

# **Gemeinde Kressbronn a. B. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Irisstraße West – Flst. 1788" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 27.01.2023 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
30.06.2023

## **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 27.03.2023 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 27.01.2023 bis zum 05.05.2023 aufgefordert.

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

- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Kreisbrandmeister, Friedrichshafen, (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Gewerbeaufsicht, Friedrichshafen, (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Naturschutzbeauftragte, Friedrichshafen, (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Immissionsschutz, Friedrichshafen, (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Vermessungsamt, Friedrichshafen, (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Straßenbauamt, Friedrichshafen, (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Straßenverkehrsbehörde, Friedrichshafen, (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Landwirtschaftsamt, Friedrichshafen, (keine Stellungnahme)
- Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg, Stuttgart, (keine Stellungnahme)
- Bauhof Kressbronn, Kressbronn a. B., (keine Stellungnahme)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart, (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Bezirksverband Donau-Bodensee, Überlingen, (keine Stellungnahme)
- Regionalwerk Bodensee GmbH & Co. KG, Tettang, (keine Stellungnahme)
- Wasserwerk Kressbronn, Kressbronn a. B., (keine Stellungnahme)
- T-Mobile Deutschland GmbH, München, (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Abwasserreinigung, Kressbronn a. B., (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Langenargen, Langenargen, (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Nonnenhorn, Nonnenhorn, (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Wasserburg, Wasserburg, (keine Stellungnahme)

- Stadt Lindau, Lindau, (keine Stellungnahme)
- Stadt Tettngang, Stadtbaumeister, Tettngang, (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung, Tübingen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg, (Stellungnahme ohne Anregung)
- Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach, (Stellungnahme ohne Anregung)

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

1.3.1	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>  Stellungnahme vom 21.04.2023	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-05575 vom 11.01.2023 sowie die Ziffer 5.8 (Geotechnik) des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 27.01.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.  Anlage Merkblatt	Abwägung/Beschluss:  Die Anmerkung, dass unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 11.01.2023 sowie die Ziffer 5.8 des Textteils zum Bebauungsplan keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen sind, wird begrüßt. Die Stellungnahme vom 11.01.2023 wird unten kursiv aufgenommen. An der Abwägung/Beschluss der Gemeinderatssitzung vom 22.03.2023 wird festgehalten. Der Stellungnahme wurde damit begegnet, dass der Hinweis zur Geotechnik unter Ziffer 5.8 aufgenommen wurde.  Es erfolgt keine Planänderung.
		Stellungnahme vom 11.01.2023:  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.  1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können  Keine	Abwägung/Beschluss der Gemeinderatssitzung am 22.03.2023:  Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine beabsichtigten eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, bestehen.  Der Hinweis zur Geotechnik wird zur Kenntnis genommen.  Im Plangebiet wurden Baugrunduntersuchungen durch die BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH durchgeführt und in einem geotechnischen Kurzbericht in der Fassung vom 19.02.2020 dargelegt. Der Untergrund besteht gemäß Kurzbericht aus kiesigen sowie schluffigen Auffüllungen, mit einer mitteldichten Lagerung bzw. weichen bis steifen Kon-

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

Geotechnik

Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 20.04.2022 (LGRB-Az. 2511 // 22-01300) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig:

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.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern unbekannter Mächtigkeit.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

sistenz, feinkornreiche Sedimente in Form von Verwitterungssedimenten und Aueablagerungen. Die Verwitterungssedimente wurden als Verwitterungslehme mit einer weichen bis steifen Zustandsform bzw. als Verwitterungskiese aufgeschlossen, das bereichsweise wie ein dünnes Band auf den Aueablagerungen aufliegt. Die Aueablagerungen wurden vorwiegend als Auelehm erkundet, der im weiteren Schichtenverlauf in torfige Aueablagerungen sowie Auesande und auch Auekiese übergeht. Die weitere Schichtenabfolge wird von den Talablagerungen in Form von wassergesättigten Talkiesen und Talsanden bestimmt. Dem geotechnischen Bericht ist zu entnehmen, dass eine Bebauung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist.

Der Hinweis zur Geotechnik wird dennoch ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu den mineralischen Rohstoffen, dem Grundwasser, Bergbau sowie zum Geotopschutz jeweils keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

#### Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

#### Bergbau

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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

#### Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

#### Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

1.3.2	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion</b></p> <p>Stellungnahme vom 02.05.2023:</p>	<p>Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Irisstraße West – Flst. 1788" liegen keine Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG. Die vor allem im Westen vorhandenen Gehölzstrukturen sind nach Auskunft der unteren Forstbehörde rechtlich nicht als Wald zu klassifizieren. Hierbei handelt es sich um ein bachbegleitendes Gehölz, welches im Rahmen der Biotopkartierung als Offenlandbiotop "Auwaldstreifen am Nonnenbach südl. Kressbronn" (Biotop Nr. 184234352976) erfasst wurde.</p> <p>Somit sind forstrechtliche Belange durch das Bauleitplanverfahren nicht unmittelbar berührt. Die unsererseits mit Schreiben vom 12.01.2023 bemängelte Darstellung der "Privaten Grünflächen" wird in der vorgelegten Abwägungs- und Beschlussvorlage hinreichend erläutert. Danach entspricht die gewählte Farbgebung dem internen Standard des beauftragten Büros "Sieber Consult GmbH" und ist darüber hinaus im Textteil des Bebauungsplans unter 2.19 ausreichend beschrieben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise, dass sich keine Waldflächen im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Irisstraße West" befinden, dass es sich bei den im Westen angrenzenden Flächen um bachbegleitendes Gehölz und nicht um Wald handelt und dass aus diesem Grund forstrechtliche Belange nicht direkt betroffen sind werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird begrüßt, dass die in der Stellungnahme vom 12.01.2023 bemängelte Darstellung der "Privaten Grünflächen" gemäß der vorgelegten Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 02.02.2023 als hinreichend erläutert und im Textteil des Bebauungsplans unter Ziffer 2.19 als ausreichend beschrieben akzeptiert wird.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Aus den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen ergibt sich eine indirekte Betroffenheit forstrechtlicher/-fachlicher Belange. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Waldabstandsvorschrift in § 4 Abs. 3 LBO. Hiernach müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude grundsätzlich einen Abstand von mindestens 30 m zu Wäldern einhalten. Diese Vorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. Darüber hinaus soll sie die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes gewährleisten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zum Waldabstand nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme aufgeführt, grenzen im Nordwesten bzw. Westen die entlang des Nonnenbachs stockenden bachbegleitenden Gehölze an. Die Untere Forstbehörde stuft diese nicht als Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) ein. Der gesetzliche Waldabstand wird daher eingehalten. Eine diesbezügliche Darstellung wurde in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

In unserer Stellungnahme vom 12.01.2023 haben wir dargelegt, dass der gesetzliche Waldabstand nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen und Datenquellen zwar überwiegend, jedoch nicht vollständig eingehalten wird. Letzteres gilt vorrangig für den Bereich westlich des Nonnenbachs. Diesbezüglich teilen Sie uns nun in der Abwägungs- und Beschlussvorlage mit, dass bei einer Ortsbegehung mit der unteren Forstbehörde die Waldgrenze festgelegt und im Nachgang durch ein Ihrerseits beauftragtes Büro "offiziell" vermessen wurde. Hiernach ist die oben bezeichnete Fläche, auch nach nochmaliger Bestätigung durch die untere Forstbehörde, nicht als Wald im Sinne von § 2 LWaldG einzustufen. Insofern ist der gesetzliche Waldabstand eingehalten. Eine diesbezügliche Darstellung wurde in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die Waldabstandsvorschrift nach § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO ohnehin nicht für Gebäude gilt, die nach den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind. Dies ist hier laut Ihrer Mitteilung einschlägig.

Ihre sonstigen Einschätzungen zur heutigen und standörtlich zu erwartenden bzw. möglichen Gefährdungslage teilen wir jedoch ausdrücklich nicht. Ziel der Waldabstandsvorschrift in § 4 Abs. 3 LBO ist nicht die Einhaltung eines im Gesetz konkret definierten Abstands zwischen Gebäuden und Wald von 30 m, sondern vorrangig eine Gefahrenvermeidung für die Gebäude und die sich dort aufhaltenden Menschen. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund können nach § 4 Abs. 3 Satz 3 LBO sogar größere Abstände verlangt werden, soweit dies zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist. Ausschlaggebend

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde teilt die fachliche Einschätzung, dass die Waldabstandsvorschrift gem. § 4 Abs. 3 LBO die Gefahrenvermeidung für Gebäude und die sich dort aufhaltenden Menschen im Blick hat und nicht die bloße Einhaltung eines konkret definierten Abstands zwischen Gebäuden und Wald meint. Wie in der obigen Stellungnahme bereits festgestellt, stuft die Untere Forstbehörde die im Nordwesten bzw. Westen entlang des Nonnenbachs stockenden Gehölzbestände nicht als Wald im Sinne von § 2 LWaldG ein.

dürfte hierfür die standörtlich zu erwartende Endbaumhöhe sein. Diese beträgt laut Mitteilung der unteren Forstbehörde im Planungsraum rund 35 m. Insofern kann ein Abstand von 25 m nicht als angemessen angesehen werden. Allerdings stellt sich die Frage nach dem Abstand zwischen Wald und geplantes Gebäude im vorliegenden Fall nicht, da die Gehölzstruktur westlich des Nonnenbachs aktuell kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG ist. Klarstellend und vorsorglich weisen wir in diesem Zusammenhang aber ausdrücklich auf folgende Punkte/Aspekte hin:

"Wald" ist ein "tatsächlicher Begriff". Für die rechtliche Waldeigenschaft einer Fläche ist der tatsächliche Zustand vor Ort maßgeblich. Erfüllt dieser erstmals die Kriterien der Walddefinition, so ist die Fläche kraft Gesetz Wald im Sinne von § 2 LWaldG. In diesem Fall kann die Waldeigenschaft nur noch über eine dauerhafte Waldumwandelungsgenehmigung gemäß § 9 LWaldG aufgelöst werden.

