




**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Büro Sieber  
Am Schönbühl 1  
88131 Lindau (B)

Per E-Mail:  
m.werner@buerosieber.de  
d.eberle@buerosieber.de

Tübingen 29.05.2020  
Name Claudia Bairich  
Durchwahl 07071 757-3226  
Aktenzeichen 21-13/2473.1-  
02.2 / Kressbronn  
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs.1 Baugesetzbuch)

Ihr E-Mail-Schreiben vom 06.04.2020

**A. Allgemeine Angaben**

**Gemeinde Kressbronn a. B.**

- Flächennutzungsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „**Bodan-Hotel**“
- Bebauungsplan für das Gebiet
- sonstige Satzung

**B. Stellungnahme**

- Keine Äußerung aus der Sicht der Raumordnung.
- Fachliche Stellungnahmen, siehe Seiten 2 - 7.

## I. Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde sind durch dieses Vorhaben und seine Auswirkungen möglicherweise folgende Ziele der Raumordnung berührt:

1. Landesentwicklungsplan 2002, PS 6.2.4: „Besondere regionale Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum“. Diese sind (u.a.)

- „die Weiterentwicklung des Bodensee-Uferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse,
- die Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung.“

2. Bodenseeuferplan 1984 PS 4.1 i.V.m. Regionalplan 1996 PS 2.3.2:

- „Am Bodenseeufer sind nur solche Erholungseinrichtungen zuzulassen, die auf einen Standort am Wasser angewiesen sind.“ (Bodenseeuferplan PS 4.1)
- „Die Uferzone ist von weiteren Campingplätzen und nicht seegebundenen Freizeiteinrichtungen freizuhalten.“ (Regionalplan 1996, PS 2.3.2, S. 24)

3. Regionalplan 1996 PS 3.2.2:

Das für eine Hotelnutzung vorgesehene Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben festgesetzten Regionalen Grünzug Nr. 12 „die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeufer im Raum Eriskirch, Langenargen, Kressbronn am Bodensee sowie das Argental bis zum Zusammenfluss beider Argen einschließlich des nördlich und südlich angrenzenden Hügellandes“.

Gem. Plansatz 3.2.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben sind Regionale Grünzüge von Bebauung freizuhalten.

Der Regionalverband hat die Änderung des Regionalplanes – Regionale Grünzüge – im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen beschlossen und am 11.08.2017 das Beteiligungsverfahren eingeleitet.

Ein Bebauungsplan verstößt jedoch erst dann nicht mehr gegen das o.a. Ziel der Raumordnung, wenn durch die Regionalplanänderung der Regionale Grünzug an dieser Stelle entfällt und die Änderung des Regionalplans verbindlich geworden ist.

Eine Auseinandersetzung mit den o.g. Zielen der Raumordnung ist erforderlich.

## II. Landesbetrieb Gewässer

Von Seiten des Ref. 53.2 – Landesbetrieb Gewässer – bestehen keine Einwände gegen den Bau des Bodan-Hotels. Der Gewässerrandstreifen wird überall berücksichtigt und nicht überplant.

## III. Hochwasserschutz

Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig.

Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/g/kvW3z> ).

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen kann in Ausnahmefällen die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden. Hierzu ist u. a. darzulegen, dass eine Siedlungsentwicklung nicht an anderer Stelle möglich ist oder an anderer Stelle geschaffen werden kann. Die neun genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei den unteren Wasserbehörden beantragt werden.

Ein neues Baugebiet liegt vor, wenn die erstmalige Bebauung einer Fläche durch Bauleitplanung ermöglicht wird. Ob dies hier der Fall ist, muss durch die Baurechtsbehörde geprüft werden.

Sollte es sich um einen Bebauungsplan handeln, welcher in den Anwendungsbereich des §78 Abs. 3 WHG fällt, sind außerdem die dort genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange (u.a. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst planen und bauen etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (= u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.

Im Internet sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail [Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de](mailto:Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de) angefragt werden.

#### **IV. Naturschutz**

Die bisherige Planung ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ausreichend.

Durch den Bau des aufgeständerten Hauptgebäudes kommt es zu einer Zerschneidung einer Sicht- und Bewegungsachse. Die Sichtbeziehungen zum See werden gestört, sofern sich der Betrachter nicht in unmittelbarer Nähe des aufgeständerten Gebäudes befindet. Zudem wirkt das Gebäude als Barriere zwischen dem Bodensee und den nördlich davon gelegenen Biotopflächen. Wanderbewegungen von Tieren und andere Wechselbeziehungen zwischen diesen beiden Bereichen werden somit deutlich erschwert.

Der im artenschutzrechtlichen Fachgutachten vom 16.02.16 dargestellte Untersuchungsumfang zur Avifauna entspricht nicht den Methodenstandards. Für eine methodisch korrekte Brutvogelerfassung wurden zu wenige Begehungen durchgeführt und wichtige Untersuchungszeiträume ausgelassen. Dadurch erhöht sich die Wahrscheinlichkeit erheblich, dass Vorkommen übersehen, oder falsch eingeschätzt wurden. Die im Gutachten in der Folge gemachten Aussagen zur Nutzung/Besiedlung des Areals durch Vögel sind daher in der momentanen Eindeutigkeit nicht unbedingt haltbar.

