

# Kressbronn a. B. Bebauungsplan "Bodan Werft – Bereich Hotel" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 30.04.2021 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
01.12.2021

## 1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.06.2021 bzw. mit ergänztem Anschreiben vom 08.07.2021 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 30.04.2021 bis zum 06.08.2021 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht (keine Stellungnahme)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Ulm (keine Stellungnahme)
- LUBW Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Institut für Seenforschung, Langenargen (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Kreisbrandmeister (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Gewerbeaufsicht (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Vermessungsamt (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Straßenbauamt (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Forstamt (keine Stellungnahme)
- Amt für Flurneueordnung und Landesentwicklung, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Polizeidirektion Friedrichshafen (keine Stellungnahme)
- Straßenbauamt Überlingen (keine Stellungnahme)
- Arbeitsamt Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg, Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Bauhof Kressbronn (keine Stellungnahme)

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), NABU Donau-Bodensee, Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen (keine Stellungnahme)
- Regionalwerk Bodensee GmbH & Co. KG, Tett nang (keine Stellungnahme)
- TeleData GmbH, Friedrichshafen (keine Stellungnahme)
- T-Mobile Deutschland GmbH, München (keine Stellungnahme)
- Unitymedia BW GmbH, Kassel (keine Stellungnahme)
- Wassergenossenschaft Betznau, Kressbronn (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Abwasserreinigung, Kressbronn a.B.-Langenargen, Kressbronn (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Wasserversorgung Unteres Schussental, Meckenbeuren (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Langenargen (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Nonnenhorn (keine Stellungnahme)
- Stadt Tett nang (keine Stellungnahme)
- Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen, Baurechtsamt, Langenargen-Oberdorf (keine Stellungnahme)
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Netze BW GmbH, Stuttgart (Stellungnahme ohne Anregung)
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Thüga Energienetze GmbH, Singen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Stuttgart (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Wasserburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Lindau (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

<p>1.3.1</p>	<p><b>Regierungspräsidium Tübingen</b> Stellungnahme vom 12.08.2021:</p>	<p>I. Raumordnung</p> <p>Die Gemeinde Kressbronn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bodan Werft - Bereich Hotel“. Im westlichen Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Bodan Werft soll auf einer rund 1 ha großen Fläche zwischen dem westlich gelegenen Strandbad und der östlich gelegenen Bebauung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bodan Werft – Bereich Wohnen“ direkt am Bodenseeufer ein „Sonstiges Sondergebiet Hotel“ ausgewiesen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer touristischen Nutzung in Form eines Hotels mit Wellness- und Tagungsmöglichkeiten zu schaffen.</p> <p>Durch das Vorhaben und seine Auswirkungen sind mehrere Ziele der Raumordnung berührt. Wir verweisen insoweit auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 29.05.2020:</p> <p>„...“</p> <p><i>1. Landesentwicklungsplan 2002, PS 6.2.4: „Besondere regionale Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum“.</i></p> <p><i>Diese sind (u.a.)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>„die Weiterentwicklung des Bodensee-Uferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse,</i></li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist der Gemeinde Kressbronn a. B. bekannt, dass durch das Vorhaben zum jetzigen Stand mehrere Ziele der Raumordnung berührt werden. Der Regionalplan wurde jedoch fortgeschrieben und befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt in der Genehmigung, welche voraussichtlich im Laufe dieses Jahres abgeschlossen wird. Die Gemeinde Kressbronn a. B. beabsichtigt, den Bebauungsplan "Bodan Werft – Bereich Hotel" nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes auf dessen Ziele und auf die Vorgaben anderer übergeordneter Planungen (Landesentwicklungsplan, Bodenseeuferplan) abzustimmen und in überarbeiteter Form den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in einer dritten Verfahrensrunde zur Einholung der Stellungnahmen zukommen zu lassen. Nach jetzigem Kenntnisstand befindet sich der Bebauungsplan nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes in Einklang mit den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Eine Planänderung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.</p>
--------------	--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>die Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung.“</i></li> </ul> <p><i>2. Bodenseeuferplan 1984 PS 4.1 i.V.m. Regionalplan 1996 PS 2.3.2:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>„Am Bodenseeufer sind nur solche Erholungseinrichtungen zuzulassen, die auf einen Standort am Wasser angewiesen sind.“ (Bodenseeuferplan PS 4.1)</i></li> <li>• <i>„Die Uferzone ist von weiteren Campingplätzen und nicht seegebundenen Freizeiteinrichtungen freizuhalten.“</i></li> </ul> <p><i>(Regionalplan 1996, PS 2.3.2, S. 24)</i></p> <p><i>3. Regionalplan 1996 PS 3.2.2:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>...“</i></p>	
<p>In den Planungsunterlagen sind zwar umfangreiche Ausführungen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung enthalten, diese sind für die höhere Raumordnungsbehörde allerdings im Kern weder ausreichend noch nachvollziehbar. Teilweise werden Bestandteile</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist der Gemeinde Kressbronn a. B. bekannt, dass durch das Vorhaben zum jetzigen Stand mehrere Ziele der Raumordnung berührt werden. Der Regionalplan wurde jedoch fortgeschrieben</p>

von Plansätzen ignoriert (z.B. PS 6.2.4 „die Weiterentwicklung des Bodensee-Uferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse“), teilweise falsch interpretiert (der PS 4.1 Bodenseeuferplan bezieht sich nicht nur auf Campingplätze, sondern auf alle Erholungseinrichtungen). Insbesondere ist dem Bebauungsplan keine Regelung zu entnehmen, die festlegt, dass das zu realisierende Vorhaben auf einen Standort am See angewiesen sein muss. Dies ist aber wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der Planung. Nach der derzeitigen Planung wäre hingegen auch ein reines Tagungshotel ohne nennenswerte Freizeit- und Erholungsangebote mit Bezug zum Wasser möglich, was aber dem Bodenseeuferplan widerspräche.

Derzeit ist das Gebiet zwar mit Lagergebäuden bebaut und durch die Lagerflächen versiegelt, jedoch sind die Bestandsgebäude verhältnismäßig niedrig und nehmen nur einen untergeordneten Teil des gesamten Bereichs ein. Wie die Gemeinde zu der Einschätzung kommt, dass ein Gebäuderiegel, welcher im nördlichen Bereich eine Höhe von nahezu 20 m und im Süden von über 10 m aufweisen darf, verbunden mit der Möglichkeit einer Tiefgarage bzw. offener Stellplätzen auf 80 % der Fläche, eine Verbesserung der Verdichtung darstellt, erschließt sich nicht.

Auf Grundlage des nun vorgesehenen Angebotsbebauungsplans kann nicht beurteilt werden, ob ein auf dieser Grundlage geplantes Vorhaben mit den Festlegungen des Regionalplans und des LEP vereinbar ist. Aufgrund der umfangreichen Möglichkeiten, die der Bebauungsplan im Hinblick auf Baumasse und Versiegelungsgrad bietet, geht die höhere

und befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt in der Genehmigung, welche voraussichtlich im Laufe dieses Jahres abgeschlossen wird. Die Gemeinde Kressbronn a. B. beabsichtigt, den Bebauungsplan "Bodan Werft – Bereich Hotel" nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes auf dessen Ziele und auf die Vorgaben anderer übergeordneter Planungen (Landesentwicklungsplan, Bodenseeuferplan) abzustimmen und in überarbeiteter Form den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in einer dritten Verfahrensrunde zur Einholung der Stellungnahmen zukommen zu lassen. Nach jetzigem Kenntnisstand befindet sich der Bebauungsplan nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes in Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Eine Planänderung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

<p>Raumordnungsbehörde davon aus, <u>dass die Planung mit den raumordnerischen Vorgaben nicht vereinbar ist.</u></p> <p>Angesichts der sensiblen und raumordnerisch kritischen Lage des Vorhabens direkt am Bodenseeufer kann nach Ansicht der höheren Raumordnungsbehörde hier – wie ursprünglich vorgesehen - eine Überplanung nur mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen, der die Dimensionierung und Ausgestaltung des Vorhabens klar umreißt und eine Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung dauerhaft gewährleistet.</p>	
<p>Hinsichtlich der Kollision des Vorhabens mit Plansatz 3.2.2. des aktuell geltenden Regionalplanes weist die höhere Raumordnungsbehörde zur Vollständigkeit nochmals ausdrücklich darauf hin, dass die Festlegungen im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) solange beachtlich sind, bis die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben verbindlich ist. Eine Umsetzung der Planung wäre aus diesem Grund erst möglich, wenn der Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes mit der Genehmigung durch das zuständige Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen und der Bekanntmachung verbindlich geworden ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist der Gemeinde Kressbronn a. B. bekannt, dass durch das Vorhaben zum jetzigen Stand mehrere Ziele der Raumordnung berührt werden. Der Regionalplan wurde jedoch fortgeschrieben und befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt in der Genehmigung, welche voraussichtlich im Laufe dieses Jahres abgeschlossen wird. Die Gemeinde Kressbronn a. B. beabsichtigt, den Bebauungsplan "Bodan Werft – Bereich Hotel" nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes auf dessen Ziele und auf die Vorgaben anderer übergeordneter Planungen (Landesentwicklungsplan, Bodenseeuferplan) abzustimmen und in überarbeiteter Form den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in einer dritten Verfahrensrunde zur Einholung der Stellungnahmen zukommen zu lassen. Nach jetzigem Kenntnisstand befindet sich der Bebauungsplan nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes in Einklang mit den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Eine Planänderung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.</p>

## II. Fischereiaufsicht

In den neu eingereichten Unterlagen zu o. g. Bebauungsplan finden sich keine Hinweise auf eine geänderte Planung, daher sehen wir keinen Anlass unsere Stellungnahme vom 29.05.2020 zu ändern.

Stellungnahme vom 29.05.2020:

*„Eine fischereiliche Betroffenheit ist in zwei Punkten gegeben:*

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

- *Sofern im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen Wasserhaltungen mit einer temporären Trockenlegung des Gewässers vorgesehen sind, oder die Bachsohle befahren werden muss, sind die hiervon betroffenen Bereiche unmittelbar vor dem Eingriff elektrisch abzufischen und die Fische in andere geeignete Gewässerabschnitte umzusetzen. Die Gewässersohle ist wieder entsprechend ihrem ursprünglichen Zustand herzustellen. Es darf kein Wanderhindernis für die Gewässerfauna entstehen.*
- *Der Fischereiausübungsberechtigte, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme (mindestens 14 Tage) schriftlich zu informieren. Die Abfischung ist vor dem Eingriff ins Gewässer mit ihm abzustimmen und rechtzeitig vorab (mindestens 3 Wochen) bei der Fischereibehörde des Regierungspräsidiums Tübingen zu beantragen.*
- *Der freie und gleichmäßige Abfluss der ankommenden Wassermengen muss während der Bauzeit gewährleistet sein. Es*

## Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis auf die unverändert gültige Stellungnahme vom 29.05.2020 wird zur Kenntnis genommen. Die genannten fischereilichen Auflagen werden in den Hinweisen zum Artenschutz ergänzt und von der Gemeinde Kressbronn a. B. berücksichtigt und angewendet. Darüber hinaus wird die FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" in der Fassung vom 30.04.2021 um die genannten Auflagen unter Ziffer 6 (Vermeidungs-, Minimierungs- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen) als neue Fassung mit Datum von 01.12.2021 ergänzt.

Der Hinweis zur Einhaltung des Gewässerrandstreifens entlang des Nonnenbaches wird zur Kenntnis genommen. Der Verlauf des Gewässerrandstreifens wird in die Planzeichnung aufgenommen und die Umgrenzung der öffentlichen Grünfläche entsprechend angepasst. So wird eine Bebauung des Gewässerrandstreifens verhindert und dessen Freihaltung gewährleistet. Die südlich des Nonnenbaches stockenden uferbegleitenden Gehölzstreifen liegen bereits jetzt gänzlich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit überlagerter Pflanzbindung, wodurch deren Erhaltung gewährleistet wird.

Um mögliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" zu beurteilen, wurde durch die Sieber Consult GmbH eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ausgearbeitet (siehe FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel" in der Fassung vom 30.04.2021, ergänzte Fassung vom 01.12.2021). In dieser werden neben möglichen Auswirkungen auf die Lebensräume des Anhang I auch jene auf die Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie untersucht. Unter letztgenannte fallen auch die beiden Fischarten Groppe und Strömer. Um erhebliche Beeinträchtigungen auf die genannten Arten zu vermeiden, wurde im

*darf kein Wasser in Stauanlagen zurückgehalten und stoßweise abgelassen werden.*

- *Das Einbringen von Schadstoffen, insbesondere Zementabwasser, Betonzusatzmittel, Öle, Schmierstoffe und sonstige wassergefährdende Stoffe während der Bauzeit sowie alle Gewässerverunreinigungen sind zu unterlassen.*
- *Alle Bauarbeiten in der Gewässersohle sowie alle sonstigen Bauarbeiten, die eine starke Trübung des Wassers hervorrufen können, dürfen nicht in der Laichzeit und der Zeit des Brutaufkommens der vorhandenen Fischfauna (Oktober bis Mai) durchgeführt werden.*
- *Alle Bauarbeiten, die mit starken Erschütterungen im Gewässer verbunden sind (Einsatz von Rammen), dürfen nicht in der Laichzeit und der Zeit des Brutaufkommens der vorhandenen Salmonidenfauna (November bis Februar) durchgeführt werden.*

*Zweitens: die Planung der Parkplätze bzw. sonstiger Baulicher Anlagen entlang des Nonnenbachs. Soweit dies aus den PDF-Plänen ersichtlich ist, geht die Bebauung bis an die Böschungsoberkante des Nonnenbachs. Dies ist insbesondere auf Bild 06 auf Seite 51 der Präsentation erkennbar. Von Seiten der Fischereibehörde wird darauf bestanden, dass es keine Bebauung im Uferstrandstreifen des Nonnenbachs gibt und der schützende Gehölzsaum erhalten bleibt. Der Nonnenbach liegt im FFH-Gebiet 8423-341 "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" und ist Lebensraum der FFH-Fischarten Groppe und Strömer. Sein Gehölzsaum erfüllt eine wichtige ökologische Funktion für diese Arten und die*

Rahmen des Bebauungsplanes der gesamte südliche uferbegleitende Gehölzstreifen als zu erhalten festgesetzt (Pflanzbindung). Durch die oben bereits genannte nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens und dessen vollständige Festsetzung als öffentliche Grünfläche werden die wasserrechtlichen Vorschriften zum Gewässerrandstreifen gemäß § 29 WG und § 38 WHG eingehalten. Darüber hinaus werden die im Zuge der neu zu bauenden Brücke über den Nonnenbach entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Ausgleichspflanzungen entlang des bestehenden Gehölzstreifens mit dem Faktor 2 ausgeglichen, wodurch sich die Gehölzfläche mittel- bis langfristig deutlich vergrößern wird. Der nördliche uferbegleitende Gehölzstreifen liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt daher von der Planung unberührt. Insgesamt bleiben so die ökologischen Funktionen des Gehölzsaums erhalten.

Darüber hinaus wurden bei der Erstellung der FFH-Verträglichkeitsprüfung Vermeidungs-, Minimierungs- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen festgelegt, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zwingend zu beachten und anzuwenden sind (siehe Ziffer 6 der o. g. FFH-Verträglichkeitsprüfung). Hierunter fällt auch folgende Maßnahme:

"Um die Auswirkungen der Bauarbeiten an der Uferböschung auf die Arten des Anhangs II der FFH-RL so gering wie möglich zu halten, ist für die Bauphase der Zeitraum ab Mitte Juni bis Ende September ideal. Hierdurch vermeidet man Überschneidungen mit der Laichzeit der Groppe. Vor Baumaßnahmen, von denen ein potenzielles Risiko für die Fische ausgeht, wird empfohlen Strömer und Groppe abzufischen und lokal umzusiedeln."

In Kombination mit der Aufnahme der genannten Auflagen ist das Fazit der FFH-Verträglichkeitsprüfung mit dem Schluss, dass unter Einhaltung der Maß-



<p><i>gesamte Fischfauna (Beschattung, Unterstände, Deckung). Die wasserrechtlichen Vorschriften zum Gewässerrandstreifen gemäß § 29 WG und § 38 WHG sind daher zwingend einzuhalten. Außerdem muss die Entwässerung der Parkplätze so ausgestaltet werden, dass eine Verunreinigung oder Schadstoffbelastung des Gewässers (z.B. durch austretende Schmier- und Treibstoffe oder Reifenabrieb) ausgeschlossen ist. Dies gilt auch für Oberflächenabflüsse, die folglich gesammelt werden müssen und nicht diffus in das Gewässer abgeleitet werden dürfen.“</i></p>	<p>nahmen zur Schadensverringerung, Vermeidung und Minimierung das Vorhaben nicht im Widerspruch zur Sicherung und Weiterentwicklung des FFH-Gebietes "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" steht und in den für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen (Lebensraumtypen, Arten, Funktionsbeziehungen) nicht vom Vorhaben erheblich beeinträchtigt wird, fachlich vertretbar.</p> <p>Die Entwässerungsplanung sieht vor, das Niederschlagswasser der Parkplätze und Hofflächen oberflächlich in begrünte Mulden zu leiten und über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Eine Ableitung in den Nonnenbach ist nicht vorgesehen.</p>
<p>III. Straßenwesen</p> <p>Das Plangebiet „Bodan Werft-Hotel“ befindet sich abseits klassifizierter Straßen. Straßenrechtliche Belange von Bundes- und Landesstraßen werden demnach nicht berührt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zum Straßenwesen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>IV. Gewässer und Boden</p> <p>Aus Sicht der WRRL bestehen keine Einwände bzgl. des Vorhabens „Bodan-Werft-Hotel“.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu den Belangen "Gewässer und Boden" wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>V. Landesbetrieb Gewässer</p> <p>Die Durchsicht der Anhörungsunterlagen hat ergeben, dass nach wie vor dieselben Punkte tangiert sind.</p> <p>Referat 53.2 verweist auf seine vorangegangene Stellungnahme vom 29.05.2020.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die vorangegangene Stellungnahme vom 29.05.2020 mit dem Inhalt, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p><i>Stellungnahme vom 29.05.2020:</i></p> <p><i>Von Seiten des Ref. 53.2 – Landesbetrieb Gewässer – bestehen keine Einwände gegen den Bau des Bodan-Hotels. Der Gewässerrandstreifen wird überall berücksichtigt und nicht überplant.</i></p>	
<p>VI. Hochwasserschutz</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan Bodan Werft – Hotel 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: (Direktlink: <a href="https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/5oc3NaTd1mZR3hzYMzGZCf">https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/5oc3NaTd1mZR3hzYMzGZCf</a>). Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.</p> <p>Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.</p> <p>Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). So ist u. a. untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete auszuweisen (§ 78 Abs. 1 WHG). Außerdem ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen (§ 78</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bei HQ<sub>100</sub>. Dabei geht die Überflutungsgefahr nicht vom Nonnenbach, sondern vom Bodensee aus.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend mit folgenden Ausführungen ergänzt:</p> <p>Gem. § 78 Abs. 2 des WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,</li> <li>2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,</li> <li>3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,</li> <li>4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,</li> </ol>

Abs. 4 WHG) sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG). Nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen kann in Ausnahmefällen die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden.

Hierzu ist u. a. darzulegen, dass eine Siedlungsentwicklung nicht an anderer Stelle möglich ist oder an anderer Stelle geschaffen werden kann. Die neun genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei den unteren Wasserbehörden beantragt werden. Das gesetzliche Verbot, neue Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten auszuweisen, ist einer Abwägung nicht zugänglich. Entgegen dem Verbot ausgewiesene Baugebiete sind fehlerhaft.

Ein neues Baugebiet liegt vor, wenn die erstmalige Bebauung einer Fläche durch Bauleitplanung ermöglicht wird. Dies ist in jedem Fall gegeben, wenn eine Überplanung des Außenbereichs erfolgt. Ob dies hier der Fall ist, muss durch die Baurechtsbehörde geprüft werden.

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

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,

7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und

9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Zu 1.) Die Suche nach alternativen Planungsstandorten wurde bereits im Mai 2016 im Zuge einer Hotelstandortprüfung durch die Herren Lang und Dorner erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Kressbronn a. B. keine weiteren geeigneten Standorte für die Umsetzung eines Hotels vorhanden sind. Um zu überprüfen, ob diese Bewertung auch heute noch Bestand hat, wurde das Gutachten im November 2021 hinsichtlich einer aktuellen Betrachtung der Situation ergänzt. Im Ergebnis ergeben sich hinsichtlich alternativer Hotelstandorte keine Änderungen im Vergleich zum alten Stand des Gutachtens. Der Standort muss demnach als alternativlos betrachtet werden. Dieses ergänzte Gutachten wird im weiteren Verfahren den Unterlagen beigelegt. Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt.

Zu 2.) Die Lage im Innenbereich ist durch den Bestand an sich gefestigt. Auch die umgebende Bebauung bedingt die Ausgangslage als Innenbereich, so dass der geforderte Anschluss als gegeben angesehen wird.

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

Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst planen und bauen etc.) ergriffen werden müssen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (= u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

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

Zu 3.) Evakuierungspläne für den Hochwasserfall für die Hotelgäste werden im weiteren Planungsverlauf erarbeitet. Die Vorwarnzeiten dafür sind ausreichend. Erhebliche Sachschäden entstehen aufgrund der hochwasserangepassten Bauweise nicht.

Zu 4.) Mit dem Fachgutachten der Fugro Germany Land GmbH wurde nachgewiesen, dass das Bauvorhaben auf den Hochwasserabfluss des Nonnenbachs bzw. die Höhe des Wasserstandes bei Überflutung durch den Bodensee (Rückstau) keine nachteilige Auswirkung hat.

Zu 5.) Mit dem Fachgutachten der Fugro Germany Land GmbH wurde die Retentionsraumänderung ermittelt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Zu 6.) Es bestehen im Einflussbereich des Bebauungsplanes keine Hochwasser-  
schutzanlagen.

Zu 7.) Mit dem Fachgutachten der Fugro Germany Land GmbH wurde nachgewiesen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. Der Abfluss des Nonnenbachs kann auch bei Hochwasser unverändert Richtung Bodensee fließen. Bei Bodenseehochwasser werden die Flächen ohne hohe Fließgeschwindigkeit eingestaut. Da die zusätzlichen Gebäude im Vergleich zum Gesamtüberschwemmungsgebiet des Bodensees nur zu einer Änderung um 50 m<sup>3</sup> führen, kommt es nicht zu einem messbaren Aufstau des Wasserstandes.

Zu 8.) Bei der Ausführungsplanung der Gebäude wird darauf geachtet, dass sensible Gebäudeinstallationen (Elektronik, Heizung, Klimaanlage, Abwasser) nicht im überflutungsgefährdeten Bereich eingerichtet werden.

	<p>Zu 9.) Ein Teil des Gebäudes soll auf Pfeilern errichtet werden, damit die Wohngeschosse nicht im überflutungsgefährdeten Bereich liegen. Die Tiefgarage wird so angeordnet, dass das Wasser bis einschließlich HQ<sub>100</sub> nicht einströmen kann. Ggf. wird ein selbstschließendes Fluttor eingerichtet.</p> <p>Im Rahmen der konkreten Baugenehmigung werden bei der zuständigen Wasserbehörde auch die Ausnahmegenehmigungen gem. § 78 Abs. 5 WHG mit Einreichung der entsprechenden Nachweise beantragt.</p> <p>Durch das Gutachten der Fugro Germany Land GmbH wurden die Nachweise entsprechend § 78 Abs. 5 WHG erbracht. Die Konkretisierung des Retentionsraums erfolgt mit Einreichung des Bauantrags ebenso die Planung der hochwasserangepassten Bauweise durch die Wahl geeigneter Baumaterialien.</p> <p>Da bereits durch § 78f WHG die Bauweise an die Hochwassergefahr angepasst wird, ist das zusätzliche Risiko bei HQ<sub>extrem</sub> dahingehen zu berücksichtigen, dass ggf. höhere Wasserstände auftreten können. Dies wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Überschwemmungsgrenzen für HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> sind bereits nachrichtlich in Text und Planzeichnung des Bebauungsplanes enthalten.</p>
<p>VII. Naturschutz</p> <p>Nachfolgend die Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde:</p> <p>Das artenschutzrechtliche Fachgutachten konzentriert sich auf die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Andere Artengruppen werden nicht näher betrachtet. Dies ist zu begründen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Prinzipiell orientiert sich der Untersuchungsumfang an den vorhandenen Lebensräumen und deren Eignung für artenschutzrechtlich relevante Artengruppen. Vorkommen streng geschützte Amphibien, Tagfalter oder anderer FFH-Anhang IV-Arten sind aufgrund fehlender Habitateignung innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.</p>

Im artenschutzrechtlichen Fachgutachten werden Baumhöhlenkontrollen hinsichtlich des potenziellen Vorkommens von Vögeln, Fledermäusen und Holzkäfern beschrieben. Es fehlen die Ergebnisse, insbesondere hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen und Holzkäfern, und evtl. daraus resultierende Restriktionen.

