



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

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 30.06.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Irisstraße West – Flst. 1788" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

Die Umweltbelange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Irisstraße West – Flst. 1788" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

- 1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):**
-

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.06.2023:

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Im Bereich der privaten Grünfläche sind Gehölze (Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm und ausgeprägtem Kronenansatz) zu pflanzen. Darüber hinaus ist pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Hierdurch wird die Durchgrünung und damit auch der Lebensraumwert des überplanten Bereiches verbessert (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer im Mittel 0,6 m mächtigen, durchwurzelbaren, kulturfähigen Bodenschicht / Substratschicht zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Zufahrten sowie Zuwege für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen und Flächen für technische Aufbauten. Um den Erhalt der vorkommenden 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 (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Durch die Pflanzung der Gehölze kann die Frischluftproduktion im Plangebiet mittel- bis langfristig sogar leicht verbessert werden. Darüber hinaus werden kleinklimatische Auswirkungen der Bebauung (Wärmeabstrahlung)

- verringert (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Durch die Festsetzung einer Pflanzliste kann die Eigenart des Landschaftsbildes geschützt und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Plangebietes an die Landschaft erreicht werden. Zu diesem Zweck sind zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insekten dicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen mit einer Lichttemperatur unter 3000 K zulässig sind. Abstrahlungen nach oben sind unzulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe wird auf 1,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes begrenzt. Um eine nächtliche Beleuchtung des Nonnenbachs und der dort vorhandenen Schutzgebiete zu vermeiden, darf auf der Westseite des Gebäudes keine Beleuchtungen angebracht werden. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Zur Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Extensive Begrünung von Dächern (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
 - Punktuelle Eingrünung der mittleren Balkone (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Irisstraße West – Flst. 1788" betrifft den südwestlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Irisstraße West". Der Flächenbedarf im überplanten Bereich muss daher unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht.

In der Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild kann kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf festgestellt werden. Die rechnerischen Überschüsse bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume und Boden können als ausgleichend für die zusätzlichen Beeinträchtigungen beim Schutzgut Landschaftsbild durch die größeren Gebäudehöhen betrachtet werden. Es verbleibt demnach auch kein rechnerischer Überschuss, welcher weiteren Vorhaben zugeordnet werden kann.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2023 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz (Referat 53.1):

Stellungnahme:

Der Zuständigkeitsbereich der höheren Naturschutzbehörde wird durch die Planung nicht berührt. Wir verweisen daher auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, die weit überwiegend die Belange des Naturschutzes vertritt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Zuständigkeitsbereich der höheren Naturschutzbehörde durch die Planung nicht berührt wird. Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis wurde ebenfalls am bisherigen Verfahren beteiligt und hat eine entsprechende Stellungnahme abgegeben. Es wird auf die Ausführungen und der inhaltlichen Auseinandersetzung mit den genannten Belangen unter Ziffer 1.3.5 verwiesen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2023 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen, Natur- und Landschaftsschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Artenschutz:

Unter Nr. 5.6 des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens wird ausgeführt, dass ein Großteil der Gehölze entlang des Nonnenbachs erhalten bleibt. Aus den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, welche Gehölze entfernt werden sollen. Der Nonnenbach hat eine herausragende Bedeutung als letztes Biotopverbundelement und Lebensraum zwischen Hinterland und Bodenseeufer. In der Vergangenheit wurde in die Gehölze entlang des Nonnenbachs, vor allem am östlichen Ufer, immer wieder eingegriffen (siehe z. B. Luftbilder von 2006/2010 und aktuell), so dass eine starke Vorbelastung dieses Biotopverbundelements gegeben ist. Eine weitere Rücknahme/Reduzierung der Gehölze am Ostufer an dieser Engstelle ist vor dem Hintergrund der Vorbelastung kaum begründbar, zumal in diesem Fall artenschutzrechtliche Verbote durch die Reduzierung der Lichtabschirmung nicht auszuschließen sind (siehe auch unten). Vorhandene Gehölze müssen daher entlang des Nonnenbachs erhalten und die Festsetzung unter Nr. 5.8 entsprechend geändert werden. Aufgrund der Lage der Planung, teilweise im FFH-Gebiet, ist ggf. für eine abschließende Beurteilung darzulegen, wo und in welchem Umfang in den Bestand eingegriffen werden soll. Hierbei zu berücksichtigen sind auch Beeinträchtigungen durch Baugrube, sonstige Arbeitsbereiche etc.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen.

Die Formulierung unter 5.6 des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens wird angepasst, denn eine Entnahme von Gehölzen entlang des Nonnenbaches ist im Rahmen des Vorhabens nicht vorgesehen. Diese Gehölze befinden sich innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche und unterliegen einer Pflanzbindung (vgl. Planteil des Bebauungsplanes sowie Festsetzung Nr. 2.21). Zudem wird der Gehölzbestand im Rahmen des Vorhabens sogar aufgeweitet. Hierfür werden innerhalb der privaten Grünfläche weitere Bäume mit 2. Wuchsklasse (vgl. Festsetzung Nr. 2.20) und Sträucher (vgl. Festsetzung Nr. 2.22) gepflanzt.

Lediglich ein kleiner Teil der Sträucher im Südosten des Geltungsbereiches im Bereich der Nachbargrundstücke und der Bodanstraße unterliegen der Gefahr, im Rahmen der Baumaßnahme gerodet oder geschädigt zu werden. Diese befinden sich auf der für die Bebauung vorgesehene Fläche, allerdings nicht im Baufenster. Diese sind größtmöglich zu erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im

Kronen- und Wurzelbereich zu sichern. Die Formulierung in den Hinweisen des Bebauungsplans unter Nr. 5.8 wird dementsprechend konkretisiert.

Da keine Gehölze entlang des Nonnenbaches entnommen werden, sondern sogar Neupflanzungen vorgesehen sind, werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt.

Stellungnahme:

Des Weiteren wird ausgeführt, dass die Aktivität der Fledermäuse auf der Westseite des Nonnenbachs sehr viel höher ist als im Gebiet selbst. Dies könnte darauf schließen lassen, dass die Tiere bereits heute die weniger von Siedlung beeinträchtigte Westseite für ihre Transfers bevorzugen. Daher ist unseres Erachtens nicht auszuschließen, dass sich aufgrund der zusätzlichen Lichtimmissionen aus dem Plangebiet die Funktion als Leitlinie weiter verschlechtern wird.

