

Bebauungsplan „Bachtobel“ in Kressbronn am Bodensee

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>1. Andreas und Andrea Eppinger Fallenbachweg 22 88079 Kressbronn</p>	<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Enzensperger, sehr geehrter Herr Feick, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,</p> <p>im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB im Bebauungsplanverfahren „Bachtobel“ möchten wir uns als Bürger äußern. Als Stadtplaner und Landschaftsplanerin bringen wir selbst einige Erfahrung im Erarbeiten von städtebaulichen Entwürfen sowie in der Wohnumfeldgestaltung mit und hoffen, dass unsere Ausführungen Berücksichtigung finden.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf ist auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfes entstanden, der im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens von einem Regensburger Planungsbüro erarbeitet wurde. Das Entwurfsprinzip basiert auf einem reißbrettartigen Erschließungskonzept, das durch die geplanten Baukörper stringent fortgeführt wird. Dieses Entwurfsraster soll durch die Festsetzung von Baulinien und kubischen Flachdachgebäuden in der Umsetzung gesichert werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen und die Grundstücksgrößen entsprechen einer stark verdichteten Bauweise.</p> <p>Ein solches Entwurfsprinzip ist einerseits in seiner stringenten Form und baulichen Verdichtung als modern und zeitgemäß, aber auch als ausgesprochen städtisch zu bezeichnen. Eine verdichtete Bauweise ist in der heutigen Zeit und angesichts des zunehmenden Bedarfs an Wohnraum sicher angemessen, doch darf gerade im ländlichen Raum nie das Augenmaß hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit verloren gehen. Eine dörfliche Gemeinde wie Kressbronn kann hier nicht gleich bewertet werden wie ein Vorort von Stuttgart. Hier muss, soll eine verdichtete Bebauung erfolgen, besonderer Wert auf das zugehörige Gestaltungskonzept gelegt werden, um zu vermeiden, dass das neue Baugebiet zum Fremdkörper wird. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die touristische Prägung der Gemeinde erforderlich, aber auch die Einwohner Kressbronns werden eine gelungene Wohnumfeldgestaltung begrüßen und ein ansprechend und ortsbildverträglich gestaltetes neues Baugebiet gern in „ihren“ Ort integrieren.</p> <p>Es verwundert nicht, dass ein vorwiegend im städtischen Raum arbeitendes Planungsbüro sich für ein städtisch geprägtes Entwurfskonzept entscheidet. Es verwundert ebenfalls nicht, dass eine ebenso vorwiegend im städtischen Raum arbeitende Fachjury einem solchen Entwurf im Wettbewerbsverfahren den Vorzug gibt. Doch ein städtebaulicher Entwurf kann immer nur so gut sein wie sein Kontext. Hier in der ländlichen Gemeinde Kressbronn müssen andere Maßstäbe angelegt werden als im Scharnhauser Park oder in Neutraubling. Dort wäre der vorliegende Entwurf sicher städtebaulich angemessen und gut aufgehoben. Im Baugebiet Bachtobel berücksichtigt er zu wenig das gewachsene Umfeld, die örtlichen Strukturen und vor allem die Bedürfnisse von Einwohnern und Gästen.</p> <p>Ein Blick auf die gegenüberliegende Seite der „Friedrichshafener Straße“ zeigt, wie es funktionieren kann. Nur wenige 100 m vom Bachtobel entfernt besteht das „Schlupfenbuch“-Baugebiet, das sich durch ein abwechslungsreiches Erschließungskonzept, kleinräumige Strukturen mit zahlreichen Quartiersplätzen und Orten der Begegnung sowie insgesamt durch eine hohe Wohnumfeldqualität auszeichnet. Die dort zulässige Bauweise ist ortsbildverträglich und an die Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst. Um ein ähnlich ansprechendes Wohnumfeld auch im Bachtobel zu schaffen, müssen die Strukturen des „Schlupfenbuch“-Quartiers nicht 1:1 übernommen werden. Eine modernere, gern auch verdichtete, an heutige Bedürfnisse angepasste Interpretation der dortigen Strukturen würde auch im Bachtobel zu einem städtebaulich gelungenen Gesamtbild und zu einem Quartier führen, in dem man gerne wohnt, und das man auch als Gast gern besucht.</p> <p>Im Gegensatz dazu sieht der vorliegende Entwurf eine rasterhafte Aufreihung von Schuhkarton-artigen Baukörpern vor, die jegliche Möglichkeit für spannende Raumentwicklung vermissen lassen. Das Auge folgt in der Ausführung der schnurgeraden Straßenführung und den dominanten, da gleichförmigen Raumkanten ohne auflockernde Einzelstrukturen. Dabei sind es gerade die Abweichungen vom Raster, die ein Wohnquartier städtebaulich interessant machen und Begegnungsorte schaffen, an denen man sich gern aufhält (und die im Zweifelsfall auch den Winterdienst freuen, da sie z.B. Stauraum für Schnee bieten können).</p> <p>An mancher Stelle macht sich der Entwurf die Sache auch zu leicht, indem er dem strikten Raster bis ins letzte Detail folgt. Durch die stringente Linienführung entstehen teils ungünstige Restflächen, für die es sicher bessere Lösungen gäbe, würde man das Gestaltungskonzept nicht überall zum indiskutablen Prinzip erheben. Insbesondere im Nordosten des Baugebiets ergibt sich durch die Einhaltung des Reißbrettprinzips die städtebaulich äußerst fragwürdige Situation mit nach Nordosten orientierten Gärten. Würde man die Baulinie hier nach Norden verschieben, um sinnvollerweise Südgärten zu erhalten, würden nämlich im nördlichen Bereich keine Baukörper mehr ins Grundstück passen. Hier umgeht man lieber einen Bruch des Konzepts, indem man Nordgärten plant, anstatt sich eine individuelle Lösung für diese Bereiche zu überlegen. Diese Vorgehensweise ist dem anspruchsvollen Baugebiet und vor allem der Notwendigkeit, ein funktionierendes und städtebaulich gelungenes Wohnquartier zu schaffen, unserer Ansicht nach nicht angemessen.</p>	<p>Die Gesamtkonzeption des Baugebietes und die sich daraus ergebende Dichte entsprechen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Kressbronn.</p> <p>Die Festsetzung der Baulinien dient einer einheitlichen Fassung des Straßenraums. Zudem sind Versprünge innerhalb des Gebäudes auch entlang der Baulinie möglich, sodass Individualität möglich ist und keine Einheitlichkeit erzwungen wird.</p> <p>Es werden verschiedene Angebote in Bezug auf Ausrichtung der Gärten gemacht. Grundsätzlich besitzt jedes Reihenhaus 2 Gartenbereiche - zur Straße und zum rückwärtigen Bereich. Die Besonnung der nach Nord-Osten ausgerichteten Gärten ist durch deren Tiefe sichergestellt.</p>

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>Was die verdichtete Bauweise betrifft, so muss mit Sicherheit auch bei der Bevölkerung des ländlichen Raumes ein Umdenken weg vom 600-m²-Einzelhausgrundstück hin zu einer flächensparenderen Bauweise erfolgen. Kettenhäuser, wie im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehen, sind hier sicher ein probates Mittel. Allerdings zwingt die geplante Gebäudegrundfläche von nur 5x13m förmlich zu einer dreigeschossigen Bauweise, was unserer Ansicht nach nicht mit dem dörflich geprägten Umfeld vereinbar ist. Eine weniger starke Reduzierung der Grundfläche in Verbindung mit einer geringeren Gesamthöhe dürfte im vorliegenden Fall ein ortsbildverträglicheres Gesamtbild erzielen, auch wenn dadurch insgesamt etwas weniger Baukörper möglich sind.</p> <p>Wir bitten Sie als Verwaltung und Gemeinderat, Ihre Planungshoheit dahingehend zu nutzen, die vorliegende Planung hinsichtlich gestalterischer Gesichtspunkte noch einmal zu überdenken und eine für Kressbronn verträgliche und gute Lösung zu finden.</p> <p>Unsere Anregungen hierzu sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufbrechen des zu städtisch geprägten, zu geradlinigen Gestaltungskonzeptes zugunsten von aufgelockerten Strukturen mit der Möglichkeit zur Schaffung von kleinen Quartiersplätzen oder Aufenthaltsflächen, Stellplätzen etc.; schon wenige Versprünge oder Richtungswechsel im Erschließungskonzept wären hierzu hilfreich - keine Festsetzung von Baulinien - Prüfung der Verträglichkeit von Gebäudehöhen mit der Umgebung; Festsetzung von ortsbildverträglichen Baukörpern mit z.B. etwas größerer Grundfläche, dafür reduzierter Gesamthöhe; evtl. Satteldach- statt Flachdachgebäuden – ein Gebäude mit Satteldach wirkt bei gleicher Gesamthöhe weit weniger wuchtig und dominant als ein Flachdachkubus, vielfältigere Regelungen zur Gestaltung zB der Dachform - Ermitteln von individuellen Lösungen für Rand- oder „Restgrundstücke“, die nicht ohne weiteres ins Raster passen, Vermeidung von Nordgärten 	<p>Die Nordostgärten im BR 14 a+b sind bewusst festgesetzt worden, um den zukünftigen Eigentümern die Entscheidungsfreiheit zu überlassen, welche Gartenausrichtung sie wählen, da bei den meisten Grundstücken Südgärten angeboten werden. Dieser Punkt wurde auch in der Gemeinderatssitzung vom 23.06.2021 diskutiert und darüber abgestimmt. Das Ergebnis der Abstimmung war, dass die Mehrheit sich für das Angebot der Nordostgärten ausgesprochen hat, da auch mit Blick auf klimatische Veränderungen eine reine Südterrasse nicht bei allen erwünscht ist. Außerdem haben die betroffenen Grundstücke eine entsprechende Tiefe, sodass die Gebäude keinen vollständigen Schattenwurf auf den Garten erzeugen und durchaus eine hohe Qualität erreicht wird.</p> <p>Die Parzellenbreite der im B-plan vorgeschlagenen Reihenhäuser beträgt 7,50 Meter. Trotz Integration einer Garage ergibt sich dadurch ein angemessener Gestaltungsspielraum in allen 3 möglichen oberirdischen Geschossen.</p> <p>Die Höhe der Gebäude passt sich aktuellen Entwicklungen an, um eine möglichst flächeneffiziente verdichtete Bauweise zu realisieren, welche auch als Ziele im Regionalplan festgelegt sind. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Friedrichshafener Str. befinden sich bereits mehrgeschossige Hochpunkte, sodass man hier keine ortsbilduntypische Bebauung platziert, sondern es bereits solche Entwicklung gibt. Es wurde geprüft, ob die Möglichkeit für Satteldächer besteht, allerdings ist Teil des Konzepts, dass ein Großteil der Dachfläche für die Anbringung von PV-Anlagen i.V.m. Dachbegrünung genutzt wird. Diese Umsetzung wird auf Satteldächern erschwert, sodass das Energie- und Klimakonzept gefährdet wird. Zudem bringt eine einheitliche Dachform bei der angebotenen Individualität der Gestaltung im Detail eine gewisse Ruhe in das Gesamt-Erscheinungsbild des künftigen Wohnquartiers.</p>
<p>2. Binder 05.08.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den og. Bebauungsplanvorentwurf erhebe ich die nachfolgenden Bedenken und Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zentraler Inhalt der Planungshoheit der Gemeinde sollte es sein, den eigenen Ort seiner Identität und seiner ländlichen Maßstäblichkeit entsprechend zu entwickeln. Dies ist eine Aufgabe die in die Zukunft der nachfolgenden Generationen weisen soll. Im Gebiet „Bachtobel“ ist dies jedoch nicht zu erkennen. • Der Friedrichshafener Ortseingang wird durch die Planung zu einem städtische „Fremdland“ in unserem Ort werden, ist doch der Lindauer Ortseingang schon verunstaltet worden. Über diese unmaßstäbliche Gestaltung unserer „Haustüren“ werden viele einheimische Bürger und Besucher nur voll Unbegreifen den Kopf schütteln. Man spürt, dass die Planung im städtischen Umfeld geboren wurde und aus städtischer Sicht von der Jury begutachtet wurde. • Mit der Ausweisung einer 4 geschossigen Bebauung würde die Gemeinde einen Ortseingang formulieren, der in seiner städtischen Gestalt absolut nichts mit Kressbronn und mit der gegenüberliegenden Bebauung, mit Ausnahme des Hochhauses als Fehlentwicklung, gemeinsam hat. Das Gebiet zeigt eine fremde städtische Verdichtung und Versiegelung, weist geringe private Freiflächen auf und passt so in jede Stadt, nicht jedoch nach Kressbronn. Er wird, ganz nahe am Straßenrand stehen, mächtiger wirken als die Bodanbebauung, wird höher sein als die Tettninger Viergeschossiger am Ortseinfahrt und höher auch sein als die Schlatter Viergeschossiger. Das sind doch keine Vergleichsmaßstäbe für uns in Kressbronn. Unser Ort wird nie Stadt sein können und sollte vielmehr stolz sein auf jeden noch erhaltenen ländlichen Charakter. Die absolute Obergrenze der Maßstäblichkeit liegt in unserem Ort bei 3 Geschossen sonst wir unsere Identität verfremdet. • Im Rahmen der Eigenentwicklung ist der Bedarf zudem primär auf die Kressbronner Nachfrage auszurichten. Das Angebot entspricht jedoch bei genauerem Hinsehen kaum dem Kressbronner Bedarfsprofil. Ich vermute, von Ihnen als Gemeinderatsmitglied würde kaum einer einziehen oder könnte die Wohnungen verantwortungsvoll empfehlen. Aus der Ausformung der Planung ist zu erkennen, dass das Wohnungs- und Hausangebot zu einem großen Teil eher für aus der Stadt Zuziehende, aus welchem Grund auch immer, sein, denn für Kressbronner. Zudem greift die vereinfachte Feststellung der Gemeinde, dass jedes Geschoss 	<p>Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Weitere Details sind den Abwägungsvorschlägen aus SN Nr. 1 zu entnehmen.</p>

