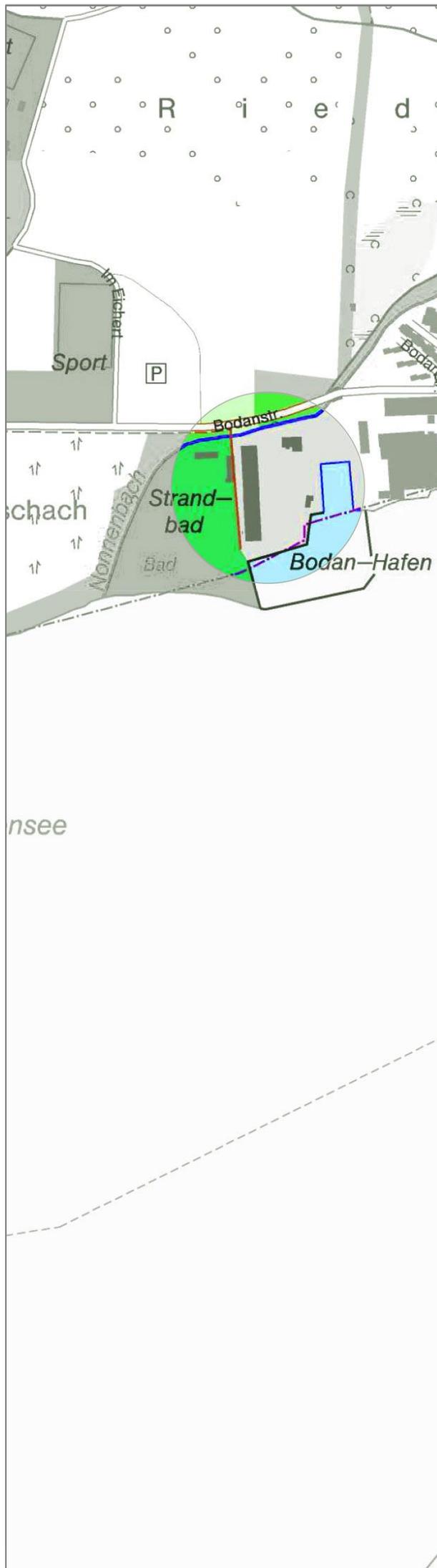


Fassung: 01.12.2021

Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Gemeinde Kressbronn a. B.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG zum
Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel"

Vorhaben: **Bebauungsplan "Bodan Werft – Bereich Hotel"**

Landkreis: Bodenseekreis

Genehmigungsbehörde: Landratsamt Bodenseekreis

Prüfkatalog zur Prüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall nach § 7 Abs. 1 Satz 2 UVPG (UVP-Vorprüfung)

Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Kressbronn a. B. beabsichtigt, den Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" aufzustellen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Hotel geschaffen werden, das durch die Integration von Gastronomie, Wellness-Bereich und Tagungsmöglichkeiten für eine ganzjährige und öffentliche Nutzung ausgelegt ist. Die Gemeinde erhofft sich von dem Hotel u. a. eine Belebung des Bodan-Areals und des Ortskerns insbesondere in den Wintermonaten sowie die Bindung zusätzlicher Kaufkraft und dadurch Vorteile für den örtlichen Einzelhandel und örtliche Industrie- und Gewerbeunternehmen.

Beim Plangebiet handelt es sich um den westlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Bodan-Werft. Der Bereich war über Jahrzehnte von gewerblicher Bebauung und Nutzung geprägt. Aktuell besteht von den ehemals vorhandenen Gebäuden nur noch eine Bootslagerhalle entlang der westlichen Grenze. Das Gelände wird derzeit als Lagerfläche (Abstellfläche für Boote, Lagergebäude, Umfahrungen) genutzt. Im Rahmen der Errichtung der östlich bestehenden Wohnbebauung befanden sich hier teilweise Baustelleneinrichtungen; zudem erfolgte im Zusammenhang mit der Umsetzung der östlichen Bebauung bereits eine teilweise Altlastensanierung. An der westlichen Grenze des Bodan-Werft-Areals zum Naturstrandbad Kressbronn verläuft eine Baumreihe; zudem befinden sich beidseitig entlang des Nonnenbachs gewässerbegleitende Gehölzstreifen. Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus Schotter- und Lagerflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bodan Werft - Bereich Hotel" umfasst mit den angrenzenden Flächen des Nonnenbachs und der "Bodanstraße" insgesamt etwa 1,06 ha.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des FFH-Gebietes "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (Nr. 8423-341). Ursprünglich hat sich die überplante Fläche mit den Schutzgebietsgrenzen des Landschaftsschutzgebietes "Württembergisches Bodenseeufer" überlagert. Die Gemeinde Kressbronn a. B. hatte in diesem Zuge einen Antrag zur Zurücknahme der Landschaftsschutzgebiets-Abgrenzung beantragt. Das Verfahren wurde zwischenzeitlich auch vom Landratsamt Bodenseekreis durchgeführt. Die neue Grenze wurde so gezogen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nun außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Im Umfeld des Plangebietes und z.T. auch innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zahlreiche Biotope (im nordöstlichen Geltungsbereich z.B. der "Silberweidensaum am Nonnenbach bei der Bodanwerft" (Nr. 1-8423-435-2975), nordwestlich des Geltungsbereiches eine Teilfläche des Biotops "Feuchtgebietskomplex 'Boschach' westl. Strandbad Kressbronn" (Nr. 1-8423-435-2969) und nördlich der "Bodanstraße" das "Feldgehölz 'Ried' nördlich Strandbad Kressbronn" (Nr. 1-8423-435-2974)). Das im nordöstlichen Plangebiet gelegene Biotop "Silberweidensaum am Nonnenbach bei der Bodanwerft" hat sich zwischenzeitlich auf die gesamten Gehölzbestände entlang des Nonnebachs ausgedehnt. Diese sind demnach gänzlich als faktisches Biotop zu betrachten.

Aufgrund einer Bettanzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder einer Gästezimmeranzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200, ist gem. Anlage 1, Ziffer 18.1.2 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 S. 1 UVPG durchzuführen.

Kumulierte Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG

Gibt es sonstige Vorhaben (kumulierende Vorhaben), die in engem räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen (z. B. Folgemaßnahmen, weitere Abschnitte der Planung etc.)? Wenn ja, erläutern und bei der Einzelfallprüfung berücksichtigen.

Nein Ja

1. Merkmale des Vorhabens (Wirkfaktoren)

		Art/Umfang
1.1	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Um-/Ausbau	
1.2	Geschätzte Flächeninanspruchnahme in ha:	1,06
1.3	Geschätzter Umfang der Neuversiegelung in m ² :	65
1.4	Geschätzter Umfang der Erdarbeiten in m ³ :	-
1.5	Anzahl der Ingenieurbauwerke:	2
1.6	Geschätzte Dauer der Bauzeit:	1 Jahr

Treten Merkmale (Wirkfaktoren) auf, die erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verursachen könnten?

Wenn ja, Erläuterungen am Ende von Punkt 1

	Nein	Ja	Geschätzter Umfang
1.7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Durch den Anlieger- und Lieferverkehr entsteht ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die geplante Zufahrt ist jedoch sehr kurz und die "Bodanstraße" bereits stark befahren. Das überarbeitete Gutachten der BERNARD Gruppe ("Verkehrsuntersuchung Bodanstraße – Seestraße", in der Fassung vom 03.12.2021) kommt zu dem Schluss, dass für das Hotel und Restaurant zusammen 270 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten sein werden, davon 22 Schwerverkehrsfahrten mit Lkw > 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.
1.8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Die Lärmemissionen vom Hotelbetrieb wurden untersucht und berechnet (vgl. schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 30.11.2021). Durch die festgesetzten Maßnahmen und die im Zuge der Detailplanung zu

berücksichtigenden Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld gesichert. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können daher ausgeschlossen werden.