Von Seiten der Gutachter des Managementplans wurde der von der Planung betroffene Bereich als schutzbedürftige Lebensstätte eingeschätzt, wenn auch die Qualitäten Leitlinie und Nahrungshabitat im Vordergrund stehen dürften.

Es wird ausgeführt, dass eine "mögliche Beleuchtung" des geplanten Wohnhauses abgeschirmt wird. Unklar ist, auf welcher Grundlage die Bewertung erfolgt. Es sollte daher ausgeführt werden, von welcher Intensität der Beleuchtung bei der Beurteilung ausgegangen wird. Auch die Hinweise unter Nr. 5.8 führen zu keiner weiteren Konkretisierung ("Eine Abstrahlung in Richtung Nonnenbach sollte vermieden werden"). Die Vermeidungsmaßnahmen sind daher zu konkretisieren (z. B. Größe der Glasflächen, automatisch schließende Rollläden).

Aufgrund der methodischen Einschränkungen (AS-Gutachten S. 22), sind vorsorglich Festsetzungen zu Gunsten der lichtempfindlichen Fledermausarten zu treffen.

Die entsprechenden Aussagen in den Hinweisen 5.6, 5.7 Absatz 1 und 5.8 sind in jedem Fall in die Festsetzungen zu übernehmen und ggf. zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Durch die bestehende Wohnbebauung auf der Ostseite des Nonnenbaches besteht bereits in Richtung Nonnenbach eine Beleuchtungseinwirkung. Wie im artenschutzrechtlichen Gutachten aufgeführt, wurde eine recht hohe Aktivität von siedlungstypischen Pipistrellus-Arten westlich des Nonnenbaches festgestellt, welche als nicht lichtempfindlich gelten. Lichtsensible Fledermausarten konnten weitaus geringer festgestellt werden, nutzten die Gehölze aber trotz bereits bestehender Beleuchtungseinwirkung als Leitstruktur.

Bei der Architektur des geplanten Mehrfamilienhauses wurde darauf geachtet, dass große Glasflächen nach Süden und Norden gerichtet sind und durch Gebäudekanten zusätzlich beschattet werden, sodass eine direkte Beleuchtung in Richtung der Gehölze vermieden wird. Um die Beleuchtung zusätzlich

zu minimieren, wird die in der Festsetzung Nr. 2.15 zulässige maximale Lichtpunkthöhe im gesamten Geltungsbereich von 3,00 m auf 1,50 m herabgesetzt. In die Festsetzung zusätzlich mit aufgenommen wird, dass eine Außenbeleuchtung auf der Westseite des Gebäudes unzulässig ist. Die Aussagen zu den weiteren umzusetzenden Maßnahmen bezüglich der Außenbeleuchtung wurden von den Hinweisen in die Festsetzungen übernommen.

Da ein 30m Abstand zu den Neupflanzungen eingehalten wird, liegen die Gebäudekanten vom häufig frequentierten Westufer des Nonnenbaches etwa 80m entfernt. Es ist davon auszugehen, dass die Innenbeleuchtung nicht die notwendige Intensität aufweist, um die Westseite des Nonnenbaches merklich aufzuhellen. Eine genaue Beurteilung der Intensität der Innenbeleuchtung und der damit zusammenhängenden Abstrahlung nach Außen ist nicht möglich, da dies von sehr vielen Faktoren abhängig ist, die durch den Bebauungsplan nicht gesteuert werden können.

Demnach wird die Funktion als Leitstruktur auch für lichtsensible Fledermausarten weiterhin erfüllt sein, da die zu erwartende Beleuchtungsintensität der Westseite des Nonnenbaches sehr gering ist (vgl. vorherige Ausführungen).

Die Notwendigkeit für eine Verringerung der Glasflächen sowie für automatisch schließende Rollläden besteht folglich nicht, daher wird dies im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern lediglich in die Hinweise mit aufgenommen.

Stellungnahme:

Ob der in der Festsetzung 2.15 angegebene max. Brechungsindex für eine reflektionsarme PV-Anlage geeignet ist, kann nicht beurteilt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der festgesetzte Brechungsindex von $\leq 1,26$ liegt signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit ist ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.

Stellungnahme:

Da lediglich Räume für freie Berufe als Nutzung zugelassen sind, ist zu klären, inwiefern überhaupt Werbeanlagen zulässig sein sollen. Deren Beleuchtung sollte vor dem Hintergrund von Arten- und Insektenschutz zumindest in Richtung Nonnenbach gänzlich ausgeschlossen werden (Festsetzungen S. 8, Nr. 2.15).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde wird nachgegangen. Die Festsetzung Nr. 2.15 wird dementsprechend angepasst, sodass diese im gesamten Geltungsbereich nicht beleuchtet sein dürfen.

Stellungnahme:

Da in den Ansichten des geplanten Gebäudes große Glasflächen erkennbar sind, weisen wir auf die teilweise neuen Erkenntnisse im Zusammenhang mit Vogelschlag an Glas hin. Die Ausführungen von Schmid et.al. 2012 sind inzwischen aktualisiert. Insbesondere die weitgehende Wirkungslosigkeit von UV-Markierungen sind hervorzuheben. Gläser mit geringer Außenreflexion mindern die Gefahr von Vogelschlag, müssen aber durch zusätzliche Maßnahmen ergänzt werden (siehe <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/>, LAG VSW, Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas - Beschluss 21/01). Es sind Festsetzungen zu treffen. Die Hinweise unter 5.6 reichen für das Plangebiet nicht aus, aufgrund des Vorhabenbezugs des Bebauungsplanes kann nicht auf die Baugenehmigungsebene verwiesen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde wird zugestimmt. Um das Vogelschlagrisiko zu senken, werden die im Hinweis Nr. 5.6 aufgeführten Maßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Nr. 2.14) ergänzt.

Stellungnahme:

Rechtsgrundlage: § 44 Abs. 1 BNatSchG, § 39 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):
§ 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Nennung der einschlägigen Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 05.05.2023 zur Fassung vom 27.01.2023 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen, Natur- und Landschaftsschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Art der Vorgabe

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.

