

# Gemeinde Kressbronn am Bodensee

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bodan-Hotel"

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 19.02.2018, korrigiert am 01.03.2018 und am 08.03.2018

### Ergebnisvermerk

Anlass: Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Datum: 01.02.2018

Ort: Rathaus Kressbronn am Bodensee

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß §4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

- Behörden
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg, vertreten durch Fr. Sorg
  - Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung, Friedrichshafen, vertreten durch Hrn. Schedler und Fr. Gäng
  - Landratsamt Bodenseekreis, Kreisbrandmeister, Friedrichshafen, vertreten durch Hrn. Schörkhuber
  - Landratsamt Bodenseekreis, Naturschutz, Friedrichshafen, vertreten durch Hrn. Pflug
  - Landratsamt Bodenseekreis, Altlasten, Bodenschutz und Wasserwirtschaft, Friedrichshafen, vertreten durch Hrn. Ruff
  - Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch – Kressbronn a.B. – Langenargen (untere Baurechtsbehörde), vertreten durch Hrn. Metzler
  - Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnungsbehörde, nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor
  - Regierungspräsidium Tübingen, Naturschutz und Landschaftspflege, nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor
  - Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar, nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor
  - Landratsamt Bodenseekreis, Immissionsschutz, Friedrichshafen, nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor
  - Polizeipräsidium Konstanz, nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor
  - Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Donaueschingen, nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor

- Netze BW GmbH, Biberach, nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor
- Vodafone D2 GmbH, München, nicht anwesend, Stellungnahme liegt vor
- Landratsamt Bodenseekreis, Vermessungsamt, Friedrichshafen, nicht anwesend, keine Stellungnahme
- Landratsamt Bodenseekreis, Gewerbeaufsicht, Friedrichshafen, nicht anwesend, keine Stellungnahme
- Bund für Umwelt und Naturschutz, Ortsgruppe Kressbronn, nicht anwesend, keine Stellungnahme
- Industrie- und Handelskammer, Weingarten, nicht anwesend, keine Stellungnahme
- Naturschutzbund Deutschland, Bezirksverband Donau-Bodensee, Überlingen, nicht anwesend, keine Stellungnahme
- Unitymedia BW GmbH, Kassel, nicht anwesend, keine Stellungnahme
- Regionalwerk Bodensee GmbH & Co. KG, Tettnang, nicht anwesend, keine Stellungnahme
- Wasserwerk Kressbronn, Kressbronn a.B., nicht anwesend, keine Stellungnahme
- Zweckverband Abwasserreinigung Kressbronn – Langenargen, Kressbronn a.B., nicht anwesend, keine Stellungnahme

Für die Gemeinde bzw. das Planungsbüro waren anwesend:

- Hr. Bgm. Enzensperger, Gemeinde Kressbronn am Bodensee
- Hr. Feick (Bauamtsleiter), Fr. Wiech (Amt für Kommunikation), Fr. Hunstiger (Auszubildende), Gemeinde Kressbronn am Bodensee
- Hr. Prof. Dr. Birk, Rechtsanwälte Eisenmann Wahle Birk & Weidner, Stuttgart
- Hr. Schmeh, Vorhabenträger
- Hr. Meixner (Erschließungsplaner), Zimmermann & Meixner
- Hr. Thera, Fr. Hamann, CIP GmbH (Architekten)
- Hr. Zahner, Fr. Erlwein (Stadtplanung), Hr. Böhm (Artenschutz), Hr. Scheck (Landschaftsplanung), Büro Sieber

## 1. Allgemein

- 1.1 Die Gemeinde Kressbronn a.B. möchte den derzeit noch brachliegenden westlichen Bereich der ehemaligen Bodan-Werft planungsrechtlich für eine touristische Nutzung vorbereiten. Die touristische Nutzung soll neben einer Hotelnutzung auch Tagungsräume für Konferenzen sowie eine Ausstellung zu Motor-

und Segelbooten als auch zu Oldtimern beinhalten. Hierdurch soll stark auf den ganzjährigen Tourismus sowie auf am Bodensee ansässige Wirtschaftszweige abgestellt werden.

- 1.2 Herr Thera erläutert in Vertretung von Hrn. Mehwald das Hotelkonzept. Im Rahmen der gegenwärtigen Planung entstehen ca. 100 Hotelzimmer und 360 PKW-Stellplätze, es sind drei Vollgeschosse mit zusätzlichem Terrassengeschoss sowie drei Tiefgeschosse vorgesehen. Durch die Gestaltung (Verlagerung von Flächen in den Untergrund, begrünte Dachflächen) soll dabei ein harmonischer Übergang zum Bodensee erreicht werden. Der Ausstellungsbereich sowie ein Teil der Parkplätze sollen öffentlich zur Verfügung stehen. Die angedachten weiteren Nutzungen (Wellness, Gastronomie, Konferenzen, Ausstellung) ergänzen die Hotelnutzung und dienen dazu, das Hotel ganzjährig attraktiv zu gestalten. Es wurde von Herrn Thera erläutert, dass die für die geplante Hotelnutzung erforderlichen Stellplätze ausschließlich auf dem Gelände (überwiegend in der Tiefgarage) untergebracht werden können.
- 1.3 Hr. Schmech räumt die große Dimension des Hotels ein, weist aber daraufhin, dass ein kleineres, nur auf die Beherbergung fokussiertes Hotel seiner Kenntnis nach mittel- bis langfristig wirtschaftlich nicht tragbar ist. Das vorgestellte Modell besäße aufgrund seines Alleinstellungsmerkmals jedoch Zukunftscharakter.
2. Raumordnung (Fr. Sorg, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben)
3. Das Verfahren um die Fortschreibung der Änderung des Regionalplanes, insbesondere die Änderung des Regionalen Grünzuges, wird sich auf Grund der zahlreichen eingegangenen Stellungnahmen zeitlich verzögern. Die Stellungnahme des Wirtschaftsministeriums (Höhere Raumordnungs- und Genehmigungsbehörde des Regionalplans) traf erst am 15.12.2017 ein. Vor allem seitens der Raumordnungsbehörden wird die Notwendigkeit gesehen, die Querbezüge zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans deutlicher herzustellen. Zudem sprechen sich insbesondere die Naturschutzverbände für einen stärkeren Schutz des Bodenseeuferes aus und kritisieren die Herausnahme ufernaher Flächen aus dem regionalen Grünzug (insbesondere Fläche f. Bodan-Hotel). Teilweise wird sehr grundlegende Kritik an der geplanten Neuabgrenzung der regionalen Grünzüge und am durchgeführten Planverfahren geübt. Dies erfordert einen zusätzlichen Abstimmungsbedarf mit diversen Stellen, unter anderem mit dem Landratsamt Bodenseekreis. Einer Zurücknahme des Regionalen Grünzuges durch die Teilfläche welche durch das vorliegende Plangebiet überlagert wird, wird vorbehaltlich der abschließenden Abwägung der Verbandsversammlung (Satzungsbeschluss) in Aussicht gestellt. Aufgrund der geplanten besonderen Hotelnutzung und der Dimension des Vorhabens geht die Planung aus Sicht des Regionalverbandes über die bisher kommunizierte Nutzung hinaus.
- 3.1 Des weiteren verweist der Regionalverband auf den Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württembergs und den Bodenseeuferplan. Als Ziel (6.2.4) des LEP sind die engere Uferzone von einer weiteren Bebauung und Verdichtung freizuhalten und die ökologischen Funktionen wegen des hohen Nutzungsdrucks

zu sichern. Laut dem Bodenseeuferplan soll der Uferbereich grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden und nur im ökologisch vertretbaren Umfang für die Erholung weiter erschlossen werden. Der LEP definiert das Bodenseeufer als ökologisch zusammenhängende Einheit. Dieser sollte mehr Beachtung in der Bauleitplanung und der architektonischen Ausarbeitung der Planung geschenkt werden.

### 3.2 Schriftliche Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 25.01.2018:

#### *I. Raumordnung*

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

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

*Dem Vorhaben steht damit gegenwärtig ein Ziel der Raumordnung entgegen.*

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

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

#### *II. Landesbetrieb Gewässer*

*Anhand der vorgelegten Unterlagen kann keine abschließende Stellungnahme erstellt werden. Im Geltungsbereich sind keine Baufenster, keine Gebäudekonturen und Infrastrukturanlagen dargestellt. Wir bitten die fehlenden Informationen nachzureichen.*

*Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, weisen wir darauf hin, dass der Geltungsbereich großflächig im HQ100 Bereich nach §65 Abs. 1 Nr. 2 WG liegt. In solchen festgesetzten Überschwemmungsgebieten greifen besondere Schutzvorschriften nach §76 WHG.*

*Des Weiteren liegt der Geltungsbereich vollständig im FFH Gebiet „Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen“.*

#### *III. Hochwasserschutz*

*(Stellungnahme von Seiten HWGK)*

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

*Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor.*

*Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.*

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

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

*Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Alexander Reiß, Referat 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz Donau-Iller (Telefon: 07071 / 757-3734, E-Mail: alexander.reiss@rpt.bwl.de) gerne zur Verfügung.*

#### *IV. Naturschutz*

*Artenschutzgutachten: Das Artenschutzgutachten sowie die dort veranschlagten Maßnahmen erscheinen im Wesentlichen plausibel. Die höhere Naturschutzbehörde regt jedoch an folgende Aspekte nochmals zu überprüfen:*

- Die Ausführungen zur Zauneidechse dürften, aufgrund des Nachweises im Jahr 2017, noch zu ergänzen sein.*
- Aufgrund der Strukturen vor Ort erscheint es ferner nicht ausgeschlossen, dass Haselmäuse oder Nachtkeizerschwärmer auf der Fläche vorkommen. Es könnte sich daher anbieten die Untersuchungen auf diese beiden Arten auszudehnen oder auszuführen, warum diese beiden Arten nicht Gegenstand der Begutachtung waren.*
- Unter 3.4. des Artenschutz Gutachtens wird ausgeführt, dass die Höhlungen auf Hinweise von xylobionten Käferarten geprüft wurden. Unter 7. wird bei den Ergebnissen der Höhlenbaumkartierung hierzu jedoch nichts mehr ausgeführt.*
- Auf dem aktuell im Internet verfügbaren Luftbild des Kartendienstes der LUBW sieht es außerdem so aus, als ob sich in der Mitte des Plangebietes ein temporäres Gewässer befindet. Hierzu finden sich im Artenschutzgutachten keine Angaben. Sollte tatsächlich ein temporäres Gewässer vorhanden sein, wären auch Amphibien- und Libellenvorkommen in Betracht zu ziehen.*

*FFH-Vorprüfung: Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeits(vor)prüfung ist notwendig. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgarage, der geplanten Überfahrt und der geplanten Fußgängerbrücke sollten untersucht werden. Ebenfalls einbezogen werden sollte Orthotrichum rogeri. Bzgl. der Summationswirkung*

*der anderen benannten Projekte (Parkplatz, Gästezentrum) ist der höheren Naturschutzbehörde nicht bekannt, inwiefern sich die anderen benannten Projekte schon in der Planung konkretisiert haben und deren Realisierung verlässlich absehbar ist.*

*Sonstiges: Darüber hinaus möchte die höhere Naturschutzbehörde auf das Vorkommen von *Hyophila involuta* unmittelbar vor dem Plangebiet hinweisen."*

#### 4. Denkmalpflege

##### 4.1 Schriftliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 29.01.2018:

###### *"1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:*

*Das überplante Areal grenzt im Osten und Süden unmittelbar an das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Bodanwerft“ an bzw. überlappt sich mit dieser Sachgesamtheit sogar, konkret im Bereich des westlichen Hafenbeckens mit Randzone sowie teils hinsichtlich der Molen und Hafenumauern (Vgl. Anlage Kartierung und Begründung der Bodanwerft). Wie alle Kulturdenkmale so müssen auch diese denkmalgeschützten Teilbereiche erhalten bleiben, jegliche Eingriffe oder geplante Veränderungen würden einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.*

*Auch wenn die Bodanwerft als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG keinen Umgebungsschutz gem. § 15/3 DSchG genießt, so wird es doch begrüßt, wenn man für den gewünschten Baukomplex eine Sichtbarkeitsanalyse anfertigt. Denn es ist natürlich auch im Sinne der Denkmalpflege, wenn sich der neue Baukomplex in den Bestand einfügt und die Werftanlage mit ihrer besonderen Raumwirkung nicht beeinträchtigt wird.*

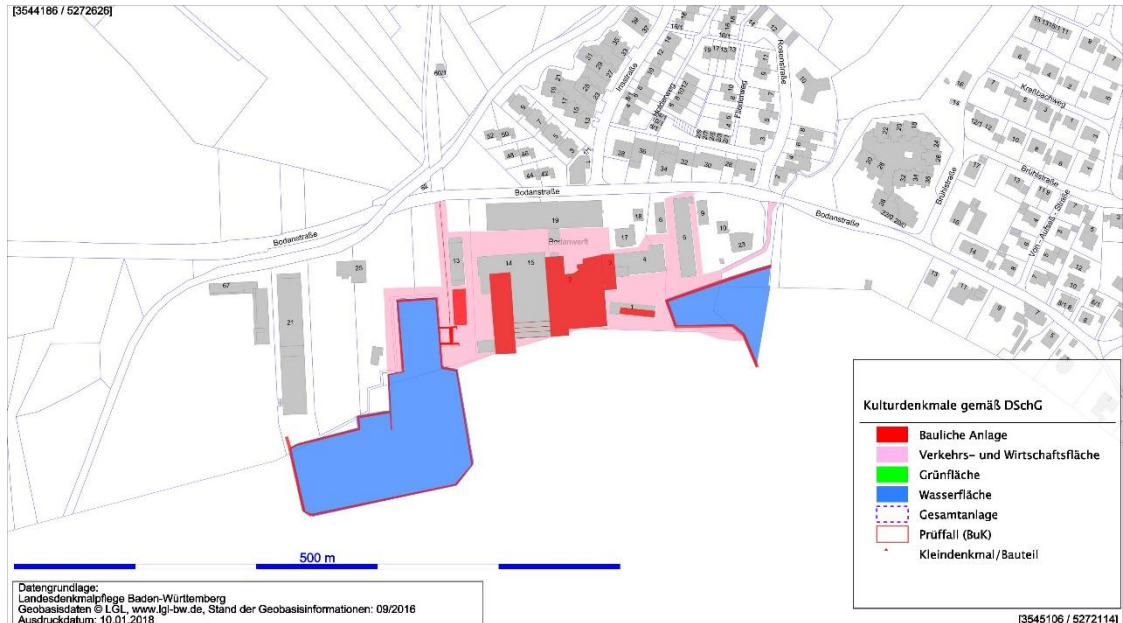
###### *2. Archäologische Denkmalpflege:*

*Beim Gelände der Bodanwerft handelt es sich um ehemaliges Seegelände, daher ist nicht auszuschließen, dass hier Siedlungsreste (Pfahlbauten) oder archäologisch relevante Schiffsfunde erhalten sind. Baumaßnahmen, die tiefere Bodenschichten als die rezenten Auffüllschichten betreffen, sind vorab mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.1, Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie (Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel.: 07735 93777-126 bzw. -122, email: julia.goldhammer@rps.bwl.de) abzustimmen, damit die Maßnahmen geoarchäologisch begleitet werden können. Die beauftragten Baufirmen sind vorab über die geoarchäologische Begleitung zu informieren.*

*Vorsorglich verweise ich auf § 20 Denkmalschutzgesetz, nach dem etwaige archäologische Funde und Befunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen sind (siehe Kontakt oben). Diese Funde und Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten,*

*sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.*

*Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen."*



## 5. Planungsrecht (Fr. Gäng, Hr. Schedler, Landratsamt Bodenseekreis)

5.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach EAG-Bau. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen (G) dar. Durch die geplante Mischung der touristischen Nutzungen muss keine Sonderbaufläche festgesetzt bzw. dargestellt werden. Stattdessen kann die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche beibehalten werden. Damit ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieses Vorgehen wurde am 01.02.2016 mit dem Landratsamt Bodenseekreis und dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben abgestimmt und kann auch mit der gegenwärtig vorliegenden Planung beibehalten werden.

5.2 Von Seiten des Planungsrechts werden abgesehen von den raumordnerischen Belangen keine weiteren Bedenken hervorgebracht.

## 6. Wirtschaft und Tourismus

6.1 Schriftliche Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben vom 15.02.2018:

*"Wir unterstützen die Ansiedlung eines Hotels am Standort der ehemaligen Bodan-Werft, direkt am Bodensee. Mit dem Hotel werden neue touristische Impulse gesetzt, die zur Attraktivität von Kressbronn*

*beitragen und die touristische Entwicklung stärken. Der Trend zum Urlaub in Deutschland hält weiter an, so dass man mit dem neuen Angebot auch auf die gestiegene Nachfrage reagieren kann.*

*Wir stimmen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan deshalb ausdrücklich zu."*

7. Altlasten, Bodenschutz und Wasserwirtschaft (Hr. Ruff, Landratsamt Bodenseekreis)
- 7.1 Herr Ruff verweist auf eine mögliche "Riegelwirkung" gegenüber dem Grundwasser der dreistöckigen Tiefgarage, welche bis fast direkt an das Bodenseeufer heranreicht. **Hierbei sind Auswirkungen auf den Grundwasserstrom (Rückstau) frühzeitig zu prüfen, da dadurch ggf. die Grundzüge der Planung (Lage, Ausdehnung der Tiefgarage) betroffen sein könnten.** Weiter liegt das Plangebiet im HQ100-Bereich und ist somit vorbelastet. Es wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidium Tübingen verwiesen. **Entgegen der Ansicht des Regierungspräsidiums ist die untere Wasserbehörde nicht der Meinung, dass es sich beim Bauvorhaben durch die bauliche Vorbelastung um ein neues Baugebiet im Sinne von §78(1) WHG handelt. Aber im Sinne des § 78 (3) verschiedene Prüfschritte erfolgen müssen. Diese unterschiedliche Auffassung ist im weiteren Planungsverlauf aufzulösen.** Zudem wird auf einen hochwassersicheren Ausbau des Bauvorhabens hingewiesen. Auf Grund des Vorhabens sollte zudem keine dauerhafte Absenkung des Grundwassers eintreten.
- 7.2 Die neue (Fußgänger-) Überführung des Nonnenbaches wird als problematisch angesehen. Die Planung hierzu ist im Detail zu prüfen, ob bspw. der Bach und die bachbegleitenden Gehölze weiterhin unbeeinträchtigt bestehen bleiben.
- 7.3 Während der Bauphase kann es zu einer Absenkung des Grundwassers kommen. **Hier ist bei der Bauwasserhaltung aufgrund der vorhandenen Altlastenproblematik mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen.** Des Weiteren ist noch nicht abschließend geklärt, wie sich die Grundwassersituation nach Hotelfertigstellung verhält.
- 7.4 Vor Baubeginn ist ein Altlastenmanagement zu erstellen und das Plangebiet auf Schadstoffbelastung zu überprüfen.
- 7.5 Der südliche Bereich Richtung Bodensee sollte neben einer Durchgrünung ebenfalls eine **Zugänglichkeit in Sinne der Ziele des Bodenseeuferplans zum Bodensee beibehalten** bzw. es sollte eine dauerhafte Möglichkeit hierzu eingerichtet/hergestellt werden. Die ökologische **Situation** des Bodenseeufer sollte erhalten **bzw. so weit wie möglich verbessert werden.**
8. Natur- und Umweltschutz (Hr. Pflug, Landratsamt Bodenseekreis)
- 8.1 Das Verfahren bezüglich der LSG-Änderung kann beginnen, wenn alle nötigen Unterlagen des Änderungsantrages von der Gemeinde bei der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bodenseekreis (Hr. Pflug) eingereicht worden sind. Im Änderungsantrag sollten die bisherigen Planungen des Vorhabens



mit einbezogen und eingereicht werden, um die Bevölkerung zu allen der bisherigen Planung zugehörigen Unterlagen und Planstände zu informieren. Aus den Planungsunterlagen sollte ersichtlich werden, dass es sich bei dem Vorhaben immer noch um ein Bauvorhaben geht, welches die Realisierung eines Hotels ermöglichen soll. Die Nutzung mit Oldtimer Ausstellungsmöglichkeiten und Reparatur ist lediglich als Themengebiet für das Hotel bzw. touristisches Alleinstellungsmerkmal klar zu definieren.

- 8.2 Die geplante neue Fußgängerbrücke über den Nonnenbach sollte hoch genug geplant und umgesetzt werden um mögliche Beeinträchtigungen auf das Fließgewässer als Lebensraum zu minimieren.
- 8.3 Um die Verträglichkeit des Vorhabens auf das naheliegenden FFH-Gebiet zu überprüfen, ist eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung notwendig. Eine Vorprüfung für den südlichen Bereich des Bodan-Areals liegt der Unteren Naturschutzbehörde bereits vor. Für das hier vorliegende Vorhaben ist allerdings eine erneute Vorprüfung notwendig, welche ebenfalls Fragestellungen der Vernetzungsfunktion, des Fließgewässers Nonnenbach und des Managementplanes des FFH-Gebietes abarbeitet.
- 8.4 Die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen vorzulegen. Hierzu ist für die nötige Analyse der anstehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eine Sichtbarkeitsanalyse zu berechnen, welche sich auf den genehmigten Bestand des rechtsgültigen Bebauungsplanes der Bodan-Werft bezieht. Die restlichen Schutzgüter sind wie üblich nach dem genannten Bewertungsmodell zu bilanzieren.
- 8.5 Erfolgt ein Eingriff in die umliegenden, angrenzenden Biotope ist hierfür eine "Biotopeingriffsgenehmigung" bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Offene Fragestellungen gibt es bezüglich des Erhalts des alten, hochgewachsenen Baumbestandes (Pappeln). Auf Grund der Neuanlage von Geh- und Verbindungswegen können diese durch herabfallendes Totholz der Pappeln gefährlich beeinträchtigt werden. Die westlich angrenzende Baumreihe ist auf ihre natur- und artenschutzfachliche Wertigkeit (für bspw. Vögel, Fledermäuse und des Landschaftsbildes) hin zu überprüfen. Sollte die Baumreihe gerodet werden, ist ein natur- und artenschutzfachlicher Ausgleich bzw. Ersatz intern und extern des Plangebietes zu erbringen.
- 8.6 Schriftliche Stellungnahme des BUND vom 31.01.2018:

*"Zu o. e. Schreiben nehmen wir wie folgt Stellung: Wie schon in unseren früheren Stellungnahmen gegenüber dem Regionalverband und Landratsamt (Grünzug, Landschaftsschutzgebiet, geschütztes Biotop) zum Ausdruck gebracht, fordert der BUND, die Freihaltung von jeglicher Bebauung.*

*Auch bei einer touristischen Nutzung (Hotel) bleibt unsere Mindestforderung, eine möglichst naturschonende Nutzung vorzusehen. In diesem sensiblen Uferbereich darf keine Nutzung genehmigt werden, die nicht mit dem ökologisch empfindlichen Charakter des Areals harmoniert. Der aktuelle desaströse Zustand des Geländes, welcher u. E. durch mißbräuchliche und z. T. rechtswidrige Verhaltensweisen in der Vergangenheit entstanden ist, muss in jedem Falle ökologisch aufgewertet werden.*

*Hinzu kommt, dass aktuell im Gemeinderat bereits von einer teilweise gewerblichen Nutzung gesprochen wird, so dass der vorgelegte Bebauungsplan wohl nicht mehr den aktuellen Intentionen von Investor und Teilen der Gemeindeverwaltung entspricht.*

*Die vorgelegte Planung ist aus den genannten Gründen für uns nicht zustimmungsfähig."*

9. Artenschutz (Hr. Pflug, Landratsamt Bodenseekreis)

9.1 Im Hinblick auf die Abarbeitung artenschutzrechtlicher Belange ist das bestehende Artenschutzrechtliche Gutachten (Büro Sieber, Fassung vom 16.02.2016) noch in Bezug auf neuere Erkenntnisse zu Zauneidechsen zu ergänzen. Des Weiteren sind die in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen aufgeführten Punkte zu Amphibien, Libellen, Haselmäuse, Nachtkerzenschwärmer und xylobionter Käfer zu beantworten. Sollten hierfür weitere Kartierungen erforderlich sein, so sind diese vorab durchzuführen.

9.2 Bei einer Rodung der Gehölze im Westen des Plangebietes sind die Bäume im Vorfeld auf artenschutzrechtliche Konflikte zu prüfen. Hierbei ist auch zu bewerten, ob den Bäumen auch eine Leitlinienfunktion für Fledermäuse, welche aus dem Siedlungsbereich zum Bodensee fliegen, zukommt.

10. Immissionsschutz, Verkehr, Brandschutz

10.1 Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis vom 30.01.2018:

*I. Belange des Immissionsschutzes:*

*Auf Seite 3 der Unterlagen wird auf schalltechnische Untersuchungen verwiesen. Aus hiesiger Sicht sollten die von dem Vorhaben, Hotel-Nutzung, in der angrenzenden Wohnbebauung verursachten Lärmimmissionen zumindest durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung nach Anhang A.2.4.3 TA Lärm ermittelt werden. Kann durch diese Berechnung nicht sicher festgestellt werden, dass erhebliche Lärmbelästigungen im Wohngebiet auszuschließen sind, müsste eine detaillierte Prognose nach A.2.3 erfolgen. Auch sind die vom Freibad beim geplanten Hotel verursachten Lärmimmissionen quantitativ zu ermitteln (Messung bei hoher Besucherzahl oder Berechnung).*

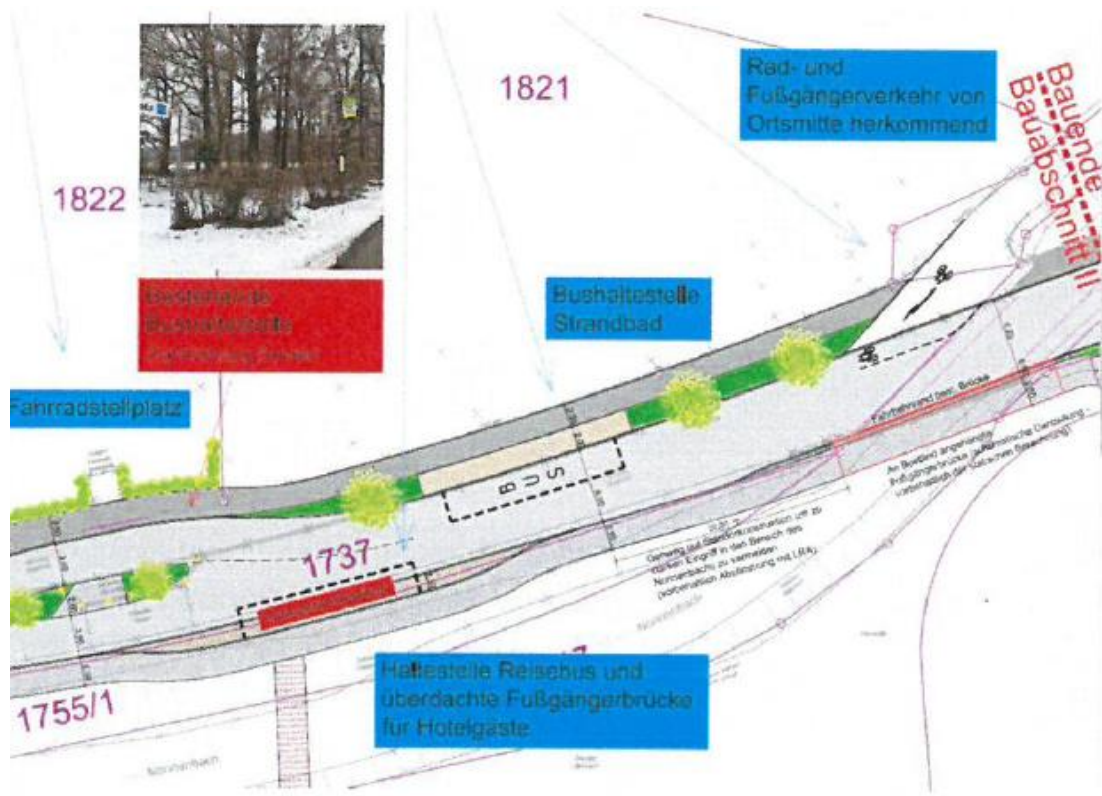
*II. Belange des Verkehrsrechts:*

*Die Verkehrsbehörde schließt sich den Ausführungen des Polizeipräsidium Konstanz vom 24.01.2018 an (siehe Anlage)."*

10.2 Schriftliche Stellungnahme des Polizeipräsidium Konstanz vom 24.01.2018:

*Zum o.g. Bebauungsplan nimmt das Polizeipräsidium Konstanz wie folgt Stellung:*

*Östliche Bodanstraße*

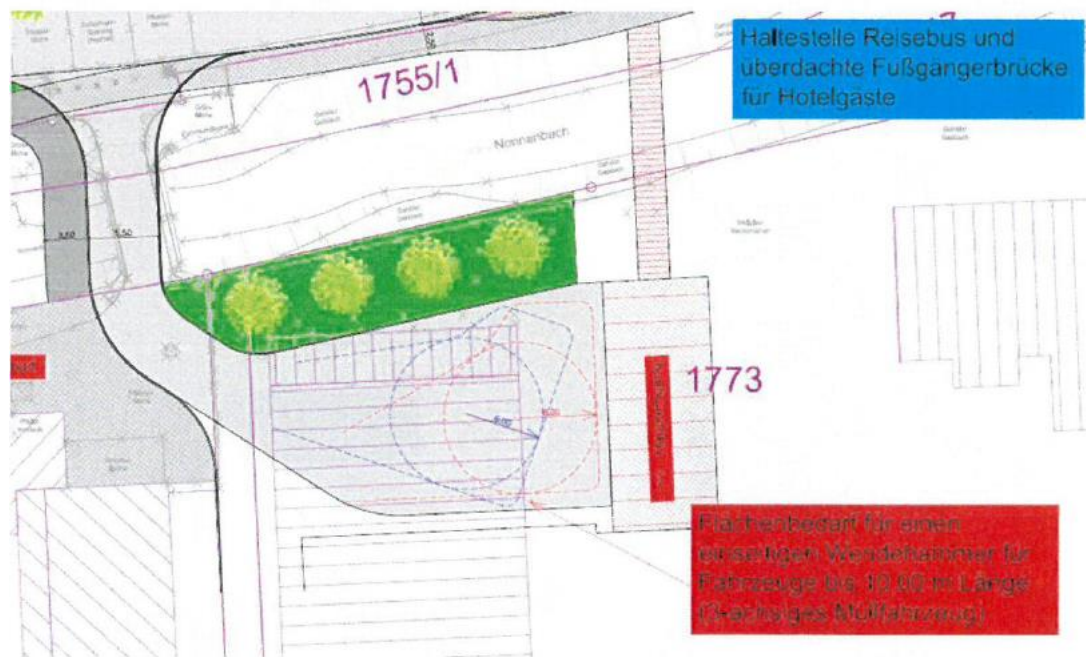


*Um dem Radverkehr ein weitgehend gefahrloses Einfahren auf die Bodanstraße zu ermöglichen, sollte die Einleitung des aus der Schnakenstraße kommenden Radverkehrs auf die Bodanstraße mittels eines baulich geschützten Überganges analog Musterblatt 3.4-2 (ohne Schutzstreifen) der Musterlösungen für Radverkehrsanlagen in Baden-Württemberg erfolgen.*

*Der Radverkehr, der den Fahrradabstellplatz nutzen möchte, wäre sinnvollerweise weiter auf dem (bisherigen) Geh-/Radweg zu führen und der Radverkehr auf der Bodanstraße zum Fahrradabstellplatz bereits hier auszuleiten.*

*Als problematisch wird die unmittelbare Nähe der beiden Bushaltestellen zueinander erachtet. Sollten beide belegt sein, wird der aus Richtung Kressbronn kommende Fahrzeugverkehr unmittelbar vor der Querungshilfe in eine Engstelle gezwungen, die die nahezu zeitgleiche Beachtung mehrerer Verkehrsbeziehungen erfordert. Insbesondere bei Begegnungsverkehr würde die Engstelle zwischen den in den Haltestellen stehenden Bussen, der Radverkehr, die Fahrbahnverschwenkung vor der Querungshilfe sowie auf dieser ggfls. querende Fußgänger in der Gesamtheit der Ereignisse aus hiesiger Sicht zu einer nicht zu unterschätzenden Gefahrenstelle führen, die es zu vermeiden gilt.*

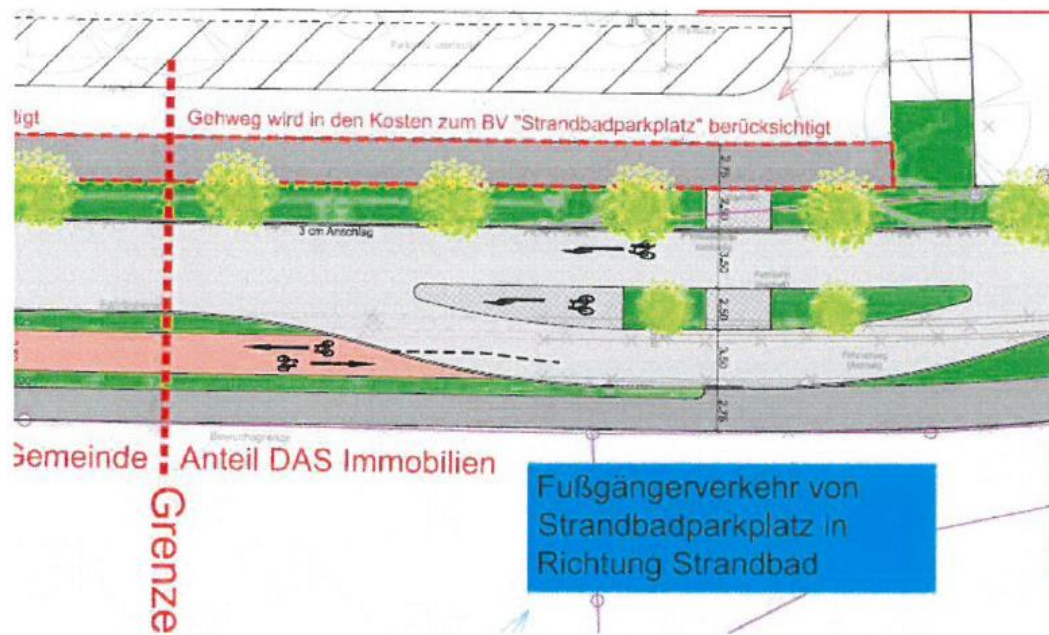
## Hotelzufahrt



*Momentan nicht erkennbar und vielleicht auch noch nicht konkret absehbar, aber bereits jetzt in die Planung aufzunehmen, wäre die Frage der Hotel-Andienung. Es ist nur schwer vorstellbar, dass neben Müllabfuhr auch Getränkelieferungen, die Abholung der Essensreste etc. über die vor einem sicher auch repräsentativen Zwecken dienenden Haupteingang vorgesehene Wendepalette erfolgen soll.*

*Zudem sollten bereits jetzt für anreisende Hotelgäste ggfls. Parkmöglichkeiten für die Zeit des Eincheckens vor dem Haupteingang berücksichtigt werden.*

## Radführung westliche Bodanstraße

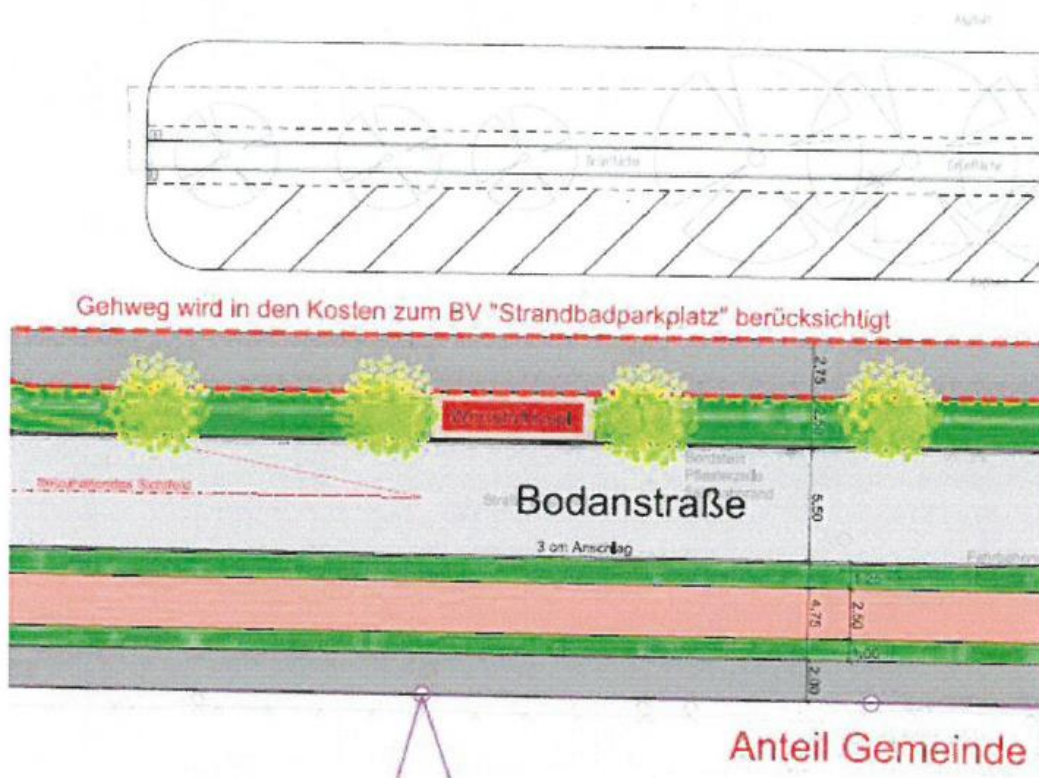


Aus verkehrspolizeilicher Sicht wäre die Radführung in diesem Bereich zwingend abzuändern. Der Radfahrer wird hier vom Radweg in den fließenden Verkehr an einer Engstelle eingeleitet, die vom aus Richtung Tunau auf der Fahrbahn fahrenden Verkehrsteilnehmer bereits durch die entgegenkommenden, auf den Radweg abbiegenden Radfahrer, und die gleichzeitige Fahrbahnverschwenkung volle Aufmerksamkeit verlangt. Zudem wird der Pkw-Fahrer auf den angedeuteten Schutzstreifen gezwungen, den er eigentlich nicht befahren soll.

Für den Radfahrer würde dies nur eine Scheinsicherheit bedeuten, die ihm durch den Schutzstreifen geboten wird.

Die Musterlösungen für Radverkehrsanlagen bieten im Musterblatt 9.5-11 bzw. 9.5.12 optimierte Verkehrsführungen an. Ob sich diese hier umsetzen ließen, wäre zu prüfen.

## Wertstoffinsel



*Auf die Platzierung der Wertstoffinsel an die Bodanstraße ohne entsprechende Haltemöglichkeiten sollte verzichtet werden, da zu befürchten ist, dass die Andienung insbesondere in den Sommermonaten erhebliche Auswirkungen auf den fließenden Verkehr nach sich zieht.*

### 10.3 Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis, Rechts- und Ordnungsamt (Hr Schörkhuber) vom 19.02.2018:

*"Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird auf Grund der geplanten Gebäudestruktur, Nutzung und Ausdehnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Brandschutzkonzept gefordert werden, welches mit mir im Vorfeld der Erstellung abzustimmen ist. Alle Belange des abwehrenden, baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutzes werden dann Inhalt dessen sein."*

### 11. Versorgungsträger

#### 11.1 Schriftliche Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 16.01.2018:

*"Gegen die im Betreff genannte Maßnahme bestehen von unserer Seite keine Einwände. In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen der Vodafone GmbH."*

*Diese Instruktion hat eine Gültigkeitsdauer für 3 Monate. Sollten die Arbeiten über diesen Zeitraum hinaus gehen, ist eine erneute Anfrage nötig. Dies gilt nur für Vodafone GmbH. Die Kabel der Vodafone Kabel Deutschland sind online über*

*<https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx?Return-Url=%2fwebauskunft-neu%2fDatashop%2fStreamP>  
abzufragen."*

11.2 Schriftliche Stellungnahme der Netze BW vom 08.01.2018:

*"Ihr Bebauungsplan „Bodan-Hotel“ (Boden-Werft West), Gemeinde Kressbronn a.B. befindet sich nicht in unserem zuständigen Netzgebiet."*

11.3 Schriftliche Stellungnahme der Telekom vom 22.01.2018:

*"Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.*

*Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.*

*Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.*

*Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

*Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.*

*Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber !*

*T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de."*

12. Weitere Vorgehensweise

12.1 Das artenschutzrechtliche Gutachten wird aktualisiert.

12.2 Von Seiten des Architekturbüros erfolgt eine Verschriftlichung des Konzeptes zur Vorlage für die Gemeinderatssitzung der Gemeinde Kressbronn am 28.02.2018. Die Verschriftlichung des Hotelkonzeptes stellt

die Notwendigkeit der übrigen Nutzungen für das Hotel dar und ergänzt damit die Antragsunterlagen für die LSG-Änderung. Das Architekturbüro arbeitet einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß der Anforderungsliste des Büro Sieber aus. Dieser dient als Grundlage für den späteren Bebauungsplan.

- 12.3 Die Antragsunterlagen für die LSG-Änderung werden um den überarbeiteten Konzeptentwurf ergänzt und erneut beim Landratsamt Bodenseekreis eingereicht.
- 12.4 Die Gemeinderäte der Gemeinde Kressbronn beraten in der Sitzung am 28.02.2018 über den Hotelentwurf.
- 12.5 Nach dem Gemeinderatsbeschluss entwirft das Büro Sieber einen neuen Zeitplan und erarbeitet in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, der Gemeinde und den Vorhabenträgern einen Vorentwurf auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes aus.

i.A. S.Erlwein

Abdruck per E-Mail an:

- Hrn. Bgm. Enzensperger
- Hrn. Feick
- Fr. Wiech
- Hrn. Prof. Dr. Birk
- Hrn. Schmeh
- Hrn. Meixner
- Fr. Konzelmann-Schnee
- Fr. Sorg
- Fr. Gäng
- Hr. Schedler
- Hrn. Metzler
- Hrn. Ruff
- Hrn. Pflug
- Hrn. Schörkhuber
- Hrn. Thera
- Fr. Hamann
- Hrn. Thiem
- Hrn. Hofmann



- Fr. Wolf
- Hrn. Schuh