Als einzige artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme wird das Aufhängen künstlicher Nisthilfen angeführt. Funktionale Veränderungen, die aber die Entwertung und den Verlust von Brutrevieren zur Folge haben, können damit jedoch nicht ausgeglichen werden.

Zudem ist die Ermittlung der vorgeschlagenen Anzahl an Nisthilfen nicht ganz klar. Es werden z.B. nur sechs Halbhöhlenkästen für Grauschnäpper, Bachstelze und Hausrotschwanz gefordert. Allerdings ist den Ausführungen zum Grauschnäpper zu entnehmen, dass im Sinne eines worst-case-Szenarios von vier Brutpaaren auszugehen ist. Zur Häufigkeit von Bachstelze und Hausrotschwanz enthält das Gutachten keine Aussage. Es ist also schon jetzt klar, dass die Anzahl der Halbhöhlenkästen deutlich zu niedrig angesetzt wurde. Da bei den anderen Kastentypen sicherlich die gleiche Berechnungsmethode angewandt wurde, ist davon auszugehen, dass auch hier die Zahlen zu tief angesetzt wurden.

Das Gutachten enthält keine Aussagen zu möglichen Fledermausvorkommen. Aufgrund der Ausstattung des Geländes (Gebäude, Bäume, offene Bereiche) ist jedoch von einem Vorkommen von Fledermäusen auszugehen. Untersuchungen hierzu sind nicht ersichtlich.

## **V. Fischereibehörde**

Eine fischereiliche Betroffenheit ist in zwei Punkten gegeben:

Erstens: der Bau der neuen Brücke. Hier wird der Planung zugestimmt, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

- Sofern im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen Wasserhaltungen mit einer temporären Trockenlegung des Gewässers vorgesehen sind, oder die Bachsohle befahren werden muss, sind die hiervon betroffenen Bereiche unmittelbar vor dem Eingriff elektrisch abzufischen und die Fische in andere geeignete Gewässerabschnitte umzusetzen. Die Gewässersohle ist wieder entsprechend

ihrem ursprünglichen Zustand herzustellen. Es darf kein Wanderhindernis für die Gewässerfauna entstehen

- Der Fischereiausübungsberechtigte, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme (mindestens 14 Tage) schriftlich zu informieren. Die Abfischung ist vor dem Eingriff ins Gewässer mit ihm abzustimmen und rechtzeitig vorab (mindestens 3 Wochen) bei der Fischereibehörde des Regierungspräsidiums Tübingen zu beantragen.
- Der freie und gleichmäßige Abfluss der ankommenden Wassermengen muss während der Bauzeit gewährleistet sein. Es darf kein Wasser in Stauanlagen zurückgehalten und stoßweise abgelassen werden.
- Das Einbringen von Schadstoffen, insbesondere Zementabwässer, Betonzusatzmittel, Öle, Schmierstoffe und sonstige wassergefährdende Stoffe während der Bauzeit sowie alle Gewässerverunreinigungen sind zu unterlassen.
- Alle Bauarbeiten in der Gewässersohle sowie alle sonstigen Bauarbeiten, die eine starke Trübung des Wassers hervorrufen können, dürfen nicht in der Laichzeit und der Zeit des Brutaufkommens der vorhandenen Fischfauna (Oktober bis Mai) durchgeführt werden.
- Alle Bauarbeiten, die mit starken Erschütterungen im Gewässer verbunden sind (Einsatz von Rammen), dürfen nicht in der Laichzeit und der Zeit des Brutaufkommens der vorhandenen Salmonidenfauna (November bis Februar) durchgeführt werden.

Zweitens: die Planung der Parkplätze bzw. sonstiger Baulicher Anlagen entlang des Nonnenbachs. Soweit dies aus den PDF-Plänen ersichtlich ist, geht die Bebauung bis an die Böschungsoberkante des Nonnenbaches. Dies ist insbesondere auf Bild 06 auf Seite 51 der Präsentation erkennbar.

Von Seiten der Fischereibehörde wird darauf bestanden, dass es keine Bebauung im Uferrandstreifen des Nonnenbachs gibt und der schützende Gehölzsaum erhalten bleibt. Der Nonnenbach liegt im FFH-Gebiet 8423-341 "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" und ist Lebensraum der FFH-Fischarten Groppe und Strömer. Sein Gehölzsaum erfüllt eine wichtige ökologische Funktion für diese Arten und die gesamte Fischfauna (Beschattung, Unterstände, Deckung). Die wasserrechtlichen Vorschriften zum Gewässerrandstreifen gemäß § 29 WG und § 38 WHG sind daher zwingend einzuhalten.

Außerdem muss die Entwässerung der Parkplätze so ausgestaltet werden, dass eine Verunreinigung oder Schadstoffbelastung des Gewässers (z.B. durch austretende Schmier- und Treibstoffe oder Reifenabrieb) ausgeschlossen ist. Dies gilt auch für Oberflächenabflüsse, die folglich gesammelt werden müssen und nicht diffus in das Gewässer abgeleitet werden dürfen.

## **VI. Straßenwesen**

Das Plangebiet befindet sich abseits von klassifizierten Bundes- und Landesstraßen in der Ortslage von Kressbronn. Straßenrechtliche Belange von Bundes- und Landesstraßen werden nicht berührt.

Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.

Gez.  
Bairich