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.

Hinweise zum Anbringen von Nisthilfen (Hinweise Nr. 5.7, S. 19) haben keine rechtliche Relevanz. Diese sind daher in die Festsetzungen zu übernehmen.

Nach dem Hinweispapier der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Feb. 21, Tab. 4) muss mit einem hohen Vogelschlagrisiko gerechnet werden. 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.

Rechtsgrundlage: § 44 Abs. 1 BNatSchG, § 39 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):
§ 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

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.

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 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.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.06.2023:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um eine als Parkplatz und als Lagerfläche genutzte, geschotterte Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Irisstraße West". Der pflanzliche Artenbestand beschränkt sich im Bereich der Schotterflächen hauptsächlich auf ruderale Arten. Im Bereich des Nonnenbachs kommen gewässerbegleitende Gehölze vor. Darüber hinaus stockt am östlichen Randbereich in Richtung Bestandsbebauung eine Hecke aus unterschiedlichen Straucharten. Im Unterwuchs der Gehölze gedeihen nährstoffliebende Saumarten.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der aktuellen Nutzung und der o.g. Vorbelastungen auch nicht zu erwarten sind.
- Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen (Lärm und Störungen durch den Verkehr und die Tätigkeiten in den bestehenden Wohngebieten) sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass vor allem im Bereich der Bäume entlang des Nonnenbachs zahlreiche Vogelarten vorkommen und eine höhere faunistische Diversität vorhanden ist (bspw. Fledermäuse).
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Plangebiet durch Biologen der Sieber Consult GmbH begangen und untersucht. Hierbei wurden Kartierungen von Fledermäusen, Brutvögel, Reptilien und von Amphibien vorgenommen (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.09.2022, ergänzt am 16.02.2023).
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Nutzungen und der Verkehrswege stark vorbelastet.
- Gemäß der Stellungnahme der Forstdirektion des Regierungspräsidiums Freiburg vom 25.04.2022 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die nordwestlichen Gehölzbestände entlang des Nonnenbachs Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG BW).

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die geschotterten Flächen und die im Osten des überplanten Bereiches stockenden Gehölze gehen als Lebensraum für darin vorkommende Tiere und Pflanzen im Zuge der geplanten Bebauung verloren. Durch die Änderung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes in Wohnbauflächen werden der mögliche Versiegelungsgrad und damit auch die Auswirkungen auf den Lebensraumverlust verringert. Die entlang des Nonnenbachs vorkommenden Gehölze bleiben vom Vorhaben unberührt und damit auch künftig als Lebensraum erhalten.
- Das Plangebiet wird nach Umsetzung des Vorhabens eine höhere Artenvielfalt aufweisen, da zusätzliche Lebensräume entstehen (Grünflächen, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Ein Teil der Pflanzenarten wird daher höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Plangebiet durch Biologen der Sieber Consult GmbH begangen und untersucht. Bei konsequenter Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten oder Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahmeprüfung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.09.2022, ergänzt am 16.02.2023).
- Gemäß der Stellungnahme der Forstdirektion des Regierungspräsidiums Freiburg vom 25.04.2022 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die nordwestlichen Gehölzbestände entlang des Nonnenbachs Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG BW). Eine Inanspruchnahme dieser Flächen ist nicht vorgesehen. Die Einhaltung des Waldabstandes gem. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) ist in der Planung berücksichtigt.
- Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu reduzieren:
 - Die entlang des Nonnenbachs vorkommenden, gewässerbegleitenden Gehölze sind vor bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu schützen.
 - Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches, der Bepflanzung dieser mit Gehölzen

(Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm und ausgeprägtem Kronenansatz) sowie der Festsetzung, dass pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen ist, wird die Biodiversität im Plangebiet und das Lebensraumangebot erhöht.

- Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten.
 - Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen mit einer Lichttemperatur unter 3000 K zulässig sind. Abstrahlungen nach oben sind unzulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 1,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Um eine nächtliche Beleuchtung des Nonnenbachs und der dort vorhandenen Schutzgebiete zu vermeiden, dürfen auf der Westseite des Gebäudes keine Beleuchtungen angebracht werden.
 - Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen und Fassaden.
 - Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
 - Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die begrünten Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und verbessern dadurch das Lebensraumangebot innerhalb der überplanten Flächen.
 - Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
 - Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer im Mittel 0,6 m mächtigen, durchwurzelbaren, kulturfähigen Bodenschicht / Substratschicht zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Zufahrten sowie Zuwege für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen und Flächen für technische Aufbauten. Um den Erhalt der vorkommenden 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.3 **Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 11.01.2023 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine beabsichtigten eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, bestehen.

Stellungnahme:

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

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 Verantwortungsbe-
reich 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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 Konsistenz, feinkornreiche Sedimente in Form von Verwitterungssedimenten und Aueablagerungen. Die Verwitterungssedimente wurden als Verwitterungslehme mit einer weichen bis steifen Zustandsform bzw. als Verwitterungskiese abgeschlossen, 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.

Stellungnahme:

Boden: 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2023 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen, Wasser- und Bodenschutz:

Stellungnahme:

Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

1. Es wird darum gebeten, die nachfolgenden Hinweise zum Bodenschutz aufzunehmen:

"Im Baugenehmigungsverfahren wird die Zustimmung zur Baufreigabe von der Aufstellung und Vorlage eines Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für den gesamten anfallenden Erdaushub abhängig gemacht. Das Konzept ist auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse vorausgegangener fachkundiger Bodenuntersuchungen aufzustellen."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den Belangen des Wasser- und Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Bodenschutz werden wie gewünscht ergänzt. Die Hinweise unter den Ziffern 5.12 und 5.14 werden wie gewünscht durch den genannten Hinweis ersetzt in einem Hinweis zusammengeführt.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2023 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen, Abfallrecht:

Stellungnahme:

Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

1. Die Gemeinde hat sich mit der Zielsetzung des § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz zu befassen und entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zu treffen. Ein Erdmassenausgleich ist anzustreben. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

2. Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir bitten deshalb folgenden Hinweis zur Abfallverwertung aufzunehmen:

"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."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Belangen des Abfallrechts wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabensträger wird dafür Sorge tragen, dass anfallender überschüssiger Erdaushub gemäß den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) entsorgt wird und dabei eine weitestgehende Verwertung anzustreben ist. Dies ist bereits unter Ziffer 8.2.3.2 in der Begründung enthalten und wird noch unter Ziffer 5.12 ergänzend aufgenommen.

Die unter Nummer 2 genannten Hinweise zur Abfallverwertung werden unter Ziffer 5.12 aufgenommen.

Stellungnahme vom 21.04.2023 zur Fassung vom 27.01.2023 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

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 wurde bereits im Rahmen der vorangegangenen Abwägungen behandelt (s.o.). 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.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.06.2023:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Hasenweiler-Schotter, welcher durch fluviale Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz mit gelegentlich eingeschalteten Diamikten (Massenablagerungen) geprägt ist.

- Hieraus haben sich laut Bodenkarte (M 1:50.000) als vorherrschende Bodentypen im Plangebiet Braune Auenboden-Auengleye und Auengleye (z. T. kalkhaltig) entwickelt.
- Die Böden im überplanten Bereich sind großflächig geschottert, die Bodenfunktionen sind in diesen Bereichen nur noch eingeschränkt bzw. gar nicht mehr vorhanden. Im Bereich der Gehölze entlang des Nonnebachs sind die Böden unversiegelt und können ihre Funktionen im Naturhaushalt vollständig erfüllen. Gemäß der Bodenkarte (M 1:50.000) wird für den Änderungsbereich aufgrund der Nutzung keine Bodenbewertung abgegeben. Anhand der Bewertung für die nördlich gelegenen Waldflächen, können jedoch Rückschlüsse auf die ursprünglich im Änderungsbereich vorhandene Wertigkeit der Böden gezogen werden. In diesen Bereichen wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit als mittel bis hoch beschrieben (Wertstufe 2,5). Auch bei der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf weisen die Böden eine mittlere bis hohe Wertigkeit auf (Wertstufe 2,5). Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe wird mit hoch (Wertstufe 3) angegeben. Die Gesamtbewertung beträgt entsprechend 2,67.
- Um die geologische und hydrogeologische Beschaffenheit des Untergrundes genauer zu untersuchen, wurde die BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH zur Durchführung einer Baugrunderkundung und der Erstellung eines geotechnischen Kurzberichtes beauftragt. Hierbei wurde als Bodenart "Fein- bis Grobkies, sandig, schwach steinig" gefunden, welcher den geologischen Einheiten der Talkiese und -sande zuzuordnen ist (siehe geotechnischer Kurzbericht in der Fassung vom 19.02.2020).
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Bodenfruchtbarkeit im mittleren bis hohen Bereich liegt, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Flächennutzung ist aber mit Auffüllungen und wegen der Nutzung als Lagerplatz auch mit entsorgungsrelevanten Schadstoffbelastungen insbesondere in den Auffüllungen zu rechnen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch das Vorhaben gehen bei Durchführung der Planung keine landwirtschaftlichen Flächen verloren. Die Böden sind durch die vorhandene Nutzung bereits beeinträchtigt und liegen nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vor.

- Während der Bauzeit wird ein Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Diese Auswirkungen sind jedoch nur temporär auf die Bauphase beschränkt.
- Durch die Errichtung der Gebäude kommt es in geringem Maße zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen sowie zu Bodenversiegelungen. Das genaue Maß der versiegelbaren Flächen beträgt durch die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche 700 m². Durch die Änderung des ursprünglich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes in Wohnbauflächen werden der mögliche Versiegelungsgrad und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert.
- Die von der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH durchgeführte Baugrunderkundung hat keine vorkommenden Altlasten gefunden (siehe geotechnischer Kurzbericht in der Fassung vom 19.02.2020).
- Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu reduzieren:
 - Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Die Zufahrt für die Tiefgarage ist hierbei ausgenommen.
 - Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
 - Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
 - Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Das Substrat fungiert als Filter und Puffer von Schadstoffen, als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt durch die verringerte Abflussschwindigkeit und als Standort für verschiedene Pflanzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2023 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen, Wasser- und Bodenschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Es wird auf die hochwasserangepasste Bauweise eingegangen und auf die Ausnahmegenehmigung für Einzelbauvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG hingewiesen. Nach § 78 Abs. 3 hat die Gemeinde bei der Änderung von Bauleitplänen des Weiteren die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie die Vermeidung einer Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den Belangen des Wasser- und Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben löst einen Verbotstatbestand nach § 78 WHG aus. Für das Erlangen einer Ausnahmegenehmigung sind die in § 78 Abs. 2 genannten 9 Kriterien kumulativ zu erfüllen. 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.

Stellungnahme:

Rechtsgrundlage: § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):
Ergänzende Aussagen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Nennung der einschlägigen Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

2. Im Plangebiet ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Anstelle der Hinweise 5.12 und 5.14 ist folgender Text zu verwenden:

"Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wasser-gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen. (§ 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wasser-gesetz für Baden-Württemberg (WG))

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf ei-ner wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Boden-schutz zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaf-ten Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit 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."

3. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist für die Schmutz- und Nie-derschlagswasserkanalisation nachzuweisen. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Bodensee darf Niederschlagswasser von befestigten Flächen grundsätzlich nur filtriert über die Regenwasserkanalisation in ein Gewässer eingeleitet oder in den Untergrund versickert werden. Dieses kann durch die Ableitung über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht oder eine andere gleichwertige Behandlungsanlage erfolgen. Hierbei sind er-forderliche Grundstücks- und Gebäudeabstände zu berücksichtigen. Kennt-nisse über die Versickerungseigenschaft des Untergrunds, des Grundwasser-flurabstands und der Altlastenfreiheit des Bodens sind unabdingbare Voraus-setzungen.

Eine Nutzung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, so-wie den Einsatz von Gründächern begrüßen wir. Da das Anbringen von Pho-tovoltaik- und Solaranlagen nicht die Begrünung des Daches verhindert, emp-fehlen wir die Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen nicht von der Dach-begrünung auszunehmen.

Die Entwässerungsplanung bedarf einer wasserrechtlichen Anzeige. Die in der Begründung Nr. 7.2.6.3 genannten Versickerungsanlagen sind den Plänen bislang nicht zu entnehmen. Nach Vorlage einer Entwässerungsplanung beim

Amt für Wasser- und Bodenschutz ist die Festsetzung 2.13 ggf. zu konkretisieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es ist vorgesehen, dass Schmutzwasser getrennt vom Niederschlagswasser zu sammeln und der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Kressbronn a. B.-Langenargen zuzuleiten. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird für die Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation nachgewiesen. Unverschmutztes Niederschlagswasser, welches über die Dach- und Hofflächen anfällt, soll weitestgehend auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund versickert werden. Die erforderliche Vorreinigung wird gewährleistet. Aus diesem Grund ist in der Festsetzung unter Ziffer 2.13 enthalten, dass die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte nicht zulässig ist. Die für die Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser relevanten Inhalte werden in einem Hinweis "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" aufgenommen.

Die Zustimmung zur Dachbegrünung wird begrüßt. Die Ausnahmen in der Festsetzung zur Dachbegrünung werden auf Dachterrassen beschränkt, sodass auch eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen möglich ist.

Bezüglich der Versickerungsanlagen entlang der Erschließungsstraßen wird eine Darstellung in der Planzeichnung geprüft und ggf. ergänzt. Sofern erforderlich wird die Festsetzung unter Ziffer 2.13 konkretisiert.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2023 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen, Gesundheitsschutz:

Stellungnahme:

Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

Das Ergebnis der Prüfung zur zukünftigen Deckung des Trinkwasserbedarfs ist darzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Belangen des Gesundheitsschutzes wird zur Kenntnis genommen.

In der angrenzenden "Bodanstraße" liegt in unmittelbarer Nähe zum Grundstück eine DN 150 Trinkwasserhauptleitung. Die Leitung ist nach Aussage der Gemeindeverwaltung ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Wohneinheiten ausreichend mit Trinkwasser versorgen zu können. Die Versorgung des Grundstücks ist somit sichergestellt. Auch die Versorgung mit

der erforderlichen Löschwassermenge kann von der Gemeinde Kressbronn bestätigt werden.

Stellungnahme vom 05.05.2023 zur Fassung vom 27.01.2023 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen, Wasser- und Bodenschutz:

Stellungnahme:

Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

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.

2. Teile des Bebauungsplans befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Nonnenbachs. Die im vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Ausdehnungen der HQ100-Fläche entspricht 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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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 Genehmigung 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 m³ (HQ100 Nonnenbach/HQ20 Bodensee) bzw. 1,2 m³ (HW100 Bodensee) verloren. Der Retentionsraumverlust wird im nordöstlichen Flurstücksbereich ausgeglichen, indem durch Geländearbeiten ein Retentionsraum von ca. 10 m³ 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).

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.06.2023:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Nordwestlich verläuft in ca. 10 m Entfernung der Nonnenbach (Gewässer-ID. 6147).
- Um genauere Kenntnisse über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse zu bekommen, wurde die BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH zur Durchführung einer Baugrunderkundung und der Erstellung eines geotechnischen Kurzberichtes beauftragt. Hierbei konnte ein Zulauf von Grundwasser beobachtet werden. Die Talablagerungen im Untersuchungsareal bilden einen Porengrundwasserleiter, der zum Bodensee in Richtung Süden entwässert. Die angetroffenen Grundwasserstände lagen dabei zwischen 2,15 m und 2,40 m unter Geländeoberkante. Infolge langanhaltender Regenereignisse kann der Grundwasserspiegel jedoch höher ausfallen. Aufgrund der Lage in räumlicher Nähe zum Nonnenbach und zum Bodensee von einer Beeinflussung durch die beiden Gewässer auszugehen (siehe geotechnischer Kurzbericht in der Fassung vom 19.02.2020).
- Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Durch das Vorhaben ergeben sich durch Einhaltung des nachrichtlich übernommenen gesetzlichen Gewässerrandstreifens von 5 m keine Beeinträchtigungen des Nonnenbachs.
- Während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser. Sofern sorgfältig und nach dem Stand der Technik mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, kann dieses Risiko deutlich minimiert werden. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.
- Durch die neu entstehende Bebauung nimmt die Versickerungsleistung der Böden ab. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist unverschmutztes Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, so gut wie möglich auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Auf diese Weise sind spürbare Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt nicht zu erwarten.
- Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren:
 - Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten bzw. wiederherzustellen und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren.
 - Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sind ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
 - Die extensive Begrünung von Dächern wird festgesetzt, um den Regenwasserrückhalt zu gewährleisten und Niederschlagsabflussspitzen zu minimieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Bislang fallen im Plangebiet keine Abwässer an.
- Anfallendes Niederschlagswasser kann aufgrund der großflächigen Schotterung nur noch geringfügig in den vorhandenen Grünflächen über die belebte Oberbodenschicht versickern.
- Das überplante Gebiet liegt vollständig innerhalb von Hochwassergefahrenflächen für extreme Hochwasserereignisse (HQextrem). Darüber hinaus ist der südöstliche Bereich auch bei hundertjährigen Hochwasserereignissen betroffen (HQ100). Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Vorgaben der §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

- Aufgrund des überwiegend ebenen Geländes ist innerhalb des Plangebietes, bspw. im Zuge von Starkregenereignissen, nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen. Durch die Lage innerhalb von Hochwassergefahrenflächen kann es zu Überschwemmungen im Zuge eines verringerten Oberflächenabflusses kommen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Künftig fällt durch die geplante Bebauung Abwasser an. Das Schmutzwasser kann getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Kressbronn a. B.-Langenargen zugeleitet werden. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist für die Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation nachzuweisen.
- Auf den für den Betrieb vorgesehenen Flächen ist unverschmutztes Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen des Wasserwerks Gemeinde Kressbronn a. B.
- Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb von Hochwassergefahrenflächen für extreme Hochwasserereignisse (HQextrem) und im südöstlichen Bereich auch für hundertjährige Hochwasserereignisse (HQ100). Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Vorgaben der §§ 78 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG. Um sicherzustellen, dass keine Gefährdungen durch Hochwasser entstehen, wurde eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt und Hinweise zum Überflutungsschutz aufgenommen.
- Das Gelände ist nahezu eben. Daher ist, bspw. im Zuge von Starkregenereignissen, nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen. Durch die Bestandsbebauung und der Lage innerhalb von Hochwassergefahrenflächen kann es zu Überschwemmungen im Zuge eines verringerten Oberflächenabflusses kommen. Auf Ebene der Baugenehmigung sind daher ggf. weiterreichende Untersuchungen durchzuführen und Maßnahmen gegen Hochwasserschutz umzusetzen.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.06.2023:

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet innerhalb des südwestdeutschen Klimabezirks "Rhein-Bodensee-Hügelland". Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 10,1°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge ist durch die Alpennähe (Stauwirkung) geprägt und liegt bei etwa 1470 mm.
- Die offenen Flächen des überplanten Bereiches sind zu kleinflächig, um im nennenswerten Umfang relevant für die lokale Kaltluftproduktion zu sein.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs und der umgebenden Strukturen (Gehölze, Bestandsbebauung) nur relativ schwach ausbilden.
- Die vorkommenden Gehölze produzieren Frischluft und tragen durch Beschattung und Verdunstung temperaturregulierend zu einem ausgeglicheneren Kleinklima bei.
- Durch die angrenzende "Bodanstraße" und die umliegende Bebauung ist die Luftqualität im Plangebiet bereits durch stoffliche Emissionen vorbelastet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Hinsichtlich der Kaltluftentstehung kommt dem überplanten Bereich keine Bedeutung zu. Durch die geplante Bebauung erhöht sich jedoch die Wärmeabstrahlung. Für das Schutzgut Klima/Luft entsteht jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung, da dem Plangebiet keine klimatische Ausgleichsfunktion (z. B. für angrenzende besiedelte Bereiche) zukommt.
- Durch die Bebauung kommt es zu keinen Beeinträchtigungen lokaler Luftströmungen und Windsysteme, da diese bereits im Bestand aufgrund des gering bewegten Reliefs und der umgebenden Strukturen (Gehölze, Bestandsbebauung) nur relativ schwach ausgebildet werden.
- Die Gehölze im östlichen Plangebiet gehen im Rahmen des Vorhabens verloren und damit auch deren Bedeutung für die Frischluftproduktion und die Temperaturregulierung. Dafür bleiben die gewässerbegleitenden Gehölze entlang des Nonnenbachs vom Vorhaben unberührt. Durch die vorgesehenen Neupflanzungen von Gehölzen im nordwestlichen Plangebiet, wird die Frischluftproduktion mittel- bis langfristig wieder ausgeglichen und durch

die temperaturregulierende Wirkung der Gehölze wird auch das Kleinklima positiv beeinflusst.

- Die durch die angrenzende "Bodanstraße" und die umliegende Bebauung bereits stofflich vorbelastete Luftqualität wird sich durch die geringe Zunahme des Anliegerverkehrs voraussichtlich nicht wesentlich verändern.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu reduzieren:
 - Durch die festgesetzte Pflanzung von Gehölzen zur Ein- und Durchgrünung, kann die Frischluftproduktion im Plangebiet aufrechterhalten und mittel- bis langfristig sogar leicht verbessert werden. Darüber hinaus werden hierdurch kleinklimatische Auswirkungen der Bebauung (Wärmeabstrahlung) verringert.
 - Durch die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern kann das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen verbessert und Staub bzw. Luftschadstoffe gefiltert und gebunden werden.
 - Die nach Süden gerichteten, mittleren Balkone sind als Beitrag zum Klimaschutz mit Kletterpflanzen und / oder Gräser, Stauden zu begrünen. Hierdurch wird die Verdunstung im Gebiet erhöht und gleichzeitig die Wärmeabstrahlung verringert, was sich positiv auf das Kleinklima auswirkt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.06.2023:

Bestandsaufnahme:

- Die Gemeinde Kressbronn a. B. liegt innerhalb des Naturraums "Bodenseebecken", welcher überwiegend eben ist. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine als Parkplatz und als Lagerfläche genutzte, geschotterte Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Irisstraße West.
- Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente kommen innerhalb des überplanten Bereiches nicht vor. Ökologisch bedeutsam sind jedoch die entlang des Nonnenbachs vorkommenden Gehölzbestände, die neben ih-

rer ökologischen Funktion auch eine hohe Bedeutung für die Ortsrandeingrünung und damit der visuellen Wahrnehmung des Südwestens der Gemeinde Kressbronn a. B. haben.

- Aufgrund der umgebenden Strukturen (Gehölzbestände, Bestandsbebauung) und der nicht exponierten Lage des Änderungsgebietes, ist die Einsehbarkeit in das überplante Gebiet stark eingeschränkt. Blickbeziehungen bestehen lediglich in südliche Richtung zur angrenzenden "Bodanstraße" mit der dahinterliegenden Wohnbebauung an der Bodan-Werft. Die weitläufigeren Blickbeziehungen in Richtung Bodensee sind durch die Bestandsbebauung am Bodenseeufer ebenfalls stark eingeschränkt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung der geplanten Gebäude erfährt das südwestliche Ortsbild der Gemeinde Kressbronn a. B. eine gewisse Beeinträchtigung. Durch die Vorbelastungen sind diese jedoch nicht als erheblich einzustufen.
- Die ökologisch bedeutsamen Gehölzbestände entlang des Nonnenbachs bleiben vom Vorhaben unberührt und damit sowohl in ihrer ökologischen Funktion als auch in ihrer Bedeutung für die Ortsrandeingrünung und der damit verbundenen visuellen Wahrnehmung des Südwestens der Gemeinde Kressbronn a. B. erhalten.
- Durch die geplante Bebauung ändert sich aufgrund der umgebenden Strukturen (Gehölzbestände, Bestandsbebauung) und der nicht exponierten Lage des Plangebietes nichts an den gegenwärtigen Sichtbeziehungen und Einsehbarkeiten.
- Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu reduzieren:
 - Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches, der Bepflanzung dieser mit Gehölzen (Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm und ausgeprägtem Kronenansatz) sowie der Festsetzung, dass pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.
 - Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung und der punktuellen Eingrünung der Fassade wird sich die geplante Bebauung besser in die Landschaft einfügen.
 - Durch die nordwestlich festgesetzte Grünfläche und die Pflanzung zahlreicher Gehölze, wird der Einfluss der Baukörper auf das Landschaftsbild weiter verringert.
 - Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Eigenart des Landschaftsbildes geschützt und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Plangebietes an die Landschaft erreicht

werden. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.

- Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.7 **Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2023 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

In den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2.17 werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. In Nr. 7.2.1.7 der Begründung wird festgestellt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von Tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A), bei einer zu hohen Abschätzung dieser Überschreitungen, keine aktiven Lärmschutzmaßnahme erforderlich macht. Diese Feststellung wird von der unteren Immissionsschutzbehörde nicht geteilt. Da aber auf Grund von Nachteilen aktiver Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet, z. B. Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Erschließungssituation, eine nachvollziehbare Abwägung für passive Lärmschutzmaßnahmen erfolgt, ist der Nutzungskonflikt von Verkehrslärmimmissionen und ungestörtem Wohnen unseres Erachtens nach ausreichend berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die untere Immissionsschutzbehörde die Abwägung innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes bezüglich des Verzichtes auf eine aktive Lärmschutzmaß als grundsätzlich nachvollziehbar erachtet. Der Satz, wonach sich die Überschreitungen von 5 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts nicht in einem Bereich bewegen, der einen aktiven Lärmschutz erforderlich macht, wird aus der Begründung gestrichen.

Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass die untere Immissionsschutzbehörde den Nutzungskonflikt zwischen ungestörtem Wohnen und den Verkehrslärmimmissionen als ausreichend berücksichtigt erachtet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.06.2023:

Bestandsaufnahme:

- Der überplante Bereich besitzt aufgrund des gegenwärtigen Zustandes (Parkplatz und Lagerfläche) höchstes eine indirekte Bedeutung für die Erholungseignung als Lagerplatz für kleinere Boote.
- Die südlich verlaufende "Bodanstraße" ist Bestandteil zahlreicher Rad- und Wanderrouten und damit bedeutend für das Wander- und Radwegenetz des Bodenseeraumes.
- Die Flächen des überplanten Bereiches haben keinerlei Bedeutung für die Landwirtschaft und weisen keine Nutzungen auf, die für die regionale Wirtschaft und damit zur Sicherung von Arbeitsplätzen relevant wären.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen des Strandbades und des Festplatzes Kressbronn sowie die Lärmimmissionen der "Bodanstraße" ein. Aus diesem Grund wurde die Sieber Consult GmbH beauftragt, für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, Konfliktbereiche in der Bauleitplanung aufzuzeigen, notwendige Maßnahmen zur Konfliktlösung sowie Festsetzungen im Bebauungsplan vorzuschlagen (siehe schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 26.01.2023).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Das Vorhaben dient der Umsetzung von Wohnbebauung und dient damit der Deckung der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnraum. Eine Nutzung des bereits vorbelasteten innerörtlichen Gebietes dient darüber hinaus auch der Verringerung des peripheren Siedlungswachstums und damit auch der Vermeidung weiterer Versiegelungen in der offenen Landschaft. Zugleich entfallen durch das Vorhaben gemischte Bauflächen, auf denen durch die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben Arbeitsplätze hätten entstehen können.
- Flächen für die Landwirtschaft werden durch das Vorhaben nicht beansprucht. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf die Produktion regionaler Lebensmittel.
- Durch die geplante Bebauung ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der weiträumigen Erholungseignung des Gebietes. Die südlich verlaufende "Bodanstraße" bleibt auch künftig Bestandteil zahlreicher Rad- und Wanderrouten und damit auch des Wander- und Radwegenetzes des Bodenseeraumes.
- Da dem Plangebiet aus Sicht der Erholungseignung lediglich eine visuelle Bedeutung zukommt, kann bei Umsetzung einer ansprechenden Bebauung sogar von einer Verbesserung ausgegangen werden, da der südwestliche Teilbereich aktuell geschottert ist und durch die Nutzung als Parkplatz und als Lagerfläche optisch als "verwahrlost" wahrgenommen werden könnte.

- Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen des Strandbades und des Festplatzes Kressbronn sowie die Lärmimmissionen der "Bodanstraße" ein. Daher sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffen (siehe schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 26.01.2023).
- Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu reduzieren:
 - Durch die Pflanzung der festgesetzten Gehölze wird die visuelle Wahrnehmung des Plangebietes optisch aufgewertet und die Auswirkungen für Erholungssuchende verbessert.
 - Die Gehölze tragen zur Frischluftproduktion im Plangebiet und mit ihrer luftfilternden und temperaturregulierenden Funktion zu einer Verbesserung des Kleinklimas und damit auch zu gesunden Lebensbedingungen bei.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind infolge des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) nicht in relevantem Umfang zu erwarten. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in schutzbedürftige Bereiche von Natur und Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sind Festsetzungen zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper) getroffen, um zu verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Bodenseekreis. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

1.1.8 **Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.06.2023:

Bestandsaufnahme:

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile (bspw. Bildstock, Wegkreuz, alte Allee, Kreuzweg usw.).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2023 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen, Natur- und Landschaftsschutz:

Stellungnahme:

Dachbegrünung und Photovoltaik schließen sich nicht aus (Festsetzungen 2.24). Durch Kombination kann die Leistungsfähigkeit von Solaranlagen im Sommer durch den Kühlungseffekt der begrünten Fläche erhöht werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger und die Gemeinde stimmen dem vollumfänglich zu. Die Ausnahmen werden auf Dachterrassen beschränkt, sodass auch eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen möglich ist.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.06.2023:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.111-1.120 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Gleiches gilt für eine thermische Nutzung des Bodensees.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.06.2023:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung insbesondere in Hinblick auf die Summationswirkung mit den im Umfeld vorhandenen Projekten (BPs "Bodan Werft – Bereich Wohnen" und "Bodan Werft – Bereich Hotel", Parkplatz am Strandbad, Fahrradabstellplatz) zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2023 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen, Natur- und Landschaftsschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

FFH:

Laut Rechtsplanvorentwurf sowie Plan 02_Grundlage VEP GR UG 09.08.22.pdf werden Anteile des Untergeschoßes im FFH –Gebiet errichtet. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die Baugrube in den Wurzelbereich von Bäumen eingegriffen wird und es hierdurch zu unmittelbaren Beeinträchtigungen kommen wird. Darüber hinaus wird der Entwicklungsraum für den gewässerbegleitenden Auwaldstreifen reduziert. Der aktuell als spärlich beschriebene Gehölzbestand präsentiert sich in Luftbildern von 2006 und 2010 wesentlich üppiger, und damit geeigneter, als weitgehend geschlossene Leitlinie für die lichtempfindliche Bechsteinfledermaus. Ziel des FFH-Gebietes ist es, auch Potentiale für eine weitere Entwicklung zu sichern.

Entgegen der Ausführungen unter Nr. 5.2.1 der FFH-Verträglichkeitsprüfung sind durch die Tiefgarage Flächen des FFH-Gebiets unmittelbar betroffen. Auch durch die Baugrube kommt es zu allenfalls langfristig wiederherzustellenden Bodenveränderungen und damit zu einer Verschlechterung der Entwicklungspotentiale im FFH-Gebiet. Das Fazit geht daher von falschen Voraussetzungen aus.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass Anteile des Untergeschoßes innerhalb der Abgrenzungen des FFH-Gebietes errichtet werden sollen. Da aber keine kartierten und faktischen Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie überplant werden, kann das Fazit unter Ziffer 5.2.1 der FFH-Verträglichkeitsprüfung als fachlich korrekt beibehalten werden, da dies eine indirekte Betroffenheit durch Eingriffe in den Wurzelbereich der bachbegleitenden Gehölze nicht ausschließt. Die indirekte Betroffenheit von Bestandteilen des FFH-Gebietes lässt sich projektspezifischen Wirkungen wie "Veränderung von Habitatstrukturen" zuordnen. Die Planer haben für die Bewertung des Gehölzbestandes nicht auf Luftbilder aus vergangenen Jahren zurückgegriffen, sondern sich die Bestände im Sommer 2022 vor Ort im Gelände angeschaut. Die Bilder sind der Bilddokumentation unter Ziffer 10 der FFH-Verträglichkeitsprüfung zu entnehmen. Die Gehölzbestände sind auf der südöstlichen Uferseite des Nonnenbachs hauptsächlich durch strauchige Arten geprägt und dementsprechend kleinwüchsig. Die eingestreut vorkommenden Bäume sind allesamt als sehr jung zu bezeichnen (kaum

höher als 10 m) und damit noch nicht in der Lage, das gemeinhin bekannte Erscheinungsbild eines ausgeprägten gewässerbegleitenden Gehölzstreifens abzubilden. Die Bezeichnung "spärlich" ist demnach nicht aus der Luft gegriffen, sondern fußt auf den vor Ort vorhandenen Bedingungen. Ein Eingriff in den Wurzelbereich ist für strauchige Bestände leichter zu kompensieren und damit von geringerer Beeinträchtigung als für einen gut ausgeprägten gewässerbegleitenden Gehölzbestand mit älteren Bäumen. Die der Bebauung abgewandte, nordwestliche Uferseite des Nonnenbachs weist deutlich ausgeprägtere und üppigere gewässerbegleitende Gehölzbestände auf, die auch Bäume in älteren Stadien beinhalten. Hinzu kommt, dass für den überplanten Bereich bereits Baurecht geschaffen wurde und als Bestand im Plangebiet daher ein Mischgebiet angenommen werden muss. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Irisstraße West" ist daher auch aus dieser Sicht nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Habitatstruktur zu rechnen. Es sind sogar Verbesserungen denkbar, da die grünordnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfangreicher sind als jene des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Auf diesen Sachverhalt wird in der FFH-Verträglichkeitsprüfung mehrfach hingewiesen. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wird nochmal umfangreich überprüft, insbesondere auf die mögliche Betroffenheit des gewässerbegleitenden Gehölzstreifens durch Eingriffe in den Wurzelbereich aufgrund von Baugruben. Wo erforderlich werden die schriftlichen Ausführungen und die notwendigen Maßnahmen ergänzt. Die Ergänzungen werden gelb hinterlegt, um die vorgenommenen Änderungen besser kenntlich zu machen und so künftige Stellungnahmen hierzu zu erleichtern. Die Planer werden sich ggf. mit der Unteren Naturschutzbehörde in Verbindung setzen, um fachliche Abstimmungen bezüglich der Betroffenheit von Bestandteilen des FFH-Gebietes vorzunehmen.

Stellungnahme:

Rechtsgrundlage: § 34 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):
§ 34 Abs. 3 BNatSchG

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Nennung der einschlägigen Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 29.04.2023 zur Fassung vom 27.01.2023 des BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Ortsverband Kressbronn:

Stellungnahme:

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 Ver-

sprechung 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 bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungen zu den jeweiligen Themen wird verwiesen.

Stellungnahme:

2. Bei genauerer Durchsicht der Unterlagen wird das von uns zuvor schon benannte Gefährdungsrisiko bezüglich der dort angrenzenden Flächen mit Schutzstatus (FFH, Biotope) 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 bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Gefährdungsrisiko des FFH-Gebietes und der geschützten Biotope 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 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.

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.

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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 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).

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Bodan Werft – Bereich Hotel" wurde eine separate FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt.

Die Aussage, dass nach Abschluss aller geplanten Maßnahmen ein weiteres Stück wertvoller Natur in Kressbronn unwiederbringlich verloren geht, wird in

dieser Schärft 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.

Auch bei dieser Thematik wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde keine weiteren Bedenken äußert.

Stellungnahme:

Fazit

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.06.2023:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Entlang des außerhalb vom Plangebiet von Norden nach Südwesten verlaufenden Nonnenbachs liegt das FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (Schutzgebiets-Nr. 8423-341). Dessen Abgrenzung ragt nordwestlich in den überplanten Bereich hinein. Aus diesem Grund wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. 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) können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden (siehe FFH-Verträglichkeitsprüfung der Sieber Consult GmbH vom 27.01.2023).

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des oben genannten FFH-Gebietes liegen in etwa 7 m Entfernung zum Plangebiet Teilflächen des gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotops "Auwaldstreifen am Nonnenbach südlich Kressbronn" (Biotop-Nr. 1-8423-435-2976).
- In 26 m Entfernung nordwestlich liegt darüber hinaus das Biotop "Feuchtgebietskomplex 'Ried' südwestlich Kressbronn" (Biotop-Nr. 1-8423-435-2978). Südwestlich bzw. westlich liegen in 20 bzw. 35 m Entfernung zwei weitