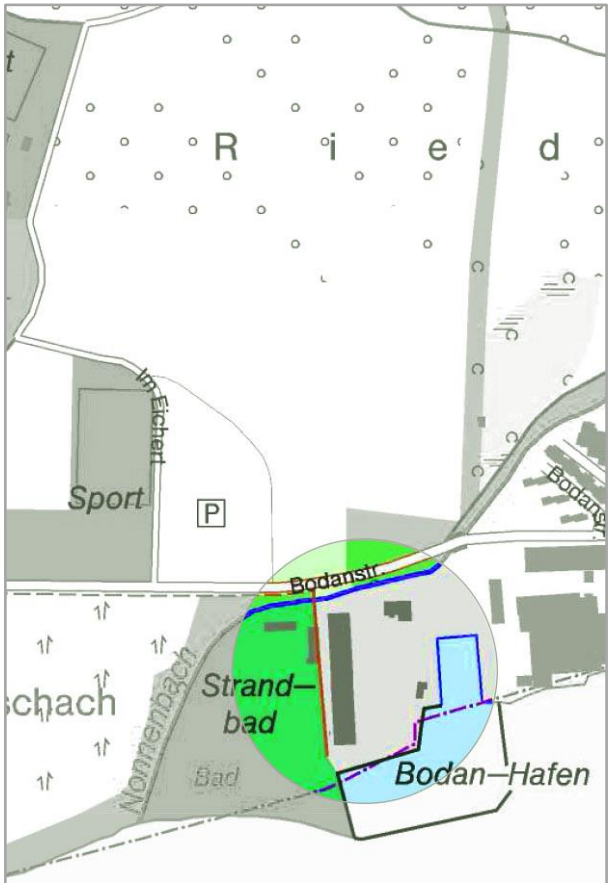
Fassung 30.04.2021
Sieber Consult
www.sieberconsult.eu



Entwurf

Gemeinde Kressbronn a. B.

Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	17
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	20
5	Hinweise und Zeichenerklärung	21
6	Satzung	31
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	33
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	50
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	87
10	Begründung – Sonstiges	88
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	90
12	Begründung – Bilddokumentation	91
13	Verfahrensvermerke	93

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBI. I S. 1728)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Planungssicherstellungs-gesetz**	(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
1.5	**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
1.6	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
1.7	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
1.8	**Naturschutzgesetz Ba-den-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

1.9	**Bundes-Immissions-schutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 SO_{Hotel}

Sonstiges Sondergebiet "Hotel"; das sonstige Sondergebiet "Hotel" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Beherbergung und Bewirtung von Gästen (ständig wechselnder Personenkreis, d.h. keine so genannten Zweitwohnungen) sowie daran angegliederter Dienstleistungen im Sinne des ortsüblichen Tourismus (Fremdenverkehr).

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume für den Betrieb eines Hotels zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises, d.h. keine so genannten Zweit- und Ferienwohnungen (die dadurch bestimmt sind, über eine höhere durchschnittliche Verweildauer als 28 Tagen einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen); die Räume zur Unterbringung der Gäste dürfen über von den Gästen eigenständig nutzbare Kochgelegenheiten (Küchen, Kochnischen etc.) verfügen
- Gebäude bzw. Räume für einen zum Hotel gehörenden, öffentlichen Restaurant-Betrieb
- Räume zur Bewirtung der Gäste der in dem sonstigen Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betriebe und Einrichtungen in untergeordneter Form (z.B. Bistro, Café, Bar etc.)
- Räume zur Verwaltung der in dem sonstigen Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betriebe und Einrichtungen
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit den in dem sonstigen Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betrieben und Einrichtungen (z.B. Sauna, Solarium, Schwimmbad, Fitnessraum etc.)
- Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit in dem sonstigen Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betrieben und Einrichtungen (z.B. Seminarräume, Bibliotheken etc.)
- Verkaufsräume für Artikel des täglichen Bedarfes der Gäste (touristische Kleinwaren, wie z.B. Bücher, Zeitschriften, Sport- und Freizeitartikel, Drogerieartikel, Andenken etc.) im Zusammenhang mit den in dem sonstigen Sondergebiet "Hotel" zulässigen

Betrieben und Einrichtungen und in deutlich untergeordneter Form

Dem Sondergebiet "Hotel" sind die Immissionswerte eines Mischgebietes zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ .... **Maximal zulässige Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.3 Überschreitung der überbaubaren Grundfläche

Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift wird wie folgt modifiziert: Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch

- Tiefgaragen
- Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen sowie
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze

bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 H .... m ü. NHN **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.6

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7

Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.9

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.12 **Ableitung von Niederschlagswasser in dem**

In dem Baugebiet ist unverschmutztes Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung)

Baugebiet, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.13

Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone** ohne bauliche Anlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14

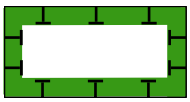
Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15

Private **Grünfläche als Ausgleichsfläche** ohne bauliche Anlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche** für die teilweise Überplanung des gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG bzw. § 33 Abs. 3 Ziff. 2 NatSchG BW geschützten Biotops "Silberweidensaum am Nonnenbach bei der Bodanwerft" (Biotop-Nr. 1-8423-435-2975).

Das nordöstlich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegende Biotop hat sich zwischenzeitlich innerhalb des überplanten Bereiches auch auf die südlichen Uferbereiche des Nonnenbachs ausgebreitet und liegt hier demnach faktisch vor.

Das geschützte Auengehölz muss zur Schaffung einer Zufahrt (Brücke) zum geplanten Hotel teilweise zerstört werden. Der Eingriff ist notwendig, da keine Erschließungsvariante möglich ist, bei der die

Querung des Nonnenbachs und damit eine Beeinträchtigung des (faktischen) Biotops vermeidbar ist.

Die entfallende Teilfläche des Biotops umfasst eine Größe von 65 m² und ist mit dem Faktor 2 auszugleichen. Die benötigte Ausgleichsfläche beträgt demnach mindestens 130 m², wobei die Ausgleichsfläche im nordöstlichen Plangebiet großzügiger festgesetzt wird.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Die in diesem Bereich teilweise versiegelten bzw. geschotterten Flächen werden im Zuge der Planung vollständig entsiegelt.
- Die geplante Ausgleichsfläche soll das bestehende Biotop durch eine Verbreiterung des Uferstreifens vor Einwirkungen abpuffern und ökologisch aufwerten.
- Die zu pflanzenden Gehölze sollen sich zu einer mehr oder weniger geschlossenen, linearen Gehölzstruktur entlang des Nonnenbachs entwickeln.
- Als Gehölze sind ausschließlich folgende Arten zu pflanzen:

  Bäume 1. Wuchsklasse

  - Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
  - Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
  - Stiel-Eiche (Quercus robur)
  - Silber-Weide (Salix alba)
  - Bruch-Weide (Salix fragilis)

  Bäume 2. Wuchsklasse

  - Vogel-Kirsche (Prunus avium)
  - Fahl-Weide (Salix rubens)

  Sträucher

  - Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
  - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
  - Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)
  - Echter Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
  - Grau Weide (Salix cinerea)
  - Korb Weide (Salix viminalis)

- Wasser Schneeball (Viburnum opulus)

– Die genannten Arten sind in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen (Verwendung von jeweils mindestens 5 verschiedenen Baum- und Straucharten).

– Das Pflanzmaterial muss gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.

– Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

  - Bäume: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mindestens 18 - 20 cm Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe
  - Sträucher: 2 x verpflanzt, mindestens 125 - 150 cm Höhe

– Der Gehölzbestand sollte künftig möglichst sich selbst überlassen werden. Abgehende Gehölze sind – sofern andere Gründe dem nicht entgegenstehen (bspw. Verkehrssicherungspflichten) – auf der Fläche als stehendes und liegendes Totholz zu belassen. Falls notwendig sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

– Eventuell notwendige Pflegemaßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.v.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen.

– Die Pflanzung der Gehölzstruktur entlang des Nonnenbachs schafft in angemessener Zeit ein gleichartiges Biotop, in dem auch die Ansiedlung wertgebender Arten wahrscheinlich ist. Darüber hinaus dient die lineare Anpflanzung der Gehölze den dort jagenden Fledermäusen als Leitstruktur.

– Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

– Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur umweltschonende, ausschließlich mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen mit einer Lichttemperatur unter 3000 K zulässig. Abstrahlungen nach oben sind nicht zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Um eine nächtliche Beleuchtung des Nonnenbachs und des Bodensees zu vermeiden, dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in Richtung des Nonnenbachs und des Bodensees abstrahlen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglas-Seite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die aufgrund eines im Sinne dieser Planung zulässigen regelmäßigen Befahrens mit Lkw (z.B. für Anlieferung) einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.19

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig nach Osten zu orientieren. An den übrigen Gebäudeseiten

sind entweder vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster auszuführen. Wenn keine weitere Fensteröffnung gemäß Satz 1 vorhanden ist, sind diese Räume ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn fachgutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie an den maßgeblichen Einwirkorten, durch z.B. bauliche Maßnahmen oder die Eigenabschirmung des Vorhabens, eingehalten werden.

– Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräumen, Wohn- und Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der westlichen und südlichen Fassade von 71 dB(A) auszugehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 Pflanzungen in dem Baugebiet

Für die Pflanzungen in dem Baugebiet gilt:

– Pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und ein Strauch aus der u. g. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

– Im Bereich der nicht überdachten Parkplätze sind pro 10 angefangene offene Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

– Aus Gründen des Klimawandels sind auf max. 20 % der Grundstücksfläche auch Gehölze aus der u. g. Pflanzliste 2 zulässig.

– Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in den u.g. Pflanzlisten festgesetzt sind (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

– Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

– Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzliste 1:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Esskastanie	Castanea sativa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnussbaum	Juglans regia
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus

Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste 2:

Bäume 1. Wuchsklasse

Rot Ahorn	Acer rubrum
Silber Ahorn	Acer saccharinum
Zucker Ahorn	Acer saccharum
Rotblühende Rosskastanie	Aesculus x carnea
Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia
Rot Esche	Fraxinus pennsylvanica
Ginkgo	Ginkgo biloba
Amerikanische Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Schwarznuss	Juglans nigra
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Amerikanische Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Blauglockenbaum	Paulownia tomentosa
Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia
Kaukasische Flügelnuss	Pterocarya fraxinifolia
Zerr Eiche	Quercus cerris
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Japanischer Schnurbaum	Styphnolobium japonicum
Silber Linde	Tilia tomentosa
Japanische Zelkove	Zelkova serrata

Bäume 2. Wuchsklasse

Dreispitz-Ahorn	Acer buergerianum
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Herzblättrige Erle	Alnus cordata
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
Kuchenbaum	Cercidiphyllum japonicum
Baum Hasel	Corylus corluna

Manna Esche	Fraxinus ornus
Kobushi-Magnolie	Magnolia kobus
Europäische Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Samthaarige Stinkesche	Tetradium daniellii

Sträucher

Erlenblättrige Felsenbirne	Amelanchier alnifolia
Baum Felsenbirne	Amelanchier arborea
Kupfer Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Ährige Felsenbirne	Amelanchier spicata
Julianes Berberitze	Berberis julianae
Thunbergs Berberitze	Berberis thunbergii
Blasenesche	Koelreuteria paniculata
Perlmuttstrauch	Kolkwitzia amabilis
Ovalblättriger Liguster	Ligustrum ovalifolium
Pflaumenkirsche	Prunus cerasifera
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Persischer Eisenholzbaum	Parrotia persica
Sibirische Fiederspiere	Sorbaria sorbifolia
Gewöhnlicher Flieder	Syringa vulgaris

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.22 Fassadenbegrünung

Die Außenfassaden der Gebäude sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna auf 10 % der Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Osterluzei	Aristolochia durior
Efeu	Hedera helix
Rundblättriger Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum

Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Fünfblättriger Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Dreispitzige Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspidata
Schlingknöterich	Polygonum auberti
Blauregen	Wisteria sinensis

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.23

Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen** für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgehende Gehölze sind durch eine gleichwertige Neupflanzung zu ergänzen und sollten in den Uferbereichen des Nonnenbachs möglichst als Torso in der Fläche belassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 EFH .... m ü. NHN

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Typenschablone)

2.26

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Bodan Werft - Bereich Hotel" der Gemeinde Kressbronn a. B.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" der Gemeinde Kressbronn a. B.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2 **Dachform**

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 FD

Flachdach für Hauptgebäude; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung.

Zur Einhaltung der Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachaussparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablone)

3.4 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Bei Flachdächern können thermische Solar- bzw. Photovoltaikanlagen aufgeständert werden, sofern deren höchster Punkt unterhalb der Oberkante der Attika verbleibt.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.5 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für diejenigen Bereiche der Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

Als Fassadenmaterialien sind Putz, Sichtbeton, Verkleidungen mit Faserzement oder Holzschalungen zulässig. Klinkerfassaden sind auch in Teilflächen unzulässig. Sichtbetonflächen und Holzschalungen sind nur in ihrer natürlichen Farbigkeit zulässig. Großflächige Glasfassaden sind unzulässig. Verglaste Bereiche dürfen nicht stockwerkübergreifend verlaufen und müssen durch einen glasfreien Fassadenbereich unterbrochen werden.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Werbeanlagen in dem Baugebiet

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 80 m^2 (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

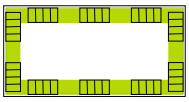
3.8 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt je nach Nutzung:

Nutzungen	Stellplätze hierfür
je Hotelzimmer	1,0
je 9 m^2 öffentliche Gastronomie	1,0

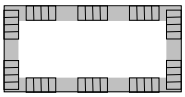
Für die Mitarbeiter sind nochmals insgesamt 5,0 Stellplätze nachzuweisen.

4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Silberweidensaum am Nonnenbach bei der Bodanwerft" (Biotop-Nr. 1-8423-435-2975); Innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier FFH-Gebiet ("Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen", Schutzgebiets-Nr. 8423-341); Innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.3

Festgesetzte Überschwemmungsflächen für hundertjährige Hochwasserereignisse (HQ_{100}).

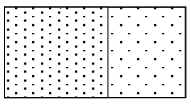
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.4

Festgesetzte Überschwemmungsflächen für extreme Hochwasserereignisse (HQ_{extrem}).

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

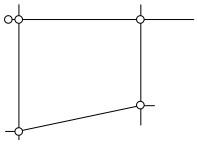
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2

Zum Abriss vorgesehenes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 

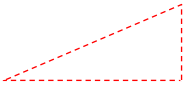
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4 1773

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Meter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.6 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.7 **Begrünung privater Grundstücke**

Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BaWü sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. sog. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

5.8 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wird empfohlen.

5.9 Vogelschutz

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

5.10 Naturschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

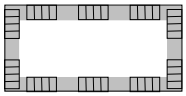
5.11 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden sind folgende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Die Fällung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Oktober und Februar erfolgen.
- Sollten bei der Gehölzrodung oder dem Gebäudeabriss wider Erwarten Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis).
- Da sich temporär Einzelindividuen von Zauneidechsen randlich innerhalb des Geltungsbereiches aufhalten, ist durch eine Ökologische Baubegleitung vor dem Eingriff das Gebiet hinsichtlich Vorkommen der Art zu prüfen. Sollte ein Nachweis gelingen, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Das innerhalb des Geltungsbereiches bestehende Schwalbenhaus ist im Zeitraum zwischen Oktober und Februar abzubauen und an einen anderen geeigneten Standort, spätestens bis Mitte April des Folgejahres, wieder anzubringen.
- Um Beeinträchtigungen auf die Leitstruktur bzw. des Jagdhabitates entlang des Nonnenbaches zu vermeiden, ist die in Richtung Nonnenbach gerichtete Beleuchtung soweit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur $>$ 2700 K) zu verwenden. Empfehlenswert sind zudem (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindert.
- Sofern möglich sollen alle Bäume mit Baumhöhlen bzw. Spalten erhalten werden. Vorhandene Gehölze sollten so lange wie möglich, d.h. bis zum Beginn der tatsächlichen Ausführung der jeweiligen Baumaßnahme, erhalten werden.
- Für den Grauschnäpper, die Bachstelze und den Hausrotschwanz sind sechs Halbhöhlennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW).

– Für Kohl- und Blaumeise sind bei einem Eingriff in den westlichen Gehölzbestand sechs Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, 26 mm Lochdurchmesser und 32 mm Lochdurchmesser, jeweils drei Kästen).
– Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, bzw. mit dem Abriss der Gebäude spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen. Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen).
– Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.
– Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entfernen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 30.04.2021.

5.12 

Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG ("Silberweidensaum am Nonnenbach bei der Bodanwerft", Biotop-Nr. 1-8423-435-2975; "Feldgehölz 'Ried' nördlich Strandbad Kressbronn", Biotop-Nr. 1-8423-435-2974; "Feuchtgebietskomplex 'Ried' südwestlich Kressbronn", Biotop-Nr. 1-8423-435-2978; "Schilfröhricht und Feldgehölz 'Ried' nördlich Strandbad Kressbronn", Biotop-Nr. 1-8423-435-2973; "Hecke am Parkplatz des Strandbads Kressbronn", Biotop-Nr. 1-8423-435-2971; "Feuchtgebietskomplex 'Boschach' westl. Strandbad Kressbronn", Biotop-Nr. 1-8423-435-2969; "Gehölzsaum am Nonnenbach beim Strandbad Kressbronn", Biotop-Nr. 1-8423-435-2970); Lage außerhalb des Geltungsbereiches.

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop "Silberweidensaum am Nonnenbach bei der Bodanwerft" (Biotop-Nr. 1-8423-435-2975) gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen können, sind

verboten. Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Gehölze sind unzulässig.

5.13 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzer Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

5.14 Grundwasserdichte Untergeschoße

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

5.15 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten" sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten. (§ 55 WHG)

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.16 Grundwasserschutz

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, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

5.17 Umgang mit Niederschlagswasser

Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Größe ca. 10-15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe ca. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. einmal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand sowie Grundwasserabstand nach den Vorgaben des DWA-A 138
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächig über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach DWA-A 138 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

– keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub

– kein Befahren

– keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser in die Versickerungsmulden geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers muss auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.18 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die aufgrund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.19 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.

Aufgrund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Kressbronn a. B, Hauptstraße 19, 88079 Kressbronn a. B. eingesehen werden.

5.20 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, etc.). Weder die Gemeinde Kressbronn a. B. noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a. B. den Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bodan Werft - Bereich Hotel" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.04.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 30.04.2021. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 30.04.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" der Gemeinde Kressbronn a. B. und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Kressbronn a. B., den .....

.....
(Hr. Enzensperger, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7 Begründung – Städtebaulicher Teil

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am Bodenseeufer der Gemeinde Kressbronn a. B. zwischen dem westlich gelegenen Strandbad und der östlich gelegenen Bebauung des rechtsverbindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodan Werft – Bereich Wohnen". Er umfasst die Restflächen des ehemaligen Betriebsareals der Bodan Werft und stellt somit den westlichen Abschluss der Uferbebauung der Gemeinde Kressbronn a. B. dar. Derzeit wird der zu überplanende Bereich als Lagerfläche, u.a. für den östlich angrenzenden Yachthafen genutzt. Unmittelbar im nördlichen Bereich anschließend verläuft der "Nonnenbach".

7.1.2.2 Das Plangebiet ist durch die Einmündung in die "Bodanstraße" ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz der Gemeinde Kressbronn a. B. angebunden. Die Verkehrssicherheit ist durch die hinweisliche Übernahme der Sichtfelder gesichert. Im Nordosten grenzt der zu überplanende Bereich ohne Lücke und ohne Überlagerung an den rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bodan Werft – Bereich Wohnen" an.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn.: 1773, 1773/15 und 1755/1 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des zu überplanenden Bereiches befinden sich derzeit die Lagerhallen der ehemaligen Bodan Werft. Der östlich angrenzende Yachthafen wird nicht mit überplant. Die Lagerhallen, welche heute vom Yachthafen genützt werden, haben keinen Ortsbild prägenden Charakter und sollen im Zuge der Planung abgerissen werden. Die zu überplanende Restfläche des Werftgeländes ist in ihrer Nutzung bereits aufgegeben. Im westlichen sowie nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich bestehende Gehölzstrukturen, welche es im Zuge der Planung zu erhalten gilt. Darüber hinaus sind keine weiteren herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Bodan Werft. Diese wurde am 19.09.1919 gegründet. Beginnend mit dem Bau von Holzbooten und der Montage von Einzylinder-Dieselmotoren für den Einbau in Fischerboote wurde 1925 mit dem Bau von Stahlschiffen der Grundstein für die Modernisierung der Ausflugsschifffahrt auf dem Bodensee und im Alpenraum gelegt. Mit der Sättigung des Marktes für Passagierschiffe in der Region gegen Ende der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts eröffnete sich die Werft über zusätzliche Produktsparten – zuerst im Spezialstahlbau und nach dem Fall des Eisernen Vorhangs und dem sukzessiven Verfall des Preisniveaus in allen Sparten des westeuropäischen Stahlbaus insbesondere mit Produkten aus Edelstahl – wichtige Einnahmequellen außerhalb des traditionellen Schiffbaumarktes. 2010 umfasste die mittlerweile zu einer Holdingstruktur organisierte Bodan-Gruppe die vier Geschäftsbereiche Schiffbau, Ingenieurleistungen, Edelstahlbau und Freizeithafen. Nachdem alle Versuche zu einer wirtschaftlichen Kooperation mit den lokalen Nachfragern in der Schifffahrtbranche Ende 2010 scheiterten und sowohl die Nachfrage nach Schiffsneubauten als auch das Preisniveau des Marktes auf ein mit dem regionalen Lohnkostenniveau nicht mehr zu vereinbarendem Tief gefallen war, musste die Entscheidung getroffen werden, von einem weiteren Engagement in diesem Markt Abstand zu nehmen. Insbesondere, da der Zugang zu entfernten liegenden, auch internationalen Absatzmärkten der Schifffahrtsbranche durch die geografisch isolierte Lage am Bodensee wirtschaftlich nicht möglich war.

7.2.2.2 Ein Weiterbestehen des Werftbetriebes im bisherigen Umfang ist aus den o.a. wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen. Die bisherige Nutzung des zu überplanenden Bereiches als Lagerflächen und Schiffsabstellplatz wird darüber hinaus der landwirtschaftlich attraktiven Situation nicht gerecht. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen beabsichtigt die Bodan Werft daher ihre Geschäftsfelder neu zu strukturieren. Hierzu wurden die Produktionstätigkeiten innerhalb des Planungsbereiches eingestellt. Aus diesem Grund ist bereits im Bereich des Hauptfeldes des ehemaligen Betriebsgeländes zwischen "Bodanstraße" und See (Bereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodan Werft – Bereich Wohnen") eine Konzeption zur Etablierung von Wohnnutzung und öffentlichem Zugang zum Bodenseeufer umgesetzt worden. Die nunmehr zur Überplanung vorgesehenen Flächen waren bislang nicht beinhaltet.

7.2.2.3 Die Lage am Bodenseeufer war für die bisherige Werftnutzung von entscheidender Bedeutung. Trotz des umliegenden hochwertigen Naturraumes, der verkehrlichen Erschließung und der einzigartigen Lage am Bodenseeufer erscheint ein Fortbestand der bisherigen Nutzung in diesem Bereich zwar baurechtlich möglich, städtebaulich ergeben sich durch die Umnutzung dieser Restflächen für ein ausgeglichenes touristisches Angebot allerdings deutlich verbesserte Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Kressbronn a. B.

7.2.2.4 Um somit einer auf nicht absehbare Zeit entstehenden Gewerbebrache in einem landschaftlich wie ökologisch sehr bedeutendem Bereich des Bodensees entgegenzuwirken und um eine geregelte städtebauliche Entwicklung des Gebietes sicherzustellen, ist eine bauleitplanerische Neuorientierung der westlichen Restfläche erforderlich. Die derzeitige Nutzung als Lagerfläche, u.a. für den angrenzenden Yachthafen wird der landschaftlichen Bedeutung und Lage am Bodenseeufer nicht gerecht. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie unter Vermeidung und Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum sollen im Zuge der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer touristischen Nutzung in Form eines Hotels mit Wellness- und Tagungsmöglichkeiten geschaffen werden. Insbesondere aufgrund der engen Vorgaben der Raumordnung für diesen Bereich gilt es durch verbindliche Regelungen sicherstellen, dass mit einem verträglichen städtebaulichen Konzept die raumordnerischen Ziele beachtet werden. Darüber hinaus gibt es im vorliegenden Planungsprozess bereits ein ausreichend detailliertes Konzept, welches diese wichtigsten Belange im Sinne der Gemeinde Kressbronn a. B. zielgerecht umsetzt.

7.2.2.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit abschließend der Ausweisung einer sonstigen Sonderbaufläche "Hotel" zur Neustrukturierung der Restflächen des ehemaligen Betriebsareals der Bodan Werft. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde zukünftig nicht möglich, in diesem Bereich eine landschaftlich sensible und städtebaulich verträgliche Nutzung zu gewährleisten. Die Gemeinde ist darüber hinaus bemüht, auch langfristig attraktive touristische Angebote bereitzustellen und möchte auch zukünftig der hohen Nachfrage an Gästebetten und Tagungsflächen gerecht werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.
- 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.
- 2.5.1.1 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden

überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.

– 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Lage der Gemeinde Kressbronn a. B. entlang der Landesentwicklungsachse Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten (-Lindau/B.).

– 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

– 2.6.4.1 In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht sowie Überlastungs-Erscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.

– 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]

– 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

– 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

– 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

– 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

– 6.2.4 Wegen seiner einzigartigen funktionalen Vielfalt als Siedlungs-, Wirtschafts- und Kulturraum, als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusgebiet, seiner Bedeutung als Ökosystem und seiner herausgehobenen Funktion für die Wasserwirtschaft werden besondere regionale Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum festgelegt. Der Bodenseeraum umfasst insbesondere den Verdichtungsraum und dessen Randzone sowie angrenzende Teile des ländlichen Raums in den Regionen Bodensee-Oberschwaben und Hochrhein-Bodensee.

Besondere regionale Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum sind:

- die dauerhafte Bewahrung der europäisch bedeutsamen Kultur- und Naturlandschaft (1),
- die Weiterentwicklung der Standortqualität insbesondere für innovative, zukunftssichere und umweltverträgliche Forschungs- und Dienstleistungsbetriebe und forschungsintensive Industrie unter Einbindung der Hochschul- und Forschungseinrichtungen (2),
- die interkommunale Zusammenarbeit und Funktionsteilung des Oberzentrums Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten (3),
- die Weiterentwicklung des Bodensee-Uferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse (4),
- die Fortführung und die Intensivierung der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit im Sinn des Bodenseeleitbilds und der Bodenseeagenda 21 der Internationalen Bodenseekonferenz (5),
- der Aufbau und die Unterstützung der interkommunalen Zusammenarbeit zwischen Seeufer- und Hinterlandgemeinden bei der Siedlungs- und Verkehrsplanung (6),

- die Stärkung des Hinterlands durch den Ausbau der zentralörtlichen Funktionen in den Mittelzentren Pfullendorf und Stockach (7),
- die Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich (8),
- die Lenkung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Uferbereichs auf geeignete seeabgewandte Standorte (9),
- die Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung (10),
- die Verbesserung der Angebote im öffentlichen Personenverkehr zur Minderung von Individualfahrten in Seenähe (11),
- der Aufbau einer schnellen Schiffsverbindung zwischen Friedrichshafen und Konstanz im Zug der Landesentwicklungsachse (12),
- die bessere Anbindung des Bodenseeraums an den Fernverkehr, insbesondere durch Attraktivitätssteigerungen auf den Bahnstrecken Stuttgart - Singen - Konstanz, Offenburg - Singen - Konstanz, Ulm - Friedrichshafen - Lindau und der Bodensee-Gürtelbahn sowie durch die angemessene Fortentwicklung des Fernstraßennetzes und des Flughafens Friedrichshafen (13).

– Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung der Gemeinde Kressbronn a. B. als Randzone um einen Verdichtungsraum.

7.2.3.2 Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Von Bedeutung sind hier insbesondere die Plansätze Z.3.1.9 "Vorrangige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am Bestand" und 6.2.4 "Besondere Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum" des LEP 2002.

Nach dem Plansatz 3.1.9 (Z) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind u.a. Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Der Plansatz dient der Umsetzung des Nachhaltigkeitsprinzips. Statt einer weiteren Flächeninanspruchnahme soll durch die Nutzung der Flächenpotenziale im Bestand die weitere Flächeninanspruchnahme von Böden für Siedlungszwecke möglichst geringgehalten werden.

Nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung sieht die Gemeinde Kressbronn a. B. die Möglichkeit und das Erfordernis, der Nachfrage an attraktiven touristischen Nutzungen nachzukommen und diese auf der seit langem baulich genutzten Fläche zu decken. Diese Planung führt dazu, dass keine Neuausweisungen an anderer Stelle erfolgen.

Außerdem werden durch die Ausweisung einer sonstigen Sonderbaufläche "Hotel" im Kontext eines neuen touristischen Angebots städtebaulich wichtige Nutzungen vorgesehen, die sich in die bestehende bauliche Nutzungsstruktur des ehemaligen Betriebsgeländes der Bodan Werft einfügen und zu einer erheblichen Aufwertung des Umfeldes führen. Durch die Wiedernutzbarmachung der ehemals gewerblich genutzten Brachfläche erfolgt neben einer Schonung anderer Flächen auch eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Der Plansatz 3.1.9 Z LEP 2002 wird durch die Planung erfüllt.

Mit dem Plansatz 6.2.4 Z hat der LEP 2002 für den Bodenseeraum wegen seiner einzigartigen funktionalen Vielfalt als Siedlungs-, Wirtschafts- und Kulturraum, als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusgebiet, seiner Bedeutung als Ökosystem und seiner herausgehobenen Funktion für die Wasserwirtschaft besondere regionale Entwicklungsaufgaben festgelegt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Entwicklungsaufgabe 4 (Weiterentwicklung des Bodenseeuferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse), die Entwicklungsaufgabe 8 (Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland), die Entwicklungsaufgabe 9 (Lenkung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Uferbereichs auf geeignete seeabgewandte Standorte) und die Entwicklungsaufgabe 10 (Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung) von besonderer Bedeutung. Damit wird eine ausgewogene Entwicklung des Bodenseeraums aus Siedlungs-, Wirtschafts- und Kulturraum angestrebt, wobei insbesondere im Uferbereich wegen des hohen Nutzungsdrucks der Sicherung der ökologischen Funktionen und landschaftlichen Belange sowie der Funktion als bedeutender Trinkwasserspeicher Rechnung getragen werden muss.

Die Entwicklungsaufgaben 8, 9, 10 beziehen sich auf die Siedlungsentwicklung, mit der insbesondere die Ausweitung von Siedlungsflächen bezeichnet wird. Zwar stellen auch Entwicklungen von Bestandsflächen, wie der vorliegenden Brachfläche, eine Form der Siedlungsentwicklung dar. Ein Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung an dieser Stelle zugunsten anderer, geeigneter seeabgewandter Standorte scheidet allerdings aus, da eine Aufgabe jeder baulichen Nutzung und eine ersatzlose Beseitigung der bestehenden Gebäude nicht erreichbar ist. Es geht nicht um eine Neuplanung auf der grünen Wiese, sondern darum, für die durch den angrenzenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil geprägte Fläche eine neue städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Da sich die einzelnen Entwicklungsaufgaben teilweise widersprechen, können sie nicht jeweils als einzelne Ziele isoliert angewendet werden. Der VGH Baden-Württemberg stellt in seinem Urteil vom 24.05.2006 fest, dass die genannten Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum untereinander gleichwertig sind und dass sie im Zuge ihrer Konkretisierung durch die Bauleitplanung soweit wie möglich zu harmonisieren und zu einem Ausgleich zu bringen sind. Eine Planung steht nicht nur dann in Einklang mit dem Plansatz 6.2.4 Z LEP 2002, wenn jede einzelne der dort genannten Entwicklungsaufgaben befolgt wird. Eine diese Vorgaben des VGH beachtende Auslegung

und Anwendung des Plansatzes 6.2.4 Z LEP 2002 ergibt, dass der Bebauungsplan diesem Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

Entwicklungsaufgabe 4: "Weiterentwicklung als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum"

Die Wiedernutzbarmachung der Restflächen des Werksgeländes der Bodan Werft stellt einen wesentlichen Schritt für die Weiterentwicklung des Freizeit-, Erholungs- und Tourismusstandortes der Gemeinde Kressbronn a. B. dar. Mit einer deutlichen Entsiegelung des bisher nahezu vollflächig versiegelten Betriebsgeländes, den immissionsschutzfachlich gegenüber der bisherigen gewerblichen Werftnutzung wesentlich konfliktärmeren touristischen Nutzung unter der weiteren Gewährleistung der Blickbeziehungen auf das Bodenseeufer findet eine wesentliche Aufwertung dieses Bereiches für Freizeit, Erholung und Tourismus statt. Gleichzeitig wird ein der umliegenden Kulturlandschaft entsprechendes Erscheinungsbild des Seeuferbereichs geschaffen.

Die bislang bestehende Lücke im öffentlichen Ufergrün der Gemeinde wird langfristig durch die geplante Freiflächengestaltung und die vorgesehenen Pflanzungen geschlossen. Es entsteht ein durchgehender Landschaftsraum vom Park an der Schiffsanlegestelle im Osten, über den Seepark und die neue Werftpromenade bis hin zum Strandbad im Westen.

Entwicklungsaufgabe 8 "Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland"

Bei dieser Entwicklungsaufgabe handelt es sich schon nach der Formulierung des LEP 2002 nicht um ein strikt zu beachtendes Ziel. Es gibt deshalb auch nach der Formulierung des LEP 2002 Gründe, die diesem Vorrang entgegenstehen. Zur Wahrung der Planungshoheit der Gemeinde Kressbronn a. B. muss es dieser möglich sein, in ihrem Gebiet touristische Angebote im Rahmen der Eigenentwicklung auszuweisen. Diese Planung kann der Gemeinde nicht unter Hinweis darauf verwehrt werden, nach der Entwicklungsaufgabe 8 solle die Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland und damit in andere Gemeinden gelenkt werden.

Entwicklungsaufgabe 9 "Lenkung der Siedlungsentwicklung auf seeabgewandte Standorte"

Diese Entwicklungsaufgabe betrifft die Ausweisung neuer Bauflächen. In der vorliegenden Planung ist dies nicht der Fall. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um ein neues Vorhaben "auf der grünen Wiese", sondern um die Wiedernutzung einer nahezu vollständig versiegelten Brachfläche. Diese ist seit Jahrzehnten gewerblich bebaut und genutzt. Gegenstand der Planung ist die Umnutzung dieser Restfläche.

Die beabsichtigte Neubebauung entspricht dieser Entwicklungsaufgabe weit mehr als die Beibehaltung des baulichen Bestandes. Würde dieser beibehalten, würde die Siedlungstätigkeit zur Bereitstellung des Bedarfs an touristischen Einrichtungen an anderer Stelle im Gebiet der Gemeinde Kressbronn a. B. stattfinden.

Entwicklungsaufgabe 10 – Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Entwicklungsaufgabe "Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung" besser erreicht als bei Erhaltung der bestehenden Bebauung und Nutzung. Durch die bewusste Entscheidung für eine touristische Nutzung, die Zurücknahme der Bebauung von der Uferlinie und die Verringerung der baulichen Dichte sowie des Versiegelungsgrads mit deutlichen Grünstrukturen, wird ein wesentlicher Beitrag zur Erfüllung dieser Entwicklungsaufgabe geleistet.

Insgesamt trägt die Planung den besonderen regionalen Entwicklungsaufgaben des Plansatzes 6.2.4 Z LEP 2002 Rechnung. Sie ist geeignet, diese Ziele zu fördern. Diese Ziele werden nicht beeinträchtigt. Die Planung dient der Weiterentwicklung des Bodenseeuferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum. Sie fördert das Ziel der Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung durch eine Entsiegelung größerer Flächen. Neue Baukörper sind nur entlang der "Bodanstraße" und entlang des westlich angrenzenden Strandbads, nicht jedoch entlang des Uferbereichs, vorgesehen.

Die dem Träger der Bauleitplanung obliegende Konkretisierung und Harmonisierung der verschiedenen Entwicklungsaufgaben des Plansatzes 6.2.4 LEP 2002 führt zu einem Ergebnis, das mit dem Plansatz 6.2.4 LEP 2002 vereinbar ist. Sie trägt den in diesem Plansatz formulierten Entwicklungsaufgaben weit mehr Rechnung als die Erhaltung der bestehenden baulichen Anlagen mit der Fortführung der bisher ausgeübten gewerblichen Nutzung.

7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

– I.2	Im Uferbereich des Bodensees ist die Siedlungsentwicklung auf geeignete seeabgewandte Standorte in den Ufergemeinden, vorrangig aber in Siedlungsbereiche angrenzender Räume der Region zu lenken. Die freie Landschaft in der engeren Uferzone soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten und nur im ökologisch vertretbaren Umfang für die Erholung weiter erschlossen werden.
– 2.1.5/Strukturkarte	Ausweisung der Gemeinde Kressbronn a. B. als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
– 2.2.1	Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
– 2.3.2/Karte "Siedlung"	Ausweisung der Gemeinde Kressbronn a. B. als Gemeinde mit Eigenentwicklung. Die Siedlungsentwicklung ist auf Eigenentwicklung zu beschränken.

– 3.2.2/Raumnutzungskarte Regionaler Grünzug Nr. 12 "die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeufers im Raum Eriskirch, Langenargen, Gemeinde Kressbronn a. B. sowie das Argental bis zum Zusammenfluss beider Argen einschließlich des nördlich und südlich angrenzenden Hügellandes". Regionale Grünzüge (regionale Freihalteflächen) sind von Bebauung freizuhalten. […]

7.2.3.4 Die Beschränkung der Gemeinde Kressbronn a. B. als Gemeinde mit Eigenentwicklung erfolgt aufgrund ihrer Lage im Uferbereich des Bodensees. Aus Rücksicht auf Naturgüter sollen in diesem Bereich keine über die Eigenentwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeiten stattfinden. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört nach der Begründung zum Regionalplan "…die Befriedigung des Bedarfs an Bauflächen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf (Eigenbedarf)". Aufgrund der vorgestrebten touristischen Nutzung und Größe des zu überplanenden Bereiches kann die Planung als Eigenbedarf angesehen werden.

Durch das Verfahren zur "Änderung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben im östlichen Uferbereich des Bodensees", welches die festgelegten Regionalen Grünzüge im Gebiet der Gemeinden Eriskirch, Kressbronn a. B. und Langenargen neu abgrenzt beziehungsweise durch Grünzäsuren ersetzt, liegt im Bereich des zu überplanenden Bereiches keine Darstellung als Regionaler Grünzug mehr vor.

7.2.3.5 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Bodenseeuferplans maßgeblich:

– 1.1 Die Flachwasserzone ist wegen ihrer Bedeutung für die Selbstreinigungskraft und damit für den Gütezustand des Bodensees sowie für die Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten. Sie ist in ihrer Ausdehnung und in ihrem natürlichen Be-stand zu sichern und von störenden Nutzungen und nachteiligen Einwirkungen freizuhalten.

– 2.3.2 Die Uferzone ist von weiteren Campingplätzen und nicht seegebundenen Freizeiteinrichtungen freizuhalten.

– 4.1 Am Bodenseeufer sind nur solche Erholungseinrichtungen zuzulassen, die auf einen Standort am Wasser angewiesen sind.

– 4.3 Die Erweiterung des freien Zugangs zum Bodensee ist anzustreben, soweit nicht Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Schutzes der Flachwasserzone entgegenstehen.

7.2.3.6 Die Verwirklichung des Bebauungsplans führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Flachwasserzone. Änderungen sind mit der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht verbunden. Eine Rechtsgrundlage zur Renaturierung des Uferbereichs enthält der Bodenseeuferplan nicht. Der Bebauungsplan

enthält dazu keine Aussage, er steht einer Renaturierung des Bodenseeufers auch nicht dauerhaft entgegen.

Aufgrund der historisch bedingten Nutzung als gewerbliche Baufläche und ehemaliges Betriebsareal der Bodan Werft ist die Fläche durch gewerbliche Nutzung bereits geprägt. Um einer auf nicht absehbare Zeit bestehende Gewerbebrache in einem landschaftlich wie ökologisch sehr bedeutendem Bereich des Bodensees entgegenzuwirken und um eine geregelte städtebauliche Entwicklung des Gebietes sicherzustellen, ist eine bauleitplanerische Neuorientierung der westlichen Restfläche erforderlich. Das räumlich-strukturelle Konzept schließt das ehemalige Betriebsareal der Bodan Werft in sich städtebaulich sinnvoll ab. Es bleibt festzuhalten, dass die Siedlungstätigkeit zur Bereitstellung des Bedarfs an touristischen Einrichtungen nicht den Zielen gemäß 2.3.2 und 4.1 des Bodenseeuferplans widersprechen, da es sich im vorliegenden Fall nicht um Campingplatzanlagen, nicht seegebundene Freizeiteinrichtungen oder ans Wasser angewiesene Erholungseinrichtungen handelt.

Der Bebauungsplan erfüllt den Plansatz 4.3 des Bodenseeuferplans, nach dem die Erweiterung des freien Zugangs zum Bodensee anzustreben ist. Die Flächen werden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Dieses Ziel des Bodenseeuferplans kann nur mit Hilfe der vorliegenden Planung erreicht werden, nicht durch die Beibehaltung des jetzigen Zustands.

7.2.3.7 Die Planung steht zusammenfassend in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002), des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sowie des Bodenseeuferplans.

7.2.3.8 Der Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als bestehende gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Hotel (als Betrieb des Beherbergungsgewerbes) ist, obwohl im § 8 BauNVO nicht genannt, in einem Gewerbegebiet zulässig. Als problematisch wird angesehen, wenn in einem (tatsächlich vorhandenen) Gewerbegebiet Hotels für einen längeren Aufenthalt (Kurhotel o.ä.) zugelassen werden. Diese Problematik kann vorliegend nicht auftauchen, da Festsetzungen zur Begrenzung der Aufenthaltsdauer aufgenommen wurden (durchschnittliche Verweildauer von maximal 28 Tagen eines ständig wechselnden Personenkreises). Darüber hinaus wird der im Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Bereich insgesamt von der Hotelnutzung in Anspruch genommen wird. Vor diesen Hintergrund kann argumentiert werden, dass der Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden kann.

7.2.3.9 Im Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen vom 05.11.2018 sind über die bestehenden geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft (siehe hierzu die Ziffern 8.1.2.2 bzw. 8.1.2.4) keine zur Planung widersprüchlichen Darstellungen getroffen.

7.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Als sonstiges Sondergebiet "Hotel" erscheint der überplante Bereich geeignet, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet und der landschaftlich sensiblen Lage vereinbar. Die vorgesehene Planung rundet den Ortsrand der Gemeinde Kressbronn a. B. sinnvoll ab und stellt einen wichtigen Bestandteil der zukünftigen touristischen Ausrichtung der Gemeinde dar.

7.2.4.2 Weitere vergleichbare Flächen liegen derzeit im Gemeindegebiet nicht vor. Aus diesem Grund entscheidet sich die Gemeinde Kressbronn a. B. dazu, durch die Ausweisung einer sonstigen Sonderbaufläche "Hotel" wesentliche Impulse für die gemeindliche Entwicklung zu geben. Alternative Standorte im unbeplanten Außenbereich wurden nicht in die Prüfung mit einbezogen, da diese gemäß der raumordnerischen Zielsetzung erst nachrangig in Anspruch genommen werden sollen.

7.2.4.3 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und Stellungnahme abzugeben. Es wurden in diesem Zuge keine Stellungnahmen abgegeben.

7.2.4.4 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Ziele der Raumordnung hinsichtlich des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP), des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (1996) sowie des Bodenseeuferplans (1984) verwiesen. Es gilt die Ziele hinsichtlich der geplanten touristischen Nutzung zu überprüfen. Darüber hinaus wurde auf Darstellung bestimmter Flächen im südlichen Bereich als festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100) hingewiesen. Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht wurde auf notwendige Anpassungen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens vom 16.02.2016 hingewiesen. Darüber hinaus ist der Uferrandstreifen des Nonnenbachs von Bebauung freizuhalten und der schützende Gehölzsaum zu erhalten. In Hinblick der neu zu errichtender Brücke gilt es die fischereiliche Belange zu berücksichtigen. Ebenso ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG beziehungsweise eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchzuführen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird eine Schallausbreitungsberechnung der Lärmimmissionen des Vorhabens gemäß TA Lärm als erforderlich angesehen. Ebenso wird eine quantitative Ermittlung der durch das Freibad verursachten Lärm-Immissionen als erforderlich eingestuft. Abschließend gilt es eine Umsetzung der Planung gemäß § 13a BauGB ausführlich zu prüfen.

7.2.4.5 Für die geplante Hotelnutzung soll erreicht werden, dass diese zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten sowie touristische Nutzung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

7.2.4.6 Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes fiel die Wahl des Planungsinstrumentes auf einen "vorhabenbezogenen Bebauungsplan". Dieses erschien zunächst geeignet um bereits von Beginn an ein konkretes sowie zweckgebundenes Vorhaben auf dieser Fläche zu entwickeln. Das Planungsinstrument wurde jedoch im Verlauf des weiteren Planungsprozesses auf den "Angebotsbebauungsplan" umgestellt. Dies hatte den Hintergrund, dass es zum aktuellen Zeitpunkt keinen konkreten Vorhabenträger des geplanten Projektes gibt und damit einhergehend auch keine fortgeschrittenen Planungen möglich sind, welche als Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des "vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" wären.

7.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht daher den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich ist ein sonstiges Sondergebiet "Hotel" festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet "Hotel" ist für den Gesamtbereich des zu überplanenden Bereichs vorgesehen. Die von der Gemeinde angestrebte Art der Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 der BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen. Für das sonstige Sondergebiet "Hotel" im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung wird bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden. Die Beschränkungen der Räume zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises zielen darauf ab, keine sogenannten Zweitwohnungen entstehen zu lassen. Durch die zulässige Nutzung von Gebäuden bzw. Räumen für einen dem Hotel zugehörigen, öffentlichen Restaurant-Betrieb sowie die Räume zur Bewirtung der Gäste werden zukünftige Entwicklungen und eine Wirtschaftlichkeit auch unabhängig von der reinen Hotelnutzung gesichert. Eine Zulässigkeit von Räumen zur Verwaltung der zulässigen Nutzungen ist zur Sicherstellung des Betriebsablaufes notwendig. Eine Zulässigkeit von Räumen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, für Veranstaltungen und Verkauf von Artikeln des täglichen Bedarfs

gewährleistet den Nutzungsfokus des Hotelbetriebes. Der Schwerpunkt der Nutzung als Beherbergungsbetrieb darf durch eine derartige ergänzende Nutzung jedoch nicht beeinträchtigt werden. Bei den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist auf die Zuordnung zu den für das Hotel zulässigen Betriebe und Einrichtungen zu achten. Durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit kann im Einzelfall entschieden werden.

7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für sonstige Sondergebiete (SO). Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert stellt eine für die landschaftlich sensible Lage am Bodenseeufer angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der östlich angrenzenden bestehenden Bebauung. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§19 Abs.4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50% ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderliche und zulässige Tiefgarage und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Wege, Terrassen, etc.) sowie im vorliegenden Fall unterirdische Anlagen in Form einer Tiefgarage und Verbindungsbauten. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen, um bis zu einer GRZ von 0,80 zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der hinzutretenden Hotelgebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der touristischen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Dabei erfolgt eine Abstufung der zulässigen Gesamthöhen. Die näher Richtung Ufer gelegenen Gebäu-

deteile dürfen demnach eine niedrigere und diejenigen Richtung "Bodanstraße" und Bestandsbebauung im Bereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodan Werft – Bereich Wohnen" orientierten Bereiche eine höhere Gesamthöhe umsetzen.

7.2.5.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Randbereich und in Ufernähe zum Bodensee zu vermeiden.

7.2.5.4 Die Festsetzung einer Bauweise ist im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität nicht erforderlich. Durch die festgesetzte Baugrenze sind Fehlentwicklung hinsichtlich der Länge von hinzutretender Bebauung ausgeschlossen.

7.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude aufgrund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) im ausreichenden Maße hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebenanlagen (z.B. Tiefgaragen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen ist zudem auf die Lage der möglichen Hotelbaukörper als auch die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb des Grundstückes eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung und den Umfang der Tiefgarage. Hierdurch wird ausreichend Möglichkeit geschaffen, den durch den Hotelbetrieb auftretenden Besucherverkehr aus den öffentlichen Flächen fern zu halten und Fehlentwicklungen zu vermeiden.

7.2.5.6 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen bzw. Einrichtungen über die in den §§12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen in dem sonstigen Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. hotelbezogene Nebenanlagen, Außenstellplätze, technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation etc.). Die Abstände zu anderen Einrichtungen aufgrund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

7.2.5.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.5.8 Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Durch die festgesetzten Werte wird die HQ100- sowie die HQextrem-Linie eingehalten. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregenereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Ausführungsplanung doch eine Trafostation erforderlich sein, kann aufgrund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage im Nachgang in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

7.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Bodanstraße" ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über "Seestraße" besteht eine Anbindung an die Kreisstraße K 7793 "Lindauer Straße". Dadurch sind weitere überörtliche Anbindungen durch die Bundesstraße B 31 gegeben.

7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich des Strandbads mit der Linie 7587 gegeben.

7.2.7.3 Im Einmündungsbereich in die "Bodanstraße" ist die Verkehrssicherheit durch die hinweisliche Übernahme von Sichtflächen ausreichend gewährleistet. Durch die Lage der Zufahrt in Verbindung mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Bereich der "Bodanstraße" sind die einzuhaltenden Sichtflächen auf die bereits bestehende Verkehrsfläche beschränkt und somit Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Die Gemeinde Kressbronn plant die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bodan Werft - Bereich Hotel" um den Neubau eines Beherbergungsbetriebes auf der Flurnummern 1773/4 und 1773/3 zu ermöglichen. Die Fläche befindet sich zwischen dem westlich angrenzenden Strandbad Kressbronn und dem östlich angrenzenden Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Wohnen". Gemäß der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden die vom Strandbad Kressbronn auf das geplante Vorhaben einwirkenden Lärmimmissionen in einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH vom 27.04.2021) gemäß Freizeitlärmrichtlinie ermittelt und bewertet. Die Berechnungen zeigen, dass die maßgeblichen Beurteilungspegel zur mittäglichen Ruhezeit am Sonntag (13:00 bis 15:00 Uhr) auftreten, da die Freizeitlärmrichtlinie für diesen Beurteilungszeitraum um 5 dB reduzierte Immissionsrichtwerte vorsieht. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie werden während dieses Beurteilungszeitraums von der Südwestecke der Baugrenze bis zu einem Abstand von ca. 85 m in Richtung Norden überschritten. Mit 68 dB(A) tritt der maßgebliche Beurteilungspegel an der südwestlichen Ecke der Baugrenze auf. Dies entspricht einer Überschrei-

tung von 13 dB während der mittäglichen Ruhezeit am Sonntag. Bei der Betrachtung des maßgeblichen Spitzenpegels im Tagzeitraum aufgrund von Kinderschreien am Wasserspielplatz im Tageszeitraum ergibt sich ein Mindestabstand der Schallquellen zum nächstgelegenen Einwirkort von ca. 8 m. Dieser Abstand wird eingehalten. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie im Plangebiet zu gewährleisten, sind Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich. Hierzu sind die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen vollständig nach Osten zu orientieren. An den übrigen Gebäudeseiten sind entweder vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster auszuführen. Weiterhin wird ein Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile als Festsetzung im Bebauungsplan vorgeschlagen.

Des Weiteren wirken vom geplanten Vorhaben Gewerbelärmimmissionen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen ein. Diese Lärmimmissionen wurden gemäß der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde in einer überschlägigen Schallausbreitungsberechnung nach TA Lärm ermittelt, um im Rahmen der Bauleitplanung den Nachweis zu erbringen, dass der Planung keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen. Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Einwirkorten mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass die Werte tagsüber und nachts eingehalten werden können. Werktags werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) und sonntags um mindestens 9 dB(A) unterschritten, so dass auch unter Berücksichtigung einer eventuell vorhandenen gewerblichen Vorbelastung, wie z.B. der zum Hafen gehörenden Krananlage, keine Überschreitungen der zulässigen Werte zu erwarten sind. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte gerade eingehalten. Als potenzielle Quellen einer gewerblichen Vorbelastung im Nachtzeitraum kommen die Krananlage des Hafens sowie die Restaurants "Zur Boje" und "Werft 1919" in Betracht. Da der Hafen sowie die Krananlage nachts außer Betrieb sind und sich die beiden Restaurants in einem Abstand von jeweils mindestens 160 m von den untersuchten Einwirkorten befinden, ist im Nachtzeitraum keine gewerbliche Vorbelastung zu erwarten. Die zulässigen Immissionsrichtwerte können bei einer entsprechenden Planung demnach sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. Voraussetzung für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben der TA Lärm sind, dass die Zufahrt zur Tiefgarage und zum Parkdeck bei einer späteren Detailplanung möglichst im westlichen Bereich des Vorhabens positioniert wird und ein Teilbereich des Parkdecks z.B. mittels einer Glasfassade eingehaust wird. Eine Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm kann unter der Berücksichtigung folgender Bedingungen ebenfalls gewährleistet werden: Überirdische Stellplätze, die im Nachtzeitraum genutzt werden, sind so zu positionieren, dass sie einen Mindestabstand zum nächsten Einwirkort mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes von mindestens 34 m aufweisen. Alternativ sind sie, wie im Falle des Parkdecks, entsprechend einzuhausen. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

8 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Bodan Werft - Bereich Hotel" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein sonstiges Sondergebiet "Hotel" am südwestlichen Rand der Gemeinde Kressbronn a. B. ausgewiesen.

8.1.1.2 Beim am Bodenseeufer gelegenen Plangebiet handelt es sich um den westlichen Teil des Bodan-Werftgeländes am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Kressbronn a. B. Östlich des Plangebietes liegt die Bebauung des rechtsverbindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodan Werft - Bereich Wohnen". Nördlich grenzt der überplante Bereich an den Nonnenbach und die "Bodanstraße" sowie im Westen an das Gelände des Strandbads von Kressbronn a. B. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Restflächen des ehemaligen Betriebsareals der Bodan-Werft und stellt somit den westlichen Abschluss der Uferbebauung der Gemeinde Kressbronn a. B. dar. Derzeit wird der zu überplanende Bereich als Yachthafen und Lagerfläche genutzt.

8.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung eines Hotels. Um einer auf nicht absehbare Zeit entstehenden Gewerbebrache in einem landschaftlich wie ökologisch sehr bedeutendem Bereich des Bodensees entgegenzuwirken und um eine geregelte städtebauliche Entwicklung des Gebietes sicherzustellen, ist eine bauleitplanerische Neuorientierung der westlichen Restfläche erforderlich.

8.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes "Hotel" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, Pflanzbindungen entlang der nördlichen und westlichen Randbereiche und Pflanzgebote auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung.

8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,06 ha, davon sind 0,97 ha Bauflächen als sonstiges Sondergebiet (SO), 0,08 ha Grünflächen und 0,01 ha Verkehrsflächen.

Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass der Bereich bereits teilweise bebaut und überwiegend geteert oder als befestigte Kiesflächen verdichtet ist.

8.1.1.7 Der nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von **179.236 Ökopunkten** wird durch den Aufkauf von bereits generierten Ökopunkten erbracht und damit vollständig ausgeglichen. Nach erfolgtem Erwerb der notwendigen Ökopunkte wird beim Landratsamt Bodenseekreis ein entsprechender Nachweis eingereicht.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet innerhalb eines ausgewiesenen Grünzuges, der von Bebauung freizuhalten ist. Durch das Verfahren zur Änderung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben werden die Regionalen Grünzüge neu abgegrenzt bzw. durch Grünzäsuren ersetzt, sodass das Plangebiet zukünftig nicht mehr in einem Bereich eines Regionalen Grünzuges liegt.

Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 05.11.2018):

Der Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als bestehende gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Hotel (als Betrieb des Beherbergungsgewerbes) ist, obwohl im § 8 BauNVO nicht genannt, in einem Gewerbegebiet zulässig. Als problematisch wird angesehen, wenn in einem (tatsächlich vorhandenen) Gewerbegebiet Hotels für einen längeren Aufenthalt (Kurhotel o.ä.) zugelassen werden. Diese Problematik kann vorliegend nicht auftauchen, da Festsetzungen zur Begrenzung der Aufenthaltsdauer aufgenommen wurden (durchschnittliche Verweildauer von maximal 28 Tagen eines ständig wechselnden Personenkreises). Darüber hinaus wird der im Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Bereich insgesamt von der Hotelnutzung in Anspruch genommen wird. Vor diesen Hintergrund kann argumentiert werden, dass der Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden kann.

Im in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen sind über die bestehenden geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft keine zur Planung widersprüchlichen Darstellungen getroffen.

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des FFH-Gebietes "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (Nr. 8423-341). Aus diesem Grund wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34

Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung, Photovoltaik-Anlagen, Durchgrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen sowie Fassaden- und Dachbegrünung) können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden (siehe FFH-Verträglichkeitsprüfung der Sieber Consult GmbH vom 30.04.2021).

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Württembergisches Bodenseeufer" (Nr. 4.35.001) an das Plangebiet an. Ursprünglich hat das genannte Landschaftsschutzgebiet auch die Flächen des Plangebietes vollumfänglich überlagert. Im Bereich des geplanten Hotels war aufgrund der zunehmenden räumlichen Ausdehnung in das Landschaftsschutzgebiet keine Befreiungslage mehr von der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Württembergisches Bodenseeufer" gegeben. Daher entstand die Erforderlichkeit die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet so zu ändern, dass die Flächen für das geplante "Bodan Werft - Bereich Hotel" aus der Schutzgebiets-Abgrenzung herausgenommen werden. Daher wurde eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes von der Gemeinde Kressbronn a. B. beantragt. Die geltende Verordnung wurde mit Beschluss vom Januar 2021 des Landratsamtes Bodenseekreis in diesem Bereich zurückgenommen. Somit steht die Planung nicht im Gegensatz zu den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes.
- Im Norden des Plangebietes liegt entlang des Nonnenbachs das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Silberweidensaum am Nonnenbach bei der Bodanwerft" (Nr. 1-8423-435-2975. Zwischenzeitlich hat sich das Biotop auch auf die übrigen Uferbereiche des Nonnenbachs ausgebreitet, so dass die gewässerbegleitenden Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches als faktisches Biotop betrachtet werden müssen. Zur Schaffung einer Zufahrt (Brücke) über den Nonnenbach werden die Fl.-Nrn. 1773 und 1847 (Teilflächen) der Gemeinde Kressbronn a. B. herangezogen. Das im Plangebiet südlich der "Bodanstraße" entlang des Nonnenbachs bestehende und geschützte Auengehölz muss zur Schaffung einer Zufahrt (Brücke) zum geplanten Hotel teilweise überbaut bzw. entfernt werden. Der Eingriff ist notwendig, da keine Erschließungsvariante möglich ist, bei der die Querung des Nonnenbachs und damit eine Beeinträchtigung des (faktischen) Biotops vermeidbar ist. Die entfallende Teilfläche des Biotops umfasst eine Größe von 65 m^2. Daher wurde von der Gemeinde ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG zur Verlegung des Biotopes gestellt.
- Im räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, darunter das "Feldgehölz 'Ried' nördlich Strandbad Kressbronn" (Nr. 1-8423-435-2974) etwa 10 m nördlich der Planung, der "Feuchtgebietskomplex 'Boschach' westl. Strandbad Kressbronn" (Nr. 1-8423-435-2969) nordwestlich des Geltungsbereiches oder die westlich gelegenen Biotope "Gehölzsaum am Nonnenbach beim Strandbad Kressbronn" (Nr. 1-8423-435-2970), "Hecke am Parkplatz des Strandbads Kressbronn" (Nr. 1-8423-435-2971) und "Schilfröhricht und Feldgehölz 'Ried' n Strand-

bad Kressbronn" (Nr. 1-8423-435-2973). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Biotope nicht zu erwarten.

– Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.5 Biotopverbund:

– Die nördlich und westlich der Planung liegenden Feuchtbiotope werden nach dem "Fachplan Landesweiter Biotopverbund im Offenland" als Kernflächen und Kernräume im Biotopverbund feuchter Standorte geführt.

– Im Datensatz mit Stand 2012 wird keine Verbundfunktion oder ein Suchraum im Bereich des Plangebietes dargestellt. Es ist jedoch anzunehmen, dass der Nonnenbach und seine Begleitgehölze eine wichtige Verbindung darstellen. Da nach Abschluss der Bauarbeiten eine Wanderung auch im Bereich der Brücke weiterhin möglich sein wird und die Uferbereiche des Nonnenbachs in der Planung geschützt werden, kann die Verbundsfunktion gewahrt bleiben.

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

– Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um geteerte Flächen und verdichtete Kiesflächen, die zur Lagerung von Booten und Bootszubehör verwendet werden. Im Westen des Planbereiches steht eine etwa 110 m lange, nach Osten offene Halle, die ebenfalls hauptsächlich als Lagerbereich für Boote verwendet wird. Seit Beginn der Bauarbeiten auf dem östlichen Werftgelände wird der Planbereich zur Lagerung von Erdmieten und Baucontainern genutzt.

– Im Norden des Plangebietes entlang des Nonnenbachs wachsen verschiedene Auengehölze. Der schmale Gehölzsaum weist zum Teil hochwüchsige Baumindividuen auf. Im Bestand finden sich in der Baumschicht Silber-Weide (*Salix alba*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Gewöhnliche-Esche (*Fraxinus excelsior*) oder Gewöhnliche-Traubenkirsche (*Prunus*

padus). Daneben kommen in der Strauchschicht Roter-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche-Hasel (*Corylus avellana*), Kratzbeere (*Rubus caesius*) oder Echter-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) vor.

- Im Westen des Plangebietes im Übergang zur Fläche des Standbads wächst eine Gehölzreihe, die überwiegend aus Pappeln, einzelnen Birken und verschiedenen Sträuchern besteht.
- Der Kiesbereich ist so stark verdichtet, dass in diesem Bereich kaum Pflanzenbewuchs möglich ist. In den Randbereichen der geteerten und gekiesten Flächen und den kleinen unversiegelten Bereichen kommt eine Mischung aus anspruchslosen Ruderal-Arten und häufigen Arten des intensiv genutzten Wirtschaftsgrünlands vor. Daneben gedeiht Jungaufwuchs von Sträuchern und Bäumen.
- Sowohl der Bereich der gewässerbegleitenden Gehölze entlang des Nonnenbachs im Norden als auch die westliche Gehölzreihe haben aufgrund des teilweise hohen Gehölzalters, des teilweise vernachlässigten Pflegezustands und der Strukturvielfalt ein hohes Potenzial für artenschutzrechtlich relevante Strukturen.
- Vor allem im Winter kommen im Uferbereich des Bodensees zahlreiche Wasservögel vor. Die Uferzone des Bodensees ist ein wichtiger Rast- und Mauserplatz für viele Vogelarten. Ebenfalls ist anzunehmen, dass Fledermäuse zumindest als Nahrungsgäste im Gebiet vorkommen. Im Bereich des Nonnenbachs und am Ufer des Bodensees ist mit einem erhöhten Vorkommen nachtaktiver Insekten zu rechnen.
- Der überwiegend vegetationslose Bereich der Teer- und Kiesflächen bieten nur wenige Tierarten potenziell Lebensraum, insgesamt ist aufgrund der Störfaktoren durch häufiges Befahren und der Umlagerung und Nutzung während der Baumaßnahmen im östlichen Werftbereich der Bereich für störungsempfindliche Arten eher ungeeignet.
- Um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu beurteilen, wurde das Gebiet in den Jahren 2011, 2015, 2017, 2019 und 2021 mehrfach von Biologen des Büro Sieber bzw. der Sieber Consult GmbH begangen (siehe hierzu artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 30.04.2021).
- Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Wochenstubenquartiere. Allerdings ist das Vorhandensein von Zwischenquartieren baumbewohnender Arten (insb. Abendsegler, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus) nicht gänzlich auszuschließen. Diese können allerdings auch nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin genutzt werden. Zudem bestehen in naher Umgebung weitere nutzbare Strukturen. Der Gehölzsaum entlang des Nonnenbachs sowie die Gehölzreihe von diesem in Richtung Bodensee weist eine Bedeutung als Leitlinie auf. Diese bleibt in ihrer Funktion trotz des geplanten, kleinflächigen Eingriffs für die Errichtung des Brückenbauwerkes erhalten. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen, eine Tötung sowie eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Vorhaben ist auszuschließen.

– Durch das Vorhaben wird Brutlebensraum einzelner Vogelarten beeinträchtigt. Neben ubiquitären Arten sind auch wertgebende Spezies, wie beispielsweise der Grauschnäpper betroffen. Für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sind Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des Artenschutzrechtes zu vermeiden, sind bei der Baufeldräumung mit den kleinflächig erforderlichen Gehölzrodungen sowie beim Abriss von Bestandsgebäuden Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf Bauzeitenregelungen erforderlich. Bei Umsetzung der Maßnahmen ist von keiner erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen europäischer Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

– Reptilien, insbesondere Zauneidechsen, welche im Jahr 2011 als Beibeobachtung nachgewiesen wurden, wurden im Jahr 2015 nicht festgestellt. Bei Nachkartierungen im Jahr 2017 gelang der Nachweis eines juvenilen Tieres am nördlichen Grundstücksrand sowie eines Totfundes (vermutlich subadult) ebendort. Im Jahr 2019 gelang kein Nachweis. Der fehlende Nachweis in den Jahren 2015 und 2019 und der Nachweis eines Jungtieres in 2017 lässt es als naheliegend erscheinen, dass auch die im Spätsommer 2011 beobachteten Jungtiere von außerhalb gelegenen Vorkommen zugewandert waren bzw. das Gebiet erkundeten. Ein konstantes Vorkommen mit der Existenz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten lässt sich gemäß den Ergebnissen ausschließen.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

– Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Rhein-Jungmoränenregion, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.

– Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) wird der Untergrund der dem Hasenweiler-Schotter zugeordnet, daher sind im Untergrund fluviale Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte (Massenablagerungen) als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungendmoräne (qHWTe) zu erwarten.

– Der größte Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits vollständig versiegelt, die übrigen Bereiche vollständig anthropogen überprägt, sodass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung

treten. Die vorhandenen Böden weisen maximal eine geringe Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf und verfügen über ein sehr geringes Versickerungs- und Retentionsvermögen und haben daher keine Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und für die Grundwasserneubildungsrate. Auch die Bodenfunktionen als Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit und Standort für Naturnahe Vegetation können nicht mehr erfüllt werden. Lediglich im nördlichen Plangebiet im Bereich der gewässerbegleitenden Gehölze entlang des Nonnenbachs kann der Boden seine Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

– Im Zuge der jahrelangen Nutzung als Werft fand ein teilweise erheblicher Schadstoffeintrag in den Untergrund statt. Daher wurden auf dem Gelände der ehemaligen Bodanwerft Altlastenuntersuchungen und ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Verdachtsflächen befanden sich dabei vor allem im Bereich oberirdischer Kraftstofftanks, bei Lagerflächen von umweltgefährdeten Stoffen und Gebäuden, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Im Rahmen der Untersuchungen wurden mehrere kleinräumige Belastungen und somit unregelmäßige Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen, die kontinuierlich durch die Grundwasserschwankungen ausgewaschen und verfrachtet werden (siehe Zusammenfassung in "Umnutzung der Bodan-Werft, Kressbronn Grundwassermonitoring Schadstoffuntersuchungen – 4. Grundwasseruntersuchung Mai 2012" von INGEO Mayle & Zimmermann Partnerschaft vom 15.06.2012).
– Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden (siehe Schutzgut Wasser).
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

– Im Norden des Plangebietes fließt der Nonnenbach, bei dem es sich um ein Gewässer II. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung handelt.
– Südlich des Plangebietes liegt in etwa 10 - 15 m Entfernung der Bodensee – Obersee (ID 38.252), der eine ökologisch gute Zustandsklasse (ÖKZ 2) aufweist. Aufgrund der Anlage der Marina wird das Ufer südlich des Plangebietes als naturfremd bewertet. Die nächste Badegewässermessstelle (Strandbad Kressbronn a. B.) zeigt eine ausgezeichnete Wasserqualität.
– Im Rahmen der Planung zur Umnutzung des Werftgeländes wurde ein Grundwassermonitoring von Mai 2011 bis Mai 2012 angesetzt. Das Grundwasser steht durchschnittlich 4,5 cm über dem Bodenseepegel an. Bei den Messungen im Planbereich wurden als minimale Flurabstände 2,19 m (GWM 52, Messung am 31.05.2012) und 2,49 m (GWM 49, Messung am 29.08.2011)

unter Geländeoberkante gemessen. Es ist keine eindeutige Grundwasserfließrichtung auszumachen (siehe Zusammenfassung in "Umnutzung der Bodan-Werft, Kressbronn Grundwassermonitoring Schadstoffuntersuchungen – 4. Grundwasseruntersuchung Mai 2012" von INGEO Mayle & Zimmermann Partnerschaft vom 15.06.2012).

– Die im Plangebiet anstehenden Deckschichten sind nahezu vollständig vegetationslos und durch Auffüllungen geprägt. Daher kann versickerndes Niederschlagswasser nur schwach gefiltert oder gereinigt werden, bevor es das auf hohem Niveau anstehende Grundwasser erreicht. Die Oberflächen sind größtenteils versiegelt oder teilversiegelt und aufgrund der Verdichtung nur schwach durchlässig, die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist daher sehr gering.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

– Die Bestandsbebauung im Plangebiet ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Im Moment erfolgt die Entsorgung der Abwässer über ein Mischwasser-System. Es besteht eine Anbindung an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

– Nach den Hochwassergefahrenkarten im Daten- und Kartendienst der LUBW liegen große Teile des Plangebietes innerhalb von Überflutungsflächen aus hundertjährigen Hochwasserereignissen (HQ_{100}). Von extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) hingegen ist demnach das gesamte Plangebiet betroffen. Durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis wurde im Hinblick auf die sich aus dem Wassergesetz ableitenden Anforderungen an Baumaßnahmen in einem Überschwemmungsgebiet gefordert, die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwasserabflussverhältnisse im Umfeld zu bewerten sowie den durch den Neubau eintretenden Verlust an Retentionsraum zu ermitteln (siehe hierzu "Berechnungen Hochwasserstand/ -abfluss Bauvorhaben Bodan Werft - Bereich Hotel in Kressbronn am Bodensee" durch die Fugro Germany Land GmbH in der Fassung vom 07.04.2021).

8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

– Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 8°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge ist durch die Alpennähe (Stauwirkung) geprägt und liegt bei etwa 1.000 mm bis 1.100 mm.

– Das Plangebiet liegt im Bereich klimatisch wirksamer Luftaustausch-Bahnen des Land-See-Windsystems. Dadurch findet eine regelmäßige wechselnde Luftzirkulation in Nord-Süd-Ausrichtung statt. Durch die im Plangebiet bestehenden Gebäude und Gehölze ist dieser Effekt jedoch bereits eingeschränkt.

– Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.

– Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich geringfügig Schadstoffe in der Luft an. Die Gehölze im Plangebiet tragen zur Frischluftbildung bei. Durch die Lage im ländlichen Raum und am Ufer des Bodensees kann insgesamt von einer gering vorbelasteten Luftqualität ausgegangen werden.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

– Die Gemeinde Kressbronn a. B. liegt innerhalb des Naturraums "Bodenseebecken", der überwiegend eben ist. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Bodanwerft. Es weist ein leichtes Gefälle in Richtung Südosten zum Ufer des Bodensees auf. Im Osten schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Norden grenzt das Gebiet an den Nonnenbach und seine Begleitgehölze und die "Bodanstraße". Im Westen liegt das Strandbad von Kressbronn a. B., südlich liegt der Uferbereich des Bodensees, der ebenso wie der unbebaute Teil des Planbereiches hauptsächlich zur Lagerung von Booten verwendet wird.

– Es bestehen Blickbeziehungen nach Süden zu den Appenzeller Alpen und nach Südosten zu den Ausläufern der Allgäuer Alpen. Der Bereich ist von Süden und damit von großen Teilen des Bodensees her gut einsehbar. In Richtung Norden ist das Gebiet durch die Gehölze eingegrünt und von dort nicht einsehbar. In Richtung Westen besteht ebenfalls eine Gehölzreihe, die die Einsehbarkeit verringert, vor allem verhindert aber die riegelartige Bebauung der Nord-Süd ausgerichteten Lagerhalle die Einsehbarkeit aus dieser Richtung.

– Die gesamte Werftanlage ist ein Kulturdenkmal, die aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen unter Denkmalschutz steht. Die Anlage mit den ehemaligen Werftgebäuden prägt das Bodenseeufer in diesem Bereich erheblich.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Gebiet wird als privater Hafen (Marina Bodan-Werft) genutzt. Der Planbereich besitzt aufgrund der Lage direkt am Bodenseeufer theoretisch eine besondere Erholungseignung, ist jedoch durch die aktuelle Bebauung, Lagerung von Booten und Erdmieten für die Naherholung ungeeignet. Darüber hinaus ist das Gebiet eingezäunt und der Zutritt für Unbefugte untersagt.
- Nördlich des Plangebietes entlang der "Bodanstraße" verläuft der Bodensee-Radweg. Westlich liegt das Strandbad von Kressbronn a. B., damit wirkt das Plangebiet aufgrund der Kulissenwirkung direkt auf die Erholungseignung der touristisch stark genutzt Umgebung ein.
- Die "Bodanstraße" wird während der Sommermonate durch den Urlaubsverkehr sehr stark von PKW frequentiert. Auf den Planbereich wirken die Immissionen der "Bodanstraße", des Strandbads und der umliegenden Bebauung ein.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Die gesamte Anlage der Bodanwerft ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (ADAB-Nr. 102476591). An der Erhaltung des Werftgeländes besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse, da der aus den Anfängen und der Blütezeit des Motorschiffbaus stammenden Werft aufgrund ihrer baulichen Kontinuität ein hoher dokumentarischer und exemplarischer Wert, auch mit Blick auf die Wirtschafts- und Tourismusgeschichte von Kressbronn a. B., zukommt. Dabei stehen vor allem die Werftgebäude östlich des Plangebietes im Fokus, im Geltungsbereich der vorliegenden Planung besteht kein Denkmalschutz.
- Bodendenkmäler im Planbereich sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage am Ufer des Bodensees können jedoch vorgeschichtliche, römische, mittelalterliche und neuzeitliche archäologische Zeugnisse bei den Bauarbeiten zutage treten. Bei dem Gelände der Bodanwerft handelt es sich zudem um ehemaliges Seegelände entlang der 400 m-Höhenlinie. Möglicherweise betrifft das Bauvorhaben alte Seeuferlinien und Strandwälle, welche eine besondere wissenschaftliche Archivfunktion aufweisen. Seeufersiedlungen (prähistorische Pfahlbauten), historische Schiffsländen, Schiffswracks, Holzbaubefunde oder sonstige Funde unterschiedlicher Art können unter den Bedingungen der Feuchterhaltung überdauert haben.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung

1.121-1.130 kWh/m^2. Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

– Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden möglich. Da im Untergrund Erdgasvorkommen möglich sind, muss die Gefährdungslage für Gasaustritte während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten im Vorfeld geprüft werden. Ebenfalls liegt möglicherweise artesisch gespanntes Grundwasser im Untergrund vor.

8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das ehemalige Werftgelände mit den Bestandsgebäuden sowie den Teer- und Kiesflächen als Lebensraum für die vorkommenden Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet ist weiter an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt bebaut. Es bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Änderung der Nutzung als Lagerfläche), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Kressbronn a. B.; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich der Gebäude sowie der Teer- und Kiesflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die geplante Bebauung verloren.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Der nicht überbaubare Teil der Baugrundstücke wird künftig als Grünflächen angelegt, wodurch das Plangebiet teilweise entsiegelt wird und zusätzliche Lebensräume entstehen (Grünflächen, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch den Bau der Gebäude und die Anlage von Grünflächen, Verkehrsflächen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird die Wanderung für flugunfähige Tiere durch das Plangebiet erschwert. Die Auengehölze entlang des Nonnenbachs können jedoch sowohl eine Leitstruktur für flugfähige Tiere als auch eine Wanderroute für flugunfähige Tiere darstellen.
- Die gewässerbegleitenden Auengehölze in den Uferbereichen des Nonnenbachs werden ebenso wie die westlich im Plangebiet stockende Baumreihe durch eine Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt über den Nonnenbach können die dort vorkommenden Gehölze nicht erhalten werden.
- Das nordöstlich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegende Biotop hat sich zwischenzeitlich innerhalb des überplanten Bereiches auch auf die südlichen Uferbereiche des Nonnenbachs ausgebreitet und liegt hier demnach faktisch vor. Das geschützte Auengehölz muss zur Schaffung einer Zufahrt (Brücke) zum geplanten Hotel teilweise zerstört werden. Der Eingriff ist notwendig, da keine Erschließungsvariante möglich ist, bei der die Querung des Nonnenbachs und damit eine Beeinträchtigung des (faktischen) Biotops vermeidbar ist. Die entfallende Teilfläche des Biotops umfasst eine Größe von 65 m^2 und ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis mit dem Faktor 2 auszugleichen. Die benötigte Ausgleichsfläche beträgt demnach mindestens 130 m^2, wobei die im nordöstlichen Geltungsbereich festgesetzte Ausgleichsfläche großzügiger festgesetzt wird.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume reduziert werden:

- Im Baugebiet und im Bereich von Stellplätzen ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen mit einer Lichttemperatur unter 3000 K zulässig sind. Abstrahlungen nach oben sind nicht zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Um eine nächtliche Beleuchtung des Nonnenbachs und des Bodensees zu vermeiden, dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in Richtung des Nonnenbachs und des Bodensees abstrahlen.
- Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtung. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Durch die festgesetzte Fassadenbegrünung auf 10 % der Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen werden weitere Kleinlebensräume im Baugebiet geschaffen, die auch als Vernetzungselement insbesondere für Insekten von Bedeutung sind.
- Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 20° sind extensiv zu begrünen. Die begrünten Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verlorengehendes Grün dienen.

– Bei konsequenter Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Fachgutachten der Sieber Consult GmbH aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten oder Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. v. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahmeprüfung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Eine Unzulässigkeit des Eingriffes nach § 15 Abs. 5 BNatSchG auf Grund von artenschutzrechtlichen Konflikten liegt nicht vor.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust der Ruderalflur	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, Verlust wertvoller Gehölze im Bereich der geplanten Brücke	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Hotelnutzung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen geplante Versiegelung betrifft nahezu ausschließlich stark beeinträchtigte Böden. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt über den Nonnenbach wird in natürliche Bodenstrukturen der Uferböschung eingegriffen. Im Bereich der geplanten Tiefgarage kommt es zu einem tiefen Abtrag der Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann weiterhin keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) wahrgenommen werden. Durch die Anlage von Grünflächen im Bereich der nicht überbaubaren Baufläche können die Bodenfunktionen durch Entsiegelungen in diesen Bereichen zumindest teilweise wiederhergestellt werden.

– Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 1,06 ha. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 samt Überschreitung (Tiefgaragen) können zukünftig bis zu etwa 0,78 ha des Plangebietes versiegelt sein. Im Bestand handelt es sich um bereits nahezu vollständig (teil-)versiegelten Boden, durch die Bebauung wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.

– Zwar wurde die ehemalige Werftnutzung aufgegeben, dennoch ist die Umnutzung des anthropogenen überprägten Plangebietes als Hotel einer Wiederherstellung der ursprünglichen Uferlandschaft vorzuziehen, um die Alternative – die Überplanung von bislang unversiegelter Natur im Außenbereich – zu verhindern. Aus diesem Grund kann die Planung auch als flächensparend bezeichnet werden.

– Die durch Altlasten kontaminierten Bereiche wurden mittlerweile entfernt und es befinden sich keine Schadstoffbelastungen mehr im Planbereich.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden:

  - Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten.
  - Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
  - Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
  - Das Substrat der Dachbegrünung bei Flachdächern dient als Filter und Puffer von Schadstoffen, als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt durch die verringerte Abflussgeschwindigkeit und als Standort für verschiedene Pflanzen. Für die Pflanzungen im Bereich der Tiefgarage muss auf eine ausreichende Substratmächtigkeit geachtet werden. Für Bäume und tiefwurzelnde Gehölze muss diese mindestens 2,0 m betragen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Überplanung bereits versiegelter Flächen	0
Altlastensanierung	Untersuchung und fachgerechte Entsorgung kontaminierten Bodens	++
Flächenbeanspruchung	Konversion eines ehemaligen Werftgeländes	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Hotelnutzung	Eintrag von Schadstoffen	–

8.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser. Sofern sorgfältig und nach dem Stand der Technik mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, kann dieses Risiko deutlich minimiert werden.
- Im Zuge der Planung werden voraussichtlich zukünftig Flächen entsiegelt, da im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche Grünflächen angelegt werden. Die geplante Bebauung hat daher voraussichtlich keine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge, da die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate aufgrund der bestehenden Versiegelung bereits sehr niedrig sind.
- Die durch Altlasten kontaminierten Bereiche wurden mittlerweile entfernt und es befinden sich keine Schadstoffbelastungen mehr im Planbereich. Eine stoffliche Belastung des Grundwassers kann daher ausgeschlossen werden.
- Das Entwässerungskonzept sieht vor im Baugebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- Durch die vorgesehene teilweise Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden:
  - Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten bzw. wiederherzustellen und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren.
  - Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
  - Die festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern mit einer Neigung bis zu 20° dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabfluss-Spitzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–

Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch in Summe Flächenentsiegelung und gepl. Entwässerungskonzept erhöhte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verbesserung für Grundwasserneubildungsrate	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Hotelnutzung	Schadstoffeinträge	–

8.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Nutzung der zukünftigen Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Kressbronn a. B.-Langenargen zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt weiterhin durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen des Wasserwerks Gemeinde Kressbronn a. B.
- Um sicherzustellen, dass keine Gefährdungen durch Hochwasser im Zusammenhang mit der Planung entstehen, wurden im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Die hydraulische Berechnung zeigt, dass eine Bebauung der Fläche mit teilweise durchströmbarem Erdgeschoss die Wasserstände bei Hochwasser im Wohngebiet nördlich der "Bodanstraße" positiv beeinflusst. Eine Bebauung des Plangebietes hat keinen Einfluss auf das Abflussgeschehen des Nonnenbachs bei Hochwasser. In Bezug auf den Bodensee beträgt der Retentionsraumzugewinn 50 m^3 im Vergleich zum Ist-Zustand bei HQ_{100}-Ereignissen (siehe hierzu Berechnungen Hochwasserstand/ -abfluss Bauvorhaben Bodan Werft - Bereich Hotel in Kressbronn am Bodensee der FUGRO Germany Land GmbH in der Fassung vom 07.04.2021).
- Beim Bau der Gebäude muss auf eine hochwassersichere Bauweise geachtet werden. Aus diesem Grund wird eine Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über 398,40 m ü. NHN festgesetzt. Insbesondere Unterkellerungen und Tiefgaragen müssen vollständig wasserabgedichtet und auftriebssicher errichtet werden.

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet durch die Anlage von Grünflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen im Vergleich zu den bestehenden Teer- und Kiesflächen leicht

verbessert. Aufgrund der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie den Stellplätzen wird die Frischluftproduktion im Plangebiet verbessert und die Gehölze tragen durch ihre temperaturregulierende Wirkung zu einer Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet bei.

- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Tourismusverkehrs ist jedoch möglich.
- Die wirksamen Luftaustauschbahnen des Land-See-Systems werden durch die für die hochwasserangepasste Bauweise nötige offene Gebäudebaustruktur nicht erheblich in ihrer Funktion gestört. Die Auenbereiche des Nonnenbachs werden von Bebauung freigehalten und die uferbegleitenden Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Für ihre Funktion als Frischluftproduzenten bzw. als Kaltluft-Leitbahn entstehen keine Beeinträchtigungen.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Gast-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist. Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch die festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Die festgesetzte Fassadenbegrünung auf 10 % der Gebäudewandfläche minimiert die negativen Auswirkungen baulicher Verdichtung und trägt durch eine Reduktion des Aufheizungseffekts sowie durch Luftbefeuchtung und -filterung zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. hochwasserangepasste Bauweise). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken, Dach- und Fassadenbegrünung)

sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von dem künftigen Betreiber vorzusehen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen, dafür Abriss vorhandener Gebäude	keine erhöhte Wärmeabstrahlung	0
Erhalt und Pflanzung von Gehölzen	Erhaltung und Verbesserung der Frischluftproduktion	+
Anlage von Grünflächen, Fassaden- und Dachbegrünung	Verbesserung des Kleinklimas	++
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Hotelnutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen	–

8.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild lediglich eine geringe Beeinträchtigung, da die Fläche durch die bestehende Bebauung, die Lagerung großer Erdmieten und Baucontainer bereits erheblich vorbelastet ist.

– Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung in Art und Maß nicht von der uferprägenden Werftanlage ablenkt (Höhenfestsetzungen und Baufenster) und eine ausreichende Durch- und Eingrünung hergestellt wird (Pflanzgebote, Dach- und Fassadenbegrünung), durch die sich das Gebäude besser in die Landschaft einfügt. Um den Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden die bestehenden Gehölze im Norden und Westen der Planung erhalten. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Vorhabenbereiches an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, nur Hecken aus Laubgehölzen zugelassen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.

– Durch die Dachbegrünung wird der massige Eindruck der Gebäude durch den Wegfall großflächiger Dachdeckung zu Gunsten von naturnahen Pflanzflächen gemindert, somit werden Gebäude optisch besser in die Umgebung eingebunden.

– Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung des Baugebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Die Begrünung von Fassaden schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Konversion des ehemaligen Werftgeländes	0
Erhalt der Gehölzflächen	Attraktivität für Naturerlebnis	+
Durchgrünung des Plangebietes, Erhalt der Ortsrandeingrünung	Erhalt des ursprünglichen (ortstypischen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft, stark reduziert durch Festsetzungen zu Lichtanlagen und Photovoltaikanlagen	–

8.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

– Durch die Planung wird die Ansiedlung eines Hotelbetriebs ermöglicht, welcher Arbeitsplätze schafft und der Erholung dient. Dadurch wird sowohl die wirtschaftliche als auch die touristische Situation der Gemeinde Kressbronn a. B. gestärkt. Die Fläche steht auch weiterhin nicht der Allgemeinheit zur Naherholung zur Verfügung.

– Die bestehenden Fuß- und Radwege im Umfeld der Planung werden bis auf die Zunahme des Kfz-Verkehrs nicht beeinträchtigt. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt im Vergleich zur derzeitigen Nutzung keine Beeinträchtigung, da die Eingrünung erhalten bleibt und damit die Einsehbarkeit des Bereiches von Land aus weiterhin stark eingeschränkt sein wird. Der Uferbereich im Süden gehört nicht zum Planbereich und könnte zukünftig als Verlängerung der Uferpromenade im Osten der Planung genutzt werden.

– Durch das geplante Vorhaben sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, daher wurde eine schalltechnische Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durchgeführt (siehe hierzu schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 27.04.2021). Vom geplanten Vorhaben wirken Lärmimmissionen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen ein. Diese Lärmimmissionen wurden gemäß der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde in einer überschlägigen Schallausbreitungsberechnung nach TA Lärm ermittelt, um im Rahmen der Bauleitplanung den Nachweis zu erbringen, dass der Planung keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen. Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Einwirkorten mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass die Werte tagsüber und nachts eingehalten werden können. Werktags werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) und sonntags um mindestens 9 dB(A) unterschritten, so dass auch unter Berücksichtigung einer eventuell vorhandenen gewerblichen Vorbelastung, wie z.B. der zum Hafen gehörenden Krananlage, keine Überschreitungen der zulässigen Werte zu erwarten sind. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte gerade eingehalten. Als potenzielle Quellen einer gewerblichen Vorbelastung im Nachtzeitraum kommen die Krananlage des Hafens sowie die Restaurants "Zur Boje" und "Werft 1919" in Betracht. Da der Hafen sowie die Krananlage nachts außer Betrieb sind und sich die beiden Restaurants in einem Abstand von jeweils mindestens 160 m von den untersuchten Einwirkorten befinden, ist im Nachtzeitraum keine gewerbliche Vorbelastung zu erwarten. Die zulässigen Immissionsrichtwerte können bei einer entsprechenden Planung demnach sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. Voraussetzung für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben der TA Lärm sind, dass die Zufahrt zur Tiefgarage und zum Parkdeck bei einer späteren Detailplanung möglichst im westlichen Bereich des Vorhabens positioniert wird und ein Teilbereich des Parkdecks z.B. mittels einer Glasfassade eingehaust wird. Eine Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm kann unter der Berücksichtigung folgender Bedingungen ebenfalls gewährleistet werden: Überirdische Stellplätze, die im Nachtzeitraum genutzt werden, sind so zu positionieren, dass sie einen Mindestabstand zum nächsten Einwirkort mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes von mindestens 34 m aufweisen. Alternativ sind sie, wie im Falle des Parkdecks, entsprechend einzuhausen. Durch die festgesetzten bzw. oben genannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.
– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–

anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von einem Hotelbetrieb, Angebot neuer Arbeitsplätze	++
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Erholungsflächen für die Hotelgäste	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Hotelnutzung, touristische Nutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

8.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Um das Kulturdenkmal der Bodanwerft nicht zu beeinträchtigen, wurde Art und Maß der Hotelbebauung von der Gemeinde Kressbronn a. B. so gewählt, dass der maßgebliche Eindruck des Bodangeländes weiterhin durch die Werftgebäude östlich der Planung bestimmt wird. Auch weitere Festsetzungen (Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzgebote, Anlage von PV-Modulen) tragen dazu bei, dass das zukünftige Hotelgebäude optisch nicht erheblich auf das bestehende Kulturdenkmal einwirkt.
- Da die archäologische Situation momentan nicht genauer eingeschätzt werden kann, sind zur Abklärung im Bereich der geplanten Bebauung archäologische Baggersondagen notwendig. Erste Anhaltspunkte zur Archäologierelevanz des Untergrundes ließen sich auch durch Hinzuziehen des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zu anstehenden geologischen Baugrunduntersuchungen (Bohrungen, Probeschürfe) erzielen, wodurch Synergieeffekte erreicht werden könnten.
- Werden bei den Prospektionsmaßnahmen archäologische Fundstellen entdeckt, ist möglicherweise eine archäologische Rettungsgrabung notwendig. Sollten Pfahlbauten, Kulturschichten (Pfähle, torfartige Schichten) oder Schiffswracks angetroffen werden, ist eine angemessene Frist (ggf. mehrere Monate) zu deren Bergung und Dokumentation notwendig. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die

zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Da die Flächen bereits nahezu vollständig versiegelt sind, wird die Wärmeabstrahlung nicht begünstigt. Durch die Anlage von Grünflächen auf den nicht überbaubaren Bereichen der Baugrundstücke wird die Kaltluftproduktion gefördert, so dass es zu einer geringfügigen Verringerung der Lufttemperatur im Bereich des Vorhabens kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten sonstigen Sondergebietes siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 27.04.2021).
- Durch die nächtliche Beleuchtung des sonstigen Sondergebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen und der Fassadenbeleuchtung, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Bodenseekreis.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

8.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Westen das als Lagerhalle genutzte Bestandsgebäude. Für dieses liegt vermutlich eine baurechtliche Genehmigung vor. Vor dem Hintergrund, der seit der Errichtung der Bestandsbebauung verstrichenen Zeit kann von einem Bestandsschutz ausgegangen werden, zumal sie in einer Weise geduldet wurde, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständige Behörde mit ihrem Vorhandensein abgefunden hat. Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher der faktische Bestand als Ausgangszustand angesetzt. Darüber hinaus sind die vorkommenden Böden zu einem hohen Anteil versiegelt sind. Bis auf die nördlichen Uferbereiche des Nonnenbachs sind die Böden durch die bestehende Nutzung des Geländes stark anthropogen überprägt und auch in den geschotterten Bereichen stark verdichtet. Dies zeigt sich auch an dem spärlichen Pflanzenwuchs innerhalb des Plangebietes und die starke Ansammlung von Wasserpfützen nach Regenereignissen.

8.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

8.2.4.3 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Plangebietes durch Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen und Überlagerung dieser mit Pflanzbindungen zum Erhalt der im Westen und Norden bestehenden Gehölzstrukturen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Schaffung einer privaten Grünfläche samt der Festsetzung entsprechender Maßnahmen in diesem Bereich als Ausgleichsfläche für die Beeinträchtigung des faktischen Biotops im Bereich der

gewässerbegleitenden Gehölze (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Schutz nachtaktiver Insekten durch Festsetzung von mit Lichtstrahl nach unten gerichteten, vollständig insektendicht eingekofferten (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen mit einer Lichttemperatur unter 3000 K und einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Um eine nächtliche Beleuchtung des Nonnenbachs und des Bodensees zu vermeiden, dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in Richtung des Nonnenbachs und des Bodensees abstrahlen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchgrünung des Gebietes durch die Festsetzung, dass pro 800 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und ein Strauch und im Bereich der Parkplätze pro 10 angefangene offene Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen sind (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliche Zulassung von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Extensive Begrünung von Flachdächern mit einer Neigung bis zu 20° (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- Begrünung der Außenfassaden der Gebäude auf 10 % Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima/Luft, Schutzgut Landschaftsbild)
- Landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen und der Gebäudeformen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.4 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung:

Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z. B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird. Auf eine zusätzliche Bilanzierung der in der westlichen privaten Grünfläche stockenden Baumreihe wurde verzichtet, da diese als zu erhalten festgesetzt ist.

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (Nonnenbach)	26	16	416
35.11	Nitrophytische Saumvegetation	191	12	2.292
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	1.127	11	12.397
43.10	Gestrüpp	1.153	9	10.377
52.33	Gewässerbegleitender Auwaldstreifen (Biotop)	378	28	10.584
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1.965	1	1.965
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	245	1	245
60.23	Weg oder Platz mit wassergeb. Decke, Kies oder Schotter	5.468	2	10.936
	Summe Bestand	10.553		49.212

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (Nonnenbach)	26	16	416
43.10	Gestrüpp (private Grünfläche)	324	9	2.916
52.33	Gewässerbegleitender Auwaldstreifen (Biotop)	469	28	13.132
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem sonstigen Sondergebiet (GRZ + gesetzlich zulässige Überschreitung, Tiefgarage)	7.735	1	7.735
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Brücke abzüglich Wasserfläche des Nonnenbach)	65	1	65
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unversiegelte Außenanlagen)	1.934	6	11.604
	Summe Planung	10.553		35.868

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	35.868
Summe Bestand	49.212
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-13.344

8.2.4.5 Für die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **13.344 Ökopunkten**.

8.2.4.6 **Schutzgut Boden:** Der größte Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits vollständig versiegelt. Teilversiegelte Flächen (z. B. geschotterte Wege) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen. Die übrigen Bereiche vollständig anthropogen überprägt, sodass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Die vorhandenen Böden weisen maximal eine geringe Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf und verfügen über ein sehr geringes Versickerungs- und Retentionsvermögen und haben daher keine Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und für die Grundwasserneubildungsrate. Auch die Bodenfunktionen als Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit und Standort für Naturnahe Vegetation können nicht mehr erfüllt werden. Lediglich im nördlichen Plangebiet im Bereich der gewässerbegleitenden Gehölze entlang des Nonnenbachs kann der Boden seine Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Da durch die geplante Bebauung keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird, erfolgt eine Bilanzierung des auszugleichenden Bodens lediglich für den Bereich der neu geplanten Brücke über den Nonnenbach.

8.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Für das Plangebiet selbst gibt es keine Datengrundlagen für eine Bewertung, daher wurden die Werte von vergleichbaren Flächen in der näheren Umgebung herangezogen. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0.

8.2.4.8 Versiegelung bislang unversiegelter und unbeeinträchtigter Böden:

– Geplante Brücke über den Nonnenbach: 65 m²

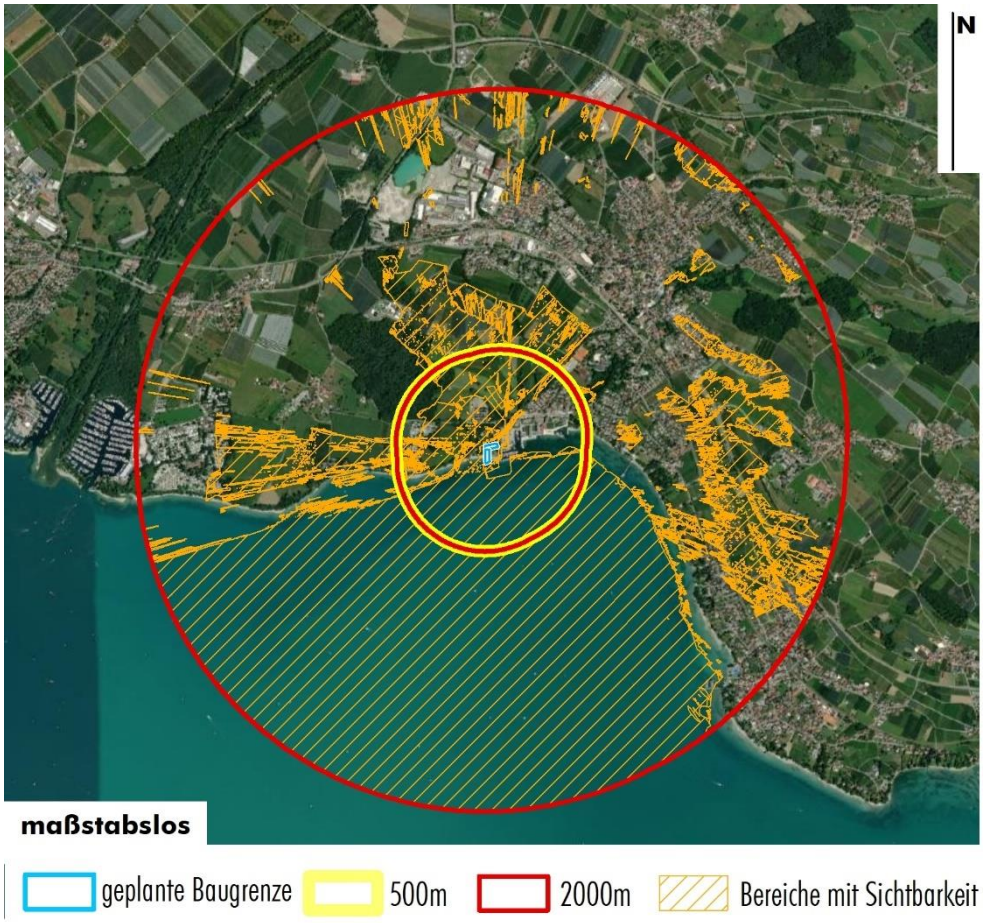
Teilfläche	Fläche in m²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen (geplante Brücke über den Nonnenbach)	65	3-2-3 (2,666)	0-0-0 (0)	10,66	693
Summe	**65**				**693**

8.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **693 Ökopunkten**.

8.2.4.10 **Schutzgut Landschaftsbild:** Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

– Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Gewerbe- und Industriegebiete, Sondergebiete)

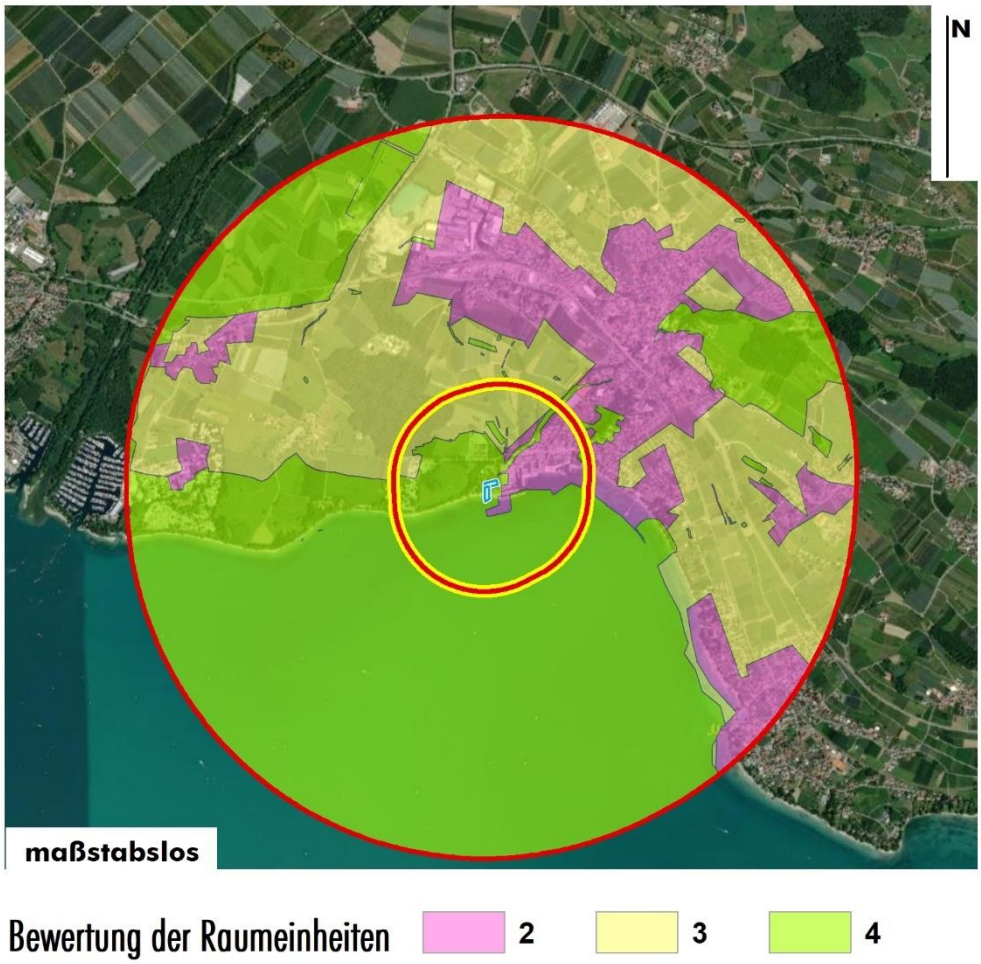
– Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



8.2.4.11 Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten:

Eine Raumeinheit wird als selbständige und in sich einheitlich abgrenzbare Einheit beschrieben. In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die Bewertung der Raumeinheiten erfolgt in den Wertstufen 1 bis 5. Die Wahl der Wertstufe ist verbal-argumentativ zu begründen.

Die erste Raumeinheit umfasst die in den Wirkzonen vorhandene Bebauung der Gemeinde Kressbronn a. B. und Umgebung. Diese wird in Bezug auf die Bedeutung für das Landschaftsbild mit der Wertstufe "2" bewertet. Bei der zweiten Raumeinheit handelt es sich um die in den Wirkzonen vorhandene Kulturlandschaft der Gemeinde Kressbronn a. B. und Umgebung. Diese wird in Bezug auf die Bedeutung für das Landschaftsbild mit der Wertstufe "3" bewertet, da es sich um nur spärlich besiedelte, von landwirtschaftlicher Nutzung, einzelnen Hofstellen sowie forstlich genutzten Waldbeständen handelt. In der dritten und letzten Raumeinheit verbleiben der Bodensee und die in den Wirkzonen vorhandenen Schutzgebiete (v. a. Landschaftsschutzgebiete). Diese Raumeinheit wird in Bezug auf die Bedeutung für das Landschaftsbild mit der Wertstufe "4" bewertet, da es sich um die sensibelsten Bestandteile der Umgebung des Plangebietes handelt.



8.2.4.12 – Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da der Eingriff im Anschluss an bestehende Bebauung erfolgt und von mittlerem Umfang ist, wird von einem Eingriff mittlerer-hoher Wirkintensität ausgegangen. Der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,6.

– Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.

– Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.

– Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen:

$$\Big[\underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 1}} + \underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 2}}\Big] \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungs-koeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

Raumeinheit 2 Stadt		Raumeinheit 3 Kulturlandschaft		Raumeinheit 4 Bodensee / Landschaftsschutzgebiet		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
0	2	155.200	3	601.094	4	0,6	0,2	0,1	34.440

Wirkzone II

Raumeinheit 2 Stadt		Raumeinheit 3 Kulturlandschaft		Raumeinheit 4 Bodensee / Landschaftsschutzgebiet		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
0	2	1.084.352	3	4.635.036	4	0,6	0,1	0,1	130.759

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II **165.199**

8.2.4.13 Für die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **165.199 Ökopunkten**.

8.2.4.14 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild stellt sich demnach wie folgt dar:

Ausgleichsbedarf der jeweiligen Schutzgüter	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	–13.344
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	–693
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	–165.199
Ausgleichsbedarf gesamt	**–179.236**

8.2.4.15 Der nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von **179.236 Ökopunkten** wird durch den Aufkauf von bereits generierten Ökopunkten erbracht und damit vollständig ausgeglichen. Nach erfolgtem Erwerb der notwendigen Ökopunkte wird beim Landratsamt Bodenseekreis ein entsprechender Nachweis eingereicht.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Aufgabe der Werftnutzung. Damit ergab sich für die Gemeinde die Frage einer sinnvollen Weiternutzung des Gewerbeareals. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bereich einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen, von dem die ganze Region profitieren kann.

8.2.5.2 Es wurden verschiedene Entwurfsalternativen erarbeitet. Der Geltungsbereich und Art und Maß des Vorhabens wurden verringert, damit die Planung nicht in Konflikt mit den als Kulturgut geschützten Werftgebäude östlich des Planbereiches in Konflikt kommt. Weiter wurde die Planung so angepasst, dass die wertvollen Gehölze im Uferbereich des Nonnenbachs bis auf den Bereich des geplanten Brückenstandortes und die Baumreihe im westlichen Plangebiet erhalten werden können.

8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

– Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)

– Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)

– Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Kressbronn a. B. in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein sonstiges Sondergebiet "Hotel" am südwestlichen Rand der Gemeinde Kressbronn a. B. ausgewiesen.

8.3.3.2 Der überplante Bereich umfasst 1,06 ha. Davon sind 0,97 ha Bauflächen als sonstiges Sondergebiet (SO), 0,08 ha Grünflächen und 0,01 ha Verkehrsflächen.

8.3.3.3 Beim am Bodenseeufer gelegenen Plangebiet handelt es sich um den westlichen Teil des Bodan-Werftgeländes am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Kressbronn a. B. Östlich des Plangebietes liegt die Bebauung des rechtsverbindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodan Werft – Bereich Wohnen". Nördlich grenzt der überplante Bereich an den Nonnenbach und die "Bodanstraße" sowie im Westen an das Gelände des Strandbads von Kressbronn a. B. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Restflächen des ehemaligen Betriebsareals der Bodan-Werft und stellt somit den westlichen Abschluss der Uferbebauung der Gemeinde Kressbronn a. B. dar. Derzeit wird der zu überplanende Bereich als Yachthafen und Lagerfläche genutzt.

8.3.3.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Sondergebietes "Hotel" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, Pflanzbindungen entlang der nördlichen und westlichen

Randbereiche und Pflanzgebote auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung.

8.3.3.5 Das Plangebietes liegt innerhalb des FFH-Gebietes "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (Nr. 8423-341). Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung, Photovoltaik-Anlagen, Durchgrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen sowie Fassaden- und Dachbegrünung) können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden (siehe FFH-Verträglichkeitsprüfung der Sieber Consult GmbH vom 30.04.2021).

8.3.3.6 Der nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von **179.236 Ökopunkten** wird durch den Aufkauf von bereits generierten Ökopunkten erbracht und damit vollständig ausgeglichen. Nach erfolgtem Erwerb der notwendigen Ökopunkte wird beim Landratsamt Bodenseekreis ein entsprechender Nachweis eingereicht.

8.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Kressbronn a. B.)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeindeverwaltung Eriskirch – Kressbronn a. B. – Langenargen in der Fassung vom 05.11.2018
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 01.02.2018 im Rathaus Kressbronn a. B. (ergänzter Vermerk vom 08.03.2018) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zur Lage innerhalb eines

Regionalen Grünzuges, Regionalplanfortschreibung, zur Lage in einem Überschwemmungsgebiet und einem FFH-Gebiet, Anmerkungen zum Artenschutzgutachten des Büros Sieber, Erfordernis einer FFH-Verträglichkeits(vor)prüfung und dem Vorkommen von Hyophila involuta im Umfeld der Planung), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (Betroffenheit des Regionalen Grünzuges und Fortschreibung des Regionalplanes, Freihaltung des Uferbereiches im Sinne des Landesentwicklungsplanes und zum Bodenseeuferplan), des Landesamtes für Denkmalpflege (zum angrenzenden Kulturdenkmal "Bodanwerft" und zu möglichen archäologischen Funden), des BUND Naturschutz, Ortsverband Kressbronn (zur Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes, Regionalen Grünzuges, FFH-Gebietes und des Biotopes entlang des Nonnenbachs, Freihaltung des Uferbereiches und Wiederherstellung der Bodenseelandschaft) und des Landratsamtes Bodenseekreis (zu Verfahrenswahl, Auswirkungen auf das Grundwasser, Eingriffe im Bereich des Nonnenbachs, Erfordernis eines Altlastenmanagements, Zugänglichkeit des Uferbereiches des Bodensees, Durchgrünung des südlichen Bereiches, Änderung des Landschaftsschutzgebietes, Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeits(vor)prüfung, einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und einer Biotopeingriffsgenehmigung, Erhalt der Baumreihe, Ergänzung des artenschutzrechlichen Gutachtens und bedarfsweise Durchführung weiterer Kartierungen sowie Untersuchung der Lärmimmissionen in Richtung der umliegenden Wohnbebauung)

- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von Januar 2018 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zur Lage innerhalb eines Regionalen Grünzuges, Regionalplanfortschreibung, zur Lage in einem Hochwasserschutzgebiet und einem FFH-Gebiet, Anmerkungen zum Artenschutzgutachten des Büros Sieber, Erfordernis einer FHH-Verträglichkeits(vor)prüfung und dem Vorkommen von Hyophila involuta im Umfeld der Planung), des Landesamtes für Denkmalpflege (zum angrenzenden Kulturdenkmal "Bodanwerft" und zu möglichen archäologischen Funden), des BUND Naturschutz, Ortsverband Kressbronn (zur Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes, Regionalen Grünzuges, FFH-Gebietes und des Biotopes entlang des Nonnenbachs, Freihaltung des Uferbereiches und Wiederherstellung der Bodenseelandschaft) sowie des Landratsamtes Bodenseekreis (zu den Lärmimmissionen aus dem Hotel und aus Richtung des Strandbads;
- Schriftliche Stellungnahmen zur erneuten frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von April und Mai 2020 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zu den betroffenen Zielen der Raumordnung: Landesentwicklungsplan (Entwicklung und Freihaltung Bodenseeufer), Bodenseeuferplan (Zulässigkeit von Vorhaben am Ufer), Regionalplan (Lage innerhalb eines Regionalen Grünzuges), zum Gewässerrandstreifen, Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, Vorgabe der §§ 78ff WHG, Sicht- und Wanderbarrieren durch die Planung, Umfang und Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens, Vorkehrungen bei Baumaßnahmen im Bereich des Nonnenbachs und Schutz der FFH-Fischvorkommen im Nonnenbach, Erhaltung des Gehölzsaums am Nonnenbach sowie schadlose Ableitung von Niederschlagswasser im Bereich der Stellplätze), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zur Lage innerhalb des Regionalen Grünzuges, Fortschreibung des Regionalplanes,

Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie Plansatz 6.2.4 des Landesentwicklungsplanes), des Landesamtes für Denkmalpflege (zum angrenzenden Kulturdenkmal "Bodanwerft" und zu möglichen archäologischen Funden), des BUND, Ortsverband Kressbronn (zur Betroffenheit von Landschaftsschutzgebiet, Regionalem Grünzug, FFH-Gebiet und dem Biotop entlang des Nonnenbachs, zum Hochwasserschutz, artenschutzrechtlichen Gutachten, Flächenverbrauch, Schutz des Kleinklimas und Arten, Freihaltung des Uferbereiches und Wiederherstellung der Bodenseelandschaft) sowie des Landratsamtes Bodenseekreis (zu den Themenfeldern Verfahrenswahl, Durchführung einer UVP-Vorprüfung, Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und des FFH-Gebietes, Erfordernis einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Berücksichtigung von Summationswirkungen, Betroffenheit von Biotopen, Ergänzungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens, Erfordernis weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen, Thematisierung des Nachtkerzenschwärmers, Maßnahmen zum Insektenschutz, Behandlung von Niederschlagswasser, Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes und Hochwasserschutzmaßnahmen, Gewässerrandstreifen, Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Überquerung des Nonnenbachs, Erhalt der Baumreihe, Altlastensanierung, Hinweise zum Grundwasserschutz, Erfordernis einer Schallausbreitungsberechnung und Vermeidung der Verbreitung der Feuerbrandkrankheit)

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 27.04.2021 zu den Gewerbelärmemissionen (Anlieferung, Parknutzung, Nutzung der Freiflächen) aus dem Plangebiet in die Umgebung und den Freizeitlärmimmissionen aus dem Strandbad und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
- "Umnutzung der Bodan-Werft, Kressbronn Grundwassermonitoring Schadstoffuntersuchungen – 4. Grundwasseruntersuchung Mai 2012" von INGEO Mayle & Zimmermann Partnerschaft vom 15.06.2012
- Berechnungen Hochwasserstand/ -abfluss Bauvorhaben Bodan Werft - Bereich Hotel in Kressbronn a. B. der Fugro Germany Land GmbH in der Fassung vom 07.04.2021
- FFH-Verträglichkeitsprüfung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 30.04.2021 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das im Bereich des Vorhabens liegende FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (Nr. 8423-341), insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen, Lärm, Eintrag von Luftschadstoffen sowie Wassereinleitungen)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 30.04.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper ermöglicht die Errichtung eines Flachdaches. Diese Dachform entspricht den Vorstellungen moderner Hotelbaukörper und ist bereits im östlich angrenzenden Bereich im Zuge der neu umgesetzten Wohnbebauung im Bereich "Bodan-Werft" umgesetzt.

9.1.1.2 Die Vorschriften zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

9.1.1.3 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.

9.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Umsetzung einer Dachbegrünung ist hierdurch nicht ausgeschlossen und ebenfalls möglich. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung östlich des Plangebietes. Auch die traditionelle Dachlandschaft der Gemeinde Kressbronn a. B. weist im Wesentlichen rote bis rotbraune sowie Betongrau bis Anthrazitgrau Dacheindeckungen auf. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Werbeanlagen

9.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der geplanten Hotelanlage sollte gewahrt bleiben.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.1.3 Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde, auch ein Erwerb ist nicht geplant. Dieser wäre nicht finanzierbar. Im Planbereich werden die Flächen je nach Zweckbestimmung dennoch neu geordnet.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des Verhältnisses der bisherigen zur geplanten Nutzung nicht zu erkennen. Mit der Umsetzung der Planung können im Gegenteil bestehende Konflikte und Belastungen ausgeräumt oder zumindest verringert werden.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Aufgrund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,06 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als sonstiges Sondergebiet (SO)	0,97	91,5 %
Öffentliche Grünfläche	0,06	5,6 %
Private Grünfläche	0,02	1,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,01	1,0 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserzweckverband Kressbronn a. B.-Langenargen

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk Kressbronn a. B.

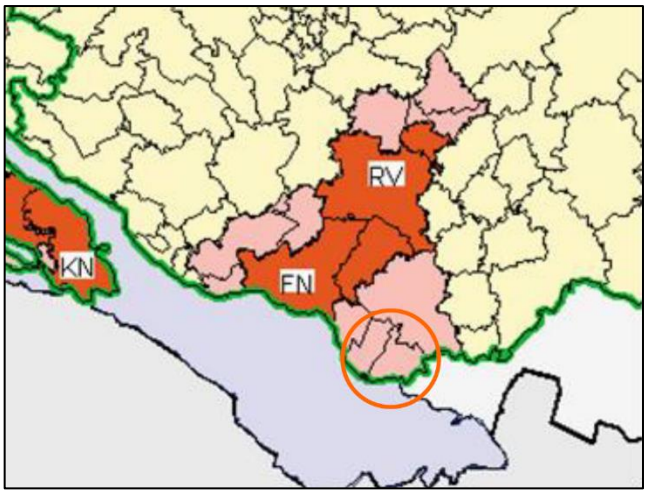
10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Regionalwerk Bodensee GmbH & Co. KG

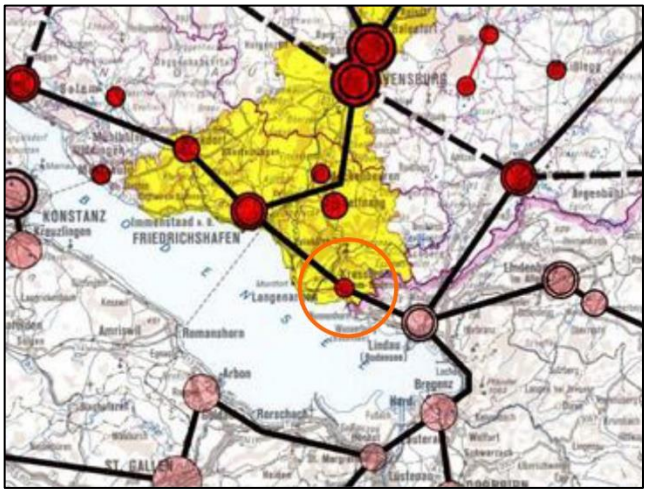
10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Bodenseekreis

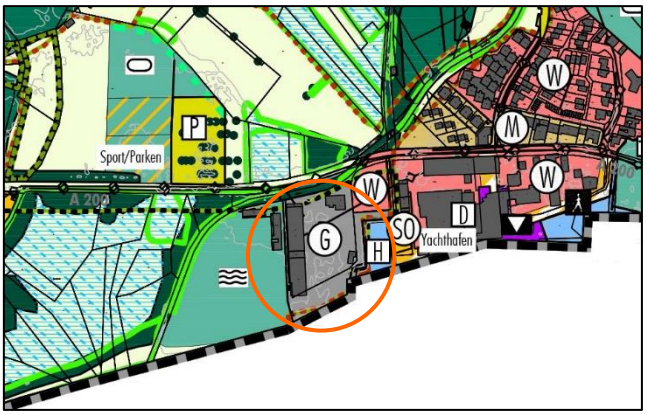
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte "Raumkategorien"; Darstellung als "Randzone um einen Verdichtungsraum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben; Darstellung als Kleinzentrum



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als gewerbliche Baufläche (Bestand)



Blick von dem am nördlichen Randbereich des Plangebietes gelegenen Fuß- und Radweg auf den nördlich gelegenen "Nonnenbach" und die südlich gelegene Bestandshalle.

Blick von nördlichen Randbereich des zu überplanenden Bereiches auf die nördlich gelegene Gehölzstrukturen.

Blick vom nördlichen Randbereich des zu überplanenden Bereiches auf die südwestlich gelegenen Nutzungsstrukturen. Im Hintergrund ist die ehemalige Krananlage der Bodan-Werft zu erkennen.

Blick vom südlichen Randbereich des Plangebietes auf die westliche Nutzungsstruktur entlang des Bodenseeufers.

Blick von Süden auf die westlich gelegene Bestandshalle. Die Bestandshalle wird im Zuge der Planung abgerissen. Die Bestandshalle wird derzeit als Lagerhalle genützt.

Blick von Süden auf die westlich gelegene Bestandshalle und den zusätzlichen Nutzungen entlang des Gebäudes.

13 Verfahrensvermerke

13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ……. Der Beschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom ……. bis ……. statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ……. bis ……. (Billigungsbeschluss vom …….; Entwurfsfassung vom …….; Bekanntmachung am …….) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ……. und im Rahmen eines ergänzenden Termines am ……. sowie im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ……. unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ……. (Entwurfsfassung vom …….; Billigungsbeschluss vom …….) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ……. über die Entwurfsfassung vom …….

Kressbronn a. B., den …….

…….
(Enzensperger, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Kressbronn a. B., den ....
(Enzensperger, Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Plan aufgestellt am: 30.04.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Dipl.-Biologe Rudolf Zahner
Stadtplanung	B. Sc. Natalie Begic
Landschaftsplanung und Projektleitung	M. Sc. Martin Werner
Immissionsschutz	M. Sc. Benjamin Buck
Artenschutz	Dipl.-Biologe Stefan Böhm
Recht	Ass. jur. Beate Jahn

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. M. Sc. Martin Werner)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planer.