- | | | | | |
|------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| 1.9 | Erhöhung der Schadstoffimmissionen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Das überarbeitete Gutachten der BERNARD Gruppe ("Verkehrsuntersuchung Bodanstraße – Seestraße", in der Fassung vom 03.12.2021) kommt zu dem Schluss, dass für das Hotel und Restaurant zusammen 270 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten sein werden, davon 22 Schwerverkehrsfahrten mit Lkw > 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Tourismusverkehrs ist demnach zwar möglich, jedoch unter Beachtung der festgesetzte Minimierungsmaßnahmen vernachlässigbar. Somit sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.</p> |
| 1.10 | Zusätzliche Zerschneidungswirkung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Durch den Bau der Gebäude und die Anlage von Grünflächen, Verkehrsflächen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird die Wanderung für flugunfähige Tiere durch das Plangebiet erschwert. Nach den aktuellen digitalen Unterlagen des Daten- und Kartendienstes der LUBW wird keine Verbundfunktion oder ein Suchraum im Bereich des Plangebietes dargestellt. Dennoch stellen die Auengehölze entlang des Nonnenbachs eine Leitstruktur für flugfähige Tiere als auch eine Wanderroute für flugunfähige Tiere dar. Da im Bebauungsplan Bodan Werft – Bereich Hotel" umfangreiche grünordnerische Maßnahme (bspw. Erhalt der gewässerbegleitenden Gehölze, Ausgleichspflanzungen im Uferbereich, Einschränkungen bezüglich der Beleuchtung) festgesetzt sind, die in Summe die Verbundfunktion des Biotopverbunds im Bereich der Ufergehölze gewährleisten, ist nach Abschluss der Bauarbeiten und nach Umsetzung des Vorhabens eine Wanderung auch im Bereich der neu geplanten Brücke weiterhin möglich. Somit sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.</p> |
| 1.11 | Visuelle Veränderung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>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. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.</p> |
| 1.12 | Veränderung des Grundwassers | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser. Sofern sorgfältig und nach</p> |

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. Durch die vorgesehene teilweise Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate.

- | | | | | |
|------|--|-------------------------------------|--------------------------|--|
| 1.13 | Änderung an Gewässern oder Verlegung von Gewässern | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Der nördlich vom Baugebiet verlaufende Nonnenbach wird durch die Planung und die umzusetzende Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt. Der Eingriff in die Böschungen wird aufgrund des Vorliegens eines faktischen Biotops im Nordosten des Geltungsbereiches ausgeglichen. Um sicherzustellen, dass keine Gefährdungen durch Hochwasser im Zusammenhang mit der Planung entstehen, wurden im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen durchgeführt (vgl. Berechnungen Hochwasserstand/ -abfluss Bauvorhaben Bodan Werft - Bereich Hotel in Kressbronn a. B. der Fugro Germany Land GmbH in der Fassung vom 09.11.2023). Eine erheblichen Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| 1.14 | Einleitung von Straßenwasser in Gewässer | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Es ist keine Einleitung von Straßenwasser in Gewässer vorgesehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht gegeben. |
| 1.15 | Klimatische Veränderungen (z.B. durch Treibhausgasemissionen, Veränderung des Kleinklimas am Standort) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 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 Durchgangsverkehr ausgelegt ist. Das überarbeitete Gutachten der BERNARD Gruppe ("Verkehrsuntersuchung Bodanstraße – Seestraße", in der Fassung vom 03.12.2021) kommt zu dem Schluss, dass für das Hotel und Restaurant zusammen 270 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten sein werden, davon 22 Schwerverkehrsfahrten mit Lkw > 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Tourismusverkehrs ist zwar möglich, jedoch unter Beachtung der festgesetzte Minimierungsmaßnahmen vernachlässigbar. 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. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

- | | | | | |
|------|---|-------------------------------------|--------------------------|--|
| 1.16 | Rodung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Für die Planung werden nur kleinere Gehölzbestände im Bereich der geplanten Brücke über den Nonnenbach entfernt. Die zu rodende Fläche beträgt 65 m ² . Die Bestände sind gänzlich als faktisches Biotop zu betrachten und mit dem Faktor 2 auszugleichen. Die benötigte Ausgleichspflanzung wird mit einer Größe von mehr als 130 m ² im Nordosten des Plangebietes ausgeglichen. Der gewässerbegleitende Gehölzstreifen des Nonnenbachs wird demnach mittel- bis langfristig deutlich breiter als zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist dadurch ausgeschlossen. |
| 1.17 | Sonstige Merkmale (Anlage, Bau oder Betrieb), die erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen können: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | - Bau von Leitungen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Für das Vorhaben ist lediglich der Anschluss an bestehende Kanäle und Leitungen geplant. Somit sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. |
| | - Abfallerzeugung (z. B. belastete Böden, Teer) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 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. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Schadstoffbelastungen der ehemaligen Werft-Anlage wurden bereits entfernt. |
| | - Rohstoffbedarf | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Für den Bau und Betrieb sind nur übliche Materialien zu erwarten. Somit sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. |

- besondere Probleme des Baugrundes (z. B. Moorböden)
☒
☐
Auf dem Gelände wurden im Zuge der Baugrunderkundung keine ungewöhnlichen Böden angetroffen. Der hochanstehende Grundwasserspiegel wurde im Zuge der Planung berücksichtigt. Somit sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Abwicklung des Baubetriebes
☒
☐
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.
- Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen während des Baus und des Betriebs
☒
☐
Generell können Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen während des Baus und des Betriebs nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich kann allerdings davon ausgegangen werden, dass es bei normaler anzunehmender Nutzung zu keinen Störfällen, Unfällen oder Katastrophenfällen kommen wird.
- Lärm-, Schadstoffemissionen während des Baus
☒
☐
Während der Bauarbeiten ist mit betriebsbedingtem Lärm zu rechnen. Da dies jedoch von zeitlich begrenzter Dauer ist, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.
- Erschütterungen
☒
☐
Während der Abbauarbeiten kann es betriebsbedingt zu Erschütterungen kommen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese in erheblichem Maße stärker ausfallen, als es durch die bisherigen Abbauarbeiten der Fall ist. Somit sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Abrissarbeiten
☒
☐
Die bekannten Schadstoffbelastungen der ehemaligen Werftnutzung wurden bereits beseitigt. Bei konsequenter Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Fachgutachten der Sieber Consult GmbH aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (in der Fassung vom 14.09.2023) 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.

1.18 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten? ☒ ☐ Mögliche Summationswirkungen wurden im Rahmen der FHH-Verträglichkeitsprüfung ausführlich untersucht. Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

1.19 Können einige dieser Wirkungen grenzüberschreitend Es sind keine grenzüberschreitenden Wirkungen zu erwarten sein?

Verbindlich vorgesehene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z. B. Lärmschutz, Regenrückhaltebecken, Querungshilfen):

- 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 m² (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)
- Lärmschutzfestsetzungen

Gesamteinschätzung der Merkmale des Vorhabens (Wirkfaktoren) unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Die Planung des Hotels bewirkt ein geringes Maß an Beeinträchtigungen. Unter der Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der bereits beeinträchtigten Lage ist das Vorhaben durch eine geringe Intensität der umweltrelevanten Wirkfaktoren gekennzeichnet.

2 Standort des Vorhabens

2.1	Bestehende Nutzungen (Nutzungskriterien). Gibt es:	Nein	Ja	Geschätzter Umfang
	(Wenn ja, Erläuterungen am Ende von Punkt 2):			

2.1.1	Aussagen in den für das Gebiet geltenden Raumordnungsplänen oder in der Flächennutzungsplanung zu Nutzungen, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind (z. B. Vorranggebiete, regionaler Grünzug, bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>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.</p> <p>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 des BP "Bodan Werft – Bereich Hotel, in der Fassung vom 01.12.2021).</p> <p>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</p>
-------	---	--------------------------	-------------------------------------	--

				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 a. B.-Langenargen sind über die bestehenden geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft keine zur Planung widersprüchlichen Darstellungen getroffen.
2.1.2	Wohngebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich direkt östlich angrenzend auf dem östlichen Teil des ehemaligen Werftgeländes.
2.1.3	Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen, dicht besiedelte Gebiete, etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Empfindliche Nutzungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zur Planung.
2.1.4	Bereiche mit besonderer Bedeutung für Erholung/Fremdenverkehr	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Direkt westlich des Plangebietes befindet sich das Strandbad von Kressbronn.
2.1.5	Altlasten, Altablagerungen, Deponien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ein Vorkommen von Altlasten, Altablagerungen und Deponien sind im Planbereich und in dessen Umgebung nicht bekannt. Die Schadstoffbelastung im Plangebiet wurde bereits entfernt.
2.1.6	Vorhaben liegt im angemessenen Sicherheitsabstand zu einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG (Seveso III-RL)* * Besteht aufgrund der Verwirklichung des Vorhabens die Möglichkeit eines Störfalls im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung oder erhöht sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls oder verschlimmern sich die Folgen eines solchen Störfalls, ist von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen (§ 8 UVPG).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Innerhalb und in der Umgebung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Bodan Werft – Bereich Hotel" liegen keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG (Seveso III-RL).
2.1.7	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft oder Fischerei	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft oder Fischerei befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zur Planung. Das angrenzende Ufer des Bodensees ist in diesem Bereich für die Fischerei nicht von Bedeutung.
2.1.8	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zur Planung.
2.1.9	Sonstige Sachgüter: nicht bekannt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebietes und seines Untergrundes (Qualitätskriterien). Gibt es: (Wenn ja, Erläuterungen am Ende von Punkt 2)	Nein	Ja	Art, Größe, Umfang der Betroffenheit
2.2.1	Lebensräume und Funktionsbeziehungen mit besonderer Bedeutung für Pflanzen oder Tiere (insb. Vorkommen planungsrelevanter Arten, Lebensraumtypen nach Anhang I oder Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie, soweit bekannt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ein Vorkommen von Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie im Plangebiet ist nicht gegeben.
2.2.2	Besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL und europäische Vogelarten / Vogelarten des Anhangs 1 VRL (soweit bekannt)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu beurteilen, wurde das Gebiet in den Jahren 2011, 2015, 2017, 2019 und 2021 mehrfach von Biologen des Büros Sieber bzw. der Sieber Consult GmbH begangen (siehe hierzu artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.09.2023). 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.
2.2.3	Schutzwürdige Böden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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.
2.2.4	Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Im Norden des Plangebietes fließt der Nonnenbach, bei dem es sich um ein Gewässer II. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung handelt. Mit Ausnahme der geplanten Überquerung für die Erschließung ist das Gewässer nicht betroffen. Südlich des Plangebietes liegt in etwa 10 – 15 m Entfernung der Bodensee – Obersee (ID 38.252), der eine ökologisch gute Zustandklasse (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.
2.2.5	Bedeutsame Grundwasservorkommen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Der Untergrund des Plangebietes ist Teil des Grundwasserkörpers, der im Austausch mit dem Bodensee steht und von dessen Wasserschwankungen beeinflusst wird. 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. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.2.6	Für das Landschaftsbild bedeutende (Kultur-)Landschaften oder Landschaftsteile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Im Bereich der Planung und im Umfeld befinden sich keine (Kultur-)Landschaften oder Landschaftsteile.
2.2.7	Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	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.
2.2.8	Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, z. B.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	- als Naturschutzprojekte des Bundes oder des Landes geförderte Gebiete (z.B. LIFE-Projekte, Wiesenbrütergebiete)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine als Naturschutzprojekte des Bundes oder des Landes geförderte Gebiete.
	- Unzerschnittene verkehrsarme Räume	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aufgrund der Form und der Lage des Geltungsbereiches bestehen keine unzerschnittenen verkehrsarmen Räume.
	- Feuchtgebiete internationaler Bedeutung (Ramsar)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Innerhalb des Erweiterungsgebietes befinden sich keine Feuchtgebiete internationaler Bedeutung.
	- Biotopverbundflächen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	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.

	- Alleen/Baumreihen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Gehölzreihe Pappeln. Diese werden im Zuge der Planung als zu erhalten festgesetzt.
2.2.9	Vorkommen von Bodenschätzen, die vom Vorhaben betroffen sein können.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Es sind keine Bodenschätze, die betroffen sein könnten, bekannt.
2.2.10	Sonstige, und zwar - [...]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

2.3	Rechtswirksame Schutzgebietskategorien: Gibt es: (Wenn ja, Erläuterungen am Ende von Punkt 2)	Nein	Ja	Art, Größe, Umfang der Betroffenheit
2.3.1	Natura 2000-Gebiete (es sind auch Beeinträchtigungen zu betrachten, die von außen in das Gebiet hineinwirken können)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Das Plangebiet liegt 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 24.11.2023).
2.3.2	Naturschutzgebiet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht durch das Vorhaben betroffen.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht durch das Vorhaben betroffen.
2.3.4	Biosphärenreservate	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht durch das Vorhaben betroffen.
2.3.5	Landschaftsschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	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 Anforderlichkeit 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 Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes.

2.3.6	Naturdenkmäler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht durch das Vorhaben betroffen.
2.3.7	Geschützte Landschaftsbestandteile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht durch das Vorhaben betroffen.
2.3.8	Gesetzlich geschützte Biotop § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG BW)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Im Norden des Plangebietes liegt entlang des Nonnenbachs das nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Silberweiden-saum 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.
2.3.9	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Das Plangebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsbereiches des Bodensees und des Nonnenbaches. 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

- | | | | | |
|--------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| 2.3.10 | Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind (Luftreinhalteplangebiete) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Nicht durch das Vorhaben betroffen. |
| 2.3.11 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Nicht durch das Vorhaben betroffen. |
| 2.3.12 | Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles, archäologisch bedeutsame Landschaften, Denkmalverdachtsflächen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 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. Auch bisher unbekannte Bodendenkmäler ehemaliger Bebauung im Bereich können nicht endgültig ausgeschlossen werden. |
| 2.3.13 | Bannwald, Schutzwald, Naturwaldreservat | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Nicht durch das Vorhaben betroffen. |
| 2.3.14 | Erholungswald | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Nicht durch das Vorhaben betroffen. |

Gesamteinschätzung des Standorts des Vorhabens unter Berücksichtigung insbesondere der unter Ziff. 0 sowie Ziff. 1.18 zu konkretisierender Vorbelastung. Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen, wie z. B. FFH-Verträglichkeitsprüfung, artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung?

Aufgrund der Lage innerhalb des FFH-Gebietes war zur Überprüfung des Sachverhaltes einer FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt worden (FFH-Verträglichkeitsprüfung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 01.12.2021). Der Vegetationsbestand innerhalb des Plangebietes wurde kartiert und für die faktischen Biotope entlang des Nonnenbaches, in die durch die Planung ein unvermeidbarer Eingriff erfolgen wird, ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG zur Verlegung des Biotopes gestellt. Zusammen mit den Maßnahmen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachgutachten der Sieber Consult GmbH (in der Fassung vom 14.09.2023) wird sichergestellt, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Flora oder Fauna durch die Planung kommen wird.

Sowohl der Hochwasserstand und das Abflussverhalten wurden für Hochwasserereignisse des Bodensees und des Nonnenbaches berechnet (siehe Berechnungen Hochwasserstand/-abfluss Bauvorhaben Bodan Werft - Bereich Hotel in Kressbronn a. B. der Fugro Germany Land GmbH in der Fassung vom 09.11.2023). Die hydraulische Berechnung zeigt, dass eine Bebauung der Fläche mit teilweise durchströmbarrem 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 m³ im Vergleich zum Ist-Zustand bei HQ₁₀₀-Ereignissen. Bei der Ausführungsplanung der Gebäude wird darauf geachtet, dass sensible Gebäudeinstallationen (Elektronik, Heizung, Klimaanlage, Abwasser) nicht im überflutungsgefährdeten Bereich eingerichtet werden und ein Teil des Gebäudes auf Pfeilern errichtet werden soll, damit die Wohngeschosse nicht im überflutungsgefährdeten Bereich liegen. Darüber hinaus wird die Tiefgarage so angeordnet, dass das Wasser bis einschließlich HQ₁₀₀ nicht einströmen kann. Ggf. wird ein selbstschließendes Fluttor eingerichtet.

Zur Überwachung der Sanierung des Geländes wurde ein Grundwassermonitoring durchgeführt (siehe "Umnutzung der Bodan-Werft, Kressbronn Grundwassermonitoring Schadstoffuntersuchungen – 4. Grundwasseruntersuchung Mai 2012" von INGENIO Mayle & Zimmermann Partnerschaft vom

15.06.2012). 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.

Um Nutzungskonflikte und erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld der Planung ausschließen zu können, wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" (Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 30.11.2021) erstellt. 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. 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.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben sind keine weiteren Bestandserfassungen oder Datenrecherchen erforderlich. Im Zuge der Planung sind ein Umweltbericht, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die oben genannten Gutachten erstellt worden. Erhebliche Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Bebauung und Nutzung ausgeschlossen.

Summationswirkungen der Planung mit weiteren laufenden Bebauungsplanverfahren in der Nähe des FFH-Gebiets oder bereits abgeschlossenen Verfahren, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, wurden im Zuge der Erstellung der FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" durch die Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 01.12.2021 ausgeschlossen.

3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Weitere Erläuterungen und Beurteilung, ob durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der Art und des Ausmaßes der Auswirkungen sowie der Nutzungen, Qualitäten oder Schutzgebiete am Standort erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen werden können.

Unter Berücksichtigung der Art und des Ausmaßes der Auswirkungen sowie der Nutzungen, Qualitäten oder Schutzgebiete am Standort können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter ausgeschlossen werden.

Besteht die Möglichkeit, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auftreten?		Ja	Nein, weil:
3.1	Menschen, insbes. die menschliche Gesundheit	<input type="checkbox"/>	Mögliche negative Folgen für die menschliche Gesundheit konnten im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan ausgeschlossen werden.
3.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	Erhebliche Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt wurden geprüft. Durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen wird

			sichergestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.
3.3	Fläche	<input type="checkbox"/>	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.
3.4	Boden	<input type="checkbox"/>	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, stark anthropogen überprägten Boden, durch die Bebauung wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.
3.5	Wasser	<input type="checkbox"/>	Mögliche Auswirkungen auf Grundwasser oder die angrenzenden Gewässer Bodensee und Nonnenbach wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht beschrieben. Erhebliche Auswirkungen konnten dadurch ausgeschlossen werden.
3.6	Luft und Klima	<input type="checkbox"/>	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. 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. Es entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.
3.7	Landschaft	<input type="checkbox"/>	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 Festsetzung zahlreicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

3.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- 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. Sollten Bodendenkmale angetroffen werden, wird durch eine archäologische Ausgrabung der Erhalt der Güter sichergestellt.

3.9 Wechselwirkungen

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

Zusammenfassende Begründung, warum aus Sicht der Gemeinde Kressbronn a. B. keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind:

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung des bestehenden westlichen Werftgeländes am südwestlichen Rand der Gemeinde Kressbronn a. B. auf einer Fläche von insgesamt 1,06 ha.

Die möglichen Umweltauswirkungen wurden im Rahmen der Planung untersucht und gutachterlich festgehalten. Im Rahmen der Untersuchungen und der Bauleitplanung wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen entwickelt. Diese wurden entweder bereits in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, oder werden im Rahmen der späteren Detailplanung und Umsetzung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können daher ausgeschlossen werden.

Datum: 01.12.2021

.....
(Unterschrift)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
Bearbeiter*in: B. Sc. Maithe Parbel / M. Sc. Martin Werner

Die in der vorliegenden Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls enthaltenen Ergebnisse basieren auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen, den genannten Gutachten und den sonstigen genannten Informationsgrundlagen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird ausschließlich für selbst ermittelte Informationen im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen.

1. Hinweise zur Durchführung der UVP-Vorprüfung

Zuständige Behörde für die Feststellung der UVP-Pflicht ist die Planfeststellungsbehörde. In den Fällen gemäß § 6 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 14.3 bis 14.5 UVPG ist eine UVP zwingend erforderlich. Im Übrigen hat die Planfeststellungsbehörde für den Bau und die Änderung von Bundesfernstraßen nach §§ 7 Abs. 1, 9 Abs. 1 Satz 2, 9 Abs. 3 Nr. 2 UVPG auf der Grundlage geeigneter Angaben des Vorhabensträgers zu prüfen, ob für das Vorhaben eine UVP-Pflicht besteht. Hierfür soll dieser Prüfkatalog verwendet werden. Der Vorhabensträger gibt darin eine eigene Einschätzung ab, ob und warum er das Vorhaben als (nicht) UVP-pflichtig einstuft. In den Fällen des § 8 UVPG ist von einer UVP-Pflicht auszugehen.

Die UVP-Vorprüfung erfolgt zwar nur überschlägig. Ein Antrag auf Durchführung einer Vorprüfung ist aber erst sinnvoll, wenn die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens bereits abschätzbar sind, z. B. mit Abschluss der Entwurfsplanung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei festgestellter UVP-Pflicht zwingend ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen ist. Der Antrag auf Feststellung der UVP-Pflicht ist daher mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beantragung des angestrebten Genehmigungsverfahrens bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Dem Antrag auf Feststellung der UVP-Pflicht sind neben dem ausgefüllten Prüfkatalog alle geeigneten vorhandenen Unterlagen beizufügen, die der Planfeststellungsbehörde eine Prüfung der Angaben ermöglichen (z. B. [ggf. auszugsweise] Entwurfsunterlagen zum Vorentwurf, Unterlagen zur Landschaftsplanung, u. ä.).

Ist das Ergebnis der UVP-Vorprüfung offensichtlich und das Vorhaben UVP-pflichtig, kann auf die Vorprüfung verzichtet werden. Die Vorprüfung entfällt gemäß § 7 Abs. 3 UVPG außerdem, wenn der Vorhabenträger die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung beantragt und die zuständige Behörde das Entfallen der Vorprüfung als zweckmäßig erachtet. Für diese Vorhaben besteht die UVP-Pflicht. Dies wird regelmäßig der Fall sein, wenn erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen offensichtlich zu erwarten sind.

2. Hinweise zur Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen:

Es sind alle Bestandteile und Folgemaßnahmen des Vorhabens, soweit sie zum Zeitpunkt der Vorprüfung bereits bekannt sind, zu berücksichtigen. Hierzu gehören gemäß § 7 Abs. 5 UVPG insbesondere die vom Träger des Vorhabens verbindlich vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen.

Bei der Beurteilung der Erheblichkeit geht es nicht darum, ob das Vorhaben zulassungsfähig ist oder nicht. Nicht jedes Abwägungserfordernis führt automatisch zur UVP-Pflicht. Jedenfalls wird u. a. von einer Erheblichkeit auszugehen sein, wenn eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung oder die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht ausgeschlossen werden können. Im Hinblick auf die Rechtsfolgen offensichtlicher Mängel bei der Anwendung der UVP-Bestimmungen sollte in Zweifelsfällen für die Durchführung einer UVP entschieden werden.

Die UVP-Pflicht ist an der Anzahl der berührten Kriterien sowie am Umfang der möglichen Betroffenheit zu messen. Insbesondere ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Art und Ausmaß der Auswirkungen
- Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
- Schwere und Komplexität der Auswirkungen
- Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen
- Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen
- Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben
- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen