

Zusammenfassung der Änderungen nach Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Artenschutz:

Artenschutzrechtliche Untersuchungen werden seit 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 seitens der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, dass aktualisierende Daten zum Vorkommen von Reptilien und gemäß dem Regierungspräsidium Tübingen zu weiteren Artengruppen wie Tagfalter etc. zu erheben sind. Zusätzliche avifaunistische Datenerhebungen (bspw. Untersuchungen zur Fledermausfauna) wurden nicht gefordert. 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. 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. 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, verlorengelassene Brutplätze ubiquitärer Arten adäquat zu kompensieren. Das vorliegende artenschutzrechtliche Gutachten wurde auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen um weitere Informationen und Aussagen u. a. zu den Ergebnissen der Baumhöhlenuntersuchung, zum Vogelschlagrisiko an Glasfassaden, zu den Terminen der Mehlschwalbenkartierung oder zum Thema Vogelzug ergänzt (Fassung vom 30.04.2021).

Der Standort des Schwalbenhauses wurde im Bebauungsplan in der Festsetzung zur "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche" aufgenommen und in der Planzeichnung dargestellt. Die Mehlschwalbe trifft am Bodensee etwa Mitte April ein, abhängig von der aktuellen Großwetterlage. Der Zeitpunkt der Installation des Schwalbenhauses wird daher auf Ende März festgelegt. Die Festsetzung zur Verhinderung von Vogelkollision an Glasfassaden wurde konkretisiert. Die Bäume im westlichen Plangebiet wurden separat als Festsetzung in Text und Planzeichnung inklusive Nachpflanzgebot aufgenommen. Um eine Lichtwirkung auf die Leitlinie zu minimieren, wurde die Verwendung von Milchglas festgesetzt. Es wurden Hinweise zum Vogelschutz und zur ökologischen Baubegleitung aufgenommen. Der vorhandene Hinweis zum Artenschutz wurde ergänzt (bspw. um fischereiliche und weitere Auflagen).

Naturschutz:

FFH-Verträglichkeitsprüfung:

In den Stellungnahmen wurde die Aussage getätigt, dass im Zuge der ausgearbeiteten FFH-Verträglichkeitsprüfung erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen wurden. 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 wurde nochmals überarbeitet und in einigen Punkten angepasst. Die Anpassungen und Neuerungen wurden 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, insbesondere im Hinblick auf den Bebauungsplan "Parkplatz beim Strandbad".

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

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls:

Da kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgrund eines bislang fehlenden Betreibers aufgestellt und damit auch keine Zimmer- und Bettenanzahl eindeutig festgesetzt werden kann, wurde gemäß Anhang 1, Punkt 18.1.2 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ausgearbeitet und diese wird den Unterlagen im weiteren Verfahren beigelegt.

Naturschutzfachlicher Ausgleich:

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 181.694 Ökopunkten soll nun auf den externen Fl.-Nrn. 1827/26 und 1811/5 der Gemarkung Schomburg (Gemeinde Wangen i. Allgäu) ausgeglichen werden. Das Ausgleichskonzept wird nachgereicht. Der Ausgleichsbedarf kann damit vollständig abgedeckt werden. Die Abstimmung erfolgt im Zuge der nächsten Verfahrensrunde – aufgrund der Lage der Ausgleichsflächen – mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg. Die Ausgleichsfläche wurde unter Ziffer 3 als "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)" aufgenommen.

Sonstiges:

Die öffentliche Grünfläche entlang des Nonnenbachs wird auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen auf den aktuellen Traufbereich der Gehölze ausgedehnt, als Konsequenz erfolgt eine leichte Reduktion der "TGa-Linie" nach Süden. Darauf aufbauend ergeben sich kleine Änderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der Erhalt der beiden Bäume entlang der neuen Brückenzufahrt wurde als Festsetzung für "zu erhaltende Bäume" aufgenommen und in der Planzeichnung ergänzt. Die ursprünglich in der Festsetzung "Pflanzungen in dem Baugebiet" enthaltene Pflanzliste 2 mit nicht standortheimischen Gehölzen wurde ersatzlos gestrichen. Die Festsetzung wurde dahingehend angepasst. Es wurden Ergänzungen in der Festsetzung zur



"Pflanzbindung" in dem Sinne aufgenommen, dass durch die Festsetzung die als faktisches Biotop vorkommenden Gehölze entlang des Nonnenbachs geschützt werden. Der Hinweis zu "Empfehlenswerte Obstbaumarten" wurde ersatzlos gestrichen. In der Festsetzung zur "Dachbegrünung" wurde die Bezeichnung "Flachdächer" in "Dächer" geändert. Die Festsetzung zur "Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen" wurde ergänzt. Gleiches gilt für die Hinweise zum Biotopschutz und zum Bodenschutz. Ein Hinweis zur Geotechnik wurde neu aufgenommen. Der Gewässerrandstreifen von 5 m innerorts gemessen ab Böschungsoberkante wurde nachrichtlich übernommen.

Lärmschutz:

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.04.2021 wurden die Lärmimmissionen des Strandbades Kressbronn a.B. auf das geplante Vorhaben untersucht und gemäß der Freizeitlärmrichtlinie bewertet. Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte im Bereich des geplanten Vorhabens wurden Festsetzungen aufgenommen. Gemäß der Festsetzung sind im Überschreibungsbereich die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z. B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen vollständig nach Osten zu orientieren. An den übrigen Gebäudeseiten sind entweder vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z. B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken offenbare Fenster auszuführen. Um einen Mindestluftwechsel zu garantieren sind ggf. Lüftungsanlagen erforderlich.

Für die aktuelle Fassung des Bebauungsplanes wurden in der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung (Fassung vom 19.11.2021) zudem die Lärmimmissionen des Festplatzes Kressbronn a.B. auf das geplante Vorhaben gemäß der Freizeitlärmrichtlinie untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass entlang der nördlichen Baugrenze des Vorhabens Überschreitungen der zulässigen Immissionsgrenzwerte zu erwarten sind. Dies ist auch der Fall, wenn die erhöhten zulässigen Werte für seltene Ereignisse herangezogen werden. Um Konflikte im Plangebiet zu vermeiden und eine Einschränkung des Festplatzes auszuschließen wurden die aufgrund der Lärmimmissionen ausgehend vom Strandbad getroffene Festsetzung auf den Überschreibungsbereich ausgehend vom Festplatz ausgeweitet, da hier dieselben Anforderungen vorliegen. Die angepasste Festsetzung sieht vor, dass im gesamten Überschreibungsbereich 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 offenbare Fenster auszuführen. Da im Zuge des Angebotsbebauungsplanes die Eigenabschirmung des Gebäudes nicht berücksichtigt werden kann, ist im Rahmen der Baugenehmigung, anhand der finalen Gebäudeplanung zu ermitteln, welche Gebäudeteile bzw. Fassade von der Festsetzung betroffen sind. Aufgrund der schalltechnisch günstigen Planung in L-Form wird davon ausgegangen, dass der Schall durch die nördliche und westliche Fassade ausreichen abgeschirmt wird, so dass für die übrigen Fassaden keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bei HQ100. Dabei geht die Überflutungsgefahr nicht vom Nonnenbach, sondern vom Bodensee aus. Gem. §78 Abs.2 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn im Gesetz genannte Bedingungen kumulativ erfüllt sind. Dazu zählen u.a., dass keine anderen Möglichkeiten der



Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind oder die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

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. Evakuierungspläne für den Hochwasserfall für die Hotelgäste werden im weiteren Planungsverlauf erarbeitet. Die Vorwarnzeiten dafür sind ausreichend. Ein Teil des Gebäudes soll auf Pfeilern errichtet werden, damit die Wohngeschosse nicht im überflutungsgefährdeten Bereich liegen. Erhebliche Sachschäden entstehen aufgrund der hochwasserangepassten Bauweise nicht. Mit dem Fachgutachten der Fugro Germany Land GmbH (in der Fassung vom 20.08.2021) 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 und kein Ausgleich für die Retentionsraumänderung erforderlich ist. Sollte keine Bauweise auf Pfeilern gewählt werden, erfolgt die Konkretisierung des Retentionsraums mit Einreichung des Bauantrags ebenso die Planung der hochwasserangepassten Bauweise durch die Wahl geeigneter Baumaterialien. Im Rahmen der konkreten Baugenehmigung werden bei der zuständigen Wasserbehörde auch die Ausnahmegenehmigungen gem. § 78 Abs. 5 WHG mit Einreichung der entsprechenden Nachweise beantragt. Die Tiefgarage wird so angeordnet, dass das Wasser bis einschließlich HQ100 nicht einströmen kann. Ggf. wird ein selbstschließendes Fluttor eingerichtet. Bei der Ausführungsplanung der Gebäude wird darauf geachtet, dass sensible Gebäudeinstallationen (Elektronik, Heizung, Klimaanlage, Abwasser) nicht im überflutungsgefährdeten Bereich eingerichtet werden.

Darüber hinaus wurde im genannten Gutachten 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. In Bezug auf den Hochwasserstand HQ100 des Bodensees beträgt die Retentionsänderung durch den Hotelbau rund 50 m³ (Gewinn im Vergleich zur Bestandsbebauung).

Die wasserrechtliche Zulassungspflicht für Einzelbauvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG wird in den Hinweis zum "Umgang mit Niederschlagswasser" aufgenommen. Die Ausbreitung der HQ100 Flächen in der Planzeichnung wurde noch einmal überprüft und mit den Hochwassergefahrenkarte (HWGK) abgeglichen. Das Hochwassergutachten wurde auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen in enger Abstimmung mit dem Landratsamt überarbeitet. Der Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser wurde ergänzt, der Hinweis zum Grundwasserschutz angepasst.

Verkehrsuntersuchung:

Im Jahr 2019 wurde der Bereich "Bodanstraße – Seestraße" in Kressbronn a. B. und somit auch der Bereich des Vorhabens von der "brenner BERNARD ingenieure GmbH" verkehrstechnisch untersucht. Aufgrund der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Bodan Werft – Bereich Hotel" eingegangenen Stellungnahmen, wurde das Gutachten überarbeitet und hinsichtlich der gegenwärtigen Situation aktualisiert (Gutachten in der Fassung vom 03.12.2021). Das Gutachten 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 > 3,5t zulässigem Gesamtgewicht. Es ist vorgesehen, die für das geplante Hotel notwendigen Stellplätze gänzlich innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Hierfür sind im nördlichen Plangebiet sowohl oberirdisch Stellplätze vorgesehen als auch eine Tiefgarage unter einem großen Teil des Plangebietes (siehe Planzeichnung rote "TGa-Linie"). Eine zusätzliche Belastung der Parksituation in der Umgebung des Plangebietes kann durch die Schaffung des Hotels ausgeschlossen werden.

Hotelstandortprüfung:

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 Oktober 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 wurde diesbezüglich ergänzt.

Übergeordnete Planungen:

Das Vorhaben berührt zum jetzigen Stand mehrere Ziele der Raumordnung. 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.

