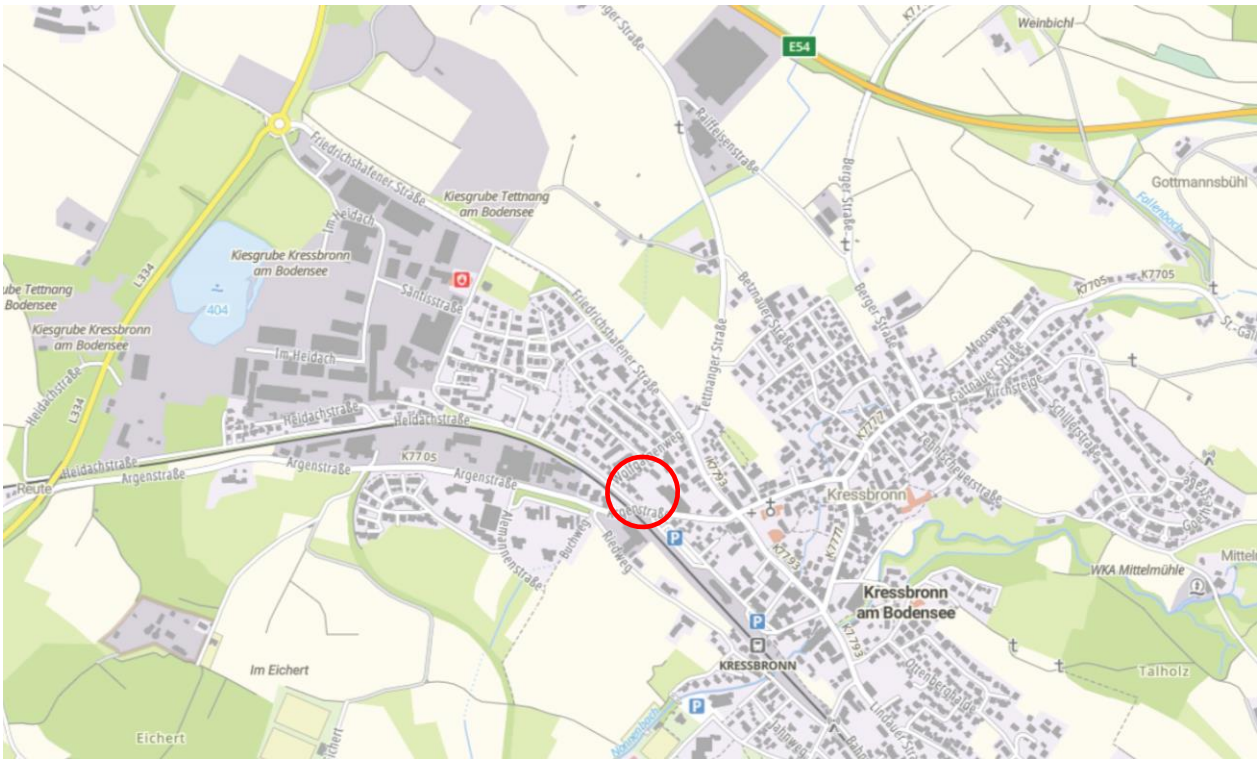
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

I) **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“**

II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“**

III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Fassung vom: 25.11.2024



Satzung
der Gemeinde Kressbronn am Bodensee

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023, hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a.B. am …….. folgende Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 25. November 2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2
Bestandteile

Bestandteile dieser Satzung ist der Bebauungsplan mit:

1. Zeichnerischem Teil (Planzeichnung), in der Fassung vom 25.11.2024,
2. Textteil, in der Fassung vom 22.11.2024,
3. Vorhaben- und Erschließungspläne VEP01-04 gem. § 12 Abs. 3a BauGB in der Fassung vom 25.11.2024.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Kressbronn a.B., den ……

Daniel Enzensperger Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Novem-ber 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
Naturschutzgesetz (NatSchG) für Baden-Württemberg	vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 12 (1) BauGB

Drogerie-markt

1.1.1 Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung:
Der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Drogeriemarktes, weiteres Gewerbe sowie Wohnnutzungen.

Zulässig sind:
- die Verkaufsfläche darf eine Fläche von 800 m² nicht überschreiten;
- Untergeschoss: Tiefgarage;
- Erdgeschoss: Räume zum Verkauf und zur Lagerung eines Drogeriemarktes zzgl. Neben- und Sozialräume;
- 1. Obergeschoss: Verwaltung und Gewerbefläche für dienstleistende Gewerbeeinheiten und/oder Administrationen und Büroeinheiten und/oder Mitarbeiter-

wohnen für Drogeriemarkt und/oder Verbrauchermarkt
- 2. Obergeschoss: Wohnen mit Terrassen.

Nicht zulässig sind:
- Ferienwohnungen

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind grundsätzlich nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. **§ 9 (2) BauGB**

1.2 Maß der baulichen Nutzung **§ 9 (1) 1 BauGB**

GR 1.000

1.2.1 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² § 16 (2) 1 BauNVO, § 19 (4) 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

GH 423,50

1.2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über NN § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen GH der Hauptgebäude und Höhe sonstiger baulicher Anlagen ist beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.

Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhe sind durch Photovoltaikanlagen bis max. 1,0 m und durch sonstige untergeordnete, technische Anlagen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Lüftungszentralen, Aufzüge etc.) bis zu 3,0 m zulässig.
~~Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zu den Gebäudeaußenkanten ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.~~

1.3 Höhenlage der Gebäude **§ 9 (3) BauGB**

EFH 409,30

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN

Überschreitungen der EFH sind bis 0,25 m zulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise **§ 9 (1) 2 BauGB**

O

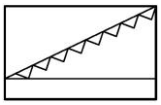
1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen **§ 9 (1) 2 BauGB**

1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.



1.6 Sichtflächen — § 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

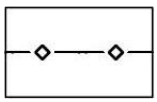
1.7 Flächen für Stellplätze / Zufahrt Tiefgarage (TGa) und Anlieferbereich — § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze sowie die Zufahrten für Tiefgarage und Anlieferung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

1.8 Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

1.8.1 Ein- und Ausfahrtbereich — § 9 (1) 11 BauGB

1.8.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 (1) 11 BauGB



1.9 Versorgungsleitungen, unterirdisch — § 9 (1) 13 BauGB

hier: vorhandener Regenwasserkanal (wird teilweise verlegt)

1.10 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser — § 9 (1) 14 BauGB

In den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Dachflächenwasser, welches über die zu erstellende Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mind. 10 cm

geflossen ist und somit eine Vorreinigung erfahren hat, kann unterirdisch über Zisternen-/Rigolensysteme versickert werden.
Das auf allen weiteren Flächen anfallende Oberflächenwasser, welches keine Vorreinigung erfahren hat, ist in geeigneter Weise vor der Versickerung zu reinigen. Das genannte Niederschlagswasser ist (mit Ausnahme der über die Not-Entlastungen anfallenden Wassermengen) auf dem Grundstück durch speziell herzustellende Versickerungs-Anlagen zu versickern. Notüberläufe erfolgen in einen privaten auf dem Grundstück des EDEKA-Marktes liegenden Regenwasserkanal.

Ist eine Versickerung nicht realisierbar, kann alternativ anfallendes Niederschlagswasser in einem unterirdischen Stauraumkanal gesammelt und gedrosselt an den angrenzenden Regenwasserkanal abgegeben werden.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

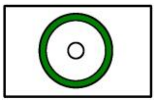
1.11 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien — § 9 (1) 23b BauGB

Photovoltaikanlagen:
Dächer sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen mit Photovoltaikanlagen zu versehen.
Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen und Oberlichter.

1.12 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 (1) 24 BauGB

<u>Immissionsschutz-Auflagen</u>
- Das Be- und Entladen von Waren einschließlich dem Rangieren sowie der An- und Abfahrt von LKW's ist auf dem Betriebsgelände nur im Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr zulässig.
- Geräusch erzeugende Anlagen und Anlagenteile sind nach dem Stand der Lärmschutz-Technik auszuführen, zu betreiben und zu warten.

1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 BauGB, § 9 (1) 25 BauGB



1.13.1 Pflanzgebot - Baumpflanzung § 9 (1) 25b BauGB

Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste.

1.13.2 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

V1: Als Vorsorgeprinzip und zum Ausschluss der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 sind die erforderlichen Abrissarbeiten außerhalb der Reproduktionszeit der Brutvögel sowie der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

V2: Schnitt- und Rodungsmaßnahmen des Gehölzbestandes sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfensters vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und somit außerhalb der Brutphase durchzuführen.

V3: Die Außenbeleuchtung ist in Orientierung an § 21 NatSchG insektenfreundlich zu gestalten. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 2700 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind. Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.

1.13.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) § 1a BauGB i.V.m. § 44 (5) BNatSchG

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind konfliktvermeidende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Haussperling:
Anbringung von einem Koloniekasten in unmittelbarer Nähe am Edeka Markt Gebäude im Bereich des Dachüberstandes/Traufe. Maßnahmenumsetzung in möglichst großer Höhe (mindestens 3 m) günstig wäre an der Fassade der Ostseite oder an der Südseite unter dem Dachvorsprung. Keine Wirkung von Lichtemissionen auf den Kasten. Anbringung kann sofort erfolgen.

1.13.4 Pflanzlisten § 9 (1) 25a BauGB

Laubbäume Wuchsklasse I

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Esskastanie	Castanea sativa
Gemeine Walnuss	Juglans regia
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Trauerweide	Salix alba ‚Tristis‘

Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Zerreiche	Quercus cerris
Gemeine Robinie	Robinia pseudoacacia
Silber Linde	Tilia tomentosa `Szeleste'

Laubbäume Wuchsklasse II

Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula pendula
Hochstammobstbäume	
Obstbäume	
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Hahnenspor-Weißdorn	Crataegus crus-galli
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Aufgrund der Nähe zu Intensivobstanlagen ist bei der Pflanzung darauf zu achten, dass keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die Feuerbrandkrankheit gelten, wie z.B. Felsenbirne, Feuerdorn, Lorbeermistel, Mehlbeere, Eberesche, Weißdorn und Zwergmispel. Nadelbäume, Sträucher und Formgehölze (z.B. Kugelahorn, Kugelrobinie oder Formschnitte) erfüllen das Pflanzgebot nicht. Die Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit vom 20.12.1985 i.d.F. v. 13.12.2007 ist zu beachten. An Kinderspielplätzen sind ungiftige Arten zu verwenden. Die Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen vorzunehmen.

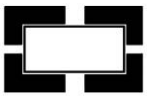
Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von 10 - 15 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

<u>Dachbegrünung</u>
Die hier aufgeführte Artenliste für die extensive Dachbegrünung ist nicht abschließend und soll nur einen generellen Überblick über die wichtigsten Arten geben:

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fetthenne
Sedum hybridum	Immergrünes Fettblatt (Mongolen-Sedum)
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Dianthus plumarius	Fede-Nelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca	Blaues Schillergras
Petrorhagia saxifraga	Stein-Nelke
Saxifragea paniculata	Rispen-Steinbrech
Saponaria ocymoides	Polster-Seifenkraut

Sempervivum-Hybriden	Dachwurz, Hauswurz
Thymus serpyllum	Kriechender Thymian

1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.14.1 Planbereich § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.14.2 Nutzungsschablone

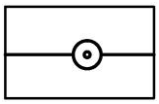
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
örtliche Bauvorschriften	
1	

Füllschema der Nutzungsschablone
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m²
3 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über NN vorhandenem Gelände
4 – höchstzulässige Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN

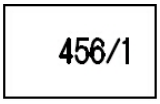
1 – Dachform

2. Kennzeichnung und Hinweise

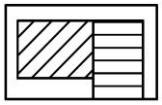
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



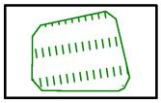
vorhandene Grundstücksgrenzen



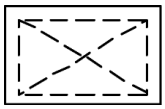
Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



vorhandene Retentionsmulden



geplanter Gebäudeabbruch

2.2 Baufeldfreimachung (Rodungsarbeiten, Geländemodellierung, Gebäudeabriss- und sanierungen) außerhalb der Vegetationsperiode

Um erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten zu vermeiden, welche die Gehölze oder Gebäude als Lebensraum nutzen (z.B. Vögel und Fledermäuse), ist bei Rodungs- und Abräumarbeiten sowie Gebäudeabriss und -sanierungen § 39 BNatSchG zu beachten.

Sämtliche Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

2.3 Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben 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 wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Starkniederschlagsereignisse
Das Plangebiet kann bei einem extremen Starkregenereignis betroffen werden.
Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Es ist auf eine starkregenangepasste Bauweise zu achten.
Bei Unterkellerung: Lichtschächte hochnehmen, hochgesetzte Kellerabgänge, wasserdichte Kellerfenster oder Türen Allgemein: EG über Starkregenwasserspiegel, Beachtung der Fließwege

2.4 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2.5 Bodenschutz

Erdmassenbewegungen sollten soweit als möglich reduziert werden. Es ist ein Massenausgleich vor Ort anzustreben. Anfallender Bodenaushub sollte daher auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung - wiederverwendet werden. Ist dies nicht vollständig möglich, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen, welche Entsorgungsmöglichkeiten für die im Rahmen der Neubebauung anfallenden, nicht auf dem Grundstück selbst verwendbaren Aushubmassen vorgesehen werden.
Die Versiegelung sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten".
Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

2.6 Vogelschlag an Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen, wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) zu ergreifen. Transparente Scheiben werden für Vögel durch geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien sichtbar gemacht. Insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen oder Windschutz-wänden ist es wichtig, nicht transparente Bauteile zu wählen.
Außerdem sind Reflexionen des Glases durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz zu vermindern.

Wichtig: UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach verwiesen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Tieren, gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG} wird hingewiesen.

2.7 Straßenverkehr

Bei Neuanschlüssen an die Argenstraße wird auf das erforderliche Sichtfeld hingewiesen: An Knotenpunkten, Rad- / Gehwegüberfahrten und Querungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freigehalten werden.

2 .8 Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m3 Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

2.9 Vorhabenplan

Die Vorhaben- und Erschließungspläne VEP01 - 03 vom 25.11.2024 sind Bestandteil der Satzung.

2.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
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 Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fach-technische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.
Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.
Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.
Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

3. Anlagen zum Bebauungsplan

3.1 Begründung in der Fassung vom 25.11.2024

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .

Daniel Enzensperger Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

INHALT

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung / Planungsziele / Verfahren
6. Auswirkungen der Planung
   - 6.1 Erschließung
   - 6.2 Ver- und Entsorgung
   - 6.3 Immissionsschutz
   - 6.4 Klima
   - 6.5 Artenschutz
   - 6.6 Hochwasser
7. Altlasten
8. Begründung Festsetzungen
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
10. Anlagen

1. RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,15 ha, mit dem Flurstück Nr. 193/1 und Teilflächen Flurstück Nr. 193/17.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten	vom Grundstück des EDEKA-Marktes, Teilflächen Flurstück Nr. 193/17
Im Süden	durch die Argenstraße (K7705), Flurstück Nr.183,
Im Nordwesten	durch das Flurstück Nr. 193/7.

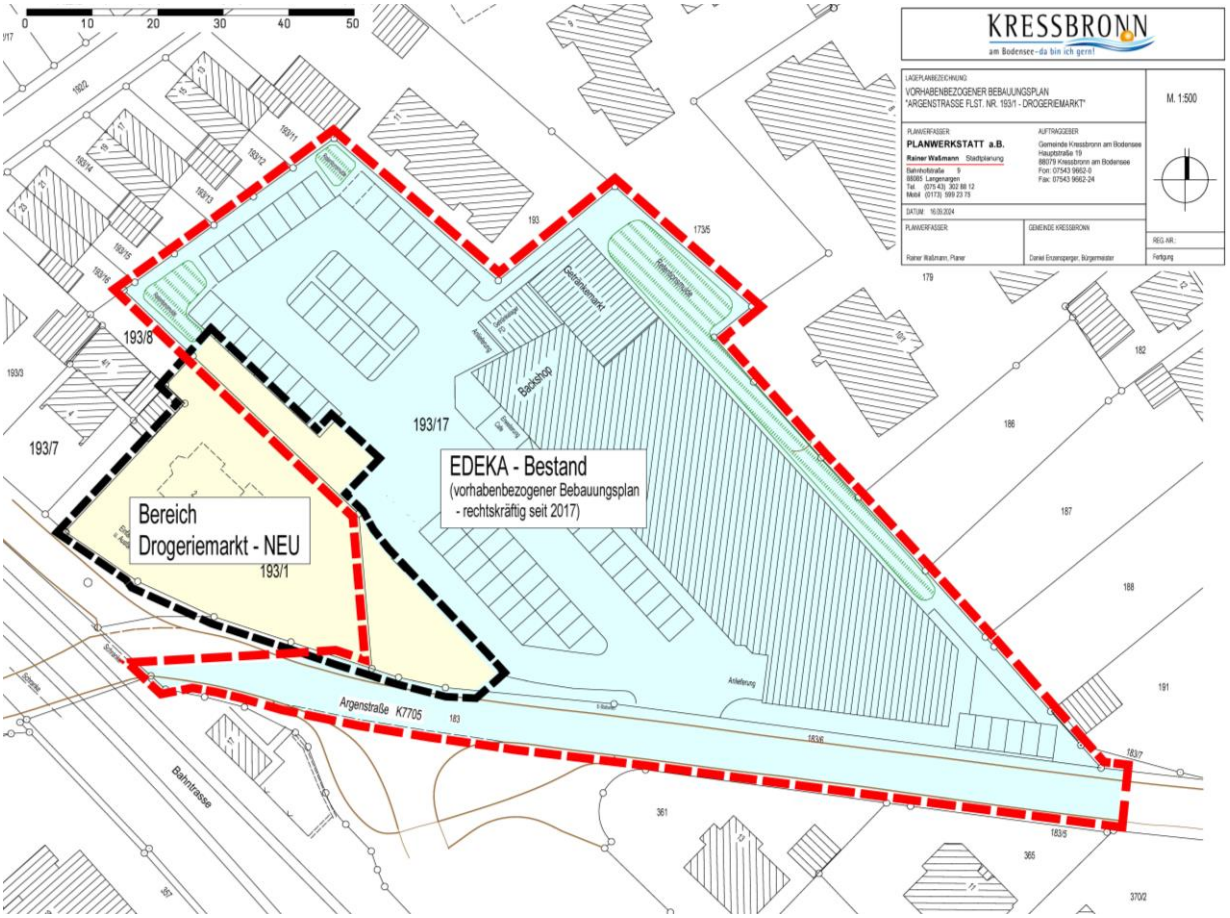
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Grundstück liegt direkt nördlich des Bahnübergangs. Im Norden des Grundstücks schließt die Parkierungsfläche vom EDEKA an.

Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

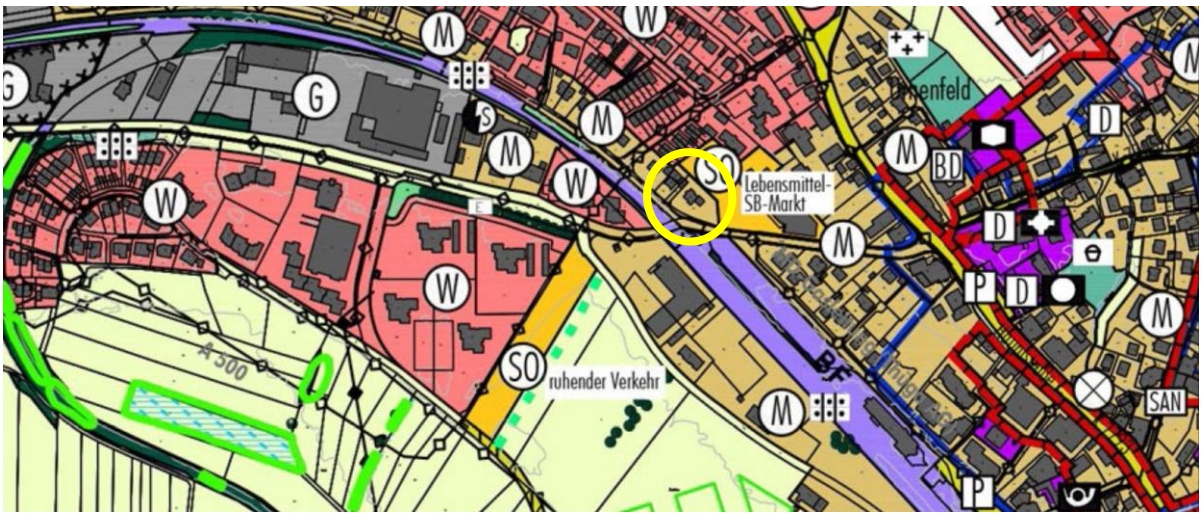
Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich teilweise im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA“, rechtskräftig seit 2017, als auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch - Kressbronn am Bodensee - Langenargen stellt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gemischte Baufläche“ dar.
Die Planung kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als entwickelt angesehen werden.



Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

5. ANLASS DER PLANUNG / PLANUNGSZIELE / VERFAHREN

Die Gemeinde Kressbronn a. B. verfügt bislang über keinen Drogeriemarkt. Die nächsten Drogeriemärkte finden sich in Friedrichshafen, Tettnang oder Enzisweiler. Sämtliche Versuche in der Vergangenheit einen Drogeriemarkt in Kressbronn a. B. anzusiedeln sind immer wieder gescheitert. Grund dafür war insbesondere, dass die Vorhabenträger den Grunderwerb nicht tätigen konnten bzw. die Grundstücke für ein solches Vorhaben zu klein oder ungeeignet waren. Die Esslinger Immobilien GmbH hat ein geeignetes Grundstück südlich des bestehenden EDEKA's erworben und beabsichtigt nun ein entsprechendes Bauvorhaben. Hierbei ist vorgesehen einen Drogeriemarkt, Gewerbeeinheiten, Wohnen und eine Tiefgarage zu realisieren.

Projektbeschreibung:
Neubau eines Drogeriemarkts auf dem Flurstück Nr. 193/1 und Teilflächen des Flurstückes Nr. 193/17 des angrenzenden bestehenden EDEKA Markt Kressbronn. Geplant ist folgendes Nutzungskonzept:

UG – Tiefgarage
- Tiefgarage unter dem Gebäude

EG – Drogeriemarkt
- Der Drogeriemarkt befindet sich im EG mit Zugang vom bestehenden Parkplatz
- Verkaufsfläche ca. 700 m² zzgl. Neben- und Sozialräumen
- Anlieferung an der südwestlichen Gebäudeseite

OG1
- Verwaltung und Gewerbefläche für dienstleistende Gewerbeeinheiten und/oder Administrationen und Büroeinheiten und/oder Mitarbeiterwohnen für Drogeriemarkt und/oder Verbrauchermarkt

OG2
- Wohnen mit vorgelagerten Terrassen (keine Ferienwohnungen!)

Verkaufsfläche
- die Verkaufsfläche darf eine Fläche von 800 m² nicht überschreiten;

Vorgesehen ist eine Massivbauweise mit hohem Anteil an transparenten Fassaden; ggf. Aufnahme der Straßenkrümmung als Segmentbogen auf die Südfassade. Die Dachform ist als Flachdach angedacht. Jede Wohneinheit im OG2 erhält eine vorgelagerte Terrasse. Das Projekt dient als Ergänzung der zentralen Nahversorgung für die Kressbronner Bürger und Bürgerinnen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden EDEKA-Markt.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren":
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt kleiner als 2,0 ha ist.
Das ist hier gegeben – die max. überbaubare Grundfläche beträgt ca. 0,1 ha.

Nach § 13a Abs.1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es liegen ebenfalls keine Pflichten nach § 50 BImSchG vor. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgte in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.
Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für die Kunden von Süden oder Norden kommend wie im Bestand von der Argenstraße (K 7705) über die bestehende Zufahrt zum EDEKA-Markt.
Die Zufahrt für Warenanlieferungen / Bewohner / künftige Gewerbenutzungen des Drogeriemarktes erfolgt über die Heidachstraße. Hier gilt folgende Besonderheit bzgl. LKW-Anlieferung: von Süden her kommend, über die Argenstraße abbiegend in die Heidachstraße, gilt eine Fahrzeuglängenbeschränkung von 13 m, um einen Rückstau in den Bahnübergang zu vermeiden.

Bauliche Maßnahmen im Bereich des öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

6.2 VER- UND ENTSORGUNG

Durch die geplante bauliche Erweiterung sind keine Änderungen in der Ver- und Entsorgung erforderlich.

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.
Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Grundstücksentwässerung:
Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das genannte Niederschlagswasser ist (mit Ausnahme der über die Not-Entlastungen anfallenden Wassermengen) auf dem Grundstück durch speziell herzustellende Versickerungs-Anlagen zu versickern. Geplant sind Kunststoffrigolen zur Versickerung (Breite 2.4m, Länge 8.80m) mit Notüberllauf in den angrenzenden Mischwasserkanal. Den Rigolen vorgeschaltet wird ein Vorreinigungsschacht. (Die exakte Ausführung und Lage ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem LRA Friedrichshafen abzustimmen).
Anfallendes Schmutzwasser wird im Mischwasserkanal abgeleitet.

~~Ist eine Versickerung nicht realisierbar, kann alternativ anfallendes Niederschlagswasser in einem unterirdischen Stauraumkanal gesammelt und gedrosselt an den angrenzenden Regenwasserkanal abgegeben werden.~~

6.3 IMMISSIONSSCHUTZ

(siehe Anlage: **Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm**, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 25.11.2024)

Die Höhe der Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft und das Bauvorhaben, die bei der Andienung des Drogeriemarkts (Lkw und Warenumschlag) und von der Tiefgaragenzufahrt (Pkw) verursacht werden, wurde durch das Ingenieurbüro Fend (schall.tech) ermittelt und beurteilt (Bericht Nr. 232-122/04 vom 22.11.2024). Dabei zeigte sich, dass keine Konflikte aus schalltechnischer Sicht zu erwarten sind. Die Andienung des Drogeriemarkts (Lkw-Fahrbewegungen und Warenumschlag) ist jedoch auf den Tagzeitraum zu beschränken (werktags 6-22 Uhr)

6.4 KLIMA

Da die geplante Bebauung nach Norden und Süden durchlässig gehalten ist, kommt es vermutlich nicht zu relevanten negativen lokalklimatischen Auswirkungen. Es ist nicht erkennbar, dass kleinklimatische Luftaustauschbahnen durch die Planung beeinträchtigt werden. In der Planung sind keine riegelartigen Gebäude enthalten. Auf eine vertiefende gutachterliche Untersuchung wird verzichtet.
Eine geringfügige Erhöhung der Luftemissionen durch Lkw- und Pkw-Verkehr ist zu erwarten. Mit einer relevanten Verschlechterung der Lufthygiene durch zusätzliche Schadstoffemissionen ist nicht zu rechnen. Empfehlungen für besondere Maßnahmen über die gültigen Wärmedämmstandards bzw. Emissionsstandards für Heizungsanlagen, Produktionsanlagen und Kfz hinaus, sind für das Plangebiet nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten. Die klimatischen Auswirkungen beschränken sich auf das Kleinklima im Plangebiet selbst. Durch die geringe Flächengröße bleibt das günstige Lokalklima erhalten.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas kann nicht angenommen werden.

6.5 ARTENSCHUTZ

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtlicher Kurzbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 23.04.2024)

Fazit
Das Grundstück sowie das Wohnhaus mit Garage wurden auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten untersucht. Der Fokus lag dabei auf Zauneidechsen, Fledermaus- und Brutvogelarten. Im Zuge der Prüfung des Gebäudes auf Niststätten von Vögeln, wurde im Giebel ein besetztes Nest vom Haussperling (Passer domesticus) erfasst. Es konnten keine weiteren Individuen, deren Besiedlungsindizien oder geschützte Ruhe- und Lebensstätten gefunden werden.

Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie eine Ersatzmaßnahme für den Haussperling wurden festgesetzt.
Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL (Fledermäuse), europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der VS-RL) kann unter Einhaltung der festgelegten Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.
Zusammenfassend betrachtet sind mit dem geplanten Vorhaben „Hinter den Tannen II- 2. Änderung“ nach Einbeziehung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

6.6 HOCHWASSER

Unten dargestellt; außergewöhnliches Ereignis:

Hellblaue Fläche ab 5 cm Einstau. Orange Fläche von 2 bis 5 cm. Beim bestehenden Markt staut sich das Wasser an der nordöstlichen Seite. Vor dort fließt dieses in Richtung Norden und dann Westen, auf die geplante Baumaßnahme zu. Der Zustrom ist mit 3 bis 4 cm als gering anzusehen. Dennoch staut sich das Wasser vor dem Planungsbereich und dem nordwestlichen Nachbargebäude an. Dies in einer Höhe von 20 bis 25 cm. Zwischen den Gebäuden erfolgt der Abfluss mit einer Fließtiefe von ca. 10 cm.

Es ist auf eine starkregenangepasste Bauweise zu achten.
Bei Unterkellerung: Lichtschächte hochnehmen, hochgesetzte Kellerabgänge, wasserdichte Kellerfenster oder Türen Allgemein: EG über Starkregenwasserspiegel, Beachtung der Fließwege

7. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Im Durchführungsvertrag werden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens mit Fristenregelungen
- Verpflichtung zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (falls erforderlich)
- Regelung der Kostentragung

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für die geplanten Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.
Neben dem Flurstück Nr. 193/1 wird auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 193/17 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA“, rechtskräftig seit 2017, eine kleinere westliche Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bestands-Bebauungsplanes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ neu überplant.

Art der baulichen Nutzung
Von der Art der baulichen Nutzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung Gebäude und Anlage für einen Drogeriemarkt mit zusätzlichen Gewerbeflächen und/oder Wohnnutzungen fest – ausgenommen sind Ferienwohnungen.

Maß der baulichen Nutzung
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.
Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m² und die Höhe der baulichen Anlagen für das Bauquartier in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.
Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Erweiterung des bestehenden angrenzenden EDEKA-Marktes unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung erzielt werden.
Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am vorhandenen Gelände.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
In Anpassung an die geplante Gebäudestruktur wird im Plangebiet eine „offene Bauweise“ mit einer Längenbeschränkung des Gebäudes bis zu 50 m festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen und Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO zulässig.

Verkehrliche Erschließung
Die Erschließung des künftigen Gewerbegrundstückes erfolgt von der Heidachstraße aus. Der geplante **Ein- und Ausfahrtbereich** wird im Plan festgesetzt.

Entlang des südlichen Plangebietsrandes, entlang der Argenstraße wurde ein **Ein- und Ausfahrtverbot** festgesetzt.

Im Ausfahrtbereich auf die Argenstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende **Sichtwinkel** festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Zur Einhaltung von **Immissionsschutz-Auflagen** wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, so ist das Be- und Entladen von Waren einschließlich dem Rangieren sowie der An- und Abfahrt von LKW's auf dem Betriebsgelände nur im Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr zulässig und Geräusch erzeugende Anlagen und Anlagenteile sind nach dem Stand der Lärmschutz-Technik auszuführen, zu betreiben und zu warten.

Versorgungsleitungen
Die im Plangebiet kreuzende, vorhandene Regenwasserleitung wird auf das Grundstück des EDEKA-Marktes teilweise verlegt.

Nutzung erneuerbarer Energien
Als energetische Maßnahme zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind auf den Flachdachbereichen Photovoltaikanlagen und/oder Solaranlagen zu errichten.

Grünordnung
Die Festsetzung zur Grünordnung – **Pflanzgebot** - entlang der Erschließungsstraße ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 22.11.2023 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 08.12.2023 bis 08.01.2024 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 11.12.2024. hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 09.01.2025 erfolgt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ vom 17.01.2024. bis 24.02.2025

11. ANLAGEN

11.1 Artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 28.02.2023

11.2 Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 25.11.2024

11.3 Entwässerungsplanung, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 25.11.2024

Plan aufgestellt am: 25.11.2024

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den ……..

. . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Kressbronn am Bodensee, den

. . . . . .
Daniel Enzensperger Bürgermeister

Satzung
der Gemeinde Kressbronn am Bodensee

über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

Auf Grund von § 74 Absatz 1 und Absatz 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023, hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a.B. am …….folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ beschlossen:

1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt" deckungsgleich. Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 25. November 2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2
Bestandteile

Bestandteile dieser Satzung sind die örtlichen Bauvorschriften mit:
1. Zeichnerischem Teil (Planzeichnung), in der Fassung vom 25.11.2024;
2. Örtliche Bauvorschriften, in der Fassung vom 25.11.2024.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Kressbronn a. B., den …….

Daniel Enzensperger
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W .V 25.11.2023
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 74 (1) 1 LBO

Als Fassadenmaterialien sind Putz, Sichtbeton, Verkleidungen mit Faserzement oder Holzschalungen zulässig.

Klinkerfassaden sind - auch in Teilflächen - unzulässig.

~~Sichtbetonflächen und Holzschalungen sind nur in ihrer natürlichen Farbigkeit zulässig.~~

Grelle und leuchtende Fassaden-Farben ~~und verspiegelte Glasflächen~~ sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Es sind gedeckte Farben zu verwenden.

1.2 Dachform / Dachgestaltung / Dachaufbauten — § 74 (1) 1 LBO

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

~~Photovoltaikanlagen~~
~~Diese sind in liegender oder aufgeständerter Ausführung auf den Flachdächern zulässig. Des Weiteren sind PV-Anlagen an der Fassade zulässig.~~

~~Die Bereiche von Dach-Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit einer extensiver Dachbegrünung zu realisieren.~~

Dachbegrünung
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen von Dachterrassen.
Zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung sollten niedrig wachsende Pflanzungen gewählt werden, Moos-

Sedum bis Gras-Kraut-Pflanzengesellschaften, die langsam wachsen und im Sinne einer effizienten Solarnutzung die Module nicht verschatten.

1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb des Baugrundstückes sind sonstige unbefestigte Flächen, die nicht für Zugänge, Zufahrten oder Lagerflächen genutzt werden, als Grün- und Freiflächen gärtnerisch zu gestalten.

PKW-Stellplätze sind in offenporiger Bauweise zu errichten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.

1.5 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze dürfen bauliche und nicht lebende Einfriedungen nicht höher als 1,80 m sein. Lebende Einfriedungen dürfen nicht höher als 2,50 m sein.

Ansonsten dürfen lebende Einfriedungen in einer Höhe von 0,80 m ab Oberkante Straße gemessen, nicht überschreiten.

Einfriedungen entlang von Rad- und Gehwegen müssen mindestens einen Abstand von 0,5 m ab Grundstücksgrenze einhalten.

Nadelgehölze wie z.B. Thuja sind als Einfriedigung nicht zugelassen.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und es ist möglichst auf Sockelmauern zu verzichten.

1.6 Werbeanlagen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Kressbronn über örtliche Bauvorschriften (Ortsbauvorschriftensatzung) - Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten - in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Ausnahmen können mit

Zustimmung der Gemeinde und des Baurechtsamt zugelassen werden.

Die Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Verwechslung mit den Signalbildern der Eisenbahn ausgeschlossen ist.

1.7 Stellplatznachweis **§ 74 (2) 2 LBO**

Es gilt die Satzung der Gemeinde Kressbronn über örtliche Bauvorschriften (Ortsbauvorschriftensatzung).
Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze: 2,0 Stellplätze

~~Der erforderliche Stellplatzbedarf anderer Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.~~

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.11.2024

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .
Daniel Enzensperger Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,15 ha, mit dem Flurstück Nr. 193/1 und Teilflächen Flurstück Nr. 193/17.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten	vom Grundstück des EDEKA-Marktes, Teilflächen Flurstück Nr. 193/17
Im Süden	durch die Argenstraße (K7705), Flurstück Nr.183,
Im Nordwesten	durch das Flurstück Nr. 193/7.

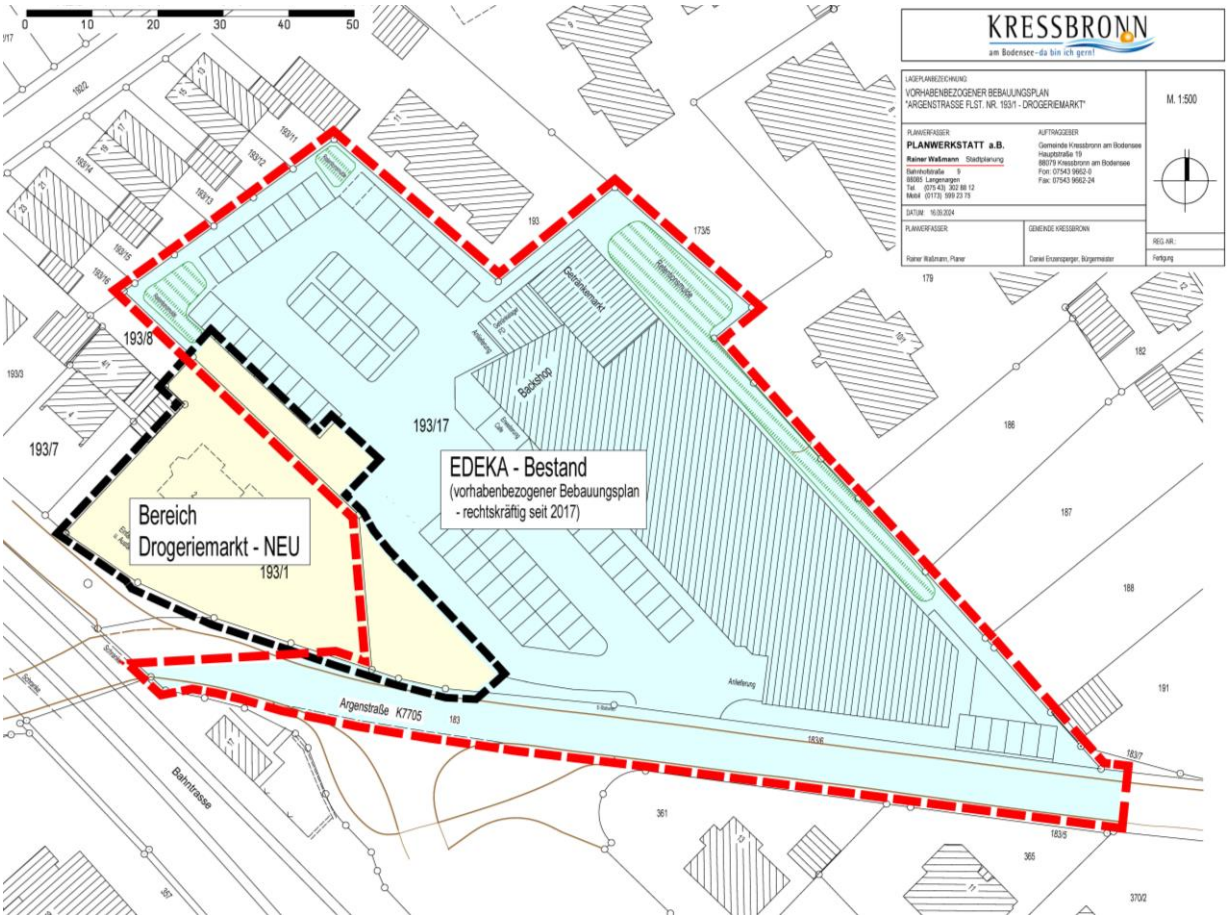
1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Grundstück liegt direkt nördlich des Bahnübergangs. Im Norden des Grundstücks schließt die Parkierungsfläche vom EDEKA an.

Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich teilweise im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA“, rechtskräftig seit 2017, als auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung, Dacheindeckung** und **Werbeanlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Flachdächer zu in Anlehnung an die Baustruktur des angrenzenden EDEKA-Marktes.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu bestimmten Arten der zulässigen **Einfriedungen** sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Dachbegrünung
Auf den Flachdachbereichen soll eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.
Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 22.11.2023 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 08.12.2023 bis 08.01.2024 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 11.12.2024. hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 09.01.2025 erfolgt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ vom 17.01.2024. bis 24.02.2025

Plan aufgestellt am: 25.11.2024

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den …….. . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .
Daniel Enzensperger Bürgermeister

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

1.	Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am	22.11.2023
2.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	am	30.11.2023
3.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Beschlüsse über die frühzeitige Beteiligung	am	22.11.2023
4.	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am	30.11.2023
5.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	vom bis	08.12.2023 08.01.2024
6.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	11.12.2024
7.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	09.01.2025
8.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 25.11.2024 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	17.01.2025 24.02.2025
9.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .
Daniel Enzensperger, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . . überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .
Daniel Enzensperger, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .
Daniel Enzensperger, Bürgermeister