Der Untersuchungsumfang zur Avifauna entspricht nach wie vor nicht den Methodenstandards, da zu wenige Begehungen durchgeführt und wichtige Untersuchungszeiträume ausgelassen wurden (vgl. unserer Stellungnahme vom 29.05.2020). Ergänzende Erfassungen im Rahmen des Monitorings der Mehlschwalbe wurden nicht datiert und können nicht bewertet werden.

Das Vogelschlagrisiko an Glasfassaden und gläsernen Lärmschutzmaßnahmen wird auch vor dem Hintergrund der unzureichenden Erfassungen der Avifauna, nicht angemessen berücksichtigt. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind näher zu konkretisieren.

Wie in unserer Stellungnahme vom 29.05.2020 ausgeführt, ist das Anbringen von Nisthilfen als Ausgleich für den Verlust von Brutrevieren allein nicht ausreichend. Auch ist die Anzahl der geplanten Nisthilfen unzureichend.

Der neue Standort des Schwalbenhauses ist zu konkretisieren. Der Zeitpunkt der Aufstellung bis Mitte April wird als zu spät angesehen. Der Termin ist zu überprüfen und vorzulegen.

Die Erfassungen der Fledermäuse sind nicht ausreichend. Wie bei den Erfassungen der Avifauna wurden wichtige Untersuchungszeiträume ausgelassen, insbesondere die Wochenstubenzeit. Es werden keine Angaben dazu gemacht, inwieweit die abzureisenden Gebäude Quartiere

Aussagen zu den Ergebnissen der Baumhöhlenuntersuchung werden im artenschutzrechtlichen Gutachten ergänzt. In vom Vorhaben betroffenen Gehölzen ergaben sich bei der Überprüfung keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten.

Die Hinweise zur Untersuchungsmethodik der Avifauna werden zur Kenntnis genommen. Generell liegen für das Plangebiet seit zehn Jahren nahezu kontinuierlich erhobene avifaunistische Bestandsdaten vor. Das Plangebiet eignet sich nur äußerst bedingt für eine Nutzung als Brutgebiet. Neben ubiquitären Gebäudebrütern sind Brutvögel an den am Westrand des Plangebietes bestehenden Altbäumen möglich. Auch dort lassen die Habitate in Verbindung mit der starken anthropogenen Vorbelastung (Wohnbebauung einerseits, Strandbad andererseits) keine störungsempfindlichen Arten vorkommen, welche ggf. bei einer Erfassung von mind. drei Begehungen pro Brutsaison nicht erfasst werden konnten (z.B. Spechte mit früher Aktivitätsphase). Der Untersuchungsumfang wird dementsprechend aufgrund der Erhebungen über mehrere Jahre und aufgrund der Habitatsituation als ausreichend erachtet. Die Termine der Mehlschwalbenkartierung werden im Gutachten ergänzt.

Aussagen zum Vogelschlagrisiko an Glasfassaden werden im artenschutzrechtlichen Gutachten ergänzt und Maßnahmen zur Vermeidung konkretisiert. Zurückgewiesen wird der Hinweis, dass hierbei "unzureichende Erfassungen der Avifauna" eine Rolle spielen. Wie bereits dargelegt, besteht eine umfassende Kenntnis über die Bedeutung des Areal für die Vogelwelt. Bei jeglichen Einwänden wird thematisiert, dass eine sehr hohe Artenanzahl vorkommt. Dass diese primär aus Wasservögeln, Durchzüglern und ubiquitären Brutvögeln bestehen und störungsempfindliche Arten habitat- und vorbelastungsbedingt dort höchstens als Nahrungsgäste vorkommen, wird aber außer Acht gelassen. Die Vorbelastungen durch das unmittelbar angrenzende Strandbad sowie die hohe

für Fledermäuse bieten. Da die im Untersuchungsgebiet festgestellten Fledermausarten Baumhöhlen auch als Winterquartiere nutzen können, sind die vorgesehenen Rodungsbegrenzungen nicht ausreichend. Es wird um Ergänzungen der Unterlagen zu diesen Punkten gebeten.

Da alle Fledermausarten im Bereich ihrer Quartiere lichtempfindlich sind und Quartiere im Bereich des Baumbestandes von den Gutachtern nicht ausgeschlossen werden, ist eine Beleuchtung in diesen Bereich hinein gänzlich auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass auch generell lichtempfindliche Arten (bsp. Gattung Myotis) den Bodensee und sein Ufer zur Jagd und/oder für Transferflüge nutzen. Daher ist auch in diesen Bereichen eine Beleuchtung gänzlich zu unterlassen. Die Festsetzungen und Hinweise zur Beleuchtung enthalten unterschiedliche Angaben. Zusätzlich zu den Vorgaben zur Beleuchtung in den Festsetzungen und Hinweisen sind folgende Vorgaben zu beachten:

Bedarfsorientierte Beleuchtung als Vorgabe, nicht als Option hinsichtlich

- Dauer: Es ist zu ermitteln, in welchen Zeiten eine Beleuchtung benötigt wird. Demensprechend sind Abschaltvorrichtungen oder Dimm-Funktionen einzusetzen.
- Beleuchtungsstärke: Diese darf nicht höher gewählt werden, als für die jeweilige Beleuchtungssituation erforderlich ist.

Laut der FFH-Verträglichkeitsprüfung kann in Folge der möglichen Barrierewirkung durch die geplante Zufahrt über den Nonnenbach eine Be-

frequentierung der Bodanstraße liefern einen entscheidenden Beitrag dazu, dass die ökologisch wertvollen Bereiche insbesondere nördlich der Bodanstraße zu finden sind.

Dem Hinweis zu den vorgesehenen Nisthilfen als Ersatzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen, jedoch aus fachlichen Gründen abgelehnt. Die Arten, für welche die Nistkästen vorgesehen sind bzw. welche durch das Vorhaben beeinträchtigt werden, sind als ubiquitäre Arten zu bezeichnen. Weder sind sie im Bestand besonders gefährdet, noch haben sie bestimmte Ansprüche an ihr Habitat. Der erhaltene Gehölzbereich, die angrenzend zur Verfügung stehenden Gärten und Grünflächen sowie Offenlandbereiche und Gehölzsäume lassen erwarten, dass ausreichend Nahrungslebensräume zur Verfügung stehen. Die Nahrungsgebietsqualität verschlechtert sich für diese Arten durch das Vorhaben nicht. Der Umfang der Ersatzmaßnahmen wird folglich beibehalten. Die Anzahl der Nistkästen ist bereits im artenschutzrechtlichen Gutachten aufgeführt. Pro betroffenem Brutpaar werden 2-3 Ersatznistkästen angebracht. Der Ausgleich ist daher mit Sicherheit ausreichend, verlorene Brutplätze ubiquitärer Arten adäquat zu kompensieren.

Die Hinweise zum Standort des Schwalbenhauses wird zur Kenntnis genommen. Der Standort wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und dargestellt. Die Mehlschwalbe trifft am Bodensee etwa Mitte April ein, abhängig von der aktuellen Großwetterlage. Der Zeitpunkt der Installation des Schwalbenhauses wird daher zwar als ausreichend angesehen. Dem Wunsch entsprechend wird der Zeitpunkt auf Ende März festgelegt.

Die Hinweise zur Fledermausfauna werden zur Kenntnis genommen. Generell basiert die Bewertung der Fledermausdaten auf einen vergleichbaren Untersuchungsumfang wie bei der Avifauna. Daten zur Fledermausfauna werden seit

einträchtigung der Gelbbauchunke nicht ausgeschlossen werden. Maßnahmen zur Vermeidung werden nicht benannt. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Es ist zu berücksichtigen, dass durch die Ausweisung des Bebauungsplans Rodungen in einem Bereich stattfinden können, der nach dem Managementplan zum FFH-Gebiet „Bodenseeuferlandschaft östl. Friedrichshafen“ für eine Entwicklungsmaßnahme vorgesehen ist, zur Vermehrung des natürlichen Quartierangebots im Wald für die Arten Bechsteinfledermaus, Grauspecht und Schwarzspecht.

vielen Jahren regelmäßig im Gebiet erhoben, z.B. Monitoringsdaten im Bereich "Bodan-Wohnen", östlich des Vorhabengebietes. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung vom 01.02.2018 wurden keine weiteren Untersuchungen zur Fledermausfauna für erforderlich erachtet. Vorsorglich wurden dennoch im Jahr 2021 einzelne Daten erhoben, um Aussagen über die aktuelle Situation bzw. konkret in Bezug auf mögliche Leitstrukturen treffen zu können.

Den Hinweisen zur Lichtempfindlichkeit von Fledermäusen wird teilweise zugestimmt. Wochenstuben bestehen im unmittelbaren Wirkraum des Vorhabens mit Sicherheit nicht, nicht gänzlich auszuschließen sind jedoch Zwischenquartiere von Einzeltieren, wenngleich es keine Anhaltspunkte dafür gibt. Es ist davon auszugehen, dass diese weiterhin bestehen bleiben. Sollten Beeinträchtigungen wider Erwarten auftreten ist anzunehmen, dass im Umfeld, welches weitaus besseres Habitatpotenzial bietet, ausreichend Ersatzquartiere zur Verfügung stehen. Die Lichteinwirkung auf die Leitstruktur entlang des Nonnenbaches wird soweit reduziert, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Vermeidungsmaßnahmen sind bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahmen schließen eine Beleuchtung des Nonnenbaches und des Bodenseeuferes bereits aus. Es wird davon ausgegangen, dass daher keine weitere Konkretisierung der Maßnahmen erforderlich ist.

Zunächst ist anzumerken, dass – wie in der FFH-Verträglichkeitsprüfung beschrieben – die wesentlichen Vorkommen der Gelbbauchunke im weitläufigen Gebiet nach der Karte des Managementplanes westlich des Strandbades liegen und im Kontext mit den nordwestlich geplanten Maßnahmenflächen zum Wohle der Gelbbauchunke vom Vorhaben nicht beeinflusst werden. Die Wanderbewegungen der Gelbbauchunke verlaufen von den Streuwiesen der Iriswiese über die Bodanstraße nach Norden in Richtung der Winterquartiere im



Eichertwald. Von einer Durchquerung des Plangebietes ist dabei nicht auszugehen. Die im Bereich des Vorhabens bestehenden Biotoptypen eignen sich nicht für die Gelbbauchunke. Dennoch kann es im Plangebiet vereinzelt zu Wanderbewegungen von Gelbbauchunken entlang des Nonnenbachs kommen. Hierauf bezieht sich die Aussage in der FFH-Verträglichkeitsprüfung, wenn Beeinträchtigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die gewässerbegleitenden Gehölze des Nonnenbachs werden im Bebauungsplan im Bereich des 5 m Gewässerrandstreifens ab Gewässeroberkante als Grünfläche mit kombinierter Pflanzbindung festgesetzt, um die gegenwärtige Struktur zu erhalten und zu sichern. Lediglich im Bereich der Brücke kommt es zu einem Eingriff in die Gehölzbestände und damit in deren Verbundfunktion. Um über den Erhalt der Gehölze entlang des Nonnenbachs hinaus zu gewährleisten, dass die Durchgängigkeit für Gelbbauchunken und andere Amphibien im Bereich der neuen Brücke erhalten bleibt, wird eine zusätzliche Minimierungsmaßnahme aufgenommen. Beim Bau der neuen Brücke sind die Böschungsstruktur und die Stützkonstruktionen so zu gestalten, dass eine Durchgängigkeit für Gelbbauchunken und andere Amphibien gewährleistet ist. Dadurch werden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Art verhindert. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wird dahingehend ergänzt.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplans könnten zwar theoretisch Rodungen im Bereich der gewässerbegleitenden Gehölze des Nonnenbachs bzw. der westlich stockenden Baumreihe stattfinden. Jedoch enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die derartige Vorhaben ausschließen. Hierzu werden die gewässerbegleitenden Gehölze entlang des Nonnenbachs als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Baumreihe im Westen wird samt Unterwuchs als private Grünfläche festgesetzt. Beide Grünflächen werden mit einer Pflanzbindung zur Er-

			<p>haltung und Sicherung der vorkommenden Gehölze kombiniert. Diese beinhaltet, dass die vorhandenen Gehölze zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen sind. Dabei müssen abgehende Gehölze durch eine gleichwertige Neupflanzung ersetzt werden. Absterbende Gehölze in den Uferbereichen des Nonnenbachs sollten darüber hinaus möglichst als Torso in der Fläche belassen werden. Darüber hinaus sind die Ufergehölze des Nonnenbachs kartierte bzw. faktische Biotope. Der Bebauungsplan enthält daher den Passus zum Biotopschutz, dass vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet das Biotop "Silberweidensaum am Nonnenbach bei der Bodanwerft" (Biotop-Nr. 1-8423-435-2975) gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen ist. Im Hinweis des Bebauungsplanes zum Biotopschutz und in der FFH-Verträglichkeitsprüfung wird noch folgender Absatz ergänzt:</p> <p>"Da sich das Biotop zwischenzeitlich innerhalb des überplanten Bereiches auch auf die südlichen Uferbereiche des Nonnenbachs ausgebreitet hat und hier demnach faktisch vorliegt, gilt die Auszäunung für die gesamten gewässerbegleitenden Gehölzbestände des Nonnenbachs mit Ausnahme der für die neue Brücke beanspruchten Bereiche."</p> <p>Die im Managementplan zum FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östl. Friedrichshafen" enthaltene Entwicklungsmaßnahme wird dadurch nicht konterkariert.</p>
1.3.2	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> Stellungnahme vom 29.07.2021:</p>	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	
<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schotter. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zur Geotechnik werden zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen des Bebauungsplanes ergänzt.</p>

<p>Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
<p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p><b>Abwägung/Beschluss:</b> Die Hinweise zum Boden, zu mineralischen Rohstoffen, zum Grundwasser, zum Bergbau und zum Geotopschutz werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Anlage: Merkblatt</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zu den lokalen geologischen Untergrundverhältnissen und dem Geotop-Kataster werden zur Kenntnis genommen und im neuen Hinweis zur Geotechnik ergänzt.</p>
1.3.3	<p><b>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart</b></p> <p>Stellungnahme vom 27.07.2021:</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 30.04.2020 wurde dankenswerter Weise vollumfänglich übernommen. Darüber hinausgehende Bedenken werden nicht geäußert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird begrüßt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.4	<p><b>Landratsamt Bodenseekreis</b></p> <p>Stellungnahme vom 06.08.2021:</p>	<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p>I. Belange des Planungsrechts:</p> <p>Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanentwurfes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Eriskirch - Kressbronn - Langenargen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Wie in 7.2.3.8 der Begründung treffend erläutert, ist die Unterbringung eines Hotels, welches wie hier vorliegend lediglich eine</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu den Belangen des Planungsrechts werden zur Kenntnis genommen. Das hier ausgewiesene Sondergebiet stellt eine bewusste Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf die (einzig zulässige) Hotelnutzung dar, um einerseits andere gewerbliche Nutzungen aufgrund der Struktur der Wohnumgebung auszuschließen, andererseits die Hotelnutzung durch differenzierte Festsetzungen zu konkretisieren.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>kurze Aufenthaltsdauer festschreibt, möglich. Ansonsten sind Beherbergungsbetriebe mit Wohncharakter in einem Gewerbegebiet nicht zulässig.</p> <p>Uns erschließt sich nicht, weshalb von der im Flächennutzungsplan vorgegeben Art der baulichen Nutzung abgewichen und ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt wird, obwohl im Gewerbegebiet ein Hotel zulässig ist. Wir möchten deshalb darauf hinweisen, dass ein Bebauungsplan, welcher als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet "Hotel" im Sinne des § 11 BauNVO festsetzt, daher gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre.</p>	
<p>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</p> <p>1. Zu Nr. 2.1. der planungsrechtlichen Festsetzungen weisen wir auf den Vertrag hin, der Grundlage für die Änderung des dortigen Landschaftsschutzgebiets war und den Rahmen für die nun vorgelegten Unterlagen bildet. Ob die festgesetzten zulässigen Nutzungen mit diesem vereinbar sind, kann nicht abschließend beurteilt werden. Die Ausführungen unter 7.2.4.5 (Produktionsstätten) und 7.2.5.1 der Begründung sollen auch eine Entwicklung unabhängig vom reinen Hotelbetrieb zulassen. Es wird daher für erforderlich gehalten, die Nutzungen an die vertragliche Regelung anzupassen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sondergebietsfestsetzungen sind hinreichend konkret; eine vertragliche Regelung ist nicht erforderlich.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Maßgeblich ist für Biotopen aufgrund deren Schutz kraft Gesetzes die tatsächliche Ausdehnung, nicht nur die kartierte Biotopfläche. Beim Biotop im Norden des Plangebiets sind die Festsetzungen 2.16 im Planteil an den aktuellen Traufbereich anzupassen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Schutz von Biotopen werden zur Kenntnis genommen. Dass für den Biotopschutz deren tatsächliche Ausdehnung und nicht die ehemals kartierten Flächen relevant sind ist der Gemeinde Kressbronn a. B. bewusst. Aus diesem Grund wurden neben der genannten Ortsbegehung am 26.10.2020</p>

Darüber hinaus sind bei der Beurteilung die mittelbaren Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (Verkehrssicherungspflicht, Bauten und versiegelte Flächen im Nahbereich, Beleuchtung, Änderung Wasserregime, ...) und sachgerechte Abstände vorzusehen.

Eine Inanspruchnahme der Gehölze innerhalb der Biotopfläche über die für die Brücke benötigte Fläche hinaus ist nicht begründbar. Auf die im Rahmen der Ortsbegehung vom 26.10.2020 festgelegten Maßnahmen wird verwiesen, diese sind in die Festsetzungen aufzunehmen.

auch weitere Ortsbegehungen durch Mitarbeiter der Sieber Consult GmbH (ehemals Büro Sieber) durchgeführt und die Abgrenzung der (faktischen) Biotopflächen und den notwendigen Schutzmaßnahmen telefonisch und per Mail mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (u. a. Mails vom 01.02.2021 und 10.02.2021). Die Ergebnisse sind entsprechend in der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" enthalten. Auch die als faktisch einzustufenden Biotopflächen werden mithilfe der Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt und damit erhalten. Die Abgrenzung der öffentlichen Grünflächen und damit auch des faktischen Biotops entlang des "Nonnenbachs" werden nochmals mit dem Luftbild abgeglichen und in der Planzeichnung an den Traufbereich angepasst. Die Fläche wird dadurch insgesamt etwas größer als bislang. Hierdurch ergeben sich auch Änderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Durch die Anpassung der Flächen erfolgt auch eine geringfügige Zurücknahme der TGA-Linie nach Süden. Darüber hinaus wird der Verlauf des Gewässerrandstreifens in die Planzeichnung aufgenommen und die Umgrenzung der öffentlichen Grünfläche entsprechend angepasst. Um auch die mittelbaren Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, ist in den Hinweisen zum Biotopschutz unter Ziffer 6.12 bereits enthalten, dass vor Beginn der Bauarbeiten das Biotop "Silberweidensaum am Nonnenbach bei der Bodanwerft" gemäß DIN 18920 auszäunen ist. Hier wird ergänzt, dass die Auszäunung auch für die Bereiche des faktischen Biotops bzw. den gesamten südlichen gewässerbegleitenden Gehölzbereich gilt. Die Abstände von der südlichen Grenze der (faktisch) geschützten Gehölzbestände bis zur Baugrenze betragen aktuell bereits knapp 20 m. Um auch die Auswirkungen durch künstliche Beleuchtungen zu verringern, ist in der entsprechenden Festsetzung unter Ziffer 2.17 enthalten, dass keine nächtliche Beleuchtung angebracht werden darf, die in Richtung des Nonnenbachs und des Bodensees abstrahlen. Nach erneuter Prüfung der am 26.10.2020 per

3. Mit den vorliegenden Unterlagen ist keine abschließende Beurteilung zum Thema Artenschutz möglich. Festsetzungen und Aussagen sind teils widersprüchlich, z. B. ob und in welchem Umfang in Gehölzbestände eingegriffen wird. Diese sind als Leitlinie und Lebensstätten zu gewährleisten. Die Bäume der westlichen Gehölzstruktur sind einzeln aufzunehmen und mit Erhaltungsgebot inklusive Nachpflanzgebot festzusetzen. Prinzipiell sind Gehölze mit Baumhöhlen bzw. Spalten als potentielle Lebensstätte zu erhalten.

Aufgrund der Bedeutung als Leitstruktur und Jagdhabitat für teils lichtempfindliche Fledermausarten wird der beispielhafte Vorschlag, Glas zur Einhausung von Teilbereichen des Parkdecks zum Immissionsschutz zu verwenden, abgelehnt.

Ebenso ist eine Ergänzung der Unterlagen erforderlich, um festzustellen ob der Untersuchungsumfang den Methodenstandards entspricht. Die aufgeführten "ergänzenden Bestandsaufnahmen" zur Avifauna in 2016 bis 2020 zur Untersuchung von 2015 (mit lediglich drei Begehungen) sind nicht Bestandteil der Unterlagen und sollten daher als Grundlage für die Plausibilisierung beigefügt werden. Der Standort des Datenloggers ist nicht aufgeführt, so dass dessen Geeignetheit nicht beurteilt werden kann. Unklar ist darüber hinaus, ob die Bootslagerhalle untersucht wurde.

Mail verschickten Ergebnisse, wurde beschlossen die unmittelbar seitlich der neuen Brücke stockenden Bäume (Birke und Eiche) zu erhalten. Um den Erhalt der beiden Bäume zu gewährleisten, werden diese neben der bereits enthaltenen Pflanzbindung als separate, zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise zum Thema Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Bäume im westlichen Plangebiet werden wie gewünscht separat als Festsetzung in Text und Planzeichnung inklusive Nachpflanzgebot aufgenommen. Um eine Lichtwirkung auf die Leitlinie zu minimieren, wird die Verwendung von Milchglas festgesetzt. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Jahr 2018 im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung festgelegt, dass aktualisierende Daten zum Vorkommen von Reptilien (und gem. dem RP Tübingen zu weiteren Artengruppen wie Tagfalter etc.) zu erheben sind. Zusätzliche avifaunistische Datenerhebungen wurden nicht gefordert. Daher überrascht der Einwand, weshalb keine Untersuchungen nach Methodenstandards durchgeführt wurden. Generell wurden in den Jahren 2016 bis 2020 ebenso Brutvogelraten, welche auch im Rahmen anderweitiger Kartierungen (z.B. Mehlschwalbenmonitoring, ökologische Baubegleitungen) durchgeführt wurden, erhoben. Vom Plangebiet liegen daher über rund zehn Jahre kontinuierlich erhobene Daten zur Avifauna vor. Das Plangebiet eignet sich nur äußerst bedingt für eine Nutzung als Brutgebiet. Neben ubiquitären Gebäudebrütern sind Brutvögel an den am Westrand des Plangebietes bestehenden Altbäumen möglich. Auch dort lassen die Habitats in Verbindung mit der starken anthropogenen Vorbelastung (Wohnbebauung einerseits, Strandbad andererseits) keine störungsempfindlichen Arten vorkommen, welche ggf. bei einer Erfassung von mind. drei Begehungen pro Brutzeit nicht erfasst werden konnten (z.B.