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>mehr Wohnungen bedeutet, lediglich eine alte gewinnmaximierende These der Immobilienträger auf, die aber niemals die eigene verantwortungsvolle Maxime der Gemeinde sein sollte. Die Gemeinde ist für das Gesamte verantwortlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dies wird von den zukünftigen Generationen keiner verstehen. Vermutlich wurden die Wunschziele der Gemeinde für die Wohnungsbedarfsdeckung auf diesem Grundstück zu hoch angesetzt. Doch auch mit einer entsprechenden Reduzierung der Wohnungen kann dem Kressbronner Eigenbedarf noch finanziell verträglich und verantwortungsvoll Rechnung getragen werden. Hinzu kommt, dass der private Wohnungsmarkt vor allem zur Bedarfsdeckung des Zuzugs von außen weiterhin Rechnung tragen wird. • Zu einer wirklichen und verantwortungsvollen Wohnraumbedarfsdeckung bedarf es vor allem eines entsprechenden und ansprechend angebotenen Wohnwertes. Betrachtet man die ausgewiesenen Gebäude mit den Mietwohnungen, insbesondere an der Friedrichshafener Straße, dann ist dieser Wohnwert in der Nähe zur Straße, dem Lärm und der Feinstaubbelastung für unseren örtlichen Bedarf, für Kressbronner, eigentlich nicht angemessen. Bei den hinterliegenden Gebäuden zeigen sich zudem deutliche Verschattungsprobleme. Auch bei den Reihenhäusern erkennt man deutliche Defizite. Bei einer ganzen Anzahl liegen die privaten Freiflächen im unattraktiven Nordosten, die ist bei dreigeschossigen Gebäuden nicht angemessen. • Auch die Gestaltung und Ausformung des Eltern- und Kinderzentrums sei nochmals hingewiesen. Bedauerlicherweise hat die Gemeinde aus nicht nachvollziehbaren Gründen den am schlechtesten hierfür geeigneten Standort an den Friedrichshafener Straße ausgesucht, für die Kinder ein gefährliches Umfeld. Das Gebäude soll nun viergeschossig realisiert werden, das ist selbst in einer Großstadt ein Novum. Für Kinder ist die Höhendimension kaum begreifbar. • Auf die Gestaltung der Gebäude und insbesondere die ortsfremde Flachdachgestalt wurde mehrfach hingewiesen. Auch diese Entscheidung wird langfristige Folgen für die Veränderung unseres Ortes und seiner Identität haben. Die vorhandenen Flachdachgebäude der 70er Jahre können doch kein Leitbild für die Kressbronner Ortsgestalt sein, sie wirken allesamt als Fremdkörper im Ort. Wie viel mehr nehmen geneigte Dachflächen und seien es Pultdachflächen Bezug zu unserm Ort und der hügeligen Einbindung auf, wirken selbstverständlich und eingefügt. Die Gebäudegestalt ist eine wesentliche Frage von „Heimat“ und von „örtlicher Kultur“. Modern und zeitgemäß muss nicht automatisch und einfalllos die Verwendung von viereckigen Würfeln bedeuten, das zeigen zahlreiche prämierte und anziehungskräftige andere Beispiele. • Ein jedes einzelne Gemeinderatsmitglied sollte sich verantwortungsvoll bewusst sein, welche weitreichende Entscheidungsweichen er oder sie mit der Planung des Ortseinganges für die Zukunft des Ortes setzt. Sowohl die Geschossigkeit wie die äußere Gestalt der Gebäude kann Bezug zum Ort aufnehmen oder wird für immer ein Fremdkörper sein, der für Unverständnis sorgen wird und gravierende Folgen für die gesamte Ortsentwicklung und damit für unsere Ortsidentität haben wird. Wir haben in unserem Umfeld so viele Ortschaften, die ihr Gesicht schon verloren haben, die „gesichtslos“ geworden sind. Das sollten wir in Kressbronn nicht nachahmen. • Wenn die Gemeinde von sich aus die Tür öffnet, in eine Überschreitung der Obergrenze von 3 Geschossen, wird es zu drastischen und bleibenden Veränderungen im gesamten Ortsbild führen, mit den dazugehörigen Folgen der Verdichtung. Dies wird zwangsläufig und auch rechtlich begründet, zu weitreichenden Folgeerscheinungen im Gesamtort führen, die wir uns noch gar nicht ganz vorstellen können. Diese Türöffnung wird für die nächsten Generationen noch folgenhaltiger sein als die Bodenbebauung. • Mit Blick auf den die Verantwortung der Gemeinde auf den Gesamtort und die ländliche Identität wird daher angeregt, die Ortseingangsbebauung verträglich und maßstäblich auf 3 Geschosse zu reduzieren, sie ortsangepasst mit einer geneigten Dachgestalt auszuformen und generell gezielt den Wohnwert zu für den Kressbronner Bedarf zu steigern. • Eine solche weitreichende Entscheidung müsste zudem verantwortungsvoll der Bürgerschaft transparent gemacht werden mit einem entsprechenden Schaugerüst. Dem Großteil der Bürgerschaft sind die Inhalte und Konsequenzen dieser Ortseingangsplanung gar nicht bekannt. <p>Ergänzend sei noch angefügt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die schnurgerade ausgebildeten, wie am Reißbrett gezogenen Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ausgewiesen, jedoch für Jung und Alt als Aufenthaltsraum wenig geeignet. Sie bedürften zumindest einer inneren verkehrsbremsenden Gliederung durch Baumstandorte. 	

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<ul style="list-style-type: none"> • Blickt man auf die Begrünung, stellt man fest, dass Im Innenbereich bis auf die Platzbegrünungen die meisten ausgewiesenen Bäume auf privaten Grundstücken eingetragen sind. Dort werden sie jedoch bei den äußerst knappen Grundstücken kaum realisiert werden-, Die tragende Begrünung sollte öffentlich ergänzt und gesichert werden, insbesondere an der Friedrichshafener Str. • Die sonstigen Bedenken die ich in der Seepost geäußert habe füge ich bei. Sie sind Bestandteil meiner Gesamtbedenken. <p>Ich habe meine Bedenken nicht aus Lust an der Kritik geschrieben, sondern aus der Verantwortung für unseren Ort und damit auch meinen Ort, der mir Heimat geworden ist. Ich habe sie zudem aus meiner großen und langjährigen städtebaulichen Erfahrung heraus formuliert, in der Grunderkenntnis, wie immens wichtig es ist, auch gerade für Sie als Gemeinderatsgremium ,Ihren und unseren Ort stimmig gestaltet unter Wahrung seiner besonderer Charakteristika an die nächste Generation weiterzureichen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>„Bachtobel“ I - Können sie sich diesen Ortseingang vorstellen?</p> <p>Eine „städtisch“ wirkende Bebauung mit viergeschossigen Gebäuden, einer max. Gebäudehöhe von 13.50 m, zusätzlich einem möglichem Sockel bis ca 1,30 m, mit Flachdächern u. Photovoltaik. Dahinter in der Verschattung gelegen dreigeschossige Reihenhäuser mit Grundstücken um die 250 qm und Gärten, die z.T. nach Nordosten gerichtet sind. So wird sich der neue Ortseingang im Baugebiet „Bachtobel“ an der Friedrichshafener Strasse darstellen und damit die Abrundung des Altortes. Können Sie sich das vorstellen, Gebäude, die fremd im Ort wirken werden und noch höher werden, als an der Lindauer Ortseinfahrt? Dies mag Städten wie Karlsruhe oder Friedrichshafen entsprechen, nicht aber unserem noch ländlichen Fremdenverkehrsort. Bisläng ist die Eingangssituation. von Friedrichshafen kommend, geprägt durch zweigeschossige und an den Altort grenzend durch dreigeschossigen Gebäude mit Satteldach.</p> <p>Diese bauliche Gestalt mit der hohen geplanten Dichte hat keine Entsprechung zu unserem Ort und vor allem zu unserer Ortsidentität. Die bisherigen Flachdachbauten und Hochhäuser der 70 er Jahre, blieben immer fremd in unserem Ortsbild, so auch das gegenüberliegende Hochhaus. Sie können keinerlei städtebaulicher Maßstab für die weitere Ortsentwicklung sein, weder für die Dichte, die Höhe, noch die Dachgestalt. Kressbronn ist „noch“ ein Ort, der mit der Landschaft korrespondiert und dabei durch die Höhenlagen zudem von oben einsehbar und als „Ganzes“ wahrnehmbar ist. Aus diesen Grundfaktoren ergeben sich Grenzen der Bebaubarkeit, unabhängig von jedem Verdichtungsdruck, vor allem wenn er vor von außen durch Zuzug oder Alterswohnsitzsuche kommt. Der Verweis auf den allgemeinen dringenden Wohnungsbedarf kann keine alleinige Handlungsanleitung sein, er bestand bisher und wird auch weiter bestehen. Der Hinweis des Landes auf Verdichtung ist zudem immer parallel zur örtlichen Situation und Verträglichkeit zu sehen. Nicht umsonst ist vom land den Gemeinden ebenfalls die Aufgabe mitgegeben, die örtliche Baukultur zu stärken.</p> <p>Wie positiv und beispielgebend wäre es für den Gesamtort, wenn die Gemeinde im Sinne der Baukultur die begrenzte Verträglichkeit annähme und das Baugebiet so formen würde, dass es zu einem selbstverständlichen Teil des Ganzen wird. Mit der jetzigen Planung aber verdichtet die Gemeinde noch stärker, als es die allgegenwärtige Investorenschaft tut und trägt dazu bei , dass der Ortseingang „städtisch“ verfremdet wird.</p> <p>Diese Haltung der Gemeinde in der Ausübung ihrer Planungshoheit wird auf den Altort Rückwirkung haben. Der Druck wird weiter zunehmen, aus 4 werden 5 oder 6 Geschosse werden. So wird unser Ort innerhalb weniger Jahrzehnte seine noch prägende Gestalt gänzlich verlieren, wird zum „gefühlten Vorort von Friedrichshafen“ werden. Kann das unsere Vision für Morgen sein? Werben nicht all unsere Fremdenverkehrsprospekte mit dem noch in die Landschaft eingebetteten Ort und seinen geneigten Dächern? Bei einem solch gravierenden Identitätswechsel, einem solchen geplanten Gestaltungssprung wäre es erforderlich, die Bevölkerung aktiv in die Diskussion einzubeziehen. Dies betrifft alle Bürger/Innen. Mit einem Schaugerüst sollte offen vor Ort die Höhenentwicklung dargestellt und diskutiert werden. Wer kann sich schon unter nackten Zahlen etwas räumlich vorstellen?</p> <p>Übrigens, das erste Haus am Ortseingang an der stark belebten Hauptdurchgangsstraße wird das „Kinder und Familienzentrum“ sein. Können Sie sich vorstellen, was es für ein Kind bedeutet, in ein 4 geschossiges, mit zusätzlicher Wohnnutzung belegtes, Gebäude einzutreten, es als sein „Haus“ zu bezeichnen und das in unserem noch " ländlichen" Ort?</p> <p>Die Verwaltung hat den vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplanvorentwurf zur Zeit im Rahmen der vorzeitigen Bürgeranhörung zur Anhörung und Stellungnahme ausgelegt.</p>	

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>Wie wichtig wäre es, wenn sich möglichst viele Kressbronner/innen dazu äußern und ihre Stellungnahme abgeben würden. Es betrifft unseren Ort, unser aller Ortseingang. Hagen Binder, Bürger und Stadtplaner, Juli 2021</p> <p>„Bachtobel, II Ortseingang- Identität ,Gestalt, Maßstäblichkeit? Der Ortseingang ist ein ganz wesentlicher Bereich für die Identitätsprägung unseres „Gesamtortes“. Er ist die Haustür unseres Ortes, wirkt wie eine Handreichung, begrüßt, vermittelt den ersten Eindruck vom Ort und verabschiedet demgemäß. Wichtig für eine positive Wahrnehmung des Einganges ist, so wissen wir aus der Wahrnehmungs- psychologie, die Kontinuität, Ähnlichkeit und, Verbundenheit mit dem Ort unter dem Blickwinkel <i>„Das Ganze ist „mehr“ als die Summe seiner Teile“</i> Die Gestalt, die Maßstäblichkeit und die landschaftliche Verknüpfung gehören bei unserem Ort im besonderer Weise dazu. Der Ortseingang kann als wichtiger Teil des Ortes einladend wirken oder irritierend, fremd und abweisend. Seine Gestaltung ist daher mit einer besonderer Verantwortung für den Gesamtort, die Gesamtidentität und das Gemeinwohl der Bürgerschaft verbunden und zu- vorderst eine kulturelle und geschichtliche Aufgabe. Die vorhandene Planung, „Bachtobel“ mag, wie die Gemeinde betont, in sich eine Identität anstreben, aber diese entwickelt sich maßstäblich bedauerlicherweise nur aus sich selbst, nicht aus dem Gesamtort, sie „atmet“ nicht Kressbronn. Die Begriffe „modern und zeitgemäß“ kann nicht einfach nur auf Flachdachwürfel reduzieren, sie sollten vielmehr verantwortlich auf den Ort antworten und dabei möglichst den wichtigen geschichtlichen Faden weiterknüpfen. in der vorge- gebenen Gestaltung mit der über 4 geschossigen Flachdachbebauung ohne jeglichen Bezug auf die Gegebenheiten, mit Ausnahme des Hochhauses, wird sie für die Zukunft einen unbegreiflich fremden Eindruck am Ortseingang hinterlassen, sie wird aufgrund des geringen Straßenabstandes noch massiver und gravierender als die Bodanbebauung in Erscheinung treten. Das nachfolgende Bild will dies schemahaft veranschaulichen. Das kann doch nicht unser zukünftiger Kressbronner Ortseingang werden! Der Wohnwert an der starkbefahrenen Ortseingangsstraße bei 4 Geschossen, über 13,5m Höhe und lediglich ca. 4-6m Straßenab- stand eigentlich unzumutbar, zumal die Aufenthaltsräume sicherlich auf die südwestliche Straßenseite ausgerichtet sein werden. Das mag vielleicht in der Großstadt möglich sein, aber nicht bei uns, dies kann man verantwortungs- voll keiner Kressbronner Familie und auch sonst Niemandem zumuten! Dies gilt auch für die Wohnungen, die die Gemeinde über dem ca. 50 m langen Kinder- und Eltern- zentrum ausweisen will, mit ähnlich viel zu knappem Straßenabstand, am linken Bildrand dargestellt. Wer soll dorthin ziehen, zudem die Nutzungsmischung hier zu ungewollten Konflikten führen kann? Die ortsfremde Gebäudegestalt ist insbesondere durch die Flachdächer geprägt. Die Charakteristik unseres noch ländlich geprägten Ortes zeigt mit wenigen Ausnahmen geneigte Dächer. Die vereinzelt vorhandenen Flachdächer im Ort zeigen sich allesamt fremd im Gefüge. Das Flachdach ist in der Stadt zu Hause, wo in der Regel nur die Fassade, nicht das Dach zählt... Viele zu besichtigende und publizierte Beispiele zeigen, wie zeitgemäß und ansprechend Gebäude mit Dach gestaltet werden können.. Der emotionale Wert des Daches ist über Jahrtausende entstanden, Kinder zeichnen nicht umsonst Häuser immer mit Dach als Verbindung von Erde und Him- mel. Anstelle eines Satteldaches können auch Pultdächer wie am östlichen Ortseingang in Erwägung gezogen werden. Photovoltaik lässt sich zudem in geeigneten Dachflächen harmonischer integrieren als in Flachdächern. Die Maßstäbe haben sich im Gebiet „Bachtobel „ gravierend verschoben, viel zu viel Nutzung ist auf zu engem Raum vorgesehen, mit Defiziten für die Identität unseres Ortes, an Gestalt, Wohnwert und an Klimagerechtigkeit! Darum die dringende Bitte an die Verwal- tung und die Gemeinderäte/Innen, Sie stehen hier in der geschichtlichen Verantwortung, nutzen Sie die Zeit, überdenken sie die Pla- nung, reduzieren sie die Bebauung, insbesondere im sichtbaren Ortseingangsbereich, seien sie selbstbewusst, wählen sie bei den Gebäuden die vertrauten geeigneten Dachflächen und gestalten Sie mit Blick auf die Zukunft einen Ortseingang, der einladend Teil der Kressbronner Identität wird. Hagen Binder Bürger und Stadtplaner Juli 2021</p> <p>„Bachtobel“ III Maßstäblichkeit- Wohnwert-Heimat-Ökologie Ein weiteres Mal möchte ich auf die höchst problematische Ortseingangsbebauung „Bachtobel“ eingehen. Dabei erlaube ich mir auch auf die jüngsten Erläuterungen unseres Bürgermeisters Herrn Enzensperger zur Viergeschossigkeit Bezug zu nehmen. Maß und Maßstäblichkeit stehen in der Ortsentwicklung in Bezug zum Ort, zur Lage, zu den Menschen und zur Natur. Das Gespür für ein verträgliche Maß und sein Überschreiten haben auch die jüngeren Mitbürger, dies sehe ich anders als der Bürgermeister. Wenn</p>	

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>der Bürgermeister zudem ausführt, die Gemeinde hat keine andere Wahl als die 4-Geschossigkeit, dann muss dem ebenso widersprochen werden. Gerade die Gemeinde hat anders als die Immobilienträger die Verantwortung, ein für den Ort verträgliches Maß zu sichern, dabei nicht allein auf Zahlen zu blicken, sondern auf die gegebenen Bezugsgrößen, das "Ganze". Jede Maßüberschreitung schafft schwerwiegende Konsequenzen für die weitere Ortsentwicklung. Drei Geschosse zeigen sich in unserem ländlichen Fremdenverkehrsort als die vertretbare Obergrenze. Schauen wir allein auf die Hemigkofener Straße oder den Lindauer Ortseingang. Ein jeder sagt, "dies ist zu viel, hier ist das verträgliche Maß überschritten". Oder schauen Sie sich in Eriskirch-Schlatt bzw. in Ailingen die viergeschossigen Gebäude an, ortsfremde Stadtsignale! Auch Verdichtung muss sich in ihrer Verträglichkeit an der jeweiligen Charakteristik des Ortes orientieren.</p> <p>Für wen wird dieses Überschreiten für notwendig gehalten? Kressbronn ist grundsätzlich auf Eigenentwicklung beschränkt, d.h. auf den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an Geburten und Sterbefälle auszurichten, also auf Kressbronner Familien. Für diese Wohnungssuchenden wird jedoch auch der „Wohnwert“ ein entscheidender Faktor sein. Würden Sie als Mitglieder des Gemeinderates ihren Kindern, Freunden oder Bekannten verantwortungsvoll wirklich die Wohnungen am Ortseingang empfehlen können? Wohnungen, die mit ihrer Aufenthaltsseite z.T. nur durch einen Gehweg von der stark befahrenen Straße entfernt sind, ohne jeglichen abschirmenden Bewuchs. Auch die mit geringem Abstand befindlichen Hinterliegergebäude haben auf ihrer Aufenthaltsseite 4-geschossige Gebäude vor sich und hinter sich in 3m Abstand die innere Erschließungsstraße. Lärm, Luftbelastung, Verschattung und geringe Freiflächen mögen vielleicht für Wohnungssuchende aus der Stadt gewohnt erscheinen, aber das kann doch nicht die Zielgruppe unserer Gemeinde sein, zumal, wenn man sich hier Kinder vorstellen will.</p> <p>Der kulturelle Begriff „Heimat“ wird in der Gestaltung des Ortseinganges in besonderem Maße berührt. In unserer universalen Weltwahrnehmung wird seine Bedeutung noch zunehmen. Er stellt eine Nische des vertrauten Gehaltenseins dar, der neben den menschlichen Kontakten, insbesondere die angemessene, begreifbare und verwandte Ortsgestalt und Ortsgeschichte und gerade in unserem ländlichen Bereich den Bezug zur Natur beinhaltet. Wir werben als ländlicher Fremdenverkehrsort, ergänzen dies mit unseren „Dorfmusikanten“ und wollen uns zukünftig mit einem 4-geschossigen, städtisch fremdwirkenden Ortseingangsbebauung an unsere „Haustür“ zeigen. Diesen Widerspruch wird niemand begreifen können.</p> <p>Unter dem Blickwinkel „Ökologie, Klimagerechtigkeit“ fällt besonders die für unseren ländlichen Bereich sehr hohe städtische Dichte und Versiegelung durch Gebäude, Tiefgaragen und Straßenflächen auf, mithin auch geringe Flächen zur Versickerung bei Starkregenfällen. Die Eingrünung mit Bäumen hat für die Ortsgestalt, die Schatten- und Filterwirkung insbesondere im öffentlichen Raum eine große Bedeutung. Gerade in der Ortseinfahrt fehlt sie jedoch bedauerlicherweise gerade vor den Wohngebäuden. Aber auch den inneren schnurgeraden Erschließungsstraßen fehlt der gliedernde Baumbewuchs zur Schatten- und Filterwirkung sowie zur Verkehrsberuhigung. Hier sind die meisten Bäume auf den sowieso schon zu gering bemessenen Privatgrundstücken ausgewiesen.</p> <p>Bei der Veräußerung hat die ehemalige Eigentümerin des Geländes die Gemeinde darauf hingewiesen „das wird der Ortseingang, also setzt bitte keine Klötze hier her“. Sie sagte dies aus Verantwortung für das Grundstück und für die Gemeinde.</p> <p>Daher eindringlich nochmals die Bitte an den Gemeinderat und die Verwaltung, sich nicht hinter die Äußerung „wir können nicht anders“ zurückzuziehen, sondern in Verantwortung für das Ganze der Gemeinde zu handeln. Begrenzen Sie die Höhenentwicklung maßstäblich auf drei Geschosse, geben Sie den Gebäuden eine ortsverträgliche Gestalt, begrünen Sie die Ortseinfahrt durchgehend mit Bäumen und prüfen Sie eine Verbesserung des Wohnwertes.</p> <p>Hagen Binder Bürger und Stadtplaner</p>	
<p>3. Zweckverband Wasserversorgung Unteres Schussental (ZWUS) 28.06.2021</p>	<p>Zweckverband Wasserversorgung Unteres Schussental (ZWUS), mit Sitz im Rathaus Meckenbeuren, ist vom Bebauungsplanverfahren "Bachtobel", Kressbronn, nicht betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Stadt Lindau 01.07.2021</p>	<p>Bei dem Vorhaben werden die Belange der Stadt Lindau nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Thüga Energienetze GmbH 01.07.2021</p>	<p>Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Bachtobel“ in der Gemeinde Kressbronn bestehe, da dieser Ort nicht zu unserem Versorgungsgebiet gehört.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. IHK Bodensee-Oberschwaben</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken bestehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
02.07.2021		
7. Gemeinde Wasserburg 07.07.2021	Die Gemeinde Wasserburg (Bodensee) hat keine Bedenken bzgl. des Bebauungsplans „Bachtobel“ in Kressbronn am Bodensee.	Wird zur Kenntnis genommen.
8. Regierungspräsidium Tübingen 08.07.2021	<p>Es werden keine grundsätzlichen Einwendungen vorgebracht.</p> <p>Ziel der Eigenentwicklung Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach Plansatz 2.3.2. (Z) des rechtsverbindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Kressbronn auf Eigenentwicklung beschränkt ist. Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ein Nachweis, dass mit der vorliegenden Planung lediglich der Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus dem inneren Bedarf der Gemeinde Kressbronn gedeckt und keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit ermöglicht werden soll, ist daher zwingend erforderlich.</p> <p>Mindest-Bruttowohndichten Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass gemäß PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs 2020 künftig Mindest-Bruttowohndichten als</p>	<p>Die Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen steigt auch in der Gemeinde Kressbronn a. B. stetig an. Dies wird in der Verwaltung deutlich durch tägliche Anfragen nach Angeboten für Bauflächen sowohl per Telefon als auch per E-Mail, welche seit vielen Jahren verneint werden müssen.</p> <p>Im Jahr 2020 konnte der hohen Nachfrage seit langem, wenn auch nur sehr geringfügig, etwas entgegengewirkt werden. Durch den Erwerb von Flächen und die Erweiterung des Bebauungsplans „Im Spitzgarten“ hatte die Gemeinde die Möglichkeit der Vergabe von drei Bauplätzen. Auch hier war der Bedarf nach Bauflächen deutlich spürbar. Trotz der vermutlich für viele Familien abschreckenden Vergabe im Höchstgebotsverfahren gingen für die drei Bauplätze insgesamt 153 Bewerbungen ein. Von allen eingegangenen Bewerbungen wurden 53 durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde Kressbronn a. B. gestellt, was einen Anteil von etwa 36 % der gesamten Bewerbungen ergibt.</p> <p>Genauer veranschaulicht werden kann der Bedarf an Bauplätzen außerdem durch die bis zum Jahr 2020 geführte Interessentenliste. In dieser konnten sich Bauwillige eintragen und wurden bei einer anstehenden Vergabe von Bauplätzen durch die Gemeinde von der Verwaltung informiert. Die Liste umfasste insgesamt 459 Interessenten. Davon wurde von 187 Personen der Wohnort Kressbronn a. B. angegeben. Somit wohnen knapp über 40 % der Interessenten in Kressbronn a. B. Berücksichtigt werden muss hierbei außerdem, dass von den 459 Personen bei etwa 15 % in der geführten Liste keine aktuelle Adresse, sondern nur eine E-Mail für eine Kontaktaufnahme angegeben wurde. Es ist somit davon auszugehen, dass deutlich mehr als 40 % der Interessenten ihren aktuellen Wohnsitz in Kressbronn a. B. hatten.</p> <p>Die Verwaltung erreicht zudem oftmals Anfragen von jungen Familien, die auf Grund des Wohnraummangels den Ort bereits verlassen mussten, dort jedoch gerne in Zukunft ein Eigenheim errichten würden. Auch daraus lässt sich schließen, dass die Nachfrage zu einem deutlich höheren Teil, als durch die nachweisbaren Zahlen, aus der örtlichen Bevölkerung kommt.</p> <p>Als Fazit lässt sich somit festhalten, dass der Bedarf an Bauflächen in Kressbronn a. B. mit etwa 40 bis 50 % der Gesamtnachfrage durchaus für die im Gemeindegebiet wohnenden oder auch aufgewachsenen Personen besteht. Die Gemeinde ist dadurch einem deutlichen Druck zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausgesetzt. Mit der Schaffung von Bauplätzen im Baugebiet „Bachtobel“ möchte die Gemeinde diesem entgegenwirken. Hinzu kommt erschwerend die in den vergangenen Jahren durch den Europäischen Gerichtshof geänderte Rechtsprechung, nach der die Kriterien der Ortsansässigkeit nur noch eine untergeordnete Rolle spielen dürfen. Wichtiger und ausschlaggebender Maßstab müssen die Sozialkriterien sein. Für die Gemeinden ist demnach eine starke Bevorzugung der Kressbronner Bürger nicht mehr zulässig. Dies hat zum Ergebnis, dass die Nachfrage der Bürger mit Wohnsitz in Kressbronn a. B. zweifellos nicht in notwendigem Maße befriedigt werden kann. Aus den vorgenannten Gründen ist die Ausweisung neuer Bauplätze in Kressbronn a. B. demnach sowohl wünschenswert als auch notwendig.</p> <p>Die vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte (MBWD) für die Gemeinde Kressbronn ist erfüllt.</p>

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>Ziel der Raumordnung für alle Neubebauungen festgelegt werden.</p> <p>Flächeninanspruchnahme Ferner legt der Regionalplanentwurf 2020 in PS 2.4.0 Z (2) als Ziel fest, dass die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern ist. Am 25. Juni 2021 wurde der Satzungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben gefasst. Damit sind diese Festlegungen im Fortschreibungsentwurf als „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung“ im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).</p>	<p>Bei einer Anzahl von 209 WE ergibt dies bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen/WE eine Einwohnerzahl von mind. 418 Einwohner für das Plangebiet. Der Geltungsbereich umfasst 5 ha. Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von 83,6 EW/ha. Kressbronn a.B. ist laut Regionalplan (RVBO) ein Kleinzentrum im Verdichtungsraum u. Randzone, sodass eine MBWD von 60 Einwohnern je Hektar vorgegeben wird.</p> <p>Durch die vorgesehene drei- bis vierstöckige Bebauung und die kleinen Parzellengrößen wird der Geltungsbereich besonders flächeneffizient genutzt, sodass eine angemessen dichte Bauweise ermöglicht wird und der Bebauungsplan somit dem Ziel des Regionalplans gerecht wird.</p>
<p>9. Regierungspräsidium Freiburg 29.07.2021</p>	<p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: <i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</i> In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird als grundsätzliche Zustimmung zur Planung gewertet.</p> <p>Der empfohlene geotechnische Hinweis kann in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen werden.</p> <p>Das Ingenieurbüro HPC hat bereits ein bodenkundliches Gutachten erstellt. Dabei werden Hinweise zur Planung und Durchführung der Ausarbeiten gegeben.</p>
<p>10. Vermögen und Bau Amt Ravensburg 29.07.2021</p>	<p>Von Seiten des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Ravensburg bestehen keine Einwendungen gegen den oben genannten Bebauungsplan. Voraussetzung hierfür ist, dass die bau- und nachbarschaftsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11. Telekom GmbH 02.08.2021</p>	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>12. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH 02.08.2021</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>13. Handwerkskammer Ulm 06.08.2021</p>	<p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14. Koordinierte SN Landratsamt Bodenseekreis 10.08.2021</p>	<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p>I. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> 1. Für das im Umweltbericht (UB) beschriebene Feldgehölz ist zu prüfen, ob der Schutzstatus eines gesetzlich geschützten Biotops</p>	<p>zum Schutzstatus des Feldgehölzes:</p>

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>vorliegt. Eine fehlende Kartierung ist nicht maßgeblich.</p> <p>2. Für die abzubrechenden Gebäude ist ein fundiertes Artenschutzgutachten zu erstellen, welches sich mit Fledermausquartieren und gebäudebrütenden Vogelarten beschäftigt. Im Falle von ganzjährig geschützten Lebensstätten sind CEF- oder FCS-Maßnahmen vorzusehen und ggf. Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Regelungen zu beantragen. Festsetzung 2.14 (6) ist ggf. anzupassen. Insektenschonende Außenbeleuchtung hat zusätzlich folgende Merkmale zu erfüllen: Staubdicht und somit insektendicht, Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten gerichtet, Außentemperatur max. 60 °C, Lichtfarbe mit einer Wellenlänge über 540 nm. Die Betriebszeiten sind nicht nur in den späten Nachtstunden, sondern insgesamt durch geeignete technische Vorkehrungen zu reduzieren. Wir bitten Hinweis 3.7 als Festsetzung und die örtliche Bauvorschrift (öBV) 4.1.6 ausreichend bestimmt zu konkretisieren. Ein Hinweis (3.7) ist zur Vermeidung des Vogelschlags nicht ausreichend. Auch hier bitten wir um sachgerechte Festsetzungen. Die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach sind zu beachten. Der Verweis darauf ist aufzunehmen. In der öBV 4.3.2 ist Kleintierdurchlässigkeit mit aufzunehmen (15 cm Bodenabstand).</p>	<p>Aufgrund der geringen Größe (ca. 0,02 ha und nur wenige Meter breit) und der ortsnahen Lage der Hecke unmittelbar an der Friedrichshafener Straße und an einer Intensivobstplantage bestehen erhebliche Vorbelastungen. Dazu kommen beidseitige Pflegearbeiten, die der Verkehrssicherheit und der Bewirtschaftung der Obstanlagen dienen. Bäume sind nicht in nennenswertem Umfang am Bestandsaufbau beteiligt. Es besteht lediglich eine Verbindung zu den nahegelegenen Schwarzpappeln auf der Südseite der Straße. Der Prozeßgraben bietet ebenfalls keine wertgebende Biotopverknüpfung. Die Kriterien der Kategorisierung als gesetzlich geschütztes Feldgehölz sind nicht gegeben.</p> <p>Fledermäuse: Da bei Angebotsbebauungsplänen – insbesondere bei Bestandsgebäuden ohne konkrete Planungsabsicht - zum Zeitpunkt des Planerlasses nicht bekannt ist, welcher artenschutzrelevante Eingriff zu erwarten ist und derzeit kein konkreter Hinweis auf das Vorhandensein ganzjährig geschützter Lebensstätten vorliegt, wird auf eine Vertiefung des Artenschutzgutachtens derzeit verzichtet. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte sind auf der Ebene der Genehmigungsplanung zu lösen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis ergänzt:</p> <p>Hinweis: Belange des Artenschutzes</p> <p>Durch Beachtung folgender Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:</p> <p>Das Plangebiet kann von wildlebenden Tieren (z.B. Vögeln oder Fledermäuse) als Quartier oder Nahrungsraum genutzt werden. Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung und bei Sanierungs- Abrissarbeiten und Rodungsarbeiten zu beachten. Bei der Baudurchführung ist ein artenschutzkonformes Vorgehen sicherzustellen. Im September vor Beginn baulicher Veränderungen an Bestandsgebäuden ist durch qualifiziertes Fachpersonal zu prüfen, ob Nester von Vögeln oder Fledermausvorkommen (z.B. im Dachstuhl, im Traufbereich oder in Rolladenkästen) betroffen sind. Durch eine ökologische Baubegleitung wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Umfang evtl. erforderlicher Ersatzquartiere bestimmt.</p> <p>a) Das Betreiben von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist ausdrücklich erwünscht. Um Beeinträchtigungen der wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaik- und Solaranlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren (max. 6% Reflexion / <3% je Solarseite). Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile.</p> <p>b) Baumrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten (01.03.-30.09.) durchzuführen</p> <p>c) Nachtaktive Insekten oder Vögel können von künstlichen Lichtquellen und reflektierenden Photovoltaikanlagen beeinträchtigt werden. Die negativen Wirkungen auf die Tierwelt können durch Verwendung von insektenverträglichen Anlagen minimiert werden. Leuchten sind insektendicht gekoffert und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten /</p>

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>3. Im Unterschied zu Steingärten wird angeregt in der öBV 4.3.2 Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten explizit auszu-schließen (§ 21a NatSchG BW).</p>	<p>Außentemperatur max. 60° C; die Lichtpunkthöhe sind so gering wie möglich zu wählen / keine direkte Abstrahlung in die freie Landschaft und kein Anstrahlen von Wandflächen am Ortsrand. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab. Warmweiße LED-Lampen mit Farbtemperatur von 3.000-3.500 Kelvin sind nach der-zeitiger Kenntnis am besten geeignet (Lichtfarbe mit einer Wellenlänge von über 540 nm. Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten . Beleuchtungsanlagen sollten mit einer Nachtabschaltung von 23 bis 5 Uhr im Zeitraum vom 1. April bis 15. November versehen sein. Im Priva-ten Bereich sind für die Außenbeleuchtung Bewegungsmelder zu ver-wenden. Auf Dauerbeleuchtung ist zu verzichten.</p> <p>d) Zur Vermeidung von Vogelschlag sind geeignete bauliche Vorkehrun-gen an Glasfronten zu treffen. Die Empfehlungen der Schweizer Vogel-warte Sempach (Schmid et.al. 2012) sind zu beachten. So ist auf spie-gelnde und reflektierende Scheiben zu verzichten (max. Reflexionsgrad 15%). Größere Glasfronten sind für Vögel sichtbar zu machen (z.B. durch Holzlamellen, geeignete Bedruckung oder Verwendung von in-transparentem Glas.</p> <p>e) Mit Verweis auf § 9 LBO und §21a NatSchG BW sowie im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Minimierungsgebot und den Insekten-schutz müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Sie dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Weise befestigt werden (sog. Kies- oder Schot-tergärten). Vegetationsarme Flächen mit nicht durchwurzelbaren bzw. wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Folien oder Vlies) gelten als bauliche Anlagen und sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.</p> <p>f) Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierte Bauelemente im Handel verfügbar.</p> <p>g) Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen wie z. B. bodengleiche Licht-schächte ohne feinmaschige Abdeckung, tiefe Abflussrinnen oder Gullis unmittelbar an hohen Bordsteinen. Zur Verringerung der Barrierewir-kung sind Sockel von Einfriedungen unterbrochen auszuführen, damit sie für Kleintiere durchlässig werden. Auch hohe Bordsteine sollten, damit sie für Kleintiere überwindbar werden, ca. alle 20 m abgesenkt oder abgeschrägt werden.</p> <p>Eine örtliche Bauvorschrift zur Vermeidung von Schottergärten müsste nach LBO § 74 gestalterisch begründet werden. An gleicher Stelle wä-ren dagegen geschotterte Stellplätze mit ähnlicher Optik zulässig. Eine örtliche Bauvorschrift würde am ökologischen Ziel vorbeiführen. Nach § 21a NatSchG BW (v. 22.07.2020) sind Schotterungen zur Ge-staltung von privaten Gärten keine andere zulässige Verwendung i.S.d. § 9 Abs 1 S.1 LBO. Damit gilt ein Ausschluss von Schottergärten bereits unmittelbar durch das Gesetz. Ein Verbot von Schottergärten als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege</p>

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>II. <u>Belange des Abfallrechts:</u> Für das Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dies kann z. B. erreicht werden durch Festsetzung entsprechend erhöhter Erdgeschossfußbodenhöhen, Geländeaufschüttungen, etc. und ggf. damit einhergehender Planung von erhöhten Straßen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Die vorgefundenen Schadstoffgehalte sowie die Anforderungen hinsichtlich des Gewässers sind dabei zu berücksichtigen. Ist ein Erdmassenausgleich nicht möglich, ist darzulegen welche Entsorgungsmöglichkeiten für die im Plangebiet im Rahmen der Neubebauung anfallenden, nicht im Baugebiet verwendbaren Aushubmassen vorgesehen werden. Der bloße Hinweis wie unter Ziffer 3.2 des Textteils ist mit Einführung des LKreiWiG nicht mehr ausreichend.</p> <p>III. <u>Belange des Straßenbaus:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Diese, im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. 2. Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. <p>Rechtsgrundlage Zu I.1. § 30 Abs. 2 BNatSchG, § 33 Abs. 1 NatSchG Zu I.2. § 44 Abs. 1 BNatSchG Zu II.: § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) zu III: § 22 Abs. 1 StrG; § 16 LBO § 75 Abs. 3 S. 1 LVwVfG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Zu I.1. § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 67 BNatSchG Zu I.2. § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG Zu II.: Bei der Ausweisung von Baugebieten hat sich die Gemeinde mit der Zielsetzung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu befassen und entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zu treffen. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Ggfs. hat diese Anforderung aus dem LKreiWiG auch Auswirkungen auf die Ziffer 2.6 des Textteils. Zu III.1.: Im Zuge des Bebauungsplanes werden von der Gemeinde kombinierte Rad-/Gehweg mit Überquerungshilfen hergestellt. Da weitere Ausbauabsichten seitens des Landkreises nicht vorgesehen sind, die verkehrlichen Belange dies zulassen, eine Ausnahme mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, wird im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch Bebauungsplan ein geringerer Abstand gem. § 22 StrG zugelassen. Das Anbauverbot entlang der K 7776 (Tettnanger Straße) kann reduziert werden auf 8,00 m, entlang der K 7793 (Friedrichshafener Straße) auf 6,00 m von den künftigen Rändern der befestigten Fahrbahnen. Diese Abstandsfläche ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Planzeichen 15.8. im Rechtsplan festzusetzen. Auf diesen Flächen sind Nebenanlagen i. S. d. BauNVO nicht zugelassen. Dies gilt auch für die Anbringung von Werbe-</p>	<p>und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' erscheint nach der Novellierung des NatSchG BW nicht erforderlich, kommt aber dennoch in Frage und lässt sich mit dem Minimierungsgebot bzgl. der möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft begründen. Offene, versickerungsfähige und mit Vegetation bedeckte Böden Erhalten die Bodenfunktionen und verbessern das Habitatangebot insbesondere für Vögel und Insekten. Ergänzung der Hinweise: Mit Verweis auf § 9 LBO und im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Minimierungsgebot und den Insektenschutz müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, dauerhaft mit offenem oder bewachsenem, wasseraufnahmefähigen Boden anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten gelten nicht als ‚andere zulässige Verwendung‘ und sind damit zur Gestaltung von privaten Gärten unzulässig.</p> <p>Die vorhandene Topografische Situation ist muldenartig mit der Friedrichshafener Straße als abschließender Damm. Insgesamt wird der Umgriff der geplanten Bebauungen eher aufgefüllt, und zwar auf die Höhen der angrenzenden Kreisstraßen. Es entsteht annähernd ein Plateau. Die anfallenden Aushubmassen können daher in Teilen im Planungsumgriff wieder untergebracht werden. Ein Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes wird angestrebt, ist aber nicht vollständig zu erreichen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Bodenschutzkonzept erarbeitet und umgesetzt. Es wird ein Verwertungskonzept vorgelegt und mit der Abfallrechtsbehörde abgestimmt.</p> <p>Vgl. LKreiWiG oben</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen: Die genannten Abstandsflächen entlang</p>

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>anlagen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind anzupassen.</p> <p>Zu III.2.: Da die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint und aufgrund der Größe des Baugebietes wird die Herstellung einer neuen Zufahrt (Planstraße B) an der Tettlinger Straße (K 7776) gem. § 22 Abs. 1 StrG zugelassen. Im Bereich der Planstraße A besteht eine auszubauende Zufahrt. Weitere Zufahrten werden nicht zugelassen, dies betrifft TG-E BF 18b mit oberirdischen Stellplätzen.</p> <p>An der Friedrichshafener Straße (K 7793) werden die geplanten Anschlüsse zur Fläche GB1 (Feuerwehr, Rettungsdienste) zugelassen. Die Ausnahme ist im öffentlichen Interesse und dient dem Wohl der Allgemeinheit. Neben der Zufahrt im Bereich Quartiersplatz werden keine Zufahrten wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs gestattet.</p> <p>Das Planzeichen 6.4, Bereich ohne Ein- und Ausfahrten, ist entsprechend an den gesamten Kreisstraßen festzusetzen. Als Hinweis ist aufzunehmen, dass das Zufahrtsverbot auch für Bauzeiten gilt.</p> <p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p>I. Belange des Planungsrechts: Das Quartier wird den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB in herausragender Art und Weise gerecht. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr sollte für das geplante Quartier noch geprüft werden. Unser Sachgebiet ÖPNV wurde über die Bebauungsplanung informiert. Wir regen an für den Bauraum BR 17a eine Nutzungsschablone zu ergänzen und nicht verwendete Planzeichen aus dem Index zu entnehmen.</p> <p>Auf die Möglichkeiten die Fläche einer zentralen Energiezentrale gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festsetzen zu können, wird i. V. m. Festsetzung 2.1 (5) letzter Punkt und Begründung S. 23 hingewiesen. Wir achten Sie darauf, dass bei der Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB die den externen Ausgleichsmaßnahmen zuzuordnenden Flächen hinreichend bestimmt mit anzugeben sind. Da in den örtlichen Bauvorschriften auf einen Gestaltungsleitfaden verwiesen wird, gehen wir davon aus, dass dieser bei den Unterlagen der Offenlage enthalten sein wird.</p> <p>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: Wir bitten die festgesetzten Pflanzgebote an deckungsgleichen Stellen von Baumrodungen in Pflanzeralte zu ändern. Dies gilt insbesondere für die im UB S. 12 als erhaltenswert benannten drei Schwarzpappeln. Gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Sigmaringen, Ravensburg und Bodenseekreis sind Abweichungen von den Normalwerten zu begründen oder die Normalwerte zu verwenden. Beispielsweise wies die Pferdeköppl bei einer Ortsbegehung verschiedene Kräuter auf, die auf eine höhere Wertigkeit hindeuten. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist entsprechend des Bewertungsmodells zu bilanzieren. Eine verbalargumentative Abhandlung ist nicht vorgesehen. Für die Entwicklung der xerotherme Vegetation der Dachbegrünung ist eine ausreichende Aufständigung der Photovoltaikmodule vorzusehen. Der Stammumfang von Einzelbäumen (UB, S. 28) nach 25 Jahren Entwicklungszeit kann i. d. R. nur mit maximal 40 cm veranschlagt werden (siehe Hinweise zum Bewertungssystem 2.6.). Bzgl. der Bewertung bitten wir um Abgleich, ob alle Bestandsbäume berücksichtigt wurden (Bestandsplan grünordnerische Fachbeitrag). Anstelle des Verweises auf die GALK-Straßenbaumliste in Hinweis 3.5 regen wir an eine Pflanzenartenliste mit einheimischen Gehölzen festzusetzen um invasive Arten auszuschließen. Lorbeer, siehe öBV 4.3.2, ist z. B. keine heimische Art. Bereits jetzt wird angeregt den Feuerwehrturm zur besseren Eingliederung ins Landschafts- und Ortsbild näher zur Friedrichshafener Straße hin anzuordnen. Die Benennung und Nummerierung der Biotope ist der aktuellen Nomenklatur der LUBW anzupassen (UB S. 8)</p> <p>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes: 1. Das Plangebiet ist nicht vollständig im Einzugsgebietsplan der Schmutzfrachtberechnung der Kläranlage Kressbronn enthalten. Die Flächen sind bei der sich z. Zt. in der Überplanung befindenden Schmutzfrachtberechnung zu berücksichtigen. Die geplante Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dieses sollte in Begründung 5.5.2. zur Ver- und Entsorgung aufgeführt werden.</p> <p>Eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist nur bei nicht erhöhten Schadstoffgehalten möglich, siehe Nr. 2. Die Einleitung von unbelasteten Niederschlagswassers in ein Gewässer oder die Versickerung ins Grundwasser</p>	<p>der Kreisstraßen werden im Rechtsplan mit Planzeichen 15.8 rechtlich gesichert.</p> <p>Für die TG im Baufeld 18b wird eine Zu- und Ausfahrt zu den inneren Erschließungsstraßen im Baugebiet festgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen: Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, werden entsprechend an den gesamten Kreisstraßen mit Planzeichen 6.4 festgesetzt.</p> <p>Der Anschluss an den ÖPNV wurde bereits vorab geprüft und auch in Rücksprache mit dem Nahverkehrsverbund besprochen. Daraus ergibt sich die Bushaltestelle an der Friedrichshafener Str., weshalb der Anschluss an den ÖPNV gewährleistet ist</p> <p>Die Hinweise werden aufgegriffen: Die Nutzungsschablone für BR 17a wird mit entsprechenden Angaben ergänzt. Nicht verwendete Planzeichen werden aus dem Index gelöscht. Eine Dezentrale Energiezentrale wird nicht festgesetzt, da die Planung hierfür noch nicht entsprechend reif sind. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeinde in der Bekanntmachung angegeben. Der Gestaltungsleitfaden wird entsprechend in der Offenlage beigelegt.</p> <p>Die Schwarzpappeln, soweit sie sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden und erhalten werden können, werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird angepasst. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird im Entwurf nach dem Bewertungsmodell des Landkreises in der Bilanzierung berücksichtigt. Die Dachbegrünung wird in der Bilanzierung berücksichtigt: Bei festgesetzten Substratstärken 6-10 cm (11-14cm) ergibt sich eine Aufwertung um 1 (2) Ökopunkte pro qm. Die Bilanzierung wird im Hinblick auf die Pflanzgebote auf privaten Flächen angepasst. Die Artenlisten werden angepasst. Der Hinweis auf die GALK-Liste wird gestrichen.</p> <p>Die Positionierung des Turms wird im Rahmen der Hochbauplanung konkretisiert. Die Benennung der Biotope wird im Umweltbericht angepasst.</p> <p>Einbindung in Schmutzfrachtberechnung: Das Baugebiet ist als Trennsystem mit 100% Schmutzwasser und 0% Regenwasser vollständig in der z. Zt. in der Überplanung befindenden Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt.</p> <p>Ergänzung Begründung Trennwassersystem: Die Erschließungsplanung</p>

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis/Anzeige.</p> <p>Die Erschließungsplanung ist in Absprache mit der unteren Wasserbehörde, Amt für Wasser- und Bodenschutz aufzustellen.</p> <p>2. Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Verwendung des in § 2 Abs. 4 BBodSchG definierten Rechtsbegriffs „Altlasten“ liegen nicht vor, da von den nachgewiesenen Schadstoffgehalten keine Gefährdung ausgeht. Wir empfehlen deshalb vom „Vorliegen von (entsorgungsrelevant) erhöhten Schadstoffgehalten im Boden“ zu sprechen. Die abfallrechtliche Bewertung im Gutachten HPC (5.4 Tabelle 7) ist nicht zu beanstanden. Die erhöhten Gehalte an Nickel und Chrom sind geogenen Ursprungs und schränken die Verwertbarkeit nicht ein. Für den Boden (0-60 cm Tiefe) aus Teilfläche TF 1 (BR1) ist eine externe Verwertung vorzusehen. Die in den Teilflächen TF2-5 festgestellten Kupfergehalte schließen eine Verwertung in Bereichen mit landwirtschaftlicher Folgenutzung aus. Eine Verwertung im Garten- und Landschaftsbau ist grundsätzlich möglich, so dass damit z. B. auch die Grünflächen im Baugebiet hergestellt werden können. Für die Herstellung der belebten Bodenschicht in den Retentionsmulden kommt jedoch nur der Oberboden aus den Teilflächen TF 3 und 5 in Betracht. Durch ein qualifiziertes Bodenmanagementkonzept, das sich nicht allein auf die im Zuge der Erschließung beanspruchten Flächen beschränkt, sondern die Gesamtfläche umfasst, können für die Bauherren zusätzliche Kosten für die Beprobung und Entsorgung von Böden entfallen oder deutlich reduziert werden. Wir empfehlen deshalb bereits vor der Detailplanung von Erschließungsmaßnahmen ein entsprechend qualifiziertes Ingenieurbüro mit der Erstellung des Bodenmanagementkonzepts zu beauftragen. Wir weisen darauf hin, dass für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG die Bestellung einer bodenkundlichen Baubegleitung verlangt wird.</p> <p>3. Wir bitten als weiteren Hinweis folgendes zum Grundwasserschutz aufzunehmen: „Das Erschließen von Grundwasser im Zuge von Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WHG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-)wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu richten.“</p> <p>4. Wir begrüßen die Renaturierung des Prozessgrabens. Je nach Umfang der Renaturierung handelt es sich um einen Gewässer- ausbau nach § 67 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder eine Maßnahme im Rahmen der Gewässerunterhaltung. Für einen Gewässerausbau bedarf es gemäß § 68 WHG eines Plangenehmigungsverfahrens. Eine naturnahe Umgestaltung im Rahmen der Unterhaltung kann in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz ohne Genehmigungsverfahren umgesetzt werden. Dies kann im Rahmen eines Ortstermins und der Erörterung der geplanten Maßnahme bewertet werden. Sollte die Überfahrt für den Fuß- und Radweg über den Prozessgraben neu geplant werden, ist nach § 36 WHG i. V. m. § 28 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Bei der Planung der Überfahrt sind die Hochwasserneutralität, die Gewährleistung der Unterhaltung sowie die ökologische Durchgängigkeit zu beachten.</p> <p>IV. <u>Belange des Abfallrechts:</u> Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir bitten deshalb folgenden Hinweis zur Abfallverwertung aufzunehmen: „Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.“</p> <p>V. <u>Belange der Landwirtschaft:</u> Bei der Planung des ökologischen Ausgleichs ist eine besonders flächensparende Lösung anzustreben und diese bevorzugt auf</p>	<p>sieht Trennsystem vor. Schmutzwasser wird dem best. Mischwasser-Kanal zugeführt, anfallendes Niederschlagswasser soll versickert bzw. rückgehalten werden. Der Anschluss des Notüberlaufs erfolgt an den Prozessgraben bzw. den best. MW-Kanal.</p> <p>Aufstellung eines Erschließungsplans: Die Erschließungsplanung wird mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt und ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung ausgearbeitet und eingereicht. Dies ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen: Der Begriff "Altlasten" wird durch „Vorliegen von (entsorgungsrelevant) erhöhten Schadstoffgehalten im Boden“ ersetzt.</p> <p>Prüfung ob Erstellung eines qualifizierten Bodenmanagementkonzepts und bodenkundliche Baubegleitung notwendig ist: Ein Bodenmanagementkonzept ist notwendig und wird erstellt. Dieses ist von der Gemeinde zusätzlich zu beauftragen und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Der Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Die gegebenen Hinweise betreffen dem Bebauungsplan nachgeschaltete Planungen und sind im Zuge dieser Planungen zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>weniger leistungsfähigen Produktionsflächen der Landwirtschaft vorzusehen. Sonderkulturflächen und leistungsfähige Ackerflächen sollten geschont werden.</p> <p>VI. <u>Belange des Verkehrsrechtes:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei Abweichungen gem. Festsetzung 2.11 (2) ist eine vorherige Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde, bei klassifizierten Straßen auch mit dem Straßenbauamt erforderlich. 2. Für oberirdische Garagen empfehlen wir, einen Abstand von mindestens 5 m zur Fahrbahn festzulegen, um ausreichend Sicht zu gewährleisten. 3. Vor dem Anschluss von Tiefgaragenrampen an den öffentlichen Verkehrsraum sollten straßenniveaugleiche Pkw-Aufstellfläche von 5 m (max. Steigung 5 %) vorgesehen werden, sowie entsprechende seitliche Sichtfelder festgesetzt werden, welche von Einfriedungen, Bepflanzungen oder blickdichten Absturzsicherungen dauerhaft freizuhalten sind. Auch durch angrenzende Stellplätze darf die Sicht nicht beeinträchtigt werden (siehe TG-E zwischen BR 4 und BR 5). 4. Für die Gebäudeplanung weisen wir darauf hin, dass bei Tiefgaragenrampen ohne Möglichkeit des Begegnungsverkehrs eine Signalregelung kombiniert mit der Schaffung von Aufstell-/Warteflächen erforderlich ist, um Stauungen auf der Fahrbahn zu vermeiden. Aus Verkehrssicherheitsgründen sollten Rampen einen begleitenden Fußweg enthalten. 5. In Verbindung mit Festsetzung 2.12 bitten wir auch innerhalb des Quartiers Sichtfelder an den öffentlichen Einmündungen zu gewährleisten. Die Müllentsorgungsflächen liegen beispielsweise innerhalb. 6. Bereits jetzt weisen wir darauf hin, dass verkehrsberuhigte Bereiche (Spielstraßen) hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung die Vorgaben der StVO erfüllen müssen (Niveaugleicher Ausbau auf der gesamten Straßenbreite mit geschwindigkeitsmindernden Maßnahmen; gekennzeichnet, angemessener Parkraum auf der Fahrbahn - in der Planstraße B aktuell nur zwei Plätze; verkehrsberuhigte Bereiche mit Schritttempo nur auf einzelnen Straßen oder Bereichen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr da überall Kinderspiele zulässig sind). Die Zufahrt zu den Gemeinbedarfsflächen mit ihren intensiven Nutzungen erfüllen eher die Voraussetzungen einer Tempo-30-Zone. Für eine detailliertere Abstimmung steht die Straßenverkehrsbehörde, Frau Bentele-Carli zur Verfügung. 7. Die Führung des Radverkehrs sollte entlang der Tettlinger Straße und der Friedrichshafener Straße jeweils bevorrechtigt mittels einer Furtmarkierung erfolgen. Auch die Überleitung des Schutzstreifens in den Geh- und Radweg muss dabei genauer gekennzeichnet werden. Da von der Friedrichshafener Straße ein Linksabbiegen ins Gebiet nicht vorgesehen ist, fehlt die durchgezogene Markierung. Der Schleppkurvennachweis ist im Bereich des Bachtobelplatzes in die Friedrichshafener Straße zu erbringen. Aus Verkehrssicherheitsgründen sollten die Wendeflächen so geplant werden, dass ein Zurückstoßen nicht erforderlich ist. Alle diese Punkte bitten wir in der u. g. Straßenplanung (C.VII.9) nachzuweisen, ggf. kann dies auch nachrichtlich im Rechtsplan dargestellt werden. <p>VII. <u>Belange des Straßenbaus:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wir bitten sicherzustellen, dass für die straßenbaulichen Maßnahmen (Geh- und Radwege, Überquerungshilfen, Bushaltestellen, Fahrbahnverbreiterungen, Zufahrten, Sichtfelder) die erforderlichen Flächen nach den derzeit gültigen straßenbaulichen Richtlinien (z. B. ERA, RAST) zur Verfügung stehen. Nachrichtliche Darstellungen sind entsprechend zu bemaßen. Die eingezeichneten Sichtfelder an den Einmündungen sind z. B. noch nicht richtig gemäß RAST06 Nr. 6.3.9.3 bemaßt und nicht überall ausgewiesen (Feuerwehreinfahrt- und -ausfahrt). 2. Wir regen an in der örtlichen Bauvorschrift 4.2.1 (Werbeanlagen) und insbesondere 4.3.2 (Einfriedungen) auf die Festsetzung 2.12 (Sichtdreieck) zu verweisen oder analoges festzusetzen. 3. Im Einmündungsbereich Tettlinger Straße/Friedrichshafener Straße ist die Führung des Radverkehrs unter Einbeziehung der geplanten Überquerungshilfe verkehrssicher nach den einschlägigen Vorgaben auszuweisen. Die Querung der K 7776 und die weitere Führung des Radweges auf östlicher Seite ist einzuzichnen, der bestehende gemeindliche Weg ist einzubeziehen. Auf den Vermerk des Straßenbauamtes an die Gemeinde vom 29.4.21 über die Anforderungen der Radwegführung in diesem Bereich wird hingewiesen. 4. Es wird gebeten das Baufenster des BR 17a so zu planen, dass zumindest das Sichtfeld bei einer späteren Neubebauung gewährleistet ist. 5. Durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen (Neubau Rad-/Gehweg, Neubau Überquerungshilfen, Bushaltestellen) verändern sich die Fahrbahngrenzen. Im Rechtsplan sind die neuen Fahrbahnränder farblich erkennbar nachrichtlich darzustellen, da diese 	<p>Dem Eingriff werden Maßnahmenflächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Kressbronn zugeordnet. Es entsteht keine Beeinträchtigung der Agrarstruktur.</p> <p>Oberirdische Garagen sind nur im Bereich der geplanten Kettenhäuser und dort nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch wird der Mindestabstand von 5,0 m zur Fahrbahn sichergestellt. Die gegebenen Hinweise betreffen dem Bebauungsplan nachgeschaltete Planungen (Gebäudeplanungen) und sind im Zuge dieser Planungen zu beachten.</p> <p>Da es sich bei den Straßen im Baugebiet um verkehrsberuhigte Wohnstraßen handelt müssen die Sichtfelder für 30km/h nicht überall freigehalten werden. Es entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer zu fördern. Eine Geschwindigkeit von durchgängig 30 km/h widerspricht diesem Ziel. es kann hingenommen werden, dass Einmündungen langsamer befahren werden müssen.</p> <p>Die gegebenen Hinweise betreffen dem Bebauungsplan nachgeschaltete Planungen (u.a. Erschließungsplanungen) und sind im Zuge dieser Planungen zu beachten.</p> <p>Die gegebenen Hinweise betreffen verkehrsrechtliche Anordnungen und sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Die gegebenen Hinweise betreffen dem Bebauungsplan nachgeschaltete Planungen (u.a. Erschließungsplanungen) und sind im Zuge dieser Planungen zu beachten. Der Hinweis wird aufgegriffen: Die angesprochenen Sichtdreiecke zu den Kreisstraßen werden ergänzt und bemaßt. Die gegebenen Hinweise betreffen dem Bebauungsplan nachgeschaltete Planungen (u.a. Erschließungsplanungen) und sind im Zuge dieser Planungen zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen: Der Bauraum wird entsprechend angepasst. Der Hinweis wird aufgegriffen: Die Fahrbahnränder der Kreisstraßen</p>

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>unmittelbare Auswirkung auf die Anbauabstände haben (siehe A.III.1). Der Ausbau der K 7776 auf 6,50 m im angebauten Bereich, insbesondere in Bereichen zwischen zwei Bordsteinen, ist hierbei mit zu berücksichtigen. Die eingezeichnete grüne Straßenbegrenzungslinie</p> <p>6. Gemäß den aktuellen Vorgaben der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen ist entlang der K 7776 (Tettninger Str.) für die Neupflanzung von Bäumen ein Abstand von mindestens 7,50 m ab befestigtem neuen Fahrbahnrand einzuhalten. Den entlang der K 7793 (Friedrichshafener Str.) geplanten Baumbepflanzung, die zwischen Fahrbahn und Rad-/Gehweges vorgesehen sind, wird nur unter Vorbehalt zugestimmt. Die Standorte sind im Rahmen des Straßenbaues, bzw. der Straßenplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen straßenrechtlichen und verkehrsrechtlichen Vorgaben zu prüfen und festzulegen.</p> <p>7. Mit Einfriedungen entlang der Rad-/Gehwege muss mindestens ein Abstand von 0,50 m ab Grundstücksgrenze eingehalten werden. Wir bitten dies in die öBV 4.3.2 mit aufzunehmen.</p> <p>8. Der Geltungsbereich liegt im Immissionsbereich der Kreisstraßen 7793 und 7776. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich der Landkreis Bodenseekreis, Straßenbauverwaltung, an Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligt.</p> <p>9. Die Kostentragung der neuen Anschlüsse und der baulichen Maßnahmen regelt sich nach § 30 StrG und den Straßenkreuzungs- und Ablösungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung. Danach wird die Gemeinde kostenpflichtig. Über den Ausbau und die zeitliche Verwirklichung ist mit dem Landkreis Bodenseekreis eine Vereinbarung abzuschließen. Zum Abschluss der Vereinbarung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Straßenplanung durch ein Ingenieurbüro für Straßenplanung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.</p> <p>VIII. <u>Belange des Immissionsschutzes:</u> Nach der schalltechnischen Voruntersuchung der Meixner Stadtentwicklung GmbH vom 01.07.2021, Abbildung 5, wirken auf BR18 a und BR18 b Verkehrslärmimmissionen ein, die nachts den Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 49 dB(A) deutlich überschreiten. Dieser Immissionsgrenzwert gilt zwar nur für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen und nicht bei heranrückender Wohnbebauung. Doch liegt er bereits 4 dB(A) über dem Orientierungswert der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete. Laut Tabelle 10 der schalltechnischen Voruntersuchung werden nicht nur bei Notfalleinsätzen, sondern auch beim Regelbetrieb des Feuerwehrhauses, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Immissionsort IP1 tags und insbesondere nachts erheblich überschritten. Zu einer Überschreitung kommt es auch bei Einsätzen in der Nachtzeit bei den bestehenden Wohnhäusern auf der anderen Seite der Friedrichshafener Straße, IP4 und IP5 (Tabelle 12). Nach unserer Kenntnis kann bei bestehenden Feuerwehrwachen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte u. a. mit der sozialen Adäquanz, siehe Nr. 3.2.2 TA Lärm, begründet werden. Bei neu zu errichtenden Feuerwehrhäusern/ Rettungsdienststellen ist aber darzulegen, dass es keine geeigneten Standortalternativen gibt. Da die sich aus dem Verkehrslärm und dem Betrieb der im BR1 zulässigen Nutzungen ergebende Lärmproblematik noch nicht ausreichend geklärt ist erwarten wir die Ergänzung der Festsetzungen Nr. 2.13 sowie des schalltechnischen Gutachtens i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB / Planzeichen 15.6.</p>	<p>werden entsprechend dargestellt.</p> <p>Die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen haben eine einheitliche Straßengestaltung und ein einheitliches Sicherheitsniveau zum Ziel. Sie dienen der Absicherung der Bäume durch Schutzeinrichtungen (z.B. Leitplanken insbesondere bei zulässigen Fahrgeschwindigkeiten über 50 km/h. Zur Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Ortsbildgestaltung kann im Rahmen der Abwägung der Regelabstand innerorts und bei verminderter Fahrgeschwindigkeit reduziert werden, wenn keine besondere Unfallhäufigkeit bekannt ist. Eine besondere Unfallhäufigkeit auf den betroffenen Streckenabschnitten besteht nicht. Grundsätzlich soll bei den Ortsdurchfahrten zumindest im Bereich der beidseitigen Bebauung ein Tempolimit von 30 bzw. 50 km/h eingerichtet werden Die Straßenbäume innerhalb des Plangebietes erhalten als Maßnahme zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und in das Landschaftsbild ein Pflanzgebot bzw. die Bestandsbäume ein Erhaltungsgebot. Die Bäume verbessern das Kleinklima und dienen der Gestaltung des Straßenraums. Die Pflanz- und Erhaltungsgebote folgen dem städtebaulichen Entwurf. Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden im Entwurf noch einmal im Einzelnen daraufhin geprüft, ob eine besondere Verkehrsgefährdung vorliegt. Dabei ist auch der Erhalt der Bestandsbäume zu beachten, die unmittelbar am südlichen Straßenrand weitgehend erhalten werden sollen. Eine Fällung dieser Bäume ist nicht vorgesehen. Der Lageplan des Bebauungsplans und die Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen: Ein entsprechender Abstand wird in öBV 4.3.2 aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vereinbarung wird rechtzeitig vorbereitet und die Straßenplanung zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung werden Festsetzungen zur Lösung der Lärmkonflikte entwickelt. Diese werden dann in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Fläche des aktuellen Feuerwehrstandorts ist zu gering, weshalb eine neue, den aktuellen Bedürfnissen angepasste Fläche zur Verfügung gestellt werden muss und hier ein hoher Planungsdruck vorhanden ist. Für die Realisierung eignen sich nur Flächen die aktuelle verfügbar sind und zurzeit für eine Baulandentwicklung bereit stehen. Da dies momentan die einzige Fläche ist, die diese Kriterien erfüllt, wurde innerhalb des angebotenen Areals die ortsverträglichste Lage am Ortsrand sowie die gute Anbindung an das Straßennetz in Absprache mit der Feuerwehr als</p>

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>Aufgrund der festgesetzten Nutzungsmischung für die Gemeinbedarfsflächen könnte deren Schutzbedürftigkeit vergleichbar eines Mischgebietes als vertretbar angesehen werden.</p> <p>IX. <u>Belange des Gesundheitsschutzes:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Den Mehrbedarf an Trinkwasser und dessen Verfügbarkeit bitten wir im Vorfeld für die vorgesehene Quartiersnutzung abzuklären. 2. Wir gehen davon aus, dass der durch das neue Quartier entstehende Mehrbedarf an Kindertagesstätten- und Schulplätzen ermittelt wurde und bitten um Prüfung, ob diese in den vorhandenen Gesamtkapazitäten mit abgedeckt werden können. 3. Bei den Baugenehmigungsverfahren des Kinder- und Familienzentrums und von Praxisräumen bittet das Gesundheitsamt um Verfahrensbeteiligung. 	<p>geeignetster Standort identifiziert.</p> <p>Durch die sehr gute Versorgungssituation im Bereich Bachtobel (Hauptleitung jeweils in der Tettninger Straße und in der Friedrichshafener Straße) und der Tatsache, dass eine Ringleitung mit Versorgung von beiden Seiten aus geschaffen werden kann, sind keine Versorgungsengpässe zu befürchten.</p> <p>Bedarf Schul- und Kita-Plätze: Bei ca. 200 neuen WE und einer Annahme von ca. 1,5 Kindern je Haushalt, ist mit einem Zuwachs von etwa 300 Kindern für das Quartier zu rechnen. Insgesamt umfasst die aktuelle Kapazität an Schulplätzen 1.086 Plätze, plus zusätzliche Kapazitäten in der SBBZ (Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum), die relativ unbeschränkt sind, lediglich durch räumliche Kapazitäten begrenzt sind. Aktuell sind noch 321 freie Schulplätze vorhanden. Da nicht alle Kinder des Baugebiets Bachtobel im schulpflichtigen Alter sind und ein konstanter Schulbedarf prognostiziert wird (lt. Ergebnisbericht Schulbedarfsplanung Kressbronn a.B. September 2019), ist der Bedarf an Schulplätzen gedeckt.</p> <p>Bei den Kindertagesstätten sind aktuell 373 Plätze vorhanden, von denen bereits 339 Plätze belegt sind. Demnach wäre zwar noch eine geringe Kapazität verfügbar, jedoch sind bereits nach der KITA-Bedarfsplanung 5 neue Betreuungsgruppen für insgesamt ca. 100 Kinder notwendig. Von den ca. 300 neuen Kindern kann etwa ein Viertel in dem Alter unter 6 Jahren zugeordnet werden, sodass zusätzliche 75 Kinder versorgt werden müssen. Daher ist im Baugebiet Bachtobel ein Kinder- und Familienzentrum geplant, welches Platz für insgesamt 5 Gruppen mit insgesamt 86 Kindern bietet. Da für die Gemeinde ein Bedarf von 85 Betreuungsplätzen ohne den Neubedarf, welcher durch das Quartier Bachtobel entsteht, prognostiziert ist, wären somit kaum freie Kapazitäten verfügbar. Um dem Mehrbedarf gerecht zu werden, wäre es daher empfehlenswert den ursprünglich geplanten Erweiterungsbau des KiFaZ nicht vollkommen auszuschließen. Trotz allem kann der Bedarf gedeckt werden, wenn die 4 Gruppen im Rathaus und der Nonnenbachkita erneut bereitgestellt werden.</p> <p>Die Gemeinde Kressbronn a.B. erstellt jährlich einen Bedarfsplan für die Kinderbetreuungseinrichtungen, welcher im Gemeinderat beraten und beschlossen wird. Anschließend wird er dem Jugendamt im Landratsamt vorgelegt. Die Notwendigkeit der fünf Gruppen samt einer späteren Erweiterung um drei Gruppen ist dort seit Jahren niedergeschrieben und bereits vom LRA genehmigt.</p> <p>Laut der Fachstelle für Kindertagesbetreuung und Kindertagespflege als örtlicher Träger der öffentlichen Jugendhilfe bestätigen diese, dass auf Grundlage der vorliegenden örtlichen Bedarfsplanung der Standortgemeinde gem. der Orientierungshilfe zur Bedarfsplanung des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales (KVJS 2011) der Mehrbedarf an Kindertagesstätten für das BP Bachtobel Kressbronn ermittelt wurde und dieser voraussichtlich in den vorhandenen Gesamtkapazitäten mit abgedeckt werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gesundheitsamt wird im</p>

BÜRGER / BEHÖRDE / TÖB	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>X. <u>Belange des Brandschutzes:</u> Auf die als Anlage beigefügte Stellungnahme des Rechts- und Ordnungsamtes - Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz - vom 02.08.2021 wird verwiesen: Aus Sicht des Brandschutzes gibt es zu dem vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwendungen.</p> <p>Auf Grund der Komplexität der Gesamtplanung wird empfohlen im weiteren Verlauf der Planungen die Lage der Überflurhydranten sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen in Abhängigkeit der Geschosshöhen planerisch im Detail darzustellen.</p>	<p>Zuge der Baugenehmigungsverfahren des Kinder- und Familienzentrums und der Praxisräume beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gegebenen Hinweise betreffen dem Bebauungsplan nachgeschaltete Planungen (Gebäude- und Freianlagenplanungen) und sind im Zuge dieser Planungen zu beachten.</p>
<p>15. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 12.08.2021</p>	<p>Wir weisen darauf hin, dass die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Entwurf 2020) bei der o.g. Planung zu berücksichtigen sind. Folgende Ziele sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen: PS 2.4.0 Z (2) & PS 2.4.1 Z (6) Vgl. SN Nr. 8</p>	<p>In der Begründung wird dieser Aspekt bereits aufgegriffen. Ein faktischer Nachweis wurde von der Gemeinde Kressbronn eingearbeitet (vgl. SN Nr. 8 und 16). Die Mindest-Bruttowohndichte ist erfüllt und wird mit einem rechnerischen Nachweis belegt (vgl. SN Nr. 8)</p>
<p>16. Bund Ortsverband Kressbronn 13.08.2021</p>	<p>In unserer Stellungnahme zum Entwurf der „2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan“ in der Fassung vom 30.10.2015“ haben wir das Ausmaß für die Ausweisung von neuen Wohngebieten als nicht mit der Vorgabe der Eigenentwicklung vereinbar bemängelt und eine starke Reduktion der Flächen gefordert. Dies betraf auch die damals ausgewiesene Wohnbaufläche K3 (Friedrichshafener-/Tettlinger Straße), zu der wir schrieben: <i>„Dieses stellt in der vorgeschlagenen Ausdehnung eine aus Sicht des BUND nicht hinnehmbare Ausweitung hinein in bisherige Freiflächen dar. Diese werden nicht nur als Ausgleichsflächen dringend benötigt, sondern würden bei Bebauung auch den Landschaftsaspekt von Kressbronn erheblich beeinträchtigen. Schließlich sind auch gravierende Probleme beim Artenschutz zu erwarten, da die Flächen direkt an einen der letzten ortsnahen Streuobstbestände der Gemeinde angrenzen, wenn nicht sogar teilweise beinhalten. Aus den genannten Gründen muss daher eine Bebauung – wenn überhaupt – auf das Areal östlich der Tettlinger Str. beschränkt bleiben (maximal 30 %).“</i></p> <p>Wir bedauern, dass mit der nun vorgelegten Bauplanung „Bachtobel“ gerade die Teil-Fläche bebaut werden soll, bei der wir nachdrücklich für eine Freihaltung plädiert haben. Da der Flächennutzungsplan offensichtlich inzwischen genehmigt worden ist (wir haben aber keine Nachricht davon erhalten), müssen wir den damit verbundenen Landverbrauch und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als unverständliche Festlegung zur Kenntnis nehmen. Dennoch steht die vorgelegte Planung nach unserer Ansicht immer noch grundsätzlich im Widerspruch mit den Vorgaben der Raumordnung (den im beigelegten Umweltbericht angeführten rechnerischen „Beleg“ für den Bedarf haben wir schon in o.g. Stellungnahme in Frage gestellt).</p> <p>Immerhin ist bei den Detailplanungen wenigstens das Bemühen erkennbar, die Belange des Natur- und Umweltschutzes vergleichsweise angemessen zu berücksichtigen (z.B. Abgrenzung vom Streuobstbereich durch eine grüne Pufferzone, Ausrichtung der Dachflächen zur Solarnutzung, modifizierte Siedlungsentwässerung etc.). Ein ganz anderer Aspekt ist mit der vorgelegten Konzeption der Wohnbebauung gegeben: Auch wenn darin sowohl ökologische als auch soziale Gesichtspunkte berücksichtigt werden, halten wir insbesondere die vorgesehene Geschosshöhe (4-geschossig) entlang der Friedrichshafener Straße für unvereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild. Wir appellieren deshalb an Gemeinderat und -verwaltung, die Planung nochmals in dieser Hinsicht zu überdenken.</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kressbronn entwickelt und entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Vorgaben der Raumordnung werden erfüllt - sh. hierzu auch SN 8!</p> <p>Da im Regionalplan das Ziel PS 2.4.0 Z (2) eine flächensparsame Baulandentwicklung vorschreibt, ist es notwendig die Vertikale möglichst optimal auszunutzen. Dies wäre mit einer weniger als 4-geschossigen Bebauung nicht gegeben. Daher empfiehlt sich die 4-geschossige Bebauung, da auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein mehrgeschossiger Baukörper platziert ist, sodass bereits Hochpunkte im Ortsbild bestehen.</p>