

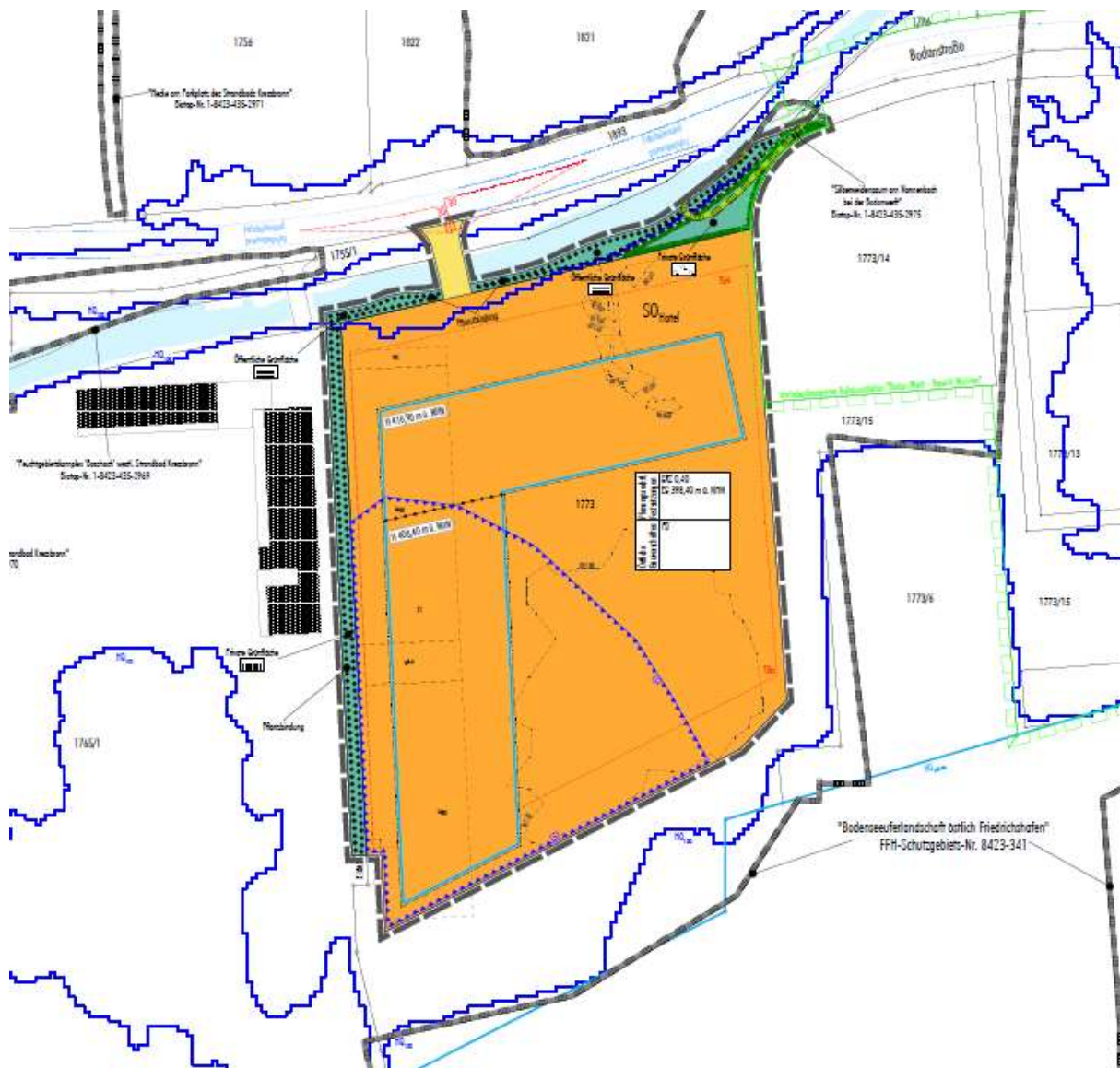


**Öffentliche Bekanntmachung
der Gemeinde Kressbronn am Bodensee
über die Auslegung des Bebauungsplans „Bodan-Werft – Bereich Hotel“
(öffentliche Auslegung des Planentwurfs)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a. B. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23. Juni 2021 den Entwurf zum Bebauungsplan „Bodan-Werft – Bereich Hotel“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 30.04.2021 gebilligt und für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Das Plangebiet befindet sich am Bodenseeufer der Gemeinde Kressbronn a. B. zwischen dem westlich gelegenen Naturstrandbad 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“. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nummern.: 1773, 1773/15 und 1755/1 (Teilfläche). Der räumliche Geltungsbereich ist im abgebildeten Lageplan ersichtlich.

Der Entwurf und die Begründung in der Fassung 30.04.2021 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen vom 9. Juli 2021 bis zum 9. August 2021 öffentlich aus. Sie können im Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen im Rathaus (Hauptstraße 19, 88079 Kressbronn a. B.) während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel am Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, zusätzlich Dienstag von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr und Donnerstag 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Am Mittwoch und Samstag ist das Rathaus geschlossen. Beachten Sie bitte, dass das Rathaus auch während gesetzlicher Feiertage geschlossen ist). Falls eine Beratung und Erörterung gewünscht ist, vereinbaren Sie bitte einen Termin.

Ergänzend zur öffentlichen Auslegung kann der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 30.04.2021 und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen unter folgender Adresse im Internet eingesehen werden:
<https://www.kressbronn.de/politik-verwaltung/bauleitplanung/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren/>

Lageplan:

Gemarkung: Kressbronn a. B.
 Lage: Bodanstraße; östlich des Naturstrandbads
 Stand: 30.04.2021

Verfahren:

Entgegen dem ursprünglich geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nun ein Angebotsbebauungsplan erstellt werden. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt. Eine Umweltverträglichkeits-Prüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht in der Fassung vom 30.04.2021 (Ausführungen zu den Themen: Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf den Planbereich beziehen (Regionalplan; Flächennutzungsplan; Natura 2000-Gebiete; weitere Schutzgebiete/Biotope, Biotopverbund); Beschreibung und Bewertung der

Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung; darin die Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung bzw. Durchführung der Planung und deren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt; Boden, Geologie und Fläche; Wasser; Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Landschaftsbild; Mensch und Kulturgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Bewertung bei Durchführung der Planung von Wasserwirtschaft; Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen; Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung; eingesetzte Techniken und Stoffe; menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt; Erneuerbare Energien. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung. Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung.

- 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 „Bodan-Werft“ und zu möglichen archäologischen Funden), des BUND Naturschutz, Ortsverband Kressbronn (zur Freihaltung von jeglicher Bebauung, zur naturnahen Nutzung des Gebietes, den ökologisch empfindlichen Charakter des Areals und der ökologischen Aufwertung des Plangebietes) 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 Landschafts-schutzgebietes, Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeits(vor)prüfung, einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und einer Biotopeingriffsgenehmigung, Erhalt der Baumreihe, Ergänzung des artenschutzrechtlichen 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 FFH-Verträglichkeits(vor)prüfung und dem Vorkommen von *Hyophila involuta* im Umfeld der Planung), des Landesamtes für Denkmalpflege (zum angrenzenden

- Kulturdenkmal „Bodan-Werft“ und zu möglichen archäologischen Funden), des BUND Naturschutz, Ortsverband Kressbronn (zur Freihaltung von jeglicher Bebauung, zur naturnahen Nutzung des Gebietes, den ökologisch empfindlichen Charakter des Areals und der ökologischen Aufwertung des Plangebietes) sowie des Landratsamtes Bodenseekreis (zu den Lärmimmissionen aus dem Hotel und aus Richtung des Naturstrandbads;
- 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 §§ 78 ff. 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 „Bodan-Werft“ 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 a. B., Grundwassermonitoring Schadstoffuntersuchungen – 4. Grundwasseruntersuchung Mai 2012“ von INGEO Mayle & Zimmermann Partnerschaft vom 15.06.2012 (zu den Themen Stichtagsmessung und Grundwasserfließrichtung, Ergebnisse der chemischen Untersuchungen und zur Bewertung)

- 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)
- Kurzbericht von Herrn Alfons Schäfer-Verwimp über die Begehung des Geländes der Bodan-Werft Kressbronn a. B. (und Umgebung) zur Erfassung von Vorkommen der FFH-Moosart *Orthotrichum rogeri* vom 25. August 2016

Hinweis:

Die einschlägigen DIN-Normen, auf denen in den Festsetzungen verwiesen wird, stehen bei der Gemeinde Kressbronn a. B. im Rathaus (Hauptstraße 19, 88079 Kressbronn a. B.) im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsicht zur Verfügung. Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich abgegeben werden. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Parallel mit der Auslegung findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB statt.

Kressbronn a. B., 29. Juni 2021

Daniel Enzensperger
Bürgermeister