Das Plangebiet liegt im Bereich des Vogelzugs entlang des Bodensees. Gebäude stellen daher, je nach Ausgestaltung, eine hohe Gefährdung für Vögel dar. Hinweis 5.9 zum Vogelschutz ist daher nicht ausreichend, eine hinreichend bestimmte Festsetzung zur Verhinderung von Vogelschlag ist erforderlich.

Die Methode zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl an Nisthilfen ist darzulegen, die Standorte der Kästen aufgrund der Bestimmtheit von Festsetzungen konkret im Planteil auszuweisen.

Um zu gewährleisten, dass auch in einem Frühjahr mit günstiger Witterung, das zu versetzende Schwalbenhaus rechtzeitig bereitsteht ist dieses bis Ende März aufzustellen. Der neue Standort ist im Planteil ebenfalls anzugeben.

Im Hinblick auf die mögliche Lebensstätte der Groppe, ist der Eintrag von Sediment zu vermeiden. Auf die Ausführungen der Fischereibehörde beim RP Tübingen vom 29.05.2020 wird verwiesen.

Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung des Nonnenbachs und dessen Begleitvegetation (gesetzlich geschütztes Biotop, Fortpflanzungsstätte, Nahrungshabitat, Leitlinie) soll die Ökologische Baubegleitung zusätzlich für alle Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen des Arten- und Biotopschutzes festgesetzt werden.

Insektenschonende Beleuchtung (2.17) muss auch für Werbeanlagen (3.7) gelten.

Spechte mit früher Aktivitätsphase). Der Untersuchungsumfang wird dementsprechend aufgrund der Erhebungen über mehrere Jahre und aufgrund der Habitatsituation als ausreichend erachtet. Bei den Untersuchungen wurde auch die Bootslagerhalle einbezogen. Das artenschutzrechtliche Gutachten wird noch um weitere Informationen konkretisiert.

Die Hinweise zum Vogelzug werden zur Kenntnis genommen. Generell wird dem Einwand zugestimmt. Eine Bewertung der Planung hinsichtlich dem Thema Vogelzug wird im artenschutzrechtlichen Gutachten ergänzt. Die Festsetzung zur Verhinderung von Vogelkollision an Glasfassaden wird konkretisiert.

Die Ausführungen der Fischereibehörde beim RP Tübingen vom 29.05.2020 werden im Hinweis zum Artenschutz und in der FFH-Verträglichkeitsprüfung als Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schadensbegrenzung aufgenommen.

Dem Hinweis wird nachgekommen und die Notwendigkeit einer ökologischen Baubegleitung festgesetzt.

In der Festsetzung zur insektenschonenden Beleuchtung wird ergänzt, dass die Inhalte auch für Werbeanlagen gelten.

Die Hinweise zu den Kapiteln 5.9 bis 5.11 werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise werden in die Festsetzungen aufgenommen.

<p>Alle naturschutzrechtlichen und -fachlichen Vorgaben der Fachgutachten sind in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen. Hinweise sind nicht ausreichend, 5.9 bis 5.11 entsprechend zu überprüfen und entsprechend in Festsetzungen zu verankern.</p>	
<p>4. Eine abschließende Stellungnahme zum FFH-Verträglichkeitsgutachten kann nicht abgegeben werden, da Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen wurden, siehe Nr. 5.3, S. 70 ff. Die auf S. 83, Nr. 6 genannten Maßnahmen sind den Lebensraumtypen und Arten zuzuordnen. Dabei ist zu beschreiben, warum es bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Natura 2000-Schutzziele kommen wird.</p> <p>Bzgl. der Summationswirkung verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Bebauungsplan "Parkplatz beim Strandbad". Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde ist eine FFH-Vorprüfung nicht ausreichend und das Fehlen einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebiets bisher nicht hinreichend dargelegt.</p> <p>Der Nonnenbach ist gemäß Managementplan Lebensstätte der Bechsteinfledermaus. Die Vermehrung des natürlichen Quartierangebots ist eine Entwicklungsmaßnahme im Managementplan. Die Vermeidungsmaßnahme V 6 aus dem Artenschutzrechtlichen Gutachten wird diesem Ziel möglicherweise nicht gerecht. Der Baumerhalt ist auch darum zu konkretisieren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zur FFH-Verträglichkeitsprüfung werden zur Kenntnis genommen. Die Aussage, dass im Zuge der ausgearbeiteten FFH-Verträglichkeitsprüfung erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen wurden ist so nur teilweise korrekt. Im Zuge der Prognose der möglichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ist es zunächst möglich, dass Beeinträchtigungen in gewissem Umfang nicht ausgeschlossen werden. Dies resultiert dabei nicht zwangsläufig in einer Unzulässigkeit des Vorhabens gem. § 34 Abs. 2 BNatSchG. Durch die Aufnahme und Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen für spezifische Arten und/oder Lebensraumtypen, können – sofern hierdurch erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden – Vorhaben im Einklang mit den Schutz- und Erhaltungszielen des betroffenen FFH-Gebietes umgesetzt werden. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wird nochmals überarbeitet und in einigen Punkten angepasst. Die Anpassungen und Neuerungen werden dabei zur besseren Übersichtlichkeit gelb markiert und in einer ergänzten Fassung den Unterlagen zur erneuten förmlichen Behördenbeteiligung beigelegt. Die Änderungen umfassen dabei auch die Zuordnung der auf S. 83, Nr. 6 genannten Maßnahmen zu den entsprechenden Lebensraumtypen und Arten sowie der Beschreibung, warum es bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzziele kommen wird. Darüber hinaus wird das Kapitel zu den</p>

	<p>Summationswirkungen überarbeitet, insbesondere im Hinblick auf den Bebauungsplan "Parkplatz beim Strandbad". Die FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan "Parkplatz beim Strandbad" ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die inhaltlichen Abstimmungen, ob eine FFH-Vorprüfung ausreichend bzw. ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig ist, müssen im Zuge der Bauleitplanverfahrens zum "Parkplatz beim Strandbad" geklärt werden.</p> <p>Die Hinweise zum Vorkommen der Bechsteinfledermaus und zum Baumerhalt werden zur Kenntnis genommen. Eingriffe in den Baumbestand sind durch das Vorhaben soweit reduziert, dass es zu keiner Unterbrechung der Leitstruktur entlang des Nonnenbaches kommt. Auch eine indirekte Beeinträchtigung durch Lichteinwirkung ist durch die festgesetzten Maßnahmen auszuschließen. Der Maßnahme V6 aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten wird folglich nachgekommen.</p>
<p>5. Kompensationsflächen sind hinreichend bestimmt festzusetzen und konkret zuzuordnen. Der bloße Verweis auf den Ankauf von Ökopunkten im UB 8.1.1.7 ist hierfür nicht ausreichend.</p> <p>Für die eindeutige Erkennbarkeit des Bestands der Biotoptypen ist eine komplette Bewertung und zeichnerische Darstellung des Plangebietes erforderlich. Die westliche Baumreihe ist als Teil des Plangebietes zu bilanzieren. Es handelt sich nicht, wie in der Abbildung Umweltbericht (UB) S. 76 dargestellt um den Biotoptyp 43.10.</p> <p>Bei der Ausdifferenzierung von Biotoptypen ist die aktuell gültige Fassung der "Kartieranleitung Offenland Biotopkartierung Baden-Württemberg zu beachten, nach der bei mehrschichtigen Vegetationseinheiten der Unterwuchs zum dominierenden Biotoptyp subsumiert wird. Daher</p>	<p>Abwägung/Beschluss: asda</p> <p>Der Hinweis zum naturschutzfachlichen Ausgleich wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich ist vorgesehen, den nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Ausgleichsbedarf in Höhe von 181.694 Ökopunkten auf den externen Fl.-Nrn. 1827/26 und 1811/5 der Gemarkung Schomburg (Gemeinde Wangen i. Allgäu) auszugleichen. Dies ist so bereits im Bebauungsplan enthalten. Das Ausgleichskonzept wird mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg abgestimmt.</p> <p>Unter Ziffer 9.2.4.4 des Umweltberichtes ("Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung") ist bereits eine komplette zeichnerische Darstellung der Bestands-Biotoptypen innerhalb des Plangebietes enthalten. Hierbei</p>

ist der komplette bachbegleitende Auwaldstreifen im Traufbereich als Biototyp Nr. 52.33 zu bilanzieren. Der Bereich des Brückenneubaus nicht mehr als "mäßig ausgebauter Bachabschnitt" anzusprechen.

Dörfliche Strukturen (z. B. Reterschen, Gohren) sind mit Wertstufe 3 (UB, S. 80) anzusetzen. Zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist eine Äußerung erst nach der Überarbeitung möglich.

ist auch die westliche Baumreihe als Teil des Plangebietes enthalten (in der Bilanzierung unter dem Biototyp Nr. 43.10). Die dort vorkommenden Pflanzenarten (Dickicht aus jungen Sträuchern und Bäumen, stellenweise kletternde und kriechende Pflanzenarten (bspw. Brombeeren)) erlauben nach Ansicht der Gemeinde Kressbronn a. B. die fachliche Einstufung als Biototyp "Gestrüpp" (41.10). Jedoch wurde die hier vorkommende Baumreihe (Biototyp 45.20) nicht mit dem baumbestandenem Biototyp zusammengefasst. Dies wird noch ergänzend mit aufgenommen. Damit erhöht sich der Bestandwert in diesem Bereich um 6 ÖP/m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus wird der komplette bachbegleitende Auwaldstreifen (inklusive Traufbereich) als Biototyp Nr. 52.33 bilanziert. Die bisher separat bilanzierten Biototypen "mäßig ausgebauter Bachabschnitt (Nonnenbach)" (12.21) sowie die "Nitrophytische Saumvegetation" (35.11) werden demnach flächig dem "Gewässerbegleitenden Auwaldstreifen" (52.33) zugerechnet. Der angrenzende Biototyp "Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation" (35.64) bleibt flächig jedoch separiert, da er nach Ansicht der Gemeinde Kressbronn a. B. nicht mehr im Traufbereich des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens liegt.

Die angesprochenen dörflichen Strukturen im Rahmen der Bewertung und Bilanzierung des Landschaftsbildes liegen bereits vollständig innerhalb der Wertstufe 3, teilweise sogar innerhalb der Wertstufe 4. Die Überlappung zwischen dem Luftbild und der Bewertung der Raumeinheiten war leicht verschoben und damit nicht ganz korrekt, wodurch der Eindruck falscher Bewertungen entstanden ist. Die Karte wird entsprechend korrigiert und ausgetauscht. An der Bewertung und Bilanzierung zum Landschaftsbild ändert sich ansonsten nichts.

### III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

Der Gewässerrandstreifen (GRS) des Nonnenbachs ist nicht nur wie in 7.2.4.4 der Begründung erwähnt von Bebauung, sondern von baulichen und sonstigen Anlagen (z. B. Parkplätzen, Zaunanlagen) freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich dabei innerorts 5 m ab der Böschungsoberkante. Der im Planteil festgesetzte Grünstreifen entspricht nicht der gesetzlichen Forderung. Der GRS des Nonnenbachs ist 5 m ab Böschungsoberkante nachrichtlich im Planteil auszuweisen, der Grünstreifen entsprechend zu erweitern. Es ist dabei festzusetzen, dass die Grünflächen im Gewässerrandstreifen von baulichen oder sonstigen Anlagen wie z. B. Parkplätze, Zäune, Hütten und Treppen freizuhalten sind (Planzeichen 15.8 Anl. PlanzV). Das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist verboten.

#### Rechtsgrundlage

zu I.: § 8 Abs. 2 BauGB

zu II. 1: Vertrag als Grundlage für die ÄndVO LSG vom 22.01.2021 2.:  
§ 30 Abs. 2 BNatSchG

3.: §§ 44 Abs. 1, 39 BNatSchG

4.: § 33 Abs. 1 BNatSchG, § 34 Abs. 1 BNatSchG

5.: §§ 1a, 4c BauGB

zu III.: § 29 Abs. 3 WG und § 38 Abs. 4 WHG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

### Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise zu den Belangen des Wasser- und Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen. Der Verlauf des Gewässerrandstreifens wird auf einer Breite von 5 m ab der Böschungsoberkante nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und die Umgrenzung der öffentlichen Grünfläche entsprechend angepasst. Dabei wird textlich ergänzt, dass dieser Bereich von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten ist. So wird eine Bebauung des Gewässerrandstreifens verhindert und dessen Freihaltung gewährleistet. Eine Festsetzung des Gewässerrandstreifens ist nicht erforderlich, da dessen Einhaltung und Freihaltung von baulichen und sonstigen Nebenanlagen bereits gesetzlich durch § 29 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg geregelt wird. Die südlich des Nonnenbaches stockenden uferbegleitenden Gehölzstreifen liegen bereits jetzt gänzlich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit überlagerter Pflanzbindung, wodurch deren Erhaltung gewährleistet wird. In der Festsetzung zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" wird ein Absatz ergänzt, dass im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang des Nonnenbachs ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig sind.

<p>zu I.: Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB oder Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO</p> <p>zu II. 1: keine</p> <p>2.: § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 67 BNatSchG</p> <p>3.: § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG</p> <p>4.: § 34 Abs. 3 BNatSchG</p> <p>5.: siehe Text oben</p> <p>zu III.: siehe Text</p>	
<p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>---</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p>I. Belange des Planungsrechts:</p> <p>In den Rechtsgrundlagen wird das Planungssicherstellungsgesetz genannt. Unserer Kenntnis nach wurde dieses nicht von der Gemeinde im Verfahren angewandt. Im Satzungstext, welcher vorangestellt sein sollte, sind die Rechtsgrundlagen zu aktualisieren.</p> <p>In der Begründung 9.1.1.4 wird nichts ausgesagt zu den unzulässigen "großflächigen Glasfassaden", aus Gründen der Bestimmtheit bitten wir um Konkretisierung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme hinsichtlich der Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen. Die im Satzungstext genannten Rechtsgrundlagen werden entsprechend angepasst und aktualisiert.</p> <p>Die Hinweise zu den großflächigen Glasfassaden werden zur Kenntnis genommen. Erforderliche Maßnahmen werden konkretisiert und in die Festsetzungen aufgenommen.</p>

<p>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</p> <p>1. Die durchgeführte Variantenprüfung zur Teilzerstörung des Biotopes durch die neue Brücke, welche in Festsetzung 2.16 genannt wird, sollte in der Begründung ergänzt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur durchgeführten Variantenprüfung im Zuge der Teilzerstörung des Biotops durch die neue Brücke wird zur Kenntnis genommen und an den entsprechenden Stellen der Begründung ergänzt.</p>
<p>2. Die Festsetzung zu Einfriedungen sollte sich auf das gesamte Plangebiet beziehen, nicht nur auf die Ausgleichsfläche (2.16 letzter Spiegelstrich).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Einwand wird gefolgt und die Passage in eine separate Festsetzung verschoben. Auf diese Weise wird klar, dass sich die Regelung auf das gesamte Plangebiet bezieht und grundsätzlich gilt. Darüber hinaus wird eine örtliche Bauvorschrift ergänzt, dass tote Einfriedungen (z. B. Mauern, Zäune) über eine Höhe von 80 cm und lebende Einfriedungen (z. B. Hecken) über eine Höhe von 120 cm über dem endgültigen Gelände unzulässig sind. Auf diese Weise soll eine visuelle Einkesselung des Plangebietes verhindert und sensible Sichtbeziehungen aufrechterhalten werden. Grundsätzlich ist vorgesehen, in Teilen des Plangebietes (insbesondere in Richtung Nonnenbach) ganz bewusst auf eine Einfriedung zu verzichten, um die Durchgängigkeit auch für größere Lebewesen zu gewährleisten.</p>
<p>3. Es wird um Prüfung gebeten, ob die Stärke der Überdeckung der vorgesehenen Tiefgarage mit durchwurzelungsfähigem Boden eine Pflanzung von Bäumen erster und zweiter Ordnung gem. Festsetzung 2.20 zulässt. Gegebenenfalls sollte diese festgesetzt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erfahrungen im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodan Werft – Bereich Wohnen" und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ufergelände am Bodensee" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, ist die Stärke der Überdeckung der vorgesehenen Tiefgaragen mit durchwurzelungsfähigem Boden für eine Pflanzung von Bäumen erster und zweiter Ordnung ausreichend.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>4. Wir bitten aufgrund der Bodenseeuferlage und des ökologisch hochwertigen Umfelds die Pflanzlisten (S. 13-16) auf heimische standortgerechte Arten zu begrenzen (der Blauglockenbaum gilt z. B. in der Schweiz als invasive Art).</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch wird entsprochen, die enthaltene zweite Pflanzliste wird ersatzlos gestrichen.</p>
<p>5. Wir bitten bei Hinweis 5.11 zweiter Spiegelstrich nicht die örtlichen Fledermausbetreuer, sondern die untere Naturschutzbehörde als Ansprechpartner zu benennen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte zweite Spiegelstrich unter Ziffer 6.11 wird wie gewünscht ergänzt.</p>
<p>6. Mehlschwalben sind u. a. auf feuchtes mineralisches Nistbaumaterial angewiesen. Es wird angeregt Maßnahmen vorzusehen, um dies weiter zu gewährleisten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf dem Bodan-Areal ist bereits ein "Lehmpfützen-Garten" angelegt, der ausreichend Nistmaterial bietet. Zudem stehen zahlreiche künstliche Nisthilfen zur Verfügung, welche den Fortbestand der Brutkolonie langfristig sichern.</p>
<p>7. Zu 8.1.2.5 weisen wir darauf hin, dass der Datensatz mit Stand 2012 überholt ist und damit auf aktuelle Daten zurückgegriffen werden sollte. Unabhängig hiervon teilen wir die Aussage, dass der Nonnenbach und seine Begleitgehölze eine wichtige Verbindung darstellen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da auch nach den aktuellen digitalen Unterlagen des Daten- und Kartendienstes der LUBW keine Biotopverbundflächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen, bleibt die grundsätzliche Aussage bestehen. Der Verweis auf den Datensatz mit Stand 2012 wird jedoch abgeändert und der Absatz zum Biotopverbund ergänzt.</p>
<p>8. Zu 8.2.1.1, regen wir an, bei der Bestandaufnahme auch die Zugvögel in die Liste aufzunehmen, insbesondere vor dem Hintergrund des potentiellen Vogelschlags.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aussagen zum Vogelzug werden im artenschutzrechtlichen Gutachten ergänzt.</p>



<p>9. Ob eine thermische Nutzung des Bodensees möglich wäre, könnte in 8.2.3.13. ebenso aufgeführt und ggf. geprüft werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung an genannter Stelle ergänzt.</p>
<p>10. Zu 8.2.4.1 des Umweltberichtes weisen wir darauf hin, dass im Rahmen des LSG-Änderungsverfahrens das Bestandsgebäude in der Begründung der Gemeinde als genehmigt angegeben wird. Nach unseren Kenntnissen ist diese Genehmigung maßgeblich für die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Areals als Innenbereich. Sie war auch wesentliche Grundlage für die Änderung des LSG sowie alle bisherigen Abstimmungsgespräche.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kressbronn a. B. bestätigt, dass das Bestandsgebäude genehmigt ist, so dass an der Beurteilung als Innenbereich festgehalten wird. Auf Wunsch können die entsprechenden Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung angefragt werden. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>11. Angesichts der mit der Nutzung verbundenen Bauvolumina und Höhen (fast 20 m Höhe möglich, 6 m mehr als bei Bodan-Wohnen) erscheinen manche Aussagen in 7.2.3.2 fragwürdig (z. B. "Gleichzeitig wird ein der umliegenden Kulturlandschaft entsprechendes Erscheinungsbild des Seeuferbereichs geschaffen", S. 40, oder "Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung besser erreicht als bei Erhaltung der bestehenden Bebauung und Nutzung", S.41). Die vorgesehene Höhenfestsetzung wird kritisch gesehen und im Umweltbericht nicht konkret diskutiert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Aussagen zu den Bauvolumina sowie die Zitate aus der Begründung werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits in der Begründung dargelegt, können die einzelnen Entwicklungsaufgaben nicht isoliert betrachtet werden und sind durch die Bauleitplanung soweit möglich in Einklang zu bringen. Vor diesem Hintergrund ist nachvollziehbar, dass entsprechend der fachlichen Ausrichtung eine etwas unterschiedliche Ansicht vertreten, als im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde entschieden wird. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass es nach Auffassung der Gemeinde im Gegensatz zum aktuellen Zustand und unter Berücksichtigung der touristischen Aufwertung der Seeuferbereich eine ansprechende Entwicklung erfahren wird. Auch die Höhenangabe von fast 20 m betrifft nur den hinteren, nach Norden gewandten Teilbereich, während zum Seeuferbereich lediglich eine Höhe von ca. 10 m vorgesehen ist. Bei Beachtung dieser Aspekte und den aufwendigen gestalterischen Überlegungen verbleibt es bei den aus der Begründung zitierten Aussagen.</p>

	Es erfolgt keine Planänderung.
<p>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</p> <p>1. Wir bitten den Hinweis aufzunehmen, dass rechtzeitig vor Bauantragsstellung das wasserrechtliche Entwässerungskonzept mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu den Belangen des Wasser- und Bodenschutzes wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen zum "Umgang mit Niederschlagswasser" ergänzt.</p>
<p>2. Die Einleitung ins Grundwasser/Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Baugenehmigungsplanung wird ein Entwässerungsgesuch eingereicht und die wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3. Hinweis 5.15 Abs. 6 ("Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und ... zu verwerten oder zu entsorgen") sollte wie folgt ersetzt werden:</p> <p>"Entsprechend den Voruntersuchungen ist eine flächige Auffüllung des Geländes belegt. Insbesondere im Bereich einer verfüllten Grube wurde stark auffälliges Auffüllmaterial angetroffen (Brandschuttabfälle, schlackehaltige Auffüllung, Produktionsrückstände wie z.B. Spritzisolierung). Die durchschnittliche Auffüllmächtigkeit liegt bei 1,7 m, die maximale Auffüllmächtigkeit wurde mit 2,6 m ermittelt. Die gesamte Kies- bzw. Splittaufflage der Bootslagerfläche ist durch deutlich erhöhte Gehalte an zinnorganischen Verbindungen gekennzeichnet. Im Grundwasser wurden erhöhte Schadstoffgehalte für die Parameter MKW, LHKW, PAK und PCB gemessen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu verunreinigtem Bodenmaterial wird zur Kenntnis genommen und wie gewünscht ersetzt. Die Hinweise zu den im Baugenehmigungsverfahren möglicherweise auftretenden Nebenbestimmungen werden ebenfalls in den Hinweisen ergänzt und auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt.</p> <p>Die Zim INGEO Consult hat als Fachbauleitung Altlasten seit 2010 alle relevanten Sanierungsmaßnahmen im Zuge der bisherigen Neubauten auf dem Gelände betreut. Der Erdaushub wird auf separaten Haufwerken vor Ort bereitgestellt und final abfalltechnisch eingestuft.</p>

Im Zuge von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass auf der Fläche keine Schadstoffbelastungen verbleiben, die einem gesunden Wohnen und Bauen entgegenstehen. Sollten Restbelastungen im Untergrund verbleiben wird die Fläche weiterhin im Altlastenkataster geführt.

Das Amt für Wasser- und Bodenschutz ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen."

Darüber hinaus ist in Baugenehmigungsverfahren unter anderem mit den folgenden Nebenbestimmungen zu rechnen:

Die gesamten Erdarbeiten für Vorhaben sind durch einen altlastenerfahrenen Gutachter zu begleiten. Der Gutachter ist als Fachbauleiter zu bestellen und dafür verantwortlich zu machen, dass die Arbeiten und die Entsorgung/Verwertung der anfallenden Reststoffe/Materialien entsprechend den geltenden Gesetzen und den nachfolgenden Auflagen erfolgt. Ihm ist Weisungsbefugnis gegenüber allen am Bau beteiligten Personen einzuräumen, soweit dies zur Erfüllung seiner Aufgaben erforderlich ist. Dem Fachbauleiter ist gegen Nachweis eine Mehrfertigung dieser Auflagen auszuhändigen. Für das gesamte anfallende Aushubmaterial ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept zu erstellen und dieses der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde sowie der unteren Abfallrechtsbehörde zur Zustimmung vorzulegen. Das Verwertungs- und Entsorgungskonzept muss nachvollziehbar darlegen, welche Mengen an Aushubmaterial, insbesondere an belastetem Aushub anfallen, und wo bzw. zu welchem Zweck diese wiederverwendet bzw. entsorgt werden sollen.

Im Zuge des neuen Bauvorhaben werden bei der Aushubsanierung sämtliche schädliche Bodenverunreinigungen gemäß BBodSchV und Böden der Einstufungsklasse >Z1.1 gemäß VwV Verwertung Bodenmaterial entfernt und ordnungsgemäß entsorgt.

Daher werden aus bodenschutzrechtlicher Sicht vor Ort keine Böden verbleiben, die ein Gefährdungspotential für Mensch, Grund- und Oberflächenwasser darstellen.

4. Hinweis 5.16 sollte durch den folgenden Text ersetzt werden:

"Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Ab-senkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-)wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserun-durchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgara-genbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet wer-den.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitun-gen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Boden-schutz - zu richten.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sollte von einem geologischen Fach-büro überprüft werden, ob durch die geplante zweistöckige Tiefgarage

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis zu verunreinigtem Bodenmaterial wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis zum Grundwasserschutz durch den vorgegebenen Text ersetzt. Dem Fachbauleiter wird gegen Nachweis eine Mehrfertigung dieser Auflagen ausgehändigt.

<p>mit einem relevanten Grundwasseraufstau im Grundwasserzstrombereich (Nordseite) der Hotelanlage gerechnet werden muss.</p> <p>Sollte dies der Fall sein, ist die Umläufigkeit der Tiefgarage für das aus Norden anströmende Grundwasser in Richtung Bodensee mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen und diese Maßnahmen mit der unteren Wasserbehörde im Vorfeld abzustimmen."</p> <p>Dem Fachbauleiter ist gegen Nachweis eine Mehrfertigung dieser Auflagen auszuhändigen.</p>	
<p>5. Der Bebauungsplan setzt sich im Textteil sowie dem Hochwassergutachten ausreichend tief mit der Hochwasserthematik gem. § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auseinander.</p> <p>Es liegt laut Hochwassergutachten Kap. 5.6 keine Verschlechterung der Hochwassersituation für die Ober- und Unterlieger durch einen Bau vor. Auf die hochwasserangepasste Bauweise wird unter 8.2.3.4 des Umweltberichtes eingegangen. Auf die wasserrechtliche Zulassungspflicht für Einzelbauvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG ist zusätzlich hinzuweisen.</p> <p>Die Ausbreitung der HQ100 Fläche im Planteil stimmt nicht mit der amtlichen Hochwassergefahrenkarte überein. Diese bitten wir korrekt zu übernehmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu den Belangen des Hochwasserschutzes werden zur Kenntnis genommen. Die wasserrechtliche Zulassungspflicht für Einzelbauvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG wird in den Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser aufgenommen.</p> <p>Die wasserrechtliche Zulassung nach § 78 Abs. 5 WHG wird bei der Beantragung der Baugenehmigung mit beantragt. Die Ausbreitung der HQ<sub>100</sub> Flächen in der Planzeichnung wird noch einmal überprüft und mit den HWGK abgeglichen.</p>
<p>6. Die nördlich geplante zusätzliche Überfahrt über den Nonnenbach bedarf nach § 36 WHG i. V. m. § 28 WG einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die noch bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Bei der</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Planung der Überfahrt sind die Hochwasserneutralität, die Gewährleistung der Unterhaltung sowie die ökologische Durchgängigkeit zu beachten.</p>	<p>Die Gemeinde wird eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beantragen. Bei der Planung der Überfahrt werden die Hochwasserneutralität, die Gewährleistung der Unterhaltung sowie die ökologische Durchgängigkeit beachtet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>IV. Belange des Abfallrechts:</p> <p>Bei der Ausweisung von Baugebieten haben sich Gemeinden mit der Zielsetzung des seit dem 01.01.2021 geltenden Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu befassen und ggf. entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zur Erreichung eines Erdmassenausgleichs zu treffen, soweit andere Rechtsvorschriften nicht den Ausbau und die Entsorgung fordern. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden (§ 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu den Belangen des Abfallrechts werden zur Kenntnis genommen. Für das Bauvorhaben wird ein Erdmassenkonzept mit Entsorgungs- und Verwertungskonzept erstellt. In das Konzept werden ökologische Entsorgungsmöglichkeiten von nicht verwendbaren Aushubmassen aufgenommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>V. Belange des Straßenverkehrs:</p> <p>Gegen die Planung werden aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwendungen erhoben. Detailliertere Hinweise und Auflagen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>VI. Belange des Immissionsschutzes:</p> <p>Für Sondergebiete legt die Freizeitlärmrichtlinie, da deren Schutzbedürftigkeit differieren kann, keine Immissionsrichtwerte fest. In der planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2.19, erster Einstellstrich, Satz 3 und 4 wird auf Immissionswerte der Freizeitlärmrichtlinie verwiesen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme hinsichtlich der Konkretisierung des Schutzanspruchs des Sondergebietes wird zur Kenntnis genommen. Um die Festsetzung eindeutiger zu gestalten wird der Schutzanspruch des Sondergebietes (MI) in der Festsetzung ergänzt.</p>

<p>ohne dies zu konkretisieren. Aufgrund des Sachzusammenhanges empfehlen wir die Zuordnung in Festsetzung Nr. 2.1, letzter Satz (MI), in die Festsetzung 2.19 aufzunehmen oder einen Querverweis zu schaffen.</p>	
<p>VII. Belange der Landwirtschaft:</p> <p>In Festsetzung 2.20 letzter Spiegelstrich wird festgesetzt, dass Wirtspflanzen für die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit im Plangebiet unzulässig sind. In der folgenden Pflanzliste sind solche Arten jedoch aufgeführt (z. B. Felsenbirne, Vogelbeere, Obsthochstämme/dazu auch Hinweis 5.13 - auf Äpfel, Birnen, Pflaumen und Aprikosen sollte u. E. verzichtet werden). Unter nochmaligem Verweis auf <a href="https://feuerbrand.julius-kuehn.de/index.php?menuid=6">https://feuerbrand.julius-kuehn.de/index.php?menuid=6</a> bitten wir um Abgleich.</p> <p>Aufgeführt ist ebenfalls die "Pflaumenkirsche". Diese sollte aufgrund ihrer Anfälligkeit bezüglich der Kirschessigfruchtfliege ebenfalls nicht für eine Pflanzung in Frage kommen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu den Belangen der Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Die Pflanzliste 2 wird – samt einigen kritischen Arten und Gattungen (bspw. Felsenbirnen aber auch Pflaumen-Kirsche) – ersatzlos gestrichen. Gleiches gilt für den Hinweis zu empfehlenswerten Obstbaumsorten. Aus der übrigbleibenden Pflanzliste werden darüber hinaus sämtliche Wirtspflanzen für die Feuerbrandkrankheit entfernt.</p>
<p>VIII. Belange des Gesundheitsschutzes:</p> <p>1. Maßnahmen um die bisher überwiegend gute Badewasserqualität des Strandbads Kressbronn zu erhalten und damit eine mögliche Gesundheitsbeeinträchtigung von Badegästen zu minimieren, sollen während des Baus und des Betriebs des Hotels umgesetzt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird während der Baumaßnahme eine Wasserhaltung erforderlich werden, wird das abgepumpte Wasser über einen Absetzcontainer oder eine Absetzmulde geleitet, um den Eintrag von Schwebstoffen zu verhindern.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>2. Den Mehrbedarf an Trinkwasser und dessen Verfügbarkeit für einen Hotelbau bitten wir im Vorfeld abzuklären.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kressbronn a. B. kann die Verfügbarkeit für den Mehrbedarf an Trinkwasser ohne Probleme gewährleisten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.5	<p><b>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Ortsverband Kressbronn</b></p> <p>Stellungnahme vom 06.08.2021:</p>	<p>Allgemeine Vorbemerkung</p> <p>Sowohl BUND Regionalverband Bodensee-Oberschwaben als auch der BUND Ortsverband Kressbronn haben sich schon bisher klar und ausdrücklich gegen jede Bebauung (zuletzt Stellungnahme zum vorgezogenen Bebauungsplan vom 20.04.2020) und die hierfür behördlicherseits in die Wege geleiteten Begleitmaßnahmen wie Teilaufhebung des LSG (Schreiben an das LRA Bodenseekreis vom 18.05.2021) und Änderung des Grünzugs (Schreiben des LNV vom 07.11.2019) auf dem Areal Bodan-West ausgesprochen. Die hierfür vorgebrachten wichtigsten Argumente werden im folgenden Abschnitt nochmals zusammengefasst. Der nun vorgelegte Bebauungsplan entkräftet keine der vorgebrachten Einwendungen und es gibt daher für uns keinen Grund, unsere Einschätzung zu ändern. Vielmehr bestätigt die vorgelegte Planung aufs Neue unseren schon zuvor anlässlich unserer Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.09.2016 vorgebrachten Eindruck: "Somit stehen also die Belange des Natur- und Umweltschutzes weitgehend nur noch auf dem Papier, da sie im Ernstfall fast durchgängig zu Gunsten anderer Belange "weggewogen" werden."</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeinen Vorbemerkungen werden zur Kenntnis genommen. Das Verfahren zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes liegt in der Verantwortung des Landratsamtes Bodenseekreis. Die im Zuge dieses Verfahrens abgegebenen Stellungnahmen werden daher ausschließlich vom Landratsamt Bodenseekreis behandelt und entsprechend berücksichtigt bzw. abgewogen. Die Gemeinde Kressbronn a. B. hat demnach keinen Einfluss auf die Abwägungen zum Verfahren und damit auch letztlich auf die Erteilung oder Nichterteilung der Teil-Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes. Gleiches gilt für die Änderung des Grünzuges auf Ebene der Regionalplanung. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Regionalverband Bodensee-Oberschwaben. Die Gemeinde Kressbronn a. B. war im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Bodan Werft – Bereich Hotel" sehr darum bemüht, die unterschiedlichen Belange möglichst gerecht und sinnvoll untereinander abzuwägen, um letztlich eine möglichst naturverträgliche, regionalwirtschaftlich sinnvolle Planung umsetzen zu können. Hierzu zählt auch die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden bei den unten folgenden Stellungnahmen entsprechend der Thematik detaillierter erläutert.</p>



	Es erfolgt keine Planänderung.
<p>Zusammenfassung der bisher vorgebrachten Argumente zur Ablehnung (aus: BUND Stellungnahme zum vorgezogenen Bebauungsplan vom 20.04.2020, weitere BUND Stellungnahmen bei Einzelpunkten genannt)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rechtsgrundlagen für ökologische Degradierung des Areals sind nicht gegeben. Ausweisung als Gewerbegebiet ist nicht kompatibel mit Landschaftsschutzgesetz und Grünzug (siehe auch Stellungnahme LNV zur Regionalplanung vom 07.11.2019)</li> <li>2. Aufhebung der Schutzwirkungen (Landschaftsschutzgebiet, Grünzug, Biotop, siehe auch BUND Stellungnahme zum Antrag auf Teilaufhebung des LSG vom 23.06.2020) bedeuten eine bedenkliche Aufweichung der Vorgaben der Regionalplanung</li> <li>3. FFH-Gebiet Schutzaspekte sind nicht zureichend gewürdigt</li> <li>4. Artenschutzaspekte sind ebenfalls unzureichend gewürdigt</li> <li>5. Freihaltung des Areals ist auch aus Gründen des Hochwasserschutzes geboten</li> <li>6. Die touristische Notwendigkeit des Hotelbaus wird bezweifelt (siehe auch Stellungnahme des BUND Ortsverbandes Kressbronn zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.09.2016)</li> <li>7. Corona-Pandemie erfordert Umdenken in der Bauleitplanung</li> </ol>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Zusammenfassung der bisher vorgebrachten Argumente wird zur Kenntnis genommen. Auf die jeweiligen Abwägungsvorschläge zu den unten folgenden detaillierten Stellungnahmen wird verwiesen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Zur vorgelegten Bauplanung

Es fällt zunächst auf, dass nicht mehr - wie vorangehend am 30.03.2020 - das Instrument eines "vorhabenbezogenen Bebauungsplans" (VBP) verwendet wird, sondern nun ein "qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB" vorgelegt wird. Darin wird also nicht ein konkretes Vorhaben, sondern nur die Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Planungsgebiet geregelt. Das Büro Sieber begründet dieses Vorgehen damit, dass es "derzeit keinen konkreten Vorhabensträger gibt". Für uns legt das die Vermutung nahe, dass die ursprüngliche Idee des Hotelbaus durch den bei der Umsetzung von Bodan-Wohnen tätigen Investor in Frage gestellt ist. Ganz langsam könnte sich doch auch bei Gemeindeverwaltung und der Mehrheit des Gemeinderates die Ansicht durchsetzen, dass nach dem jahrelangen Hin- und Her mit Entwürfen und möglichen Pächtern des Hotels dieses Vorhaben bei Investoren und Pächtern offenbar nicht als "Schnäppchen" gilt. Es könnte sich auch die Ansicht durchsetzen, dass ein Verzicht auf die möglichen Gewerbesteuereinnahmen aus dem Hotelbetrieb bei weitem aufgewogen werden könnten, wenn eine für den Tourismus attraktive Freifläche entstehen würde. (Siehe dazu auch das Beispiel Nonnenhorn). Eine "Gewerbebrache" ist keinesfalls die unausweichliche Konsequenz!

Darüber hinaus ergeben sich aber für uns weitere Einzel-Aspekte im Zusammenhang der nun vorgelegten Bauplanung:

- Die Ausweisung eines Sondergebietes (Hotel) als "natürliche Fortentwicklung" des im FNP ausgewiesenen Restgebietes "gewerbliche Nutzung" erscheint als rechtlich fragwürdiges Vorgehen. Die hierzu u.a. in

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet beinhaltet eine vergleichbare Konkretisierung wie ein Vorhaben- und Erschließungsplan/vorhabenbezogener Bebauungsplan, ohne dessen Konkretisierungsstufe erreichen zu müssen. Die städtebaulichen Ziele sind durch die Sondergebietsfestsetzungen ausreichend bestimmt.

Die mögliche Konjunkturabhängigkeit von Hotelprojekten und deren unterschiedliche Gestaltung durch verschiedene Hotelbetreiber rechtfertigen zudem die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans. Die Gemeinde sieht im zeitlichen Ereignisablauf kein Entfallen der städtebaulichen Erforderlichkeit.

Es erfolgt keine Planänderung.

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vorab sei festgestellt, dass die Wortwahl nicht geeignet ist, die Ernsthaftigkeit der Argumente zu untermauern; die Vermutungen werden zurückgewiesen.

Abschnitt 7.2.3.8 gegebene Erläuterung mutet geradezu als baurechtlicher Eiertanz mit Argumenten aus der Trickkiste von Winkeladvokaten an, um einen ansonsten unerlässlichen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans umgehen zu können.

Laut geltendem Flächennutzungsplan war das gesamte Areal der Bodan-Werft als Gewerbegebiet ausgewiesen (was jedoch mit Landschaftsschutzgebiet und vor allem mit dem bestehenden Grünzug unvereinbar war und ist). Indem auch in den jüngsten Versionen der immer noch laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans dieses kleine Reststück weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, täuscht die Gemeinde vor, dass dort - entgegen ihrer erklärten Absicht - weiterhin eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist und begründet darauf den Bestandsschutz. Nach Auffassung des RP Tübingen geht jedoch mit Aufgabe der Werftnutzung jeder Bestandsschutz verloren und es hätte demzufolge für die gesamte Fläche des Bodan-Areals eine Neuplanung vorgelegt werden müssen. Schon in der Stellungnahme zum VBP Bodan-Ost (2012) hat der BUND Ortsverband deshalb auch die Abtrennung der Areale Ost und West als rechtlich fragwürdige Stückelung bezeichnet.

Mit dieser "Strategie" sollte offensichtlich ermöglicht werden die Bauplanung des Hotels nahtlos realisieren zu können, sobald die Änderung von LSG und Grünzug vollzogen werden. Hierfür spricht u.a. die Stellungnahme des Regional Verbandes Bodensee-Oberschwaben zur Grünzugsänderung vom 06.11.2018: "Da eine gewerbliche bauliche Nutzung dieser Fläche nicht mit den Zielen der Regionalen Grünzüge vereinbar ist, folgt die Herausnahme dieses Bereichs aus dem Regionalen Grünzug der aktuellen Rechtssituation. Sie bestimmt jedoch nicht die

Das Sondergebiet Hotel ist zulässigerweise aus der G-Fläche des Flächennutzungsplans entwickelt. Eventuell fehlerhafte Entwicklungen der Vergangenheit sind damit erledigt.

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>spätere Nutzung des Gebiets." Demgegenüber ergibt sich nach unserer Auffassung zwingend, dass die Ausweisung als Gewerbegebiet im Bereich des Areal Bodan-West nicht rechtskonform war. Nach dieser Sachlage hätte an dieser Stelle nicht das Landschaftsschutzgebiet und der Grünzug, sondern das Gewerbegebiet aufgehoben werden müssen!</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Planung geht davon aus, dass kein Zweifel daran besteht, dass die beplante Fläche baurechtlich zum Innenbereich zu zählen ist. Demgegenüber ist nach unserer Auffassung die Frage Innen- und Außenbereichsabgrenzung keineswegs abschließend geklärt. Wir haben deshalb am 18.05.2021 eine entsprechende Anfrage an das Baurechtsamt gerichtet, die jedoch am 10.06.2021 nur ausweichend beantwortet wurde. Die jüngste Entscheidung des Verwaltungsgerichts Sigmaringen zu einem Hotelbauprojekt ähnlicher Größenordnung in Fischbach unterstreicht den hohen Stellenwert der Abgrenzung für die Umsetzung von Bauvorhaben. Wir halten es nach wie vor für unstrittig, dass das Areal Bodan-West zum Außenbereich gezählt werden muss und die Zuordnung zum Innenbereich mutwillig bzw. in vorausgehendem Gehorsam durch das örtliche Baurechtsamt erfolgt ist.</li> </ul> <p>Doch selbst wenn man der Argumentation des Baurechtsamts folgen würde, ergibt die vorgelegte Bauplanung im Abschnitt 8.2.4.1 - ungewollt - einen klaren Hinweis dafür, dass die West-Grenze des Innenbereichs anders als im Schreiben des Baurechtsamts vom 10.06.2021 dargestellt werden muss: Laut Auskunft des Baurechtsamts ist die Grenze des Innenbereichs, mit dem letzten Gebäude gegeben, welches den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellt". Dieses ist laut Baurechtsamt der offene Schuppen an der Grenze zum Schwimmbad</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der in Kraft gesetzten Bebauungsplan lässt die Frage entfallen, ob Paragraph 34 oder Paragraph 35 BauGB anwendbar ist, um das fragliche, im Bebauungsplangebiet liegende Grundstück zu bebauen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

(Gebäude Nr. 21). In der vorgelegten Bauplanung wird nun "vermutet", dass eine Genehmigung für dieses Gebäude vorliegt. Da dies aber überhaupt nicht belegt werden kann, wird argumentiert, dass dennoch Bestandschutz bestehe, da sich "die zuständige Behörde mit ihrem Vorhandensein abgefunden hat" (!!). Wenn dieses Vorgehen Schule macht, sind damit die Grenzen der Rechtsstaatlichkeit deutlich markiert und dem weiteren nicht gesetzeskonformen Vorgehen von Behörden und Bauträgern Tür und Tor geöffnet. Das können wir keinesfalls so stehen lassen und wir werden in geeigneter Weise vorgesetzte Behörden und vor allem die Öffentlichkeit informieren. Ein illegal errichtetes Gebäude kann niemals die Grenze zum Außenbereich darstellen! Wenn also nach dieser Sachlage dieses Gebäude (wie auch andere illegal errichtete Gebäude auf dem Werft Areal) keine Rechtsgrundlage für die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich darstellen kann, folgt zwingend, dass nur das legal errichtete westlichste Gebäude im Bereich von Bodan-Wohnen die westliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit des Innenbereichs darstellen kann. Mithin liegt - auch nach den Maßstäben des Baurechtsamts - das gesamte Planungsareal im Außenbereich!!

- Die FFH Prüfung berücksichtigt die Auswirkungen auf das Gesamtgebiet unzureichend. Das Büro Sieber hebt korrekterweise im Zusammenhang mit dem Bau von Verkehrswegen die "Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust" hervor. Diese haben eine erhebliche negative Auswirkung auf den Amphibienbestand (FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Hotel", S. 76). Das Büro kommt im Fazit (S. 77) zur Einschätzung, dass die Zufahrt zum Bodanhotel die Wanderung der Gelbbauchunke entlang des Fließgewässers

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise zur FFH-Verträglichkeitsprüfung werden zur Kenntnis genommen. Die Aussage, dass im Zuge der ausgearbeiteten FFH-Verträglichkeitsprüfung erhebliche Beeinträchtigungen (hier als Beispiel in Bezug auf die Gelbbauchunke und Groppe) nicht ausgeschlossen wurden ist so nur teilweise korrekt. Im Zuge der Prognose der möglichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ist es zunächst möglich, dass Beeinträchtigungen in gewissem

behindern könnte. Eine negative Beeinträchtigung der Art kann nicht ausgeschlossen werden. Das Gleiche gilt auch für den Gewässerlebensraum der Groppe und anderen Tier-/Pflanzenarten.

Ein höchst problematischer Punkt in der Abschätzung des Büros Sieber ist weiterhin, dass sich die kumulative Bewertung der negativen Einflüsse des Hotelprojekts mit anderen Planungen im Umfeld auf die FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan "Parkplatz beim Strandbad" des Büros Meixner stützt! Auf S. 86 (Kapitel 7 Summationswirkungen im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten) wird eine Beeinträchtigung durch diese benachbarten Projekte ausgeschlossen und als Begründung die Arbeit des Büros Meixner angeführt. Wie wir in unserer Stellungnahme zum Strandbadparkplatz begründet haben, sind diese Unterlagen nach unserer Meinung fachlich falsch, lückenhaft und kommen zu einer falschen Einschätzung der Gefährdung streng und besonders geschützter Arten. Das Büro Sieber stützt also seine abschließende Bewertung der FFH-Vorprüfung für das Bodanhotel auf diese unzureichenden Planungsdokumente (!!!).

Auch wenn nun keine vorhabenbezogene Bauplanung mehr verfolgt wird, ist wohl unzweifelhaft, dass nach wie vor der Bau eines Hotels mit über 100 Betten ins Auge gefasst wird. Es sei deshalb auch darauf hingewiesen, dass dies nach dem UVP-Gesetz, Anhang 1, Punkt 18.1.2 ein Vorhaben darstellt, das eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls benötigt. Eine solche liegt nach unserer Kenntnis bislang nicht vor.

Umfang nicht ausgeschlossen werden können. Dies resultiert dabei nicht zwangsläufig in einer Unzulässigkeit des Vorhabens gem. § 34 Abs. 2 BNatSchG. Durch die Aufnahme und Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen für spezifische Arten und/oder Lebensraumtypen, können – sofern hierdurch erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden – Vorhaben im Einklang mit den Schutz- und Erhaltungszielen des betroffenen FFH-Gebietes umgesetzt werden. Zunächst ist anzumerken, dass – wie in der FFH-Verträglichkeitsprüfung beschrieben – die wesentlichen Vorkommen der Gelbbauchunke im weitläufigen Gebiet nach der Karte des Managementplanes westlich des Strandbades liegen und im Kontext mit den nordwestlich geplanten Maßnahmenflächen zum Wohle der Gelbbauchunke vom Vorhaben nicht beeinflusst werden. Die Wanderbewegungen der Gelbbauchunke verlaufen von den Streuwiesen der Iriswiese über die Bodanstraße nach Norden in Richtung der Winterquartiere im Eichertwald. Von einer Durchquerung des Plangebietes ist dabei nicht auszugehen. Die im Bereich des Vorhabens bestehenden Biotoptypen eignen sich nicht für die Gelbbauchunke. Dennoch kann es im Plangebiet vereinzelt zu Wanderbewegungen von Gelbbauchunken entlang des Nonnenbachs kommen. Hierauf bezieht sich die Aussage in der FFH-Verträglichkeitsprüfung, wenn Beeinträchtigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die gewässerbegleitenden Gehölze des Nonnenbachs werden im Bebauungsplan im Bereich des 5 m Gewässerrandstreifens ab Gewässeroberrande als Grünfläche mit kombinierter Pflanzbindung festgesetzt, um die gegenwärtige Struktur zu erhalten und zu sichern. Lediglich im Bereich der Brücke kommt es zu einem Eingriff in die Gehölzbestände und damit in deren Verbundfunktion. Um über den Erhalt der Gehölze entlang des Nonnenbachs hinaus zu gewährleisten, dass die Durchgängigkeit für Gelbbauchunken und andere Amphibien im Bereich der neuen Brücke erhalten bleibt, wird eine zusätzliche Minimierungsmaßnahme aufgenommen.

		<p>Beim Bau der neuen Brücke sind die Böschungsstruktur und die Stützkonstruktionen so zu gestalten, dass eine Durchgängigkeit für Gelbbauchunken und andere Amphibien gewährleistet ist. Dadurch werden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Art verhindert. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wird dahingehend ergänzt. Die im Managementplan zum FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östl. Friedrichshafen" enthaltene Entwicklungsmaßnahme wird dadurch nicht konterkariert.</p> <p>Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wird nochmals überarbeitet und in einigen Punkten angepasst. Die Anpassungen und Neuerungen werden dabei zur besseren Übersichtlichkeit gelb markiert und in einer ergänzten Fassung den Unterlagen zur erneuten förmlichen Behördenbeteiligung beigelegt. Die Änderungen umfassen dabei auch die Zuordnung der auf S. 83, Nr. 6 genannten Maßnahmen zu den entsprechenden Lebensraumtypen und Arten sowie der Beschreibung, warum es bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzziele kommen wird. Darüber hinaus wird das Kapitel zu den Summationswirkungen überarbeitet.</p> <p>Der Verweis auf die UVP-Pflicht gemäß Anhang 1, Punkt 18.1.2 des UVPG wird von der Gemeinde Kressbronn a. B. geteilt. Da kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgrund eines bislang fehlenden Betreibers aufgestellt und damit auch keine Zimmer- und Bettenanzahl eindeutig festgesetzt werden kann, wird im weiteren Verfahren eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ausgearbeitet und den Unterlagen im weiteren Verfahren beigelegt.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auch das neu vorgelegte Artenschutzgutachten bewertet die Gefährdung einzelner streng geschützter Arten unzureichend. Es erscheinen danach die von uns aber auch in der Stellungnahme des RP Tübingen vom 29.05.2020 vorgebrachten Einwände keinesfalls ausgeräumt.</li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet eignet sich habitatbedingt nur äußerst bedingt für eine Nutzung durch streng geschützte Arten. Die nachweislich oder auch potenziell vorkommenden Arten</p>

<p>Dies kommt auch in der Stellungnahme des NABU Ortsvereins Langengen e.V. zur hier vorgelegten Bauplanung klar zum Ausdruck.</p>	<p>bzw. Artengruppen wurden untersucht und artenschutzrechtlich bewertet. Ergänzende Informationen werden im artenschutzrechtlichen Gutachten dargestellt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erhaltung des Biotops und die Biotopvernetzung mit der angrenzenden Nonnenbachaue werden auch trotz der vorgeschlagenen Maßnahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erreicht. Mit der vorgezogenen Bebauungsplanung vom 31.03.2020, die bezüglich der Auswirkungen auf das Biotop gegenüber der jetzt vorgelegten Planung unverändert ist, ist für uns unzweifelhaft, dass der Vernetzungseffekt mit der geplanten Hotelbebauung, u.a. durch Beeinträchtigung und Zerstörung zweier für die Vernetzung zentral wichtiger Biotope verloren geht. Obwohl große Teile des Areal in der Tat schon durch die schon beschriebene Entwicklung sukzessive entwertet wurden, blieb die Vernetzungsfunktion bislang gerade im nördlichen Bereich noch weitgehend erhalten. Demgegenüber würde diese durch die geplante Hotelbebauung mit großer Wahrscheinlichkeit endgültig verloren gehen.</li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zur Biotopvernetzung werden zur Kenntnis genommen. Zur Erhaltung der Funktionalität des Biotopverbundes zwischen den westlich und nördlich des Plangebietes gelegenen Kernflächen und Kernräumen des Biotopverbundes feuchter Standorte wurden umfangreiche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Die gewässerbegleitenden Ufergehölze des Nonnenbachs werden als öffentliche Grünfläche in Kombination mit einer Pflanzbindung zur Erhaltung der vorkommenden Gehölze festgesetzt. Die Grünfläche samt Pflanzbindung wurde aus aktuellem Anlass durchgehend auf die Breite des Gewässerrandstreifens (5 m ab Gewässeroberkante) erweitert. In der Praxis wird der gewässerbegleitende Gehölzstreifen des Nonnenbachs damit künftig breiter. Um auch die mittelbaren Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, ist in den Hinweisen zum Biotopschutz bereits enthalten, dass vor Beginn der Bauarbeiten das Biotop "Silberweidensaum am Nonnenbach bei der Bodanwerft" gemäß DIN 18920 auszuzäunen ist. Hier wird ergänzt, dass die Auszäunung auch für die Bereiche des faktischen Biotops bzw. den gesamten südlichen gewässerbegleitenden Gehölzbereich gilt. Die Abstände von der südlichen Grenze der (faktisch) geschützten Gehölzbestände bis zur Baugrenze betragen aktuell bereits knapp 20 m. Um auch die Auswirkungen durch künstliche Beleuchtungen zu verringern, ist in der entsprechenden Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung enthalten, dass keine nächtliche Beleuchtung angebracht werden darf, die in Richtung des Nonnenbachs und des Bodensees abstrahlt. Nach Ab-</p>



stimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde beschlossen die unmittelbar seitlich der neuen Brücke stockenden Bäume (Birke und Eiche) zu erhalten. Um den Erhalt der beiden Bäume zu gewährleisten, werden diese neben der bereits enthaltenen Pflanzbindung als separate, zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Die angesprochene Beeinträchtigung vorhandener Biotope betrifft lediglich den Bereich der neuen Brücke auf einer Fläche von 65 m<sup>2</sup>. Grundsätzlich sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis die gesamten gewässerbegleitenden Gehölze als (faktisches) Biotop anzusehen. Für die Beeinträchtigung des Biotops erfolgt ein Ausgleich mit dem Faktor 2. Die benötigte Ausgleichsfläche beträgt demnach mindestens 130 m<sup>2</sup>, wobei die Ausgleichsfläche im nordöstlichen Plangebiet mit 204 m<sup>2</sup> deutlich großzügiger festgesetzt wurde. Die Gehölzbestände nehmen durch die vorgesehenen Ausgleichspflanzungen im Nordosten des Plangebietes für die Beeinträchtigung des Biotops daher weiter zu. Die Ergebnisse sind entsprechend in der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" enthalten und in diesem Stand auch mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Da die Funktionalität des Biotopverbundes bspw. von der Breite des Gehölzstreifens, der ökologischen Ausprägung der Bestände (Alter, Strukturvielfalt, etc.) abhängt, kann die Funktionalität des Biotopverbundes durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen künftig möglicherweise sogar verbessert werden.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

• Angesichts der jüngsten Hochwasserereignisse erscheint es zwingend erforderlich, die Risiken von Bauvorhaben in hochwassergefährdeten Flächen noch eingehender zu berücksichtigen. Alle hierzu maßgeblichen Gesichtspunkte wurden in der Stellungnahme des RP Tübingen vom 29.05.2020 ausführlich dargestellt. Von einer Bebauung in diesem Areal muss demnach abgesehen werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die ausführlichen Begründungen in der Stellungnahme des NABU Langenargen e.V. zur hier vorgelegten Bauplanung.

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bei HQ<sub>100</sub>. Dabei geht die Überflutungsfahr nicht vom Nonnenbach, sondern vom Bodensee aus. Die durch das RP Tübingen geforderten Bezüge zu den § 78 ff WHG werden im Bebauungsplan mit folgenden Ausführungen ergänzt.

Gem. § 78 Abs. 2 des WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und

9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Zu 1.) Die Suche nach alternativen Planungsstandorten wurde bereits im Mai 2016 im Zuge einer Hotelstandortprüfung durch die Herren Lang und Dorner erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Kressbronn a. B. keine weiteren geeigneten Standorte für die Umsetzung eines Hotels vorhanden sind. Um zu überprüfen, ob diese Bewertung auch heute noch Bestand hat, wurde das Gutachten im November 2021 hinsichtlich einer aktuellen Betrachtung der Situation ergänzt. Im Ergebnis ergeben sich hinsichtlich alternativer Hotelstandorte keine Änderungen im Vergleich zum alten Stand des Gutachtens. Der Standort muss demnach als alternativlos betrachtet werden. Dieses ergänzte Gutachten wird im weiteren Verfahren den Unterlagen beigelegt. Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt.

Zu 2.) Die Lage im Innenbereich ist durch den Bestand an sich gefestigt. Auch die umgebende Bebauung bedingt die Ausgangslage als Innenbereich, so dass der geforderte Anschluss als gegeben angesehen wird.

Zu 3.) Evakuierungspläne für den Hochwasserfall für die Hotelgäste werden im weiteren Planungsverlauf erarbeitet. Die Vorwarnzeiten dafür sind ausreichend. Erhebliche Sachschäden entstehen aufgrund der hochwasserangepassten Bauweise nicht.

Zu 4.) Mit dem Fachgutachten der Fugro Germany Land GmbH wurde nachgewiesen, dass das Bauvorhaben auf den Hochwasserabfluss des Nonnenbachs

bzw. die Höhe des Wasserstandes bei Überflutung durch den Bodensee (Rückstau) keine nachteilige Auswirkung hat.

Zu 5.) Mit dem Fachgutachten der Fugro Germany Land GmbH wurde die Retentionsraumänderung ermittelt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Zu 6.) Es bestehen im Einflussbereich des Bebauungsplanes keine Hochwasserschutzanlagen.

Zu 7.) Mit dem Fachgutachten der Fugro Germany Land GmbH wurde nachgewiesen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. Der Abfluss des Nonnenbachs kann auch bei Hochwasser unverändert Richtung Bodensee fließen. Bei Bodenseehochwasser werden die Flächen ohne hohe Fließgeschwindigkeit eingestaut. Da die zusätzlichen Gebäude im Vergleich zum Gesamtüberschwemmungsgebiet des Bodensees nur zu einer Änderung um 50 m<sup>3</sup> führen, kommt es nicht zu einem messbaren Aufstau des Wasserstandes.

Zu 8.) Bei der Ausführungsplanung der Gebäude wird darauf geachtet, dass sensible Gebäudeinstallationen (Elektronik, Heizung, Klimaanlage, Abwasser) nicht im überflutungsgefährdeten Bereich eingerichtet werden.

Zu 9.) Ein Teil des Gebäudes soll auf Pfeilern errichtet werden, damit die Wohngeschosse nicht im überflutungsgefährdeten Bereich liegen. Die Tiefgarage wird so angeordnet, dass das Wasser bis einschließlich HQ<sub>100</sub> nicht einströmen kann. Ggf. wird ein selbstschließendes Fluttor eingerichtet.

Im Rahmen der konkreten Baugenehmigung werden bei der zuständigen Wasserbehörde auch die Ausnahmegenehmigungen gem. § 78 Abs. 5 WHG mit Einreichung der entsprechenden Nachweise beantragt.

	<p>Durch das Gutachten der Fugro Germany Land GmbH wurden die Nachweise entsprechend § 78 Abs. 5 WHG erbracht. Die Konkretisierung des Retentionsraums erfolgt mit Einreichung des Bauantrags ebenso die Planung der hochwasserangepassten Bauweise durch die Wahl geeigneter Baumaterialien. Ggf. durchzuführende Anpassung in der Methodik des Fachgutachtens werden mit der zuständigen Wasserbehörde besprochen und bei Bedarf ausgeführt.</p> <p>Da bereits durch § 78f WHG die Bauweise an die Hochwassergefahr angepasst wird, ist das zusätzliche Risiko bei <math>HQ_{\text{extrem}}</math> dahingehen zu berücksichtigen, dass ggf. höhere Wasserstände auftreten können. Dies wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die wasserrechtliche Zulassungspflicht für Einzelbauvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG wird in den Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser aufgenommen.</p> <p>Die wasserrechtliche Zulassung nach § 78 Abs. 5 WHG wird bei der Beantragung der Baugenehmigung mit beantragt. Die Ausbreitung der <math>HQ_{100}</math> Flächen in der Planzeichnung wird noch einmal überprüft und mit den HWGK abgeglichen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entgegen den an mehreren Stellen der Bauplanung betonten Befürchtungen droht bei Nichtdurchführung des Vorhabens keine Gewerbebrache. Abgesehen davon, dass schon der jetzige Zustand nicht mehr dem Bild einer Gewerbebrache entspricht, muss auf das Beispiel der Nachbargemeinde Nonnenhorn hingewiesen werden, die durch ersatzlosen Abriss eines Gästehauses auf einem hochattraktiven Seeanliegergrundstück unmissverständlich Vorrang für seenahe Freihalteflächen gegeben hat. Auch in Kressbronn könnte bei Nichtbebauung der Planungsfläche die Vorgabe der touristischen Nutzung durch eine naturnah</li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Nachbargemeinde Nonnenhorn werden zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass dort der Ankauf der seenahen Flächen durch die Gemeinde erfolgt ist. Diese Option besteht für die Gemeinde Kressbronn in der vorliegenden Situation nicht. In der Vergangenheit wurde ein Kauf der Flächen durch die Gemeinde zwar diskutiert, die Kosten lagen jedoch schon damals im zweistelligen Millionenbereich, wobei zwischenzeitlich von einem weiter gestiegenen Wert auszugehen ist. Die Gemeinde ist nicht in der Lage derart hohe</p>

<p>gestaltete Freihaltefläche sogar besser als mit einem Hotelbau eingehalten werden.</p>	<p>Summen für die Schaffung einer naturnah gestalteten Freihaltefläche bereitzustellen.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Umstände und um die Flächen insgesamt im Verhältnis zum jetzigen Zustand weiter aufzuwerten, wird an der gegenständlichen Planung und den getätigten Aussagen (Brachfläche bzw. Gewerbebrache) festgehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Fazit:</p> <p>Die mit der Bauplanung vorgelegte Nutzung des westlichen Areals der ehemaligen Bodan Werft für die Errichtung eines Hotels wird von uns grundsätzlich abgelehnt. In Übereinstimmung mit der Stellungnahme des NABU Ortsvereins Langenargen e.V. halten wir nicht nur baurechtlich die Grundlagen für fragwürdig, sondern sehen auch eine Unvereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung, der Landesplanung, des Bodenseeuferplans, des FFH Schutzgebiets, des Naturschutzgesetzes und des Hochwasserschutzes. Darüber hinaus wird die Umsetzung der von der Gemeinde befürworteten touristischen Nutzung des Areals alternativlos mit der Errichtung eines Hotelbaus gleichgesetzt. Dessen Notwendigkeit kann jedoch ernsthaft hinterfragt werden, jedenfalls kann sie kaum aus einem fachlich fragwürdigen Auftragsgutachten ("Tourismuskonzept") abgeleitet werden.</p> <p>Eine touristische Nutzung wird demgegenüber auch bei Nichtbebauung - beispielsweise Entwicklung als naturnaher Uferpark - durchaus ermöglicht. Im Einklang mit dem BUND Regionalverband (siehe LNV Stellungnahme zur Fortschreibung des Regionalplans vom</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zum Fazit werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie oben in den Abwägungen dargestellt, kann die Planung mit den Vorgaben der Raumordnung, der Landesplanung, des Bodenseeuferplans, des FFH Schutzgebiets, des Naturschutzgesetzes und des Hochwasserschutzes vereinbart werden. Hierzu erfolgten u.a. Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Tübingen oder auch mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis sowie die Ausarbeitung zahlreicher Gutachten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, schalltechnisches Gutachten, artenschutzrechtliches Gutachten, Hochwasserschutzgutachten, Hotelstandortkonzept, etc.). Da diese Gutachten auch von den jeweils zuständigen Fachbehörden hinsichtlich der Methodik und der Ergebnisse bewertet werden, muss die pauschale Behauptung von "fragwürdigen Auftragsgutachten" zurückgewiesen werden.</p> <p>Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit steht es Gemeinden und Städten zu, unter Berücksichtigung der geltenden Rechtslage bauleitplanerisch tätig zu werden. Die Gemeinde Kressbronn a. B. kann den Wunsch zur Schaffung eines naturnahen Uferparks nachvollziehen und teilt im Ansatz die daraus resultierenden und geschilderten positiven Auswirkungen, die sich hierdurch ergeben</p>

		<p>25.02.2021) setzen wir uns mit Nachdruck für diese Option ein. Sie bietet die einmalige Chance einer Win-Win Situation für Gemeinde, Bürger, Touristen, Naturschutz (und vielleicht sogar für einen potentiellen Hotelbau-Investor wegen Vermeidung eines finanziellen Risikos). So könnte das Kapitel Folge-Nutzung des Bodan Werft Geländes nach über einem Jahrzehnt endlich, und dabei sogar zu einem alle zufrieden stellenden versöhnlichen Abschluss gebracht werden.</p>	<p>würden. Nichtsdestotrotz sieht sich die Gemeinde Kressbronn a. B. auch der Notwendigkeit ausgesetzt, der Zunahme des regionalen Bodensee-Tourismus durch entsprechende Maßnahmen zu begegnen und geeignete Angebote (v. a. Übernachtungsmöglichkeiten) zu schaffen. Die Aussparung des gewählten Standortes im Innenbereich würde den Druck auf Flächen im Außenbereich weiter erhöhen. Der überplante Standort eignet sich aus Sicht der Gemeinde im Kontext des westlich gelegenen Schwimmbads und der östlich angrenzenden Wohnbebauung, der Vornutzung, der vorhandenen Erschließung und der möglichen Vereinbarkeit mit anderen wichtigen Belangen (Lärm, Naturschutz, Artenschutz, Hochwasserschutz, etc.) hervorragend für die Schaffung eines Hotels.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
1.3.6	<p><b>Naturschutzbund Deutschland (NABU) Langenargen e.V.</b> Stellungnahme vom 05.08.2021:</p>	<p>Der NABU Langenargen e.V. lehnt die geplante Bebauung ab. Sie widerspricht einer nachhaltigen, vorausschauenden und ökologisch verträglichen Bauleitplanung. Sie ignoriert die Veränderungen und drängenden Aufgaben, die sich mit dem Klimawandel, dem Artensterben und dem Verlust an Biodiversität ergeben. Sie beeinträchtigt den raumplanerisch geschützten Bodenseeuferbereich und wirkt sich nachteilig auf den Natur- und Artenschutz aus. Zudem leidet das Planungsverfahren unter gravierenden Verfahrensmängeln.</p> <p>Wir bitten die nachfolgend dargelegten Einwände und Argumente im Planungsverfahren und der Abwägung zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu diskutieren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungen zu den nachfolgend dargelegten Einwände und Argumente wird verwiesen.</p>

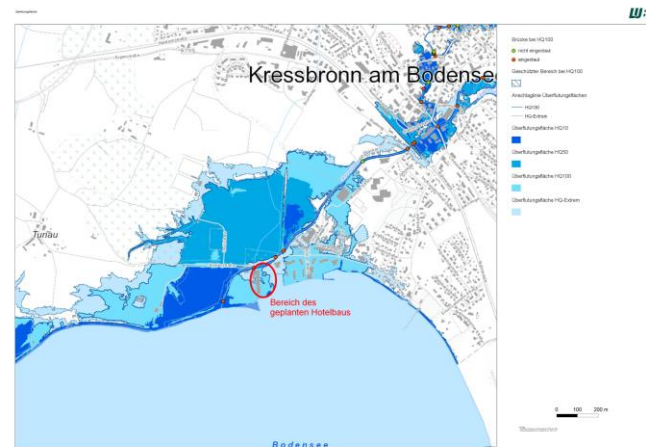


Abb. 1: Die geplante Bebauung liegt mitten im Überschwemmungsgebiet.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Kressbronn das Interesse, einem Investor den Bau eines Hotels in einem bislang geschützten Bereich der engeren Uferzone des Bodensees zu ermöglichen. Wesentliche Kritikpunkte des Planvorhabens sind (in Klammer Verweis auf nachfolgende nähere Ausführungen):

- Die Bebauung erfolgt in einem naturschutzrechtlich geschützten Bereich (FFH-Gebiet), beeinträchtigt gesetzlich geschützte Biotope, angrenzende Schutzgebietsflächen und die Populationen von gefährdeten und streng geschützte Arten. (Kap. 6)

Abwägung/Beschluss:

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes innerhalb der Abgrenzungen des FFH-Gebietes "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (Nr. 8423-341) wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ausgearbeitet. Diese lag den Unterlagen im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB bei. Diese kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung, Durchgrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen, Erhalt der Gehölze im westlichen Plangebiet und



- Die geplante Bebauung steht im Widerspruch zu übergeordneten Vorgaben und Planungszielen der Raumplanung, insbesondere des Landesentwicklungsplans (LEP), des Bodenseeuferplans und des Regionalplans (Kap. 2). Die Planung erfordert zudem die Aufhebung eines Grünzugs im Planbereich und setzte eine Teil-Aufhebung eines seit 1940 bestehenden Landschaftsschutzgebiets (LSG) durch, welches dem Schutz des württembergischen Bodenseeufer dient.
- Die Planfläche wurde entgegen der rechtlichen Vorgaben (LSG, Regionalplan, LEP) in großen Teilen missbräuchlich genutzt und dabei geschädigt. Dies führt nun dazu, dass zur Wertermittlung der Fläche im Bebauungsplanentwurf eine dem allgemeinen Rechtsverständnis nach unzulässige Bewertungsgrundlage herangezogen und die Methode "Zuerst entwerten, dann verwerten" als legitim angesehen wird. (Kap. 4)

entlang des Nonnenbachs sowie Fassaden- und Dachbegrünung) können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Die endgültige fachliche Beurteilung des Ergebnisses der FFH-Verträglichkeitsprüfung obliegt dem Landratsamt Bodenseekreis. Die entlang des Nonnenbachs vorkommenden (faktisch) geschützten Biotop werden mit dem Faktor 2 ausgeglichen. Für die durch die neue Brücke verlorengehenden Gehölzbestände (65 m<sup>2</sup>) erfolgen im Nordosten des Plangebietes deutlich großzügigere Ausgleichspflanzungen (204 m<sup>2</sup>).

Im Gebiet nachweislich vorkommende, relevante Arten bzw. Artengruppen wurden geprüft und hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen bewertet. Mögliche Beeinträchtigungen werden durch die Umsetzung von geeigneten Maßnahmen vermieden.

#### Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen zur Nutzung der Fläche werden zur Kenntnis genommen, können jedoch nicht vollumfänglich nachvollzogen werden. Die Nutzungen sowie die Genehmigungen sind soweit möglich dokumentiert, aufgrund der langen Dauer der Nutzung der Flächen über die Jahre können nicht alle Genehmigungen zweifelsfrei belegt werden. Beginnend im Jahr 1892 (Bodan 1) wurden im Laufe von über hundert Jahren zahlreiche Genehmigungen für die gewerbliche Bebauung im Bereich der Bodan Werft erteilt. Bei den wenigen Gebäuden ohne Genehmigungsnachweis ist nicht in jedem Fall klar, ob tatsächlich keine Genehmigung beantragt und/oder erteilt wurde, oder ob die entsprechenden Papiere im Laufe der Jahre verloren gingen. Inwiefern diese Sachlage für eine Wertermittlung ausschlaggebend sei, kann unter Berücksichtigung der Lage der Fläche ebenfalls nicht vollumfänglich nachvollzogen werden.

- Die Bebauungsplanung schafft einen Präzedenzfall für Bebauungen in bislang geschützten Bodenseeuferbereichen (Summationswirkung). Dies schadet nicht nur dem Naturraum Bodensee, sondern auch der Glaubwürdigkeit der Behörden und des Landes Baden-Württemberg im Rahmen der internationalen Zusammenarbeit der Bodenseeanrainerstaaten für den Bodenseeufererschutz. Diese Sicht wird dem Grunde nach von Seiten des Landratsamtes bestätigt. (Kap. 3)

- Die Bebauung ist - im Widerspruch zum Wasserhaushaltsgesetz - in einem hochwassergefährdeten Außenbereich geplant (Abb. 1), mit der Folge der Gefährdung von Ökosystemen, Menschen und dem Trinkwasserspeicher Bodensee. Die Planung berücksichtigt in keiner Weise die Erfordernisse auf Grund des Klimawandels und weiterer wissenschaftlicher Erkenntnisse. Das für die Planung erstellte Hochwassergutachten ist methodisch als Bewertungsgrundlage für die Planung ungeeignet. (Kap. 5)

Insgesamt verfolgt die Planung eine Planungsphilosophie des "Weiterwie-bisher" und ignoriert damit, dass zur Bewältigung der aktuellen drängenden ökologischen und gesellschaftlichen Aufgaben - insbesondere des Artenschutzes, des Klimaschutzes, der Klimafolgenanpassung und der Generationengerechtigkeit - anders geplant werden muss.

Abwägung/Beschluss:

Im Zuge der Erstellung der FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde auch die Summationswirkung mit anderen Vorhaben geprüft. Diese wird auf Grundlage eingegangener Stellungnahmen der Fachbehörden nochmals überarbeitet und ergänzt. Die Änderungen umfassen dabei auch das Kapitel zu den Summationswirkungen, insbesondere im Hinblick auf den Bebauungsplan "Parkplatz beim Strandbad". Die FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan "Parkplatz beim Strandbad" ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die inhaltlichen Abstimmungen, ob eine FFH-Vorprüfung ausreichend bzw. ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig ist, müssen im Zuge der Bauleitplanverfahrens zum "Parkplatz beim Strandbad" geklärt werden. Die endgültige fachliche Beurteilung des Ergebnisses der FFH-Verträglichkeitsprüfung obliegt dem Landratsamt Bodenseekreis.

Abwägung/Beschluss:

Die Bebauung steht nicht im Widerspruch zum Wasserhaushaltsgesetz, da alle Anforderungen nach § 78 Abs. 2 kumulativ erfüllt werden können und somit eine Ausnahme vom Verbot zugelassen werden kann. Dies obliegt der Entscheidung der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Das Fachgutachten zur Ermittlung des Retentionsraums sowie der Auswirkungen der Bebauung auf Hochwasserabfluss und Wasserstand auch für Unter- und Oberlieger wurde nach aktuellem Stand der Technik erstellt und erfüllt alle Anforderungen an ein Fachgutachten.

In Abstimmung mit der Zuständigen Wasserbehörde erfolgte als Bemessungsereignis eine Überlagerung des HQ<sub>100</sub> Nonnenbachs mit HQ<sub>20</sub> des Bodensees

Die fehlende Bereitschaft auf aktuelle und künftige Veränderungen zu reagieren, zeigt sich u.a. darin, dass trotz der jüngsten verheerenden Hochwasserereignisse hier ein Hotel mitten in einem großflächigen Überschwemmungsgebiet (Abb. 1) gebaut werden soll, ohne Rücksicht auf die davon ausgehende Gefährdung für die umgebenden Ökosysteme, die betroffenen Menschen oder die Trinkwasserversorgung aus dem Bodensee (Kap. 5).

Statt den Artenschutz - einem der größten Problemfelder unserer Zeit - mit Hilfe von Schutzgebieten zu stärken, werden für die geplante Bebauung am Ufer des Bodensees ein seit vielen Jahrzehnten bestehendes Landschaftsgebiet in Teilen gestrichen, ein Grünzug aufgehoben und eine durch unrechtmäßige Nutzung geschädigte Schutzgebietsfläche in der Bodenseeuferzone zur Bebauung vorgesehen, statt sie zu restaurieren.

sowie eine Betrachtung  $HQ_{100}$  Bodensee /  $HQ_{20}$  Nonnenbach analog zur Methode bei der Erstellung der HWGK. Eine zeitgleiche Überlagerung von  $HQ_{100}$  an Bodensee und Nonnenbach ist aufgrund der sehr unterschiedlichen Einzugsgebiete nicht unmöglich, aber sehr unwahrscheinlich (im Bereich von 1:10.000). Eine Bemessung auf derart seltene Ereignisse erfolgt nicht. Dazu dient die Berücksichtigung der Hochwasserrisikoflächen  $HQ_{\text{extrem}}$ . Eine nachrichtliche Darstellung der Flächen für  $HQ_{\text{extrem}}$  ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

Abwägung/Beschluss:

Der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist die Bedeutung des Artenschutzes in der heutigen Zeit bewusst und es werden Maßnahmen ergriffen, keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes relevanter Arten herbeizuführen. Bestehende Konflikte werden soweit minimiert, dass keine Beeinträchtigungen der Arten zu erwarten ist. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass ein Großteil der im Umfeld des Plangebietes vorkommenden Arten vom Vorhaben nicht tangiert wird.

Die Teil-Aufhebung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes im Bereich des Bebauungsplanes erfolgte in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis unter der Voraussetzung, dass für das Plangebiet künftig keine andere Nutzung als die eines Hotels in Frage kommt. Das Verfahren zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes liegt in der Verantwortung des Landratsamtes Bodenseekreis. Die im Zuge dieses Verfahrens abgegebenen Stellungnahmen werden daher ausschließlich vom Landratsamt Bodenseekreis behandelt und entsprechend berücksichtigt bzw. abgewogen. Die Gemeinde Kressbronn a. B. hat demnach keinen Einfluss auf die Abwägungen zum Verfahren und damit

Das Planverfahren leidet zudem an fehlender Transparenz, Informationsdefiziten, unklaren Darstellungen und gravierenden Verfahrens- und Rechtsfehlern:

- Es fehlt eine Abwägungssynopse /-bewertung, in der die bisherigen Stellungnahmen beantwortet werden. Es wird also nicht aufgezeigt, ob

auch letztlich auf die Erteilung oder Nichterteilung der Teil-Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes.

Es ist der Gemeinde Kressbronn a. B. bekannt, dass durch das Vorhaben zum jetzigen Stand mehrere Ziele der Raumordnung berührt werden. Der Regionalplan wurde jedoch fortgeschrieben und befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt in der Genehmigung, welche voraussichtlich im Laufe dieses Jahres abgeschlossen wird. Die Gemeinde Kressbronn a. B. beabsichtigt, den Bebauungsplan "Bodan Werft – Bereich Hotel" nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes auf dessen Ziele und auf die Vorgaben anderer übergeordneter Planungen (Landesentwicklungsplan, Bodenseeuferplan) abzustimmen und in überarbeiteter Form den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in einer dritten Verfahrensrunde zur Einholung der Stellungnahmen zukommen zu lassen. Nach jetzigem Kenntnisstand befindet sich der Bebauungsplan nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes in Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Darüber hinaus ist die Fläche des Plangebietes aktuell bereits bebaut (Bestandsgebäude) und durch die ehemalige Nutzung stark überprägt (ein Großteil der Fläche ist geschottert). Die Nutzung dieser bereits beeinträchtigten Flächen ist einer Neubebauung im bislang unbebauten Außenbereich vorzuziehen, da letzteres mit deutlich umfangreicheren Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft einhergeht.

Abwägung/Beschluss:

Der genannten Vorwürfe werden zurückgewiesen. Es wurden alle Anforderungen des Baugesetzbuches zur Beteiligung der Öffentlichkeit eingehalten und es haben darüber hinaus gehende Informationsveranstaltungen stattgefunden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass trotz der Lage im Innenbereich

und wie eine Abwägung erfolgt ist. Und es wird die Möglichkeit vorenthalten, auf die Bewertungen des Abwägungsprozesses einzugehen. Dies widerspricht dem Baugesetzbuch (u.a. § 2 Abs. 3) und stellt einen gravierenden Verfahrensfehler dar.

- Die Planunterlagen gehen implizit davon aus, dass es sich um eine Bebauung im Innenbereich handelt. Ein Nachweis für diese Sichtweise wird jedoch nicht vorgelegt. Die Fakten sprechen jedoch dafür, dass es sich um eine Planung im Außenbereich handelt. (Kap. 1)

- Wiederholt wird der Begriff "Bestandsgebäude" verwendet. Inhaltlich wird damit unterstellt, dass diese Bestandsrecht haben. Nachweise hierfür wurden nie erbracht. Tatsächlich wird aus 8.2.4.1 des Bebauungsplan nun deutlich, dass solche Nachweise nicht vorliegen und die Gemeinde Kressbronn sich hier nur auf eine ihrem Planungsziel dienliche Vermutung stützt. Da diese "Bestandshypothese" einen Großteil der Begründungen des Bebauungsplans betrifft, ist der Bebauungsplan diesbezüglich grundlegend zu überarbeiten.

- Die Suche nach alternativen Planungsstandorten wird - im Widerspruch zum Baugesetzbuch - einfach abgelehnt (siehe Bebauungsplan Abschnitt 7.2.4.2 ). Dies ist als schwerwiegender Rechtsfehler der Planung zu betrachten.

das Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt wird. Auch der angesprochene Abwägungsprozess hat stattgefunden: Es ist nicht für alle Stellungnahmen erforderlich, die angesprochene Synopse zu erstellen. Vielmehr fließen die Stellungnahmen in den Planungsprozess sowohl in Form von Festsetzungen als auch Begründung mit ein und sind somit immer Gegenstand der Abwägungsentscheidung des Gemeinderates, sobald dieser einen Beschluss über das Planwerk trifft. Die Lage im Innenbereich ist durch den Bestand an sich gefestigt, inwiefern hier ein „Nachweis“ erbracht werden soll, kann nicht nachvollzogen werden. Die Lage an sich, der Bestand sowie die umgebende Bebauung bedingen die Ausgangslage als Innenbereich, so dass hierin eine ausreichende Argumentation gesehen wird. Die Gemeinde Kressbronn a. B. kann nach erneuter Prüfung des Sachstandes bestätigen, dass das Bestandsgebäude im Plangebiet genehmigt ist. Auf Wunsch können die entsprechenden Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung angefragt werden. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Abwägung/Beschluss:

Die Suche nach alternativen Planungsstandorten wurde bereits im Mai 2016 im Zuge einer Hotelstandortprüfung durch die Herren Lang und Dorner erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Kressbronn a. B. keine weiteren geeigneten Standorte für die Umsetzung eines Hotels vorhanden sind. Um zu überprüfen, ob diese Bewertung auch heute noch Bestand hat, wurde das Gutachten im November 2021 hinsichtlich einer aktuellen Betrachtung der Situation ergänzt. Im Ergebnis ergeben sich hinsichtlich alternativer Hotelstandorte keine Änderungen im Vergleich zum alten Stand des Gutachtens. Der Standort muss demnach als alternativlos

- Im gezeichneten Bebauungsplan sind die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nicht richtig eingezeichnet. Der Bebauungsplan verstößt damit gegen die rechtlichen Vorgaben (BauGB § 9 Abs. 6). Die Zeichnung suggeriert, der Hotelneubau wäre nicht vom HQ100 betroffen. Tatsächlich liegt die für die Bodenseehochwasser ermittelte HQ100 Linie höher (vgl. Abb. 1). Der Großteil der Planfläche wird bei einem HQ100 des Bodensees überflutet. Kombiniert mit einem Hochwasser des Nonnenbachs ist eine noch stärkere Überflutung zu erwarten. Die gewählte fehlerhafte Darstellung schafft eine irreführende Entscheidungsgrundlage und stellt daher einen schwerwiegenden Planfehler dar.

- Im Abschnitt 8.2.3.5 des Bebauungsplans wird eine "Entwässerungsplanung" erwähnt: "Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. hochwasserangepasste Bauweise)." Eine solcher Entwässerungsplanung, welche z.B. eine hochwasserangepasste Bauweise beschreibt, ist in den Planunterlagen nicht zu finden. Die Unterlagen sind daher unvollständig. Da diese Informationen essenziell sind, ist dies als wesentlicher Verfahrensfehler zu betrachten und erfordert eine erneute Auslegung mit vollständigen Unterlagen.

Einige der oben angeführten Themen (siehe Verweise) werden nachfolgend detaillierter behandelt:

betrachtet werden. Dieses ergänzte Gutachten wird im weiteren Verfahren den Unterlagen beigelegt. Der Umweltbericht und die städtebauliche Begründung werden diesbezüglich ergänzt.

Abwägung/Beschluss:

Eine hydraulische Modellierung von Windstauwirkungen am Bodensee, die ggf. zeitgleich mit Hochwasser am Nonnenbach auftreten könnten, erfolgte bisher nicht, da dies auch nicht Bestandteil der HWGK ist.

Die Darstellung der Überschwemmungsflächen wird überprüft und mit den HWGK-Datensätzen abgeglichen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bei HQ<sub>100</sub>. Dabei geht die Überflutungsgefahr nicht vom Nonnenbach, sondern vom Bodensee aus.

Im Rahmen der konkreten Baugenehmigung werden bei der zuständigen Wasserbehörde auch die Ausnahmegenehmigungen gem. § 78 Abs. 5 WHG mit Einreichung der entsprechenden Nachweise beantragt.

Durch das Gutachten der Fugro Germany Land GmbH wurden die Nachweise entsprechend § 78 Abs. 5 WHG erbracht. Die Konkretisierung des Retentionsraums erfolgt mit Einreichung des Bauantrags ebenso die Planung der hochwasserangepassten Bauweise durch die Wahl geeigneter Baumaterialien.

Da bereits durch § 78f WHG die Bauweise an die Hochwassergefahr angepasst wird, ist das zusätzliche Risiko bei HQ<sub>extrem</sub> dahingehen zu berücksichtigen, dass ggf. höhere Wasserstände auftreten können. Dies wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

	<p>Darüber hinaus wird vom Landratsamt Bodenseekreis die Einschätzung geteilt, dass sich der Bebauungsplan im Textteil sowie dem Hochwassergutachten ausreichend tief mit der Hochwasserthematik gem. § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auseinandersetzt (siehe hierzu Stellungnahme des Landratsamtes vom 06.08.2021).</p> <p>Eine detaillierte Entwässerungsplanung wird für das Entwässerungsgesuch und die Beantragung der Wasserrechtlichen Erlaubnis erstellt. Die Unterlagen sind demnach für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vollständig. Der Umweltbericht wird bezüglich dieser Aussage redaktionell berichtigt.</p> <p>Die Entwässerungsplanung sieht vor, das Niederschlagswasser von Dachflächen, Parkplätzen und Hofflächen oberflächlich in begrünte Mulden zu leiten und über die belebte Oberbodenschicht zu versickern.</p> <p>Auf die Abwägung der nachfolgend detailliert behandelten Themen wird verwiesen.</p>
<p><b>Kapitel 1: Bebauung im Außenbereich</b></p> <p>Die Gemeinde Kressbronn interpretiert den Planbereich offensichtlich als "Innenbereich", was für ihre Bauabsichten die günstigere Rechtslage darstellt. Diese Sichtweise ist jedoch nicht nachvollziehbar und wird auch nirgendwo in den Planunterlagen begründet oder belegt.</p> <p>Klar ersichtlich ist, dass die Fläche im bislang gültigen Regionalplan von 1996 in einem Grünzug liegt und damit im Außenbereich, da Grünzüge grundsätzlich nur im Außenbereich eingerichtet werden können. Die Kriterien für einen Innenbereich sind offensichtlich nicht erfüllt. Es liegt kein ortsteilbildender Bauzusammenhang vor, der die</p>	<p><b>Abwägung/Beschluss:</b></p> <p>Auf Grund der bestehenden sowie der umgebenden Bebauung handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (so genannter "Innenbereich"). Für die Einordnung einer Fläche als Fläche im Außenbereich oder im Innenbereich ist nicht maßgeblich, ob eine vorhandene Bebauung genehmigt war. Auch ungenehmigte Gebäude können für die Beurteilung, ob ein Grundstück zu einem Bauzusammenhang gehört, von Bedeutung sein, wenn sie in einer Weise geduldet werden, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständige Behörde mit ihrem Vorhandensein abgefunden hat. Auch nach der inzwischen erfolgten Aufgabe der gewerblichen Nutzung handelt es sich daher bei dem betroffenen Gebiet insgesamt um einen im Zusammenhang bebauten</p>

<p>Fläche als Teil eines Innenbereichs begründet. Dahingegen wird die Außenbereichslage, welche sich auch in Bezug auf das Landschaftsbild und das ökologische Wirkungsgefüge als eine Einheit ergibt, in einer Landtagsanfrage (Drucksache 15/979) dokumentiert: "Diese Randzone des bisherigen Werftareals bildet in Bezug auf das Landschaftsbild und das ökologische Wirkungsgefüge eine Einheit mit den westlich anschließenden Bereichen des Landschaftsschutzgebiets, insbesondere mit den von alten Laubbäumen geprägten Flächen beim Naturstrandbad, am Nonnenbach, an der Bodanstraße und am Ortsweg Kressbronn - Tunau."</p> <p>Da im Bebauungsplan in 8.2.4.1 nun eingeräumt wird, dass für die bestehenden Gebäude bzw. Lagerschuppen kein Nachweis für eine baurechtliche Genehmigung vorliegt (es wird nur vermutet), wird noch deutlicher, dass es sich hier um keinen (im Zusammenhang) bebauten Innenbereich sondern um einen Außenbereich handelt.</p> <p>Eine Umdeutung des Außenbereichs in einen Innenbereich halten wir für rechtlich nicht haltbar.</p>	<p>Ortsteil. In der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwabens ist eine Zurücknahme des Grünzuges vorgesehen. Der Bebauungsplan kann nur als Satzung beschlossen werden, sobald die Fortschreibung des Regionalplanes fertiggestellt und die Zurücknahme des Grünzuges damit wirksam geworden ist. Daher spielt der regionale Grünzug für die Beurteilung des Plangebietes als Außenbereich keine Rolle mehr.</p> <p>Die Gemeinde Kressbronn a. B. kann nach erneuter Prüfung des Sachstandes bestätigen, dass das Bestandsgebäude im Plangebiet genehmigt ist. Auf Wunsch können die entsprechenden Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung angefragt werden. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Damit kann die Fläche baurechtlich als im Zusammenhang bebauter Innenbereich behandelt werden.</p>
<p>Kapitel 2: Im Widerspruch zu den Vorgaben der Raumplanung</p> <p>Zwar werden in Abschnitt 7.2.3. des Planentwurfs sehr viele Worte in Bezug auf die Vorgaben der Raumplanung geschrieben. Dennoch scheidet die Argumentation bereits daran, eine klare Antwort auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 29.05.2020 zu finden, welche insbesondere die nachfolgenden Ziele durch die Planung berührt sieht:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist der Gemeinde Kressbronn a. B. bekannt, dass durch das Vorhaben zum jetzigen Stand mehrere Ziele der Raumordnung berührt werden. Der Regionalplan wurde jedoch fortgeschrieben und befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt in der Genehmigung, welche voraussichtlich im Laufe dieses Jahres abgeschlossen wird. Die Gemeinde Kressbronn a. B. beabsichtigt, den Bebauungsplan "Bodan Werft – Bereich Hotel" nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes auf dessen Ziele und auf die</p>



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

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

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

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

Es ist inhaltlich nicht nachzuvollziehen, wie die Verfasser des Bebauungsplanentwurfs angesichts dieser Vorgaben, welche durch die vorliegende Planung alle verletzt werden, zu dem Resultat gelangen (vgl. 7.2.3.7), die Planungen würde in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002), des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sowie des Bodenseeuferplans stehen. Angesichts dieser Diskrepanz erscheint der Bebauungsplanentwurf als fachlich mangelhaft und nicht rechtsfähig.

Einige Beispiele der Begründungen in Kapitel 7.2.3:

Vorgaben anderer übergeordneter Planungen (Landesentwicklungsplan, Bodenseeuferplan) abzustimmen und in überarbeiteter Form den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in einer dritten Verfahrensrunde zur Einholung der Stellungnahmen zukommen zu lassen. Nach jetzigem Kenntnisstand befindet sich der Bebauungsplan nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes in Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Eine Planänderung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

- Ein Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung an dieser Stelle zugunsten anderer, geeigneter see-abgewandter Standorte scheidet aus, da eine Aufgabe jeder baulichen Nutzung und eine ersatzlose Beseitigung der bestehenden Gebäude nicht erreichbar sei (7.2.3.2, S. 39).

(Anmerkung: Dieses Argument entbehrt zunächst grundsätzlich der Logik. Weshalb sollten Alternativplanungen auf anderen Fläche ausscheiden, nur weil auf der Planfläche Gebäude (Lagerschuppen) stehen? Zudem ist die Behauptung ohne Nachweis und daher anzuzweifeln: Tatsächlich gibt es für die bestehenden Gebäude keine Genehmigungsnachweise (vgl. Bebauungsplan 8.2.4.1), so dass eine Beseitigung wohl möglich wäre. Dass es aber auch raumplanerisch verträgliche Planungsalternativen ohne Beseitigung der Gebäude gibt, wird nicht betrachtet.)

- Man wolle eine Brachfläche "wiedernutzbar" machen (7.2.3.2, S. 40)

(Anmerkung: Dass man die Fläche zuvor durch rechtswidrige Nutzung entwertet hat wird nicht diskutiert. (vgl. Kap. 4), ebenso wenig die Möglichkeit einer Wiedernutzbarmachung durch Restaurierung der Fläche hinsichtlich ihres ursprünglichen Wertes im LSG, Grünzug und FFH-Gebiet)

Diese und weitere ähnliche Argumente versuchen im Kern, die vorhandene Fläche als wertlos darzustellen und eine Bebauung als einzige Möglichkeit anzubieten, um die Fläche aufwerten und sinnvoll nutzen zu können. Die einzige Alternative zur Bebauung wird in einer "Gewerbebrache" gesehen. Wenngleich es aus unserer Sicht viele andere gute Entwicklungsmöglichkeiten gibt, so muss dennoch festgestellt werden,

<p>dass die Gemeinde mit dieser Option eine Alternative vorschlägt, die besser mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar ist als die geplante Hotelbebauung, da solche Brachen sich mit der Zeit selbst renaturieren, wenn man sie lässt.</p>	
<p>Kapitel 3: Ein verhängnisvoller Präzedenzfall</p> <p>Die Gemeinde Kressbronn plant den Bau eines Hotels auf einer hochwassergefährdeten Fläche, die unmittelbar am Bodensee liegt und vielfältige Aufgaben für den Landschafts-, Natur- und Artenschutz hat: Sie galt bislang als regionaler Grünzug, Landschafts- und FFH-Schutzgebiet, umfasst gesetzlich geschützte Biotope und ist als Lebensraum für streng geschützte Arten bestimmt. Gemäß Landesentwicklungsplan, Bodenseeuferplan, der bis vor Kurzem geltenden LSG-Verordnung und dem geltenden Regionalplan ist diese Fläche von Verbauung freizuhalten.</p> <p>Die Lösung des Interessenkonflikts "Schutzgebiet vs. Bauabsicht" sieht die Gemeinde in der schockierend einfachen Methode, die sie störenden Schutzbestimmungen aufzuheben. Damit erwächst aus dem Vorhaben der Bodenseegemeinde Kressbronn ein Sprengstoff über die Grenzen des Landes hinaus, denn es stellt einen Präzedenzfall dar, der die Umweltpolitik Baden-Württembergs in ein düsteres Licht rückt und die internationale Glaubwürdigkeit des Landes nachhaltig beschädigt: Nahezu regelmäßig gibt es neue Investitionsideen, wie man die Möglichkeiten und den attraktiven Charme des Bodensees in vermarktungsfähige Angebote umwandeln kann. Nicht wenige davon scheitern an den strengen Vorgaben, die es zum Schutz des Bodensees und sei-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist der Gemeinde Kressbronn a. B. bekannt, dass durch das Vorhaben zum jetzigen Stand mehrere Ziele der Raumordnung berührt werden. Der Regionalplan wurde jedoch fortgeschrieben und befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt in der Genehmigung, welche voraussichtlich im Laufe dieses Jahres abgeschlossen wird. Die Gemeinde Kressbronn a. B. beabsichtigt, den Bebauungsplan "Bodan Werft – Bereich Hotel" nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes auf dessen Ziele und auf die Vorgaben anderer übergeordneter Planungen (Landesentwicklungsplan, Bodenseeuferplan) abzustimmen und in überarbeiteter Form den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in einer dritten Verfahrensrunde zur Einholung der Stellungnahmen zukommen zu lassen. Nach jetzigem Kenntnisstand befindet sich der Bebauungsplan nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes in Einklang mit den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Eine Planänderung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.</p>

ner Umgebung gibt. Da der Schutz des Bodensees und seiner Umgebung nur gelingt, wenn die Anrainerstaaten gemeinschaftlich handeln, gibt es eine enge grenzüberschreitende umweltpolitische Zusammenarbeit (u.a. IGKB, IBK).

Wenn es jedoch, wie im geplanten Fall von Kressbronn, auf einfachste Weise möglich ist, Schutzziele und Schutzgebiete aufzuheben und Außenbereiche als Innenbereiche zu deklarieren, dann ist dies ein Vorbild für weitere Vorhaben dieser Art und letztlich ein Dambruch, der die weitere Verbauung und Zerstörung des Bodensees und seines Ufers befördert und die internationale Zusammenarbeit um den Bodensee nachteilig beeinflusst.

Unglaublich erscheint dann jede (meist kostspielige) Bemühung zur Reduzierung der ohnehin längst viel zu starken Verbauung der engeren Bodenseeuferzone. Gerade in Kressbronn ist die Renaturierungsplanung ein hoch umstrittenes Thema: Wie glaubwürdig ist diese Naturschutzmaßnahme Baden-Württembergs, wenn wenige hundert Meter weiter ein am See gelegenes Schutzgebiet geopfert wird, um ein Hotel zu bauen? Baurecht bestand schon

Eine Bebauung in diesem Bereich der engeren Uferzone des Bodensees, schadet nicht nur dem Natur- und Landschaftsschutz, sondern auch der Glaubwürdigkeit der für die Umsetzung dieser Vorgaben zuständigen Behörden und damit dem Vertrauen in die rechtsstaatlichen Strukturen.

Die Ansicht, dass die geplante Bebauung einen Präzedenzfall schafft, sieht auch die untere Naturschutzbehörde als gerechtfertigt. (Antwort des Landratsamts vom 14. Januar 2021 bezüglich des Einwands zum Aufhebungsantrag für das Landschaftsschutzgebiets: "Die Gefahr eines

<p>Präzedenzfalls wird auch von uns gesehen. An anderen Stellen im Landkreis bestehen ebenfalls Wünsche, geschützte Flächen einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Insoweit sind Ihre Einwände dem Grunde nach durchaus gerechtfertigt.")</p>	
<p>Kapitel 4: Zuerst entwerten, dann verwerten?</p> <p>In der Begründung zum Antrag der Gemeinde Kressbronn zur Beseitigung des Landschaftsschutzgebietes auf der Fläche des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs heißt es bezüglich der Planfläche:</p> <p>"Die derzeitige Nutzung als gewerbliche Lagerfläche (Abstellfläche für Boote, Lagergebäude, Umfahrungen) lässt sich mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht vereinbaren."</p> <p>Dem ist uneingeschränkt zuzustimmen und es dokumentiert, dass die bisherige und derzeitige Nutzung nicht rechtskonform ist und dass diese rechtswidrige Nutzung dafür verantwortlich ist, dass das Gebiet in seinem naturräumlichen und ökologischen Wert erheblich geschädigt wurde.</p> <p>Trotz dieser rechtswidrigen Schädigung verwendet der Bebauungsplanentwurf den gestörten Zustand als Referenzzustand vor der geplanten Bebauung statt den ursprünglichen nicht geschädigten Wert der Fläche als Bezug zu nehmen. Diese Bewertungspraxis legitimiert jedoch die unrechtmäßige Schädigung der Fläche.</p> <p>Tatsächlich müsste sich die Bewertung auf den Zustand der Fläche ohne die unzulässige Schädigung beziehen. Die rechtliche Grundlage dafür, dass die Wertermittlung sich auf den Zustand vor einer unzulässigen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist der Gemeinde Kressbronn a. B. bekannt, dass durch das Vorhaben zum jetzigen Stand mehrere Ziele der Raumordnung berührt werden. Der Regionalplan wurde jedoch fortgeschrieben und befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt in der Genehmigung, welche voraussichtlich im Laufe dieses Jahres abgeschlossen wird. Die Gemeinde Kressbronn a. B. beabsichtigt, den Bebauungsplan "Bodan Werft – Bereich Hotel" nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes auf dessen Ziele und auf die Vorgaben anderer übergeordneter Planungen (Landesentwicklungsplan, Bodenseeuferplan) abzustimmen und in überarbeiteter Form den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in einer dritten Verfahrensrunde zur Einholung der Stellungnahmen zukommen zu lassen. Nach jetzigem Kenntnisstand befindet sich der Bebauungsplan nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes in Einklang mit den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Eine Planänderung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.</p>

<p>Handlung bezieht, ist aus der Rechtsprechung ableitbar (z.B. bei Schadensersatzfällen) und entspricht auch dem allgemeinen Rechtsempfinden. Andernfalls wäre mit dem Vorgehen der Gemeinde Kressbronn ein "hervorragendes" Rezept gefunden, wie man Schutzgebiete für eine künftige bauliche Verwertung vorbereiten kann: Zuerst entwerfen, dann verwerten!</p>	
<p>Kapitel 5: Hochwassergefährdung</p> <p>Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 29.05.2020 zum vorangegangenen Planentwurf zeigt auf, dass die gesetzlichen Vorgaben (Wasserhaushaltsgesetz § 78ff) die geplante Bebauung nicht erlauben. Auch der aktuelle Bebauungsplan erfüllt nicht die Kriterien, die eine Bebauung ermöglichen würden.</p> <p>Die Fläche liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Fläche durfte bislang u.a. deshalb nicht bebaut werden, da sie in einem Grünzug der Raumplanung lag und zudem in einem Landschaftsschutzgebiet. Für die vorhandene Bebauung gibt es keinen Genehmigungsnachweis, wie im aktuellen Bebauungsplan eingeräumt wird (Bebauungsplan Absatz 8.2.4.1.). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll erstmalig eine Bebauung der Fläche durch eine Bauleitplanung ermöglicht werden.</p> <p>Die in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen für Ausnahmefälle werden nicht erfüllt:</p> <p>Nr. 1: Ein Hotel kann zweifelsfrei an anderer Stelle errichtet werden. Tatsächlich wird aber gar nicht nach Alternativen gesucht (siehe Bebauungsplan Abschnitt 7.2.4.2).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zur Hochwassergefährdung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan werden die für eine Ausnahmegenehmigung erforderlichen Punkte aus § 78 Abs. 2 WHG ergänzt.</p> <p>Die Gemeinde Kressbronn a. B. kann nach erneuter Prüfung des Sachstandes bestätigen, dass das Bestandsgebäude im Plangebiet genehmigt ist. Auf Wunsch können die entsprechenden Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung angefragt werden. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Es ist der Gemeinde Kressbronn a. B. bekannt, dass durch das Vorhaben zum jetzigen Stand mehrere Ziele der Raumordnung berührt werden. Der Regionalplan wurde jedoch fortgeschrieben und befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt in der Genehmigung, welche voraussichtlich im Laufe dieses Jahres abgeschlossen wird. Die Gemeinde Kressbronn a. B. beabsichtigt, den Bebauungsplan "Bodan Werft – Bereich Hotel" nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes auf dessen Ziele und auf die Vorgaben anderer übergeordneter Planungen (Landesentwicklungsplan, Bodenseeuferplan) abzustimmen und in überarbeiteter Form den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in einer dritten Verfahrensrunde zur Einholung der Stellungnahmen</p>

Nr. 3 und 9: Erhebliche Sachschäden sind bei Hochwässern in Überschwemmungsgebieten des Bodensees generell zu erwarten. Bereits das Hochwasser von 1999, das noch unter einem HQ100 lag, hat große Schäden angerichtet, und z.B. Ufermauern, welche höher also die HQ100-Linie waren, zum Einstürzen gebracht. Am Bodensee spielen dabei folgende Faktoren eine besondere Rolle: Die Hochwasserlage hält typischer Weise über längere Zeit an (anders als bei Flusshochwässern), der Wellenschlag entfaltet (wie generell bei größeren Gewässern) besondere zerstörende Kräfte, Treibholz verstärkt die zerstörende Kraft des Wassers. Durch die Verteilung von Abwässern, Treibstoffen, Betriebsstoffen u.ä. in die nähere Umgebung und in den Bodensee kommt es zu weiteren Schäden und zur Gefährdung von Ökosystemen und dem Bodensee als Trinkwasserressource.

Nr. 4. bis Nr. 7 Der Hochwasserschutz wird durch die Bebauung beeinträchtigt: siehe nachfolgende Bewertung des Hochwassergutachtens vom 07.04.2021 zum Bebauungsplan.

zukommen zu lassen. Nach jetzigem Kenntnisstand befindet sich der Bebauungsplan nach Abschluss der Genehmigung des Regionalplanes in Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Wie bereits mehrfach in diesem Dokument dargelegt handelt es sich nach Auffassung der Gemeinde um eine Fläche im Innenbereich, so dass die in der Stellungnahme gegenständliche Aussage zurückgewiesen wird. Auch hinsichtlich der Alternativen wird auf die obenstehende Abwägung innerhalb dieser Stellungnahme verwiesen: Die Suche nach alternativen Planungsstandorten wurde bereits im Mai 2016 im Zuge einer Hotelstandortprüfung durch die Herren Lang und Dörner erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Kressbronn a. B. keine weiteren geeigneten Standorte für die Umsetzung eines Hotels vorhanden sind. Um zu überprüfen, ob diese Bewertung auch heute noch Bestand hat, wurde das Gutachten im November 2021 hinsichtlich einer aktuellen Betrachtung der Situation ergänzt. Im Ergebnis ergeben sich hinsichtlich alternativer Hotelstandorte keine Änderungen im Vergleich zum alten Stand des Gutachtens. Der Standort muss demnach als alternativlos betrachtet werden. Dieses ergänzte Gutachten wird im weiteren Verfahren den Unterlagen beigelegt. Der Umweltbericht und die städtebauliche Begründung werden diesbezüglich ergänzt.

Die hochwasserangepasste Bauweise soll auch in der Zukunft bei Eintreten des Bodenseehochwassers Schäden an den Gebäuden und Anlagen vermeiden. Auch die Außenanlagen sind darauf angepasst (bspw. Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Zufahrt und Belüftung der Tiefgarage, Gestaltung).

In hydraulischen Modellen werden Faktoren wie Wellenschlag oder Treibholz bisher nicht berücksichtigt. Stand der Technik bei hydraulischen Modellierungen ist eine 2d-hydrodynamische Modellierung des Gewässerabflusses (ohne

	<p>Treibgut). Bei Standgewässern erfolgt ein statischer Verschnitt des Bemessungswasserstandes mit dem Geländemodell ohne Wellenschlag oder Treibgut. Das Fachgutachten wurde nach dem aktuellen Stand der Technik ausgeführt. Dem Risiko von Umweltschäden durch Abwässer, Treibstoffe u.ä. wird durch hochwasserangepasstes Planen und Bauen Rechnung getragen.</p>
<p>Bewertung des Hochwassergutachtens vom 07.04.2021 zum Bebauungsplan</p> <p>Das Gutachten hat die Zielsetzung die Folgen von ausgewählten Hochwasser-Szenarien abzuschätzen. Warum das Szenario "HQ100 Nonnenbach + HQ20 Bodensee" ausgewählt wurde, ist nicht begründet. Das Szenario "HQ20 Nonnenbach + HQ100 Bodensee" hat die selbe Auftretenswahrscheinlichkeit und apriori einen Hochwassereinfluss im Bereich des Bebauungsplans, da dieser bereits beim HQ100 des Bodensees großenteils überschwemmt ist. Offensichtlich wurde hier ein harmloseres Szenario einem ebenso wahrscheinlichen Szenario höherer Gefährdung vorgezogen. Damit ist das Gutachten in seiner Methodik zu kritisieren und als ungeeignete Beurteilungsgrundlage anzusehen.</p> <p>Aussagekräftiger für die Bewertung wäre eine Berechnung gemäß "HQ100 Nonnenbach + HQ100 Bodensee" - zum einen aus rechtlicher Sicht, da für Überschwemmungsbereiche das HQ100 und nicht das HQ20 betrachtet wird und darüber hinaus auch die Auswirkungen extremer Hochwässer zu berücksichtigen sind - und zum anderen aus fachlicher Sicht, da Bodenseehochwässer generell mit Hochwässern aus Zuflüssen korreliert sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Auswahl der Überlagerungsszenarien erfolgte analog zur Ermittlung der HWGK (TBG100). Eine entsprechende Ergänzung wird im Fachgutachten erfolgen.</p> <p>Eine Bevorzugung eines harmloseren Szenarios mit gleicher Wahrscheinlichkeit ist nicht gegeben. Die Auswirkungsprognose erfolgt für beide Szenarien. Nur für das Szenario HQ100 Bodensee/HQ20 Nonnenbach ergibt sich eine Gefährdung, die auch entsprechend dokumentiert ist (Retentionsraumberechnung).</p> <p>In Abstimmung mit der Zuständigen Wasserbehörde erfolgte als Bemessungsereignis eine Überlagerung des HQ100 Nonnenbachs mit HQ20 des Bodensees sowie eine Betrachtung HQ100 Bodensee /HQ20 Nonnenbach. Eine zeitgleiche Überlagerung von HQ100 an Bodensee und Nonnenbach ist aufgrund der sehr unterschiedlichen Einzugsgebiete nicht unmöglich aber sehr unwahrscheinlich (im Bereich von 1 : 10.000). Eine Bemessung auf derart seltene Ereignisse erfolgt nicht. Dazu dient die Berücksichtigung der Hochwasserrisikoflächen <math>HQ_{extrem}</math>. Eine nachrichtliche Darstellung <math>HQ_{extrem}</math> wird ebenfalls in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Die Berücksichtigung des Klimawandels im Rahmen des hydraulischen Nachweises kann mangels geeigneter Grundlagen (Prognosewasserstände Bodensee</p>



Bislang vollkommen unberücksichtigt in den Betrachtungen sind die Erkenntnisse, dass mit dem Klimawandel Hochwasser wahrscheinlicher und extremer werden, was plausibel mit der Abschwächung des Jet-Streams auf Grund der sich erwärmenden Arktis erklärt wird. Dies wird in den bestehenden statistischen Hochwasser-Kennwerten nicht abgebildet und erfordert erweiterte Untersuchungsansätze, welche dies berücksichtigen.

Weiter ignoriert das vorliegende Hochwassergutachten die aktuellen Erkenntnisse, dass die Wasserstände des Bodensees in den letzten Jahren auch aus anderen Gründen tendenziell angestiegen sind (rund 30 cm), da sich die hydrologischen Verhältnisse in den Ausstrombereichen verändert haben (ISF Jahresbericht 2017 der LUBW, Seite 42. Verfügbar unter <https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/37438>).

Auch die Retentionsraumbilanzierung des Gutachtens ist methodisch zu kritisieren und als ungeeignete Beurteilungsgrundlage zu bewerten:

So wird den bestehenden Lagerschuppen Wasserdichtigkeit unterstellt, so dass ihre Gebäudevolumen bis zur Wasserhöhe bei HQ100 als verdrängter Retentionsraum angerechnet wird. Tatsächlich sind die Schuppen in keiner Weise in der Lage das Eindringen des Wassers zu verhindern und verdrängen damit keinen Retentionsraum, im Gegensatz zum geplanten hochwasserdichten Hotel. Statt einer Erhöhung des Retentionsvolumens ergibt sich durch den Hotelbau bei richtiger Betrachtung der Berechnungen eine Reduzierung um 53 m<sup>3</sup>. Zudem ist der Lagerschuppen - da ohne Baugenehmigung - abzureißen und folglich für die Retentionsraumbetrachtung ohnehin irrelevant.

bzw. Prognose Abflussentwicklung Nonnenbach) auf lokaler Ebene nicht erfolgen.

Eine nachweisliche Erhöhung des mittleren Wasserstandes des Bodensees aufgrund des dichteren Bewuchses in den Ausströmbereichen des Sees kann auf die Bemessungshochwasserstände übertragen werden, falls die Genehmigungsbehörde dies fordert. Hierzu kann eine Abstimmung und ggf. Neuberechnung erfolgen.

Bei der Retentionsraumberechnung werden Gebäudeinnenräume, auch wenn Sie ggf. geflutet werden, nicht als Retentionsraum gerechnet. Unbekannt ist die Beschaffenheit von Fundamenten und Bodenplatten, die ein Einströmen bis zu einem gewissen Wasserstand verhindern können. Deshalb wird grundsätzlich von der Nichtdurchströmbarkeit ausgegangen, außer das Gebäude wurde offensichtlich mit dem Zweck der Durchströmbarkeit errichtet (hochwasserangepasste Bauweise).

Weiterhin spielt der Genehmigungsstatus für Gebäude bei der Retentionsraumberechnung keine Rolle. Es geht nur darum den Zustand vor und nach Umsetzung der geplanten Baumaßnahme zu vergleichen. Soll von dieser Methode abgewichen werden, ist diese Festlegung durch die zuständige Behörde mitzuteilen. Dies ist bisher nicht erfolgt. Der Fachgutachter hatte keine Kenntnis vom Genehmigungsstatus der Bestandsgebäude.

Eine Abstimmung zur Berücksichtigung bei der Retentionsraumberechnung erfolgt.

Die Übertragung der Ergebnisse des Gutachtens in die Begründung des Bebauungsplans unter Nr. 8.2.3.4 wird angepasst. Eine positive Wirkung ergibt sich aus dem Hotelbau nicht.

<p>Die Übertragung der Ergebnisse des Gutachtens in die Begründung des Bebauungsplans geschieht zudem fehlerhaft. So wird in 8.2.3.4 behauptet: "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 solche Berechnung liegt gar nicht vor und das Ergebnis wäre in dieser Form auch nicht plausibel. Weshalb sollte eine Bebauung die Situation verbessern?</p> <p>Auch die Aussage "Eine Bebauung des Plangebietes hat keinen Einfluss auf das Abflussgeschehen des Nonnenbachs bei Hochwasser." ist nicht haltbar, da sie nur auf einem spezifischen Szenario beruht mit HQ100 des Nonnenbach und HQ20 des Bodensee. Wie oben dargelegt, gibt es Szenarien gleicher Wahrscheinlichkeit in denen diese Aussage nicht stimmt.</p> <p>Und schließlich verletzt der gezeichnete Bebauungsplan die rechtlichen Vorgaben (BauGB § 9 Abs. 6) indem er die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nicht richtig darstellt.</p>	<p>Textpassage wird im Gutachten angepasst:</p> <p>„Eine Bebauung des Plangebietes hat keinen Einfluss auf das Abflussgeschehen des Nonnenbachs beim Bemessungshochwasser.“</p> <p>Die Darstellung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Bebauungsplan wird geprüft und an die Datensätze des HWGK angepasst.</p>
<p>Kapitel 6: Das Hotel beeinflusst seine Umgebung</p> <p>Dass ein 4-stöckiges Hotel und seine Nutzung, in einem von Grünbereichen bzw. Schutzgebieten (u.a. FFH) umgebenen Umfeld relevante Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz hat, ist offensichtlich, wird in der Planung jedoch nicht angemessen berücksichtigt, was auch in anderen Stellungnahmen zu dem Bauvorhaben deutlich gemacht wird (z.B. BUND, RP Tübingen). Als beispielhafte Folgen der Bebauung seien hier erwähnt: die partielle Zerstörung der geschützten Biotope am</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Einfluss des geplanten Hotels auf die Umgebung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Überlapung mit geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft war die Ausarbeitung umfangreicher Untersuchungen und Gutachten notwendig (FFH-Verträglichkeitsprüfung, artenschutzrechtliches Gutachten, Biotopausgleich, Hotelstandortkonzept, schalltechnische Untersuchung, etc.). Diese werden von den zuständigen Behörden hinsichtlich ihrer Methodik und der Ergebnisse bewertet.</p>

Nonnenbach, die Folgen der erhöhten Lichtemissionen (z.B. Gefährdung der Insekten; Störung von Fledermäusen, welche nachtaktiv sind), der Lärmemissionen (z.B. Vergämung von Tieren), ganzjährig erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. Tötung der Amphibien in der Wanderungszeit - i.bes. der FFH-Art Gelbbauchunke) oder der Transparenz und Lichtreflexionen der (in den bisher vorgelegten Hotelentwürfen) üppig geplanten spiegelnden Glas-Elemente in der Fassade, welche unweigerlich zu erheblichen Verlusten in der Vogelpopulation der weiteren Umgebung führen wird, in der auch zahlreiche gefährdete und streng geschützte Arten vorkommen. Die in den Planverfahren bezüglich des Bodan-Geländes im Jahr 2012 bereits vorgebrachte avifaunistische Nachweisliste ist daher dieser Stellungnahme im Anhang beigefügt.

Nachgewiesener Maßen wird das erhöhte Verkehrsaufkommen die Schutzgebiete im Umfeld beeinträchtigen: Die Gemeinde Kressbronn stellt in einem im Januar 2020 gefassten Gemeinderatsbeschluss zur Erweiterung des Parkplatzes am Strandbad fest: "Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Uferbereichs zwischen Seegarten und Strandbad wird die Verbesserung der Stellplatzsituation erforderlich." - Für den geplante Hotel-Bau werden also bereits jetzt zusätzliche Flächen im Bereich des FFH-Schutzgebiets beansprucht.

#### ANHANG

Avifauna-Liste, welche der NABU in der Stellungnahme vom Februar 2012 zur Änderungsplanung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan für den Bereich "Bodan Werft" (Ost) bereitgestellt hatte.

Die partielle Zerstörung der geschützten Biotope am Nonnenbach muss ausgeglichen werden. Der Ausgleich ist im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen und in der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausformuliert. Die Inhalte der genannten Festsetzung und damit die Umsetzung des Ausgleichs sind hinsichtlich der auszugleichenden Größe als auch der formulierten Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Die Beeinträchtigung des Biotops im Bereich der neuen Brücke kann damit vollumfänglich und ortsnah ausgeglichen werden. Um die sensiblen Gehölzbereiche entlang des Nonnenbachs vor künstlicher Beleuchtung zu schützen, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung. In dieser ist enthalten, dass für die Außenbeleuchtung nur umweltschonende, ausschließlich mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen mit einer Lichttemperatur unter 3000 K zulässig sind. Um eine nächtliche Beleuchtung des Nonnenbachs und des Bodensees zu vermeiden, wurde weiter aufgenommen, dass keine Beleuchtungen angebracht werden dürfen, die in Richtung des Nonnenbachs und des Bodensees abstrahlen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig. Hierdurch können Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen deutlich reduziert werden.

Der Aussage, dass es durch das Bodan-Hotel zu einem ganzjährig erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu einer Tötung der Amphibien in der Wanderungszeit – insbesondere der FFH-Art Gelbbauchunke kommt, kann so nicht zugestimmt werden. Die Bodanstraße existiert bereits und stellt unabhängig

von einem künftigen Hotel bereits heute eine potenzielle Gefahr für amphibische Wanderungen durch die räumliche Trennung der westlich des Strandbades vorhandenen Vorkommen (Streuwiesen der Iriswiese) und der nördlich gelegenen Winterquartiere im Eichertwald dar. 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. Die Fahrten finden überwiegend tagsüber statt und überlagern sich damit nicht mit der Hauptwanderzeit von Amphibien, welche hauptsächlich nachts stattfindet. Von einer Durchquerung des Plangebietes durch die Amphibien ist dabei nicht auszugehen, da die im Bereich des Vorhabens bestehenden Biotoptypen nicht für die Gelbbauchunke geeignet sind. Dennoch kann es im Plangebiet vereinzelt zu Wanderbewegungen von Gelbbauchunken entlang des Nonnenbachs kommen. Die gewässerbegleitenden Gehölze des Nonnenbachs werden im Bebauungsplan im Bereich des 5 m Gewässerrandstreifens ab Gewässeroberkante als Grünfläche mit kombinierter Pflanzbindung festgesetzt, um die gegenwärtige Struktur zu erhalten und zu sichern. Lediglich im Bereich der Brücke kommt es zu einem Eingriff in die Gehölzbestände und damit in deren Verbundfunktion. Um über den Erhalt der Gehölze entlang des Nonnenbachs hinaus zu gewährleisten, dass die Durchgängigkeit für Gelbbauchunken und andere Amphibien im Bereich der neuen Brücke erhalten bleibt, wird eine zusätzliche Minimierungsmaßnahme in der FFH-Verträglichkeitsprüfung und in den artenschutzrechtlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen. Beim Bau der neuen Brücke sind die Böschungsstruktur und die Stützkonstruktionen so zu gestalten, dass eine Durchgängigkeit für Gelbbauchunken und an-

dere Amphibien gewährleistet ist. Dadurch werden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Art verhindert. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wird dahingehend ergänzt.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (Eingrünung in nördliche und westliche Richtung, Erhalt der gewässerbegleitenden Gehölze entlang des Nonnenbachs, Ausweitung der Grünfläche auf die Breite des gesetzlichen Gewässerrandstreifens (5 m ab Böschungsoberkante), Einschränkungen für die Beleuchtung zum Schutz von Insekten, u.a.) steht das Vorhaben den Anforderungen des Natur- und Umweltschutzes, des Artenschutzes oder auch des Hochwasserschutzes nicht entgegen.

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Maßnahmen zum Vogelschutz hinsichtlich des Konfliktes mit Glasfassaden sowie zu möglichen Beeinträchtigungen durch Licht sind bereits enthalten, werden jedoch noch weiter konkretisiert. Der Verweis auf die in der Stellungnahme angeführte Artenliste und diese selbst wird zur Kenntnis genommen. Die Vorkommen der dort aufgeführten Arten und deren Status sind bekannt. Dennoch stellt das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld, welches indirekt Beeinträchtigt werden könnte, nur für einen Bruchteil der Arten Brutlebensraum dar. Darüber hinaus sind diese und die meisten in der Auflistung enthaltene Arten störungsempfindlich. Empfindliche Arten nutzen den unmittelbaren Nahbereich um das Vorhaben nicht, da eine deutliche Vorbelastung durch das Strandbad, die Frequentierung der Bodanstraße durch Radfahrer und Fahrzeuge besteht. Unbeeinträchtigt bleiben auch jegliche Wasservogelarten, unabhängig davon, ob sie als Rastvögel oder Brutvögel im Uferbereich vorkommen.

			<p>Es ist vorgesehen, die für das geplante Hotel notwendigen Stellplätze gänzlich innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Hierfür sind im nördlichen Plangebiet oberirdisch Stellplätze vorgesehen als auch eine Tiefgarage unter einem großen Teil des Plangebietes (siehe Planzeichnung rote "TGa-Linie"). Die Anzahl der Stellplätze wird so kalkuliert, dass sie für eine vollständige Besucher- auslastung des Hotels inklusive Mitarbeiter ausreichen. Ein Ausweichen auf externe Stellplätze (bspw. im Bereich Parkweg, Brühlstraße, Irisstraße, Rosen- straße, Alpenblickstraße oder auch im Bereich der Erweiterung des Parkplatzes am Strandbad) ist daher weder notwendig noch vorgesehen (vgl. hierzu über- arbeitetes Gutachten der BERNARD Gruppe "Verkehrsuntersuchung Bodanstraße – Seestraße", in der Fassung vom 03.12.2021). Eine zusätzliche Belastung der Parksituation in der Umgebung des Plangebietes durch die Schaffung des Hotels kann daher ausgeschlossen werden. Der Umweltbericht wird diesbezüg- lich ergänzt. Grundsätzlich ist die FFH-Thematik für die Erweiterung des Park- platzes am Strandbad im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Parkplat- zes beim Strandbad" abzuarbeiten. Die Erweiterung des Parkplatzes stellt ein separates Verfahren dar und ist kein Bestandteil der vorliegenden Planung zur Ausweisung des Bodan-Hotels.</p>
1.3.7	<p><b>Handwerkskammer Ulm</b> Stellungnahme vom 04.08.2021:</p>	<p>Gemäß schalltechnischer Untersuchung der Sieber Consult GmbH zu den Gewerbelärmemissionen (Anlieferung, Parknutzung, Nutzung der Freiflächen) aus dem Plangebiet in die Umgebung und den Freizeitlär- mmissionen aus dem Strandbad und den notwendigen Schutzmaß- nahmen innerhalb des Plangebietes, werden durch die in Ziffer 7.2.8.1 beschriebenen Maßnahmen der Begründung - Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis, dass durch das Vorhaben der Fortbestand der angrenzenden Be- triebe nicht gefährdet werden darf, wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Wie aus der schalltechnischen Untersuchung hervorgeht, sind nach derzeitigem Planungsstand die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeits- verhältnisse in der Umgebung gesichert. Weiterhin ist im Rahmen der Bauge- nehmigung, nach Vorliegen der endgültigen Planung und der zu erwartenden</p>

		<p>BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.</p> <p>Dennoch weisen wir vor der Ausarbeitung Ihres Vorhabens darauf hin, dass bei Planungsmaßnahmen die Voraussetzungen für den Fortbestand der im unmittelbar angrenzenden Plangebiet ansässigen Betriebe einschränkungslos zu erhalten sind und deren Anpassung an veränderte betriebliche oder sonstige wirtschaftliche Verhältnisse, die für die Fortführung der Unternehmen erforderlich sind, zu gewährleisten sind.</p> <p>Durch das Bauvorhaben "Bodan Werft - Bereich Hotel" darf die bestehende Nutzung in keiner Weise beeinträchtigt werden.</p>	<p>Betriebsabläufe, der Nachweis zu erbringen, dass dies auch auf das finale Vorhaben zutrifft. Eine Einschränkung der Umgebungsbebauung ist deshalb nicht zu befürchten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.8	<p><b>Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten</b></p> <p>Stellungnahme vom 29.07.2021:</p>	<p>Wie schon in früheren Stellungnahmen zu diesem Vorhaben ausgedrückt, unterstützen wir die Ansiedlung eines Hotels am Standort der ehemaligen Bodan-Werft. Inzwischen sind mit dem Satzungsbeschluss zur Fortschreibung des Regionalplans für die Region Bodensee-Oberschwaben auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Hotelansiedlung geschaffen. Der Trend zum Urlaub in Deutschland hält weiter an, so dass man mit dem neuen Angebot auch auf die gestiegene Nachfrage reagieren kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Unterstützung der Ansiedlung eines Hotels wird begrüßt. Die Gemeinde teilt die Ansicht, dass durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Hotel auf die steigende Urlaubsnachfrage im Inland reagiert werden kann.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
1.3.9	<p><b>Vodafone BW GmbH, Kassel</b></p> <p>Stellungnahme vom 09.08.2021:</p>	<p>Die abschließende technische und wirtschaftliche Prüfung hat ergeben, dass die Vodafone BW GmbH entgegen unserer Aussage vom 21.04.2020 eine Beteiligung an dem o. g. Bauvorhaben ausschließt.</p> <p>Wir bitten um Ihr Verständnis.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf eine erneute Beteiligung der Vodafone BW GmbH wird im weiteren Verfahren wie gewünscht verzichtet.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

## 2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.07.2021 bis 09.08.2021 mit der Entwurfsfassung vom 30.04.2021 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden: Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	<b>Bürger 1</b> Stellungnahme vom 27.07.2021:	Die weichen Fakten: 1. Die Prüfung und Bestätigung der Rechtmäßigkeit der Satzung zur Fortschreibung des Regionalplans bis 2035 durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen steht noch aus.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde Kressbronn a. B. ist bewusst, dass die Fortschreibung des Regionalplans noch aussteht und der Bebauungsplan erst nach Abschluss der Fortschreibung als Satzung beschlossen werden kann. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
		2. Das vor Jahren erstellte Tourismusgutachten mit dem Ziel, am Seeufer ein 4-Sterne Plus Hotel zu rechtfertigen, ist nicht mehr aktuell. Die Prüfung von Alternativstandorten landeinwärts müsste erneut durchgeführt werden.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kressbronn a. B. vermutet, dass unter dem genannten Tourismusgutachten die im Mai 2016 ausgearbeitete Hotelstandortprüfung gemeint ist. Dieses wird nach Rücksprache mit den Verfassern gemäß der heutigen Situation innerhalb des Gemeindegebiets der Gemeinde Kressbronn a. B. auf den aktuellen Stand hin überprüft und aktualisiert. Die aktualisierte Fassung vom November 2021 wird den Unterlagen im weiteren Verfahren beigelegt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.



Die harten Fakten:

3. Artikel 20 a des GG ist zu berücksichtigen. Der Beschluss des BVerfG vom 24. März 2021 (Klimaschutz und Intertemporale Freiheitssicherung) wirkt sich auf die Bauleitplanungen der Kommunen aus und ist daher zu berücksichtigen.

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis auf die Berücksichtigung von Artikel 20a des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland wird vollumfänglich berücksichtigt. Der darin genannte Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und Tiere findet sich als Äquivalent innerhalb des Baugesetzbuches u. a. unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 in Form der zu berücksichtigenden Schutzgüter. Diesem Anspruch wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Erstellung eines Umweltberichtes, einer FFH-Verträglichkeitsprüfung und eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens gerecht. Die Gutachten lagen den Unterlagen im Zuge der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bei. Die Ergebnisse der genannten Gutachten sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen bzw. als Hinweise eingeflossen (bspw. Ziffern 2.13 bis 2.18, 2.20 bis 2.23 oder 6.10 bis 6.12) und wurden in großen Teilen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Darüber hinaus sind im Rahmen von Bauleitplanverfahren die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies bedeutet im Einzelfall, dass die Gemeinden im Zuge der zu treffenden Abwägungsentscheidung bei konträr gegenüberstehenden Belangen einem bestimmten Belang den Vorrang vor anderen Belangen einräumen können. Dies führt zwangsläufig dazu, dass letztere einer abwägenden Entscheidung zugänglich gemacht werden können. Die Gemeinde Kressbronn a. B. hat die gesetzlichen Bestimmungen des Natur- und Umweltschutzes durch die oben genannte Ausarbeitung der notwendigen Gutachten eingehalten und in Form von konkreten Maßnahmen berücksichtigt.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

4. § 4 und § 11 Klimaschutzgesetz BW sind zu berücksichtigen.

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise zur Berücksichtigung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg werden zur Kenntnis genommen. Der genannte § 4 definiert die Klimaschutzziele und gibt vor, wie die Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2040 erreicht werden soll. § 11 regelt die Aufgaben, Zuständigkeiten und Berücksichtigungspflicht und damit weitestgehend die Koordination und Kommunikation zwischen den zuständigen Behörden, Ministerien und Stabsstellen. Das geplante Hotel stellt kein Gewerbe dar, das in hohem Maße CO<sub>2</sub> und andere klimaschädliche Treibhausgase emittiert. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen 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. Darüber hinaus wird im Zuge der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen für eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes gesorgt (Eingrünung nach Norden und Westen, Erhalt der gewässerbegleitenden Gehölze entlang des Nonnenbachs und der Baumreihe im Westen des Plangebietes, Pflanzung von mindestens einem Laubbaum und einem Strauch pro 400 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche, Pflanzung von mindestens ein Laubbaum pro 10 angefangene offene Stellplätze im Bereich der nicht überdachten Parkplätze, Fassadenbegrünung etc.). Durch diese grünordnerischen Maßnahmen und die im Vergleich zum Bestand zahlreich hinzukommenden Gehölze wird künftig ein gewisser Anteil des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes aufgenommen und gespeichert. Die Planung sieht daher zahlreiche Maßnahmen vor, die durchaus den Zielen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg Rechnung tragen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

5. Die bereits gebauten Querriegel (Bodan-Wohnen) und der geplante Querriegel Bodan-Hotel behindern den Frischluftaustausch für die Wohngebiete nördlich der Bodanstraße. Mögliche Gesundheitsbeeinträchtigung der Anwohner und Klimagutachten Regionalplan.

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, aus Gründen des Hochwasserschutzes einen Teil des Hotel-Gebäudes auf Pfeilern zu errichten, damit die Wohngeschosse nicht im überflutungsgefährdeten Bereich liegen. Hierdurch bleiben weite Bereiche der künftigen Bebauung auch durchlässig für den Luftaustausch von Norden nach Süden zwischen Wasserflächen und dem Festland. Dies gewährleistet auch künftig den Frischluftaustausch für die nördlich gelegenen Wohnbebauungen. Hinzu kommt, dass durch die geplanten grünordnerischen Festsetzungen (siehe hierzu vorheriger Absatz oben) die Frischluftproduktion innerhalb des Plangebietes deutlich verbessert wird. Darüber hinaus wird der Frischluftaustausch bereits nach aktueller Situation durch die Bestandsgebäude innerhalb und angrenzend des Plangebietes sowie die von West nach Ost verlaufenden gewässerbegleitenden Gehölze entlang des Nonnenbachs leicht eingeschränkt. Im Kontext der genannten Vorbelastungen, der geplanten Gebädekubatur des Hotels und der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen führt das Vorhaben demnach zu keiner Verschlechterung des Frischluftaustausches.

Es erfolgt keine Planänderung.

6. Das Hochwasserschutz-Gesamtkonzept ist noch nicht fertig gestellt. Politisches Risiko gegenüber den Anwohnern in und an den ausgewiesenen Hochwassergefahrenbereichen. Das erstellte Gutachten zum Hochwasserrisiko ist wenig aussagekräftig, da die Naturgewalten nicht berechnet werden können. Die vorgesehene Versiegelung in ein Hochwasserrisikogebiet hinein ist unverantwortlich. Die jüngste Katastrophe sagt eigentlich alles.

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis zum Hochwasserschutz-Gesamtkonzept wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bei HQ<sub>100</sub>. Dabei geht die Überflutungsgefahr nicht vom Nonnenbach, sondern vom Bodensee aus.

Gem. § 78 Abs. 2 des WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Zu 1.) Die Suche nach alternativen Planungsstandorten wurde bereits im Mai 2016 im Zuge einer Hotelstandortprüfung durch die Herren Lang und Dorner

erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Kressbronn a. B. keine weiteren geeigneten Standorte für die Umsetzung eines Hotels vorhanden sind. Um zu überprüfen, ob diese Bewertung auch heute noch Bestand hat, wurde das Gutachten im November 2021 hinsichtlich einer aktuellen Betrachtung der Situation ergänzt. Im Ergebnis ergeben sich hinsichtlich alternativer Hotelstandorte keine Änderungen im Vergleich zum alten Stand des Gutachtens. Der Standort muss demnach als alternativlos betrachtet werden. Dieses ergänzte Gutachten wird im weiteren Verfahren den Unterlagen beigelegt. Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt.

Zu 2.) Die Lage im Innenbereich ist durch den Bestand an sich gefestigt. Auch die umgebende Bebauung bedingt die Ausgangslage als Innenbereich, so dass der geforderte Anschluss als gegeben angesehen wird.

Zu 3.) Evakuierungspläne für den Hochwasserfall für die Hotelgäste werden im weiteren Planungsverlauf erarbeitet. Die Vorwarnzeiten dafür sind ausreichend.

Erhebliche Sachschäden entstehen aufgrund der hochwasserangepassten Bauweise nicht.

Zu 4.) Mit dem Fachgutachten der Fugro Germany Land GmbH wurde nachgewiesen, dass das Bauvorhaben auf den Hochwasserabfluss des Nonnenbachs bzw. die Höhe des Wasserstandes bei Überflutung durch den Bodensee (Rückstau) keine nachteilige Auswirkung hat.

Zu 5.) Mit dem Fachgutachten der Fugro Germany Land GmbH wurde die Retentionsraumänderung ermittelt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Zu 6.) Es bestehen im Einflussbereich des Bebauungsplanes keine Hochwasser-schutzanlagen.

Zu 7.) Mit dem Fachgutachten der Fugro Germany Land GmbH wurde nachgewiesen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. Der Abfluss des Nonnenbachs kann auch bei Hochwasser unverändert Richtung Bodensee fließen. Bei Bodenseehochwasser werden die Flächen ohne hohe Fließgeschwindigkeit eingestaut. Da die zusätzlichen Gebäude im Vergleich zum Gesamtüberschwemmungsgebiet des Bodensees nur zu einer Änderung um 50 m<sup>3</sup> führen, kommt es nicht zu einem messbaren Aufstau des Wasserstandes.

Zu 8.) Bei der Ausführungsplanung der Gebäude wird darauf geachtet, dass sensible Gebäudeinstallationen (Elektronik, Heizung, Klimaanlage, Abwasser) nicht im überflutunggefährdeten Bereich eingerichtet werden.

Zu 9.) Ein Teil des Gebäudes soll auf Pfeilern errichtet werden, damit die Wohngeschosse nicht im überflutunggefährdeten Bereich liegen. Die Tiefgarage wird so angeordnet, dass das Wasser bis einschließlich HQ<sub>100</sub> nicht einströmen kann. Ggf. wird ein selbstschließendes Fluttor eingerichtet.

Im Rahmen der konkreten Baugenehmigung werden bei der zuständigen Wasserbehörde auch die Ausnahmegenehmigungen gem. § 78 Abs. 5 WHG mit Einreichung der entsprechenden Nachweise beantragt.

Durch das Gutachten der Fugro Germany Land GmbH wurden die Nachweise entsprechend § 78 Abs. 5 WHG erbracht. Die Konkretisierung des Retentionsraums erfolgt mit Einreichung des Bauantrags ebenso die Planung der hochwasserangepassten Bauweise durch die Wahl geeigneter Baumaterialien.

Da bereits durch § 78f WHG die Bauweise an die Hochwassergefahr angepasst wird, ist das zusätzliche Risiko bei HQ<sub>extrem</sub> dahingehen zu berücksichtigen, dass

ggf. höhere Wasserstände auftreten können. Dies wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

In Abstimmung mit der Zuständigen Wasserbehörde erfolgte als Bemessungsereignis eine Überlagerung des HQ100 Nonnenbachs mit HQ20 des Bodensees sowie eine Betrachtung HQ100 Bodensee /HQ20 Nonnenbach. Eine zeitgleiche Überlagerung von HQ100 an Bodensee und Nonnenbach ist aufgrund der sehr unterschiedlichen Einzugsgebiete nicht unmöglich aber sehr unwahrscheinlich (im Bereich von 1 : 10.000). Eine Bemessung auf derart seltene Ereignisse erfolgt nicht. Dazu dient die Berücksichtigung der Hochwasserrisikoflächen  $HQ_{ext-rem}$ . Eine nachrichtliche Darstellung  $HQ_{extrem}$  wird ebenfalls in den Planunterlagen ergänzt.

Die Berücksichtigung des Klimawandels im Rahmen des hydraulischen Nachweises kann mangels geeigneter Grundlagen (Prognosewasserstände Bodensee bzw. Prognose Abflussentwicklung Nonnenbach) auf lokaler Ebene nicht erfolgen.

Eine nachweisliche Erhöhung des mittleren Wasserstandes des Bodensees aufgrund des dichteren Bewuchses in den Ausströmbereichen des Sees kann auf die Bemessungshochwasserstände übertragen werden, falls die Genehmigungsbehörde dies fordert. Hierzu kann eine Abstimmung und ggf. Neuberechnung erfolgen.

Bei der Retentionsraumberechnung werden Gebäudeinnenräume, auch wenn Sie ggf. geflutet werden, nicht als Retentionsraum gerechnet. Unbekannt ist die Beschaffenheit von Fundamenten und Bodenplatten, die ein Einströmen bis zu einem gewissen Wasserstand verhindern können. Deshalb wird grundsätzlich von der Nichtdurchströmbarkeit ausgegangen, außer das Gebäude wurde

			<p>offensichtlich mit dem Zweck der Durchströmbarkeit errichtet (hochwasserangepasste Bauweise).</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend mit den oben genannten Ausführungen ergänzt.</p>
		<p>7. Die beabsichtigte An- und Abfahrt der motorisierten Teilnehmer am Hotelbetrieb einschließlich Logistikverkehr des noch nicht einmal feststehenden Hotelbetriebs berücksichtigt nicht die Ziele des Koalitionsvertrags der grün/schwarzen Landesregierung. Der Bodenseefernradweg wurde in der Bewertung ausgeblendet. Die in den Sommermonaten mehr als lästigen "Suchenden" nach kostenfreien Parkplätzen in den sehr engen Anliegersträßchen (Parkweg, Brühlstraße, Irisstraße, Rosenstraße, Alpenblickstraße) sind politisch nicht berücksichtigt. Die lästige Durchfahrt von Wohnmobilen und Anhängergergespannen auf der Bodan Straße, Nonnenhorner Straße und Seestraße wurde nicht thematisiert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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 &gt; 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht. Es ist vorgesehen, die für das geplante Hotel notwendigen Stellplätze gänzlich innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Hierfür sind im nördlichen Plangebiet oberirdisch Stellplätze vorgesehen als auch eine Tiefgarage unter einem großen Teil des Plangebietes (siehe Planzeichnung rote "TGa-Linie"). Die Anzahl der Stellplätze wird so kalkuliert, dass sie für eine vollständige Besucherauslastung des Hotels inklusive Mitarbeiter ausreichen. Ein Ausweichen auf externe Stellplätze (bspw. auf die genannten Straßen wie Parkweg, Brühlstraße, Irisstraße, Rosenstraße, Alpenblickstraße oder auch im Bereich der Erweiterung des Parkplatzes am Strandbad) ist daher weder notwendig noch vorgesehen. Eine zusätzliche Belastung der Parksituation in der Umgebung des Plangebietes durch die Schaffung des Hotels kann daher ausgeschlossen werden. Dies wird entsprechend im Umweltbericht ergänzt.</p>



### 3 Vorschläge der Verwaltung

3.1 Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden:

3.1.1	<b>Gemeinde Kressbronn</b>	Seitens der Gemeinde Kressbronn wurden Bedenken geäußert, dass es durch die Umsetzung des Vorhabens zu Einschränkungen des Festplatzbetriebes aufgrund erhöhter Lärmimmissionen durch beispielsweise das Pfingstfest oder das Blütenfest kommen könnte. Mögliche Einschränkungen der Feste sollen unbedingt vermieden werden.	<p>Abwägung des Gemeinderates (GR):</p> <p>Für eine Abschätzung der Lärmimmissionen ausgehend vom Festplatz auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung der Lärmimmission gemäß den Vorgaben der Freizeitlärmrichtlinie durchgeführt (Sieber Consult, Schalltechnisch Stellungnahme vom 19.11.2021). Die Ergebnisse zeigen, dass im Nachtzeitraum Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmstudie – auch unter Berücksichtigung der erhöhten Werte, die die Freizeitlärmrichtlinie für seltene Ereignisse vorsieht – nicht auszuschließen sind.</p> <p>Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie im Plangebiet zu gewährleisten und eine Einschränkung des Festplatzbetriebes auszuschließen, wird die bestehende Lärmschutzfestsetzung ergänzt.</p> <p>Im Überschreibungsbereich sind vor den Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräumen, Wohn- und Schlafzimmer) entweder verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte, Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder die Fenster als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster auszuführen. Aufenthaltsräume, die nicht über zu öffnende Fenster verfügen, sind mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungstechnischen Anlage (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) auszustatten. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugeneh-</p>
-------	----------------------------	---	--

Die Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Eigenschabschirmung des Gebäudes oder durch bauliche Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für ein Mischgebiet eingehalten werden können.

## 4 **Beschlüsse zum Verfahren**

- 4.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a. B. macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 30.04.2021 zu eigen.
- 4.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 01.12.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Bodan Werft – Bereich Hotel" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 01.12.2021 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Kressbronn a. B., den ...

## 5 **Anlagen**

- 5.1 Merkblatt zur Stellungnahme vom 29.07.2021 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- 5.2 Avifauna-Liste zur Stellungnahme vom 05.08.2021 des Naturschutzbund Deutschland (NABU) Langenargen e.V.