Vor diesem Hintergrund ist die im Rahmen eines Ortsstermins mit der unteren Forstbehörde abgestimmte Waldgrenze lediglich eine Momentaufnahme zum Stichtag 15.06.2022. Unter Berücksichtigung einer diesbezüglich konsistenten Rechtsprechung ändert die vorgenommene vermeintlich "offizielle Vermessung" hieran nichts. Durch weiteres Baumwachstum und sukzessionale Prozesse können sich auch die westlich des Nonnenbachs gelegenen Gehölzstrukturen sowie der "Auwaldstreifen am Nonnenbach" rechtlich zu Wald entwickeln. Letzteres ist sogar für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehene private Grünfläche mit Pflanzzwang denkbar (Bäume 2. Ordnung und Sträucher = naturnaher Waldrand). Eine derartige Entwicklung kann nur durch geeignete und regelmäßig wiederkehrende Pflegemaßnahmen verhindert werden. Im Hinblick auf eine langfristige Gefahrenvermeidung wäre es

Der Gemeinde und dem Vorhabenträger sind die enge Definition von Wald im Sinne des § 2 LWaldG und die sich daraus ableitende, mögliche künftige Einstellung bzw. Ausbildung von neuen Waldflächen durch Sukzession auf von Gehölzen bestockten oder gänzlich gehölzfreien Flächen bekannt und bewusst. Bekannt ist auch, dass die Auflösung der Waldeigenschaft lediglich durch eine dauerhafte Waldumwandelungsgenehmigung erfolgen kann.

Die mögliche zukünftige Etablierung von neuen Waldflächen im Sinne des Gesetzes kann im Zuge eines Bauleitplanverfahrens nicht vollumfänglich abgeschätzt oder in die Planung mit einbezogen werden. So ist selbstverständlich möglich, dass sich die im Rahmen des Ortstermins mit der unteren Forstbehörde abgestimmte Waldgrenze künftig weiter ausdehnt und damit näher an die angedachte Bebauung heranrückt. Die Gemeinde ist sich des Restrisikos bewusst und wird die Flächen in der Umgebung des Plangebietes diesbezüglich beobachten und ggf. auf die Behörden, Flächeneigentümer und Bewirtschafter zwecks erforderlicher Maßnahmen zugehen. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren kann und muss daher die aktuelle Einschätzung der Unteren Forstbehörde als zuständige Fachbehörde herangezogen werden, um die indirekte oder direkte Betroffenheit von Wald im Sinne des § 2 LWaldG beurteilen zu können.

Die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Ein- und Durchgrünung und sollen die Auswirkungen auf die innerhalb und angrenzend vorkommenden Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Biotope) reduzieren sowie neuen Lebensraum für zahlreiche Arten schaffen. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen in der privaten Grünfläche im nordwestlichen Plangebiet sind bewusst lückig vorgesehen, um eine parkähnliche Atmosphäre zu schaffen und damit letztlich auch die Wohnqualität für die künftigen Bewohner zu erhöhen. Hieraus lässt sich aus Sicht der Gemeinde auch langfristig keine Waldeigenschaft ableiten, da – wie in innerörtlichen Bereichen üblich – aufgrund der ästhetischen Bedeutung auch regelmäßige Pflegeschnitte durchgeführt werden sollen. Eine Gefährdung durch

<p>zweckmäßig, entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan zu ergänzen.</p>	<p>die vorgesehenen Bäume 2. Wuchsklasse lässt sich zwar nie vollständig ausschließen. Dieser Logik folgend könnten jedoch alle Bäume innerhalb von besiedelten Flächen vordergründig als Gefahr für den Menschen betrachtet werden. Die ökologische Bedeutung von Bäumen in Siedlungsbereichen auch für den Menschen (Beschattung, Kühlung, Wasserrückhalt, Luftfiltration, etc.) ist aus Sicht der Gemeinde jedoch höher zu gewichten als die potenzielle Gefährdung durch Sturmwurf. Aus diesem Grund wird am gewählten Festsetzungskonzept festgehalten. Sollten einzelne Bäume bspw. durch lokale Absterbeprozesse eine erhöhte Gefahr für die Anwohner darstellen, werden entsprechende Schnittmaßnahmen durchgeführt. Auf eine Festsetzung entsprechender Pflegevorgaben kann daher aus Sicht der Gemeinde und des Vorhabenträgers verzichtet werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Nach § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO gilt die Waldabstandsvorschrift nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind. Dies ändert aber nichts daran, dass mit einer Unterschreitung des forstfachlich notwendigen Waldabstands grundsätzlich eine erhöhte Gefährdungssituation für die Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen verbunden ist (z. B. Gefahr durch umstürzende Bäume). Zudem ist eine Unterschreitung für den angrenzenden Grundstücks- bzw. Waldeigentümer stets mit erhöhten Aufwendungen verbunden (u. a. Verkehrssicherungskontrollen/-maßnahmen; erhöhte Holzerntekosten; angepasste Waldpflege). Analoges gilt auch für Gehölzstrukturen, die aktuell nicht als Wald zu klassifizieren sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist bewusst, dass darüberhinausgehende Unterschreitungen eines Abstandes zu nicht als Wald eingestuften Gehölzbeständen unabhängig von den Inhalten des § 4 Abs. 3 LBO zu Gefährdungssituationen führen können. Grundsätzlich trägt der jeweilige Waldeigentümer die Haftungsrisiken. Jedoch besteht für einen Waldeigentümer trotz dieses Risikos kein Anspruch darauf, dass der um ein Waldgrundstück herum gelegene Baumwurfbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist (vgl. BayVGH, U.v. 10.3.1987 – VGH München Aktenzeichen 1B8602710 1 B 86.02710 - BRS 47 Nr. 183). Es ist vielmehr auf den Einzelfall einzugehen. Der Abstand zwischen den westlich jenseits des Nonnenbachs stockenden Gehölzbestände zu den festgesetzten Baugrenzen in der Planung beläuft sich auf gut 25 m. Dies wird in Anbetracht des bestehenden Baurechts durch den rechtskräftigen Bebauungsplan als angemessen betrachtet, um Gefährdungssituation erheblich zu minimieren. Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Irisstraße West" besteht bereits Baurecht im Plangebiet. Durch die</p>



			<p>Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Irisstraße West – Flst. 1788" erfolgt lediglich eine Umnutzung des überplanten Bereiches. Die Gemeinde ist sich des Restrisikos bewusst und wird die Flächen in der Umgebung des Plangebietes diesbezüglich beobachten und ggf. auf die Behörden, Flächeneigentümer und Bewirtschafter zwecks erforderlicher Maßnahmen zugehen. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren kann und muss daher die aktuelle Einschätzung der Unteren Forstbehörde als zuständige Fachbehörde herangezogen werden, um die indirekte oder direkte Betroffenheit von Wald im Sinne des § 2 LWaldG beurteilen zu können.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.3	<p><b>Landratsamt Bodensee-kreis,</b> <b>Amt für Kreisentwicklung u. Baurecht, Natur- und Landschaftsschutz, Wasser- und Bodenschutz</b></p> <p>Stellungnahme vom 05.05.2023</p>	<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</p> <p>Es ist zu prüfen, ob Bäume 2. Ordnung (Festsetzung 2.20) eine ausreichende Höhe erreichen, um den Anforderungen des Artenschutzes (z. B. Abschirmungswirkung, Dunkelkorridor) gerecht zu werden.</p> <p>Es sind Pflanzqualitäten (z. B. 4 m Höhe nach Pflanzschnitt, ausgeprägten Kronenansatz) in der privaten Grünfläche festzusetzen, welche eine Abschirmung für lichtempfindliche Fledermausarten zeitnah erwarten lassen.</p> <p>Hinweise zum Anbringen von Nisthilfen (Hinweise Nr. 5.7, S. 19) haben keine rechtliche Relevanz. Diese sind daher in die Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p>Nach dem Hinweispapier der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Feb. 21, Tab. 4) muss mit einem hohen Vogelschlagrisiko gerechnet werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgesehenen Bäume 2. Wuchsklasse erreichen Höhen von 15 m bis zu 20 m, in Ausnahmefällen können auch 25 m erreicht werden. Damit wären die zu pflanzenden Bäume deutlich höher als ein Großteil der gegenwärtig entlang des Nonnenbachs stockenden Gehölze. Im Kontext der zusätzlich festgesetzten Strauchpflanzungen kann davon ausgegangen werden, dass die festgesetzten Gehölzpflanzungen den Anforderungen des Artenschutzes hinsichtlich der Abschirmungswirkung und des Dunkelkorridors gerecht werden.</p> <p>In der Festsetzung unter Ziffer 2.20 zu den zu pflanzenden Bäumen 2. Wuchsklasse wird ergänzt, dass für die Pflanzungen ausschließlich Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm und ausgeprägtem Kronenansatz zu verwenden sind.</p> <p>Die Stellungnahme zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Da die Anbringung von Nisthilfen für Blaumeise und Star nur als Empfehlung ausgesprochen wurde um das Vorhabengebiet als Brutareal aufzuwerten bzw. als solches überhaupt zur Verfügung zu stellen, ist die rechtliche Grundlage für eine Festsetzung nicht gegeben. Diese Empfehlung verbleibt somit in</p>

<p>Vermeidungsmaßnahmen sind daher festzusetzen. Da sich UV-Markierungen (z. B. "ORNILUX® mikado") als zu wenig wirkungsvoll erwiesen haben, im Gegensatz zu "ORNILUX® design" mit sichtbaren Streifen (siehe "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Stand 2022), sollte der allgemeine Verweis auf "Ornilux" aus der Festsetzung (2.14) entfernt oder spezifiziert werden. Nachdem es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sollten die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bereits auf dieser Ebene konkretisiert und dies nicht auf die Baugenehmigungsebene verschoben werden.</p> <p>Rechtsgrundlage § 44 Abs. 1 BNatSchG, § 39 BNatSchG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG</p> <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p>	<p>den Hinweisen. Die Maßnahme für den Haussperling wird in die Festsetzung aufgenommen. Die Maßnahmen zur Vermeidung eines erhöhten Vogelschlagrisikos wurden bereits unter 2.14 in die Festsetzungen aufgenommen.</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: Auf Nr. C.I, Satz 2 unserer Stellungnahme vom 27.04.2022 wird erneut hingewiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die Stellungnahme zur vom 27.04.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Stellungnahme werden im Folgenden wiedergegeben und behandelt. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Stellungnahme vom 27.04.2022: Belange des Planungsrechts: Den im Anschreiben vom 22.03.2022 sowie im Lageplan mit projektbezogenen Angaben und Fragestellungen</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Rechtskraft erst erlangt werden kann, wenn die notwendige Flächennutzungsplanänderung genehmigt und bekannt gemacht wurde.</p>

<p>getätigten Aussagen zum Flächennutzungsplan, welcher derzeit eine gemischte Baufläche vorsieht und die Darstellung einer Wohnbaufläche erhalten soll, ist zum aktuellen Zeitpunkt nichts hinzuzufügen. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass der VHB "Irisstraße West" erst Rechtskraft erlangen kann, wenn die notwendige Flächennutzungsplanänderung genehmigt und bekannt gemacht wurde.</p> <p>Für das Sachgebiet Bauleitplanung nimmt die Unterzeichnerin teil.</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</p> <p>Die Begrenzung der Tiefgarage befindet sich teilweise im FFH-Gebiet und weniger als 2,5 m von Stamm des nächstgelegenen zum Erhalt vorgesehenen Baums entfernt. Um den Erhalt der Bäume und ein Gedeihen der zu pflanzenden Bäume zu gewährleisten, ist beim Anfüllen der Tiefgarage durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass ausschließlich geeignetes Substrat, entsprechend den fachlichen Standards, Verwendung findet. Wir bitten dies sicherzustellen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch wird entsprochen. In der Festsetzung zur "Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen" unter Ziffer 2.18 wird ergänzt, dass beim Anfüllen der Tiefgarage durch einen Fachgutachter die ausschließliche Verwendung von geeignetem Substrat entsprechend den fachlichen Standards zu gewährleisten ist.</p>
<p>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</p> <p>1. Die in dem Hinweis Nr. 5.13 und der Begründung Nr. 7.2.6.3 genannten Versickerungsanlagen sind den Plänen nicht zu entnehmen. Die Entwässerungsplanung (Lageplan, Dimensionierung der Anlagen, Schnittzeichnung der Anlagen) ist dem Amt für Wasser- und Bodenschutz spätestens mit dem Antrag auf Genehmigung des Bauvorhabens vorzulegen und von diesem genehmigen zu lassen.</p> <p>2. Teile des Bebauungsplans befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Nonnenbachs. Die im vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Ausdehnungen der HQ100-Fläche entspricht</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Belangen des Wasser- und Bodenschutzes wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen und festgesetzt, dass über die Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Dem Amt für Wasser- und Bodenschutz wird spätestens mit dem Antrag auf Genehmigung des Bauvorhabens eine detaillierte Entwässerungsplanung zur Ge-</p>

weder der HWGK des Landes, noch den Ausdehnungen des Hochwasser-Gutachtens des Bodan-Areals (Stand 2021) - siehe Anlage. Wir bitten in diesem Bereich um eine Begründung der Abweichung.

3. Die Auswirkung der Bebauung auf den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser und auf den bestehenden Hochwasserschutz (§ 78 Abs. 3 WHG) müssen vor Satzungsbeschluss dargelegt werden, um diese bei der Abwägung berücksichtigen zu können. Der Verweis auf einen wasserrechtlichen Ausnahmeantrag in der Synopse zu A.III unserer Stellungnahme vom 12.01.2023, ist nicht ausreichend.

Anlage: Hochwasser-Darstellungen

nehmung vorgelegt. Der Hinweis unter Ziffer 5.13 ist der Vollständigkeit halber enthalten, sofern entsprechende Versickerungsanlagen erforderlich werden.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Überschwemmungsgebiet HQ100 wurde auf Grundlage der aktuellen Bestandsvermessung auf dem Flurstück 1788 hydraulisch neu ermittelt. Daraus ergibt sich, dass sich die Überflutung im Istzustand lediglich auf die (süd)östliche Flurstücksgrenze beschränkt. Die ursprüngliche Berechnung der HWGK (2008/2009) und damit der bisher festgesetzten Überschwemmungsfläche erfolgte auf Grundlage eines DGM aus Laserscan-Daten. Somit ergeben sich die Abweichungen aufgrund unterschiedlicher Datengrundlagen bzgl. Geländehöhen. Bei der Betrachtung zum Vorhaben Bodan-Hotel wurde dieser Bereich nicht aktualisiert und entspricht damit noch dem Zustand der ursprünglichen HWGK-Linie.

Die hydraulischen Berechnungen der Fugro Germany Land GmbH für Ist- und Planzustand vom 08.05.2023 haben gezeigt, dass der geplante Geschosswohnungskomplex keinen Einfluss auf das Abflussgeschehen des Nonnenbachs beim Bemessungsereignis HQ100 Nonnenbach/ HQ20 Bodensee sowie auch HW100-Bodensee hat. Durch die Änderung der Geländehöhen im Bereich der Einfahrt in die Tiefgarage im Planzustand geht im Vergleich zum Istzustand ein Retentionsvolumen vom  $1,7 \text{ m}^3$  (HQ100 Nonnenbach/HQ20 Bodensee) bzw.  $1,2 \text{ m}^3$  (HW100 Bodensee) verloren. Der Retentionsraumverlust wird im nordöstlichen Flurstücksbereich ausgeglichen, indem durch Geländearbeiten ein Retentionsraum von ca.  $10 \text{ m}^3$  geschaffen wird, welcher bei Hochwasser überschwemmt wird. Eine Beeinträchtigung der Hochwasserschutzplanung der Gemeinde liegt durch das Bauvorhaben bzw. die Ausgleichsmaßnahmen nicht vor (siehe hierzu "Berechnungen Hochwasserstand/ -abfluss Bauvorhaben Geschosswohnen Kressbronn am Bodensee" der Fugro Germany Land GmbH in der Fassung vom 08.05.2023).

Es erfolgt keine Planänderungen.

1.3.4	<b>BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Ortsverband Kressbronn</b>  Stellungnahme vom 29.04.2023:	1. Die nun vorgelegte Planung ist in wesentlichen Punkten unverändert gegenüber den schon früher vorgelegten Unterlagen. Demnach bestehen unsere zuvor mit Schreiben vom 11.4.2022 gemachten Einwendungen bezüglich der Gefährdung von Schutzgütern der Natur und der nicht eingelösten Versprechung der Schaffung von erschwinglichem Wohnraum unvermindert weiter. Zusätzlich entnehmen wir den Unterlagen aber noch Details, die uns in unserer ablehnenden Haltung noch bestärken (siehe die folgenden Punkte)	Abwägung/Beschluss:  Die einleitende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die nachfolgenden Abwägungen zu den jeweiligen Themen wird verwiesen.
		2. Bei genauerer Durchsicht der Unterlagen wird das von uns zuvor schon benannte Gefährdungsrisiko bezüglich der dort angrenzenden Flächen mit Schutzstatus (FFH, Biotop) noch offensichtlicher. Mit der gegenüber dem ursprünglichen genehmigten Bebauungsplan Irisstr. West erfolgenden Ausweitung des Baufensters und des Bauvolumens einschließlich des Baus einer Tiefgarage droht nämlich fast zwangsläufig eine erhebliche und nach unserer Einschätzung irreversible Beeinträchtigung des zum FFH Gebiet gehörenden Gehölzsaums entlang des Nonnenbachs samt dem darin eingeschlossenen geschützten Biotop Nr.184234352976 "Auwaldstreifen am Nonnenbach südlich Kressbronn".	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahme zum Gefährdungsrisiko des FFH-Gebietes und der geschützten Biotop wird zur Kenntnis genommen. Um mögliche erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes abzuschätzen, wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. In dieser wird attestiert, dass unter Berücksichtigung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung, Photovoltaik-Anlagen, Durchgrünung des Plangebietes durch festgesetzte Grünflächen und zahlreichen Gehölzpflanzungen sowie Dachbegrünung und Erhalt bestehender Gehölze) erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können (siehe FFH-Verträglichkeitsprüfung der Sieber Consult GmbH vom 27.01.2023). Die grünordnerischen Maßnahmen reduzieren auch die Beeinträchtigungen auf das Biotop auf ein unerhebliches Maß, insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Gebiet bereits Baurecht besteht. Der Gehölzsaum entlang des Nonnenbachs liegt samt dem darin eingeschlossenen geschützten Biotop zwar innerhalb der Abgrenzung des FFH-Gebietes, ist aber kein Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie und damit nicht Prüfgegenstand der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Um den Erhalt der vorkommenden Bäume und ein Gedeihen der zu pflanzenden Bäume zu gewährleisten, wird auf Anregung der

	<p>Unteren Naturschutzbehörde in der Festsetzung zur "Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen" unter Ziffer 2.18 ergänzt, dass beim Anfüllen der Tiefgarage durch einen Fachgutachter die Ausschließliche Verwendung von geeignetem Substrat entsprechend den fachlichen Standards gewährleistet werden muss.</p> <p>Darüber hinaus erlaubt sich die Gemeinde und der Vorhabenträger den Hinweis, dass die Untere Naturschutzbehörde keine weiteren Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und des Biotops äußert.</p>
<p>3. Darüber hinaus muss in diesem Zusammenhang auch noch auf den Summationseffekt hingewiesen werden, der durch die angrenzenden Bauvorhaben Bodan Hotel und Erschließung Bodanstr gegeben ist. Auf diesen hatten wir schon in unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Bodan-Hotel vom 18.8.2022 hingewiesen. Schon jetzt (Stand 29.4.2023) ist ganz offensichtlich, welche Eingriffe in die dort befindlichen Auwaldstrukturen entlang des Nonnenbachs mit mehreren geschützten Biotopen erfolgen. Sie lassen somit ahnen, dass nach Abschluss aller geplanten Maßnahmen ein weiteres Stück wertvoller Natur in Kressbronn unwiederbringlich verloren geht. Das wird (wohl gewollt) bei isoliert Betrachtung der Einzelvorhaben weniger deutlich</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mögliche Summationswirkungen wurden im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung abgearbeitet. Diese kommt zu dem Schluss, dass mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Irisstraße West" sowohl eine reale als auch eine rechtliche Nutzungsänderung des Areals einhergeht. Die reale Nutzungsänderung ergibt sich durch die künftige Überbauung der aktuell als Parkplatz und als Lagerfläche genutzten, geschotterten Fläche. Die rechtliche Nutzungsänderung ergibt sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welcher die in diesem Bereich getroffenen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Irisstraße West" ersetzt. Für die im genannten Gutachten enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen der möglichen Auswirkungen wurden für den aktuellen Bestand von dem Festsetzungskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausgegangen, auch wenn die hierdurch mögliche Bebauung im Plangebiet bislang nicht umgesetzt wurde. Gleiches muss auch für die Betrachtung möglicher Summationswirkungen als Grundlage herangezogen werden. Im Zuge der Aufstellung des zwischenzeitlich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Irisstraße West" wurde für den überplanten Bereich bereits Baurecht für ein Mischgebiet geschaffen. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Irisstraße West" findet eine</p>

	<p>Umnutzung mit Wohnbauflächen statt. Da die Auswirkungen der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht über jene des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinausgehen oder durch die Umnutzung sogar von geringfügigen Verbesserungen auszugehen ist (vgl. hierzu Kap. 5, insbesondere Kap. 5.3), können Summationswirkungen im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten von vornherein ausgeschlossen werden (siehe hierzu auch Kap. 7 der FFH-Verträglichkeitsprüfung).</p> <p>Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Bodan Werft – Bereich Hotel" wurde eine separate FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt.</p> <p>Die Aussage, dass nach Abschluss aller geplanten Maßnahmen ein weiteres Stück wertvoller Natur in Kressbronn unwiederbringlich verloren geht, wird in dieser Schärfe nicht geteilt. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes "Bodan Werft – Bereich Hotel" müssen im Rahmen einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierungen ermittelt und ausgeglichen werden. Die grünordnerischen Festsetzungen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Irisstraße West – Flst. 1788" tragen dazu bei, dass die Auswirkungen auf die Natur reduziert und die gewässerbegleitenden Gehölze durch zahlreiche Neupflanzungen ergänzt werden. Zudem werden in beiden Fällen bereits genutzte bzw. beanspruchte Flächen überplant und damit eine Versiegelung am Ortsrand im unbebauten Außenbereich vermieden. Dies ist letztlich auch für die Vermeidung zur weiteren Zersiedelung der Landschaft von hoher Bedeutung.</p> <p>Auch bei dieser Thematik wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde keine weiteren Bedenken äußert.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderungen.</p>
<p>4. Seitens des RP (Ref. 53.1) wurde auch darauf verwiesen, dass das Planungsgebiet im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, auf dem eine Neuausweisung von Baugebieten unzulässig ist. Hierzu wurde vom</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

Büro Sieber darauf hingewiesen, dass ein wasserrechtliches Verfahren zur Ausnahmegenehmigung nach § 78, Abs. 2 WHG beantragt werde (siehe o.g. Abwägungs- und Beschlussvorlage, Punkt 1.3.3.). Eine solche Ausnahmegenehmigung kann aber nur unter der Voraussetzung genehmigt werden, dass alle hierzu dort genannten 9 Kriterien kumulativ und nachweislich erfüllt sind. Dies erscheint zumindest für zwei der im Absatz 2 aufgeführten Kriterien nicht einlösbar. Zum einen kann wohl kaum nachvollziehbar belegt werden kann, dass ein Wohnbau mit 13 Wohnungen nur an dieser Stelle errichtet werden könnte (Kriterium 1). Darüber hinaus ist – insbesondere durch den geplanten Bau einer Tiefgarage – das Risiko eines erheblichen Sach-Schadens im Hochwasserfall kaum von der Hand zu weisen (Kriterium 9). Nicht ohne Grund wurden die Parkplätze bei den Bestandsgebäuden des Baugebiets Irisstr. West im Erdgeschoss eingerichtet, weshalb dort beim Hochwasser 1999 nur vergleichsweise geringe Schäden zu verzeichnen waren.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist bewusst, dass eine Ausnahmegenehmigung nach § 78, Abs. 2 WHG nur unter der Voraussetzung genehmigt werden kann, wenn alle hier genannten 9 Kriterien kumulativ und nachweislich erfüllt sind.

Die Planung dient letztlich der Umsetzung von Wohnbebauung. Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten betrachtet, da die Fläche bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Irisstraße West" ist und durch die Umsetzung auch das periphere Siedlungswachstum und weitere Versiegelungen in der offenen Landschaft verringert werden. Aus diesem Grund sehen die Gemeinde und der Vorhabenträger das Kriterium 1 als erfüllt an.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wurde eine Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert festgesetzt, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses. Die Hinweise zum Überflutungsschutz unter Ziffer 5.15 gelten insbesondere Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Die entsprechenden Nachweise und Begründungen für das Erlangen der Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG werden in einem wasserrechtlichen Ausnahmeantrag bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht. Die Hinweise aus § 78b WHG zu den Risikogebieten werden berücksichtigt.

Die hydraulischen Berechnungen der Fugro Germany Land GmbH für Ist- und Planzustand vom 08.05.2023 haben gezeigt, dass der geplante Geschosswohnungskomplex keinen Einfluss auf das Abflussgeschehen des Nonnenbachs beim Bemessungsereignis HQ100 Nonnenbach/ HQ20 Bodensee sowie auch HW100-Bodensee hat. Durch die Änderung der Geländehöhen im Bereich der Einfahrt in die Tiefgarage im Planzustand geht im Vergleich zum Istzustand ein Retentionsvolumen vom 1,7 m<sup>3</sup> (HQ100 Nonnenbach/HQ20 Bodensee) bzw. 1,2 m<sup>3</sup> (HW100 Bodensee) verloren. Der Retentionsraumverlust wird im



			<p>nordöstlichen Flurstücksbereich ausgeglichen, indem durch Geländearbeiten ein Retentionsraum von ca. 10 m<sup>3</sup> geschaffen wird, welcher bei Hochwasser überschwemmt wird. Eine Beeinträchtigung der Hochwasserschutzplanung der Gemeinde liegt durch das Bauvorhaben bzw. die Ausgleichsmaßnahmen nicht vor (siehe hierzu "Berechnungen Hochwasserstand/ -abfluss Bauvorhaben Geschosswohnen Kressbronn am Bodensee" der Fugro Germany Land GmbH in der Fassung vom 08.05.2023).</p> <p>Es erfolgt keine Planänderungen.</p>
		<p><b>Fazit</b></p> <p>Der BUND Ortsverband lehnt das Vorhaben ab, da es – auch im Verbund mit parallel laufenden Bauvorhaben – mit erheblichen Schadensrisiken für die angrenzenden naturnahen Lebensräume im Bereich der Nonnenbachmündung verbunden ist. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, wie das Vorhaben der aus sozialer Sicht erforderlichen Schaffung von erschwinglichem Wohnraum dienen soll. Die statt der alten genehmigten Bauplanung nun mit erheblichem Aufwand betriebene Neuplanung steht somit nicht nur im Widerspruch zu Belangen des Naturschutzes und Hochwasserschutzes, sondern nach unserem Empfinden auch zum öffentlichen Interesse der Gemeinde.</p>	<p><b>Abwägung/Beschluss:</b></p> <p>Das Fazit und die Ablehnung des Vorhabens aus den oben im Detail aufgeführten Gründen werden zur Kenntnis genommen. Neben den oben aufgeführten Abwägungen und Erläuterungen möchte die Gemeinde und der Vorhabenträger an dieser Stelle nochmal hervorheben, dass selbstverständlich jedes Vorhaben mehr oder minder schwere Auswirkungen auf Natur und Landschaft hat. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Die Planungsabsicht kann daher durchaus als im Interesse der Gemeinde und der Öffentlichkeit liegend betrachtet werden. Dabei kann das Vorhaben im Kontext der Überplanung von bereits genutzten Flächen innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen als eine den unterschiedlichen Belangen zuträglichere Planung betrachtet werden, als eine Bebauung bislang ungenutzter Flächen am Ortsrand, da diese hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt in aller Regel ungleich wertvoller sind.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.5	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung</b>	Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir im April 2022 bereits Stellung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bezogen, siehe auch Anhang.	<p><b>Abwägung/Beschluss:</b></p>

**Südwest,  
Donaueschingen**  
Stellungnahme vom  
19.04.2023:

Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.

Der Verweis auf die Stellungnahme aus April 2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird unten kursiv aufgeführt. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Stellungnahme vom 29.04.2022:

Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren "Irisstraße West" in Kressbronn.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den Bebauungsplan/Flächennutzungsplan haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.

Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell bei uns unter [Planauskunft.Suedwest@telekom.de](mailto:Planauskunft.Suedwest@telekom.de) abgefragt werden.

Da es sich hierbei ausschließlich um die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan handelt, bitten wir darum, uns zu einem späteren Zeitpunkt nochmal den

Abwägung/Beschluss:

Es wird begrüßt, dass gegen den Bebauungsplan/Flächennutzungsplan keine Einwände bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien gewährleistet bleiben müssen.

Es erfolgt keine Planänderung.

genauen Zeitpunkt der Erschließung mitzuteilen, sobald dieser dann fest steht.

Die Telekom wird daraufhin die Wirtschaftlichkeit des Ausbaugesbietes prüfen und eine Ausbauentscheidung treffen.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten:

Tel. +49 800 3301903

Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

Anlage Lageplan

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

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.04.2023 bis 11.05.2023 mit der Entwurfsfassung vom 27.01.2023 statt.
- 2.2 Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## **5 Beschlüsse zum Verfahren**

- 5.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a.B. macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 27.01.2023 zu eigen.
- 5.2 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 30.06.2023. Die Änderungen beschränken sich auf Ergänzungen der Hinweise und Festsetzungen und redaktionelle Änderungen des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.
- 5.3 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Irisstraße West – Flst. 1788" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 30.06.2023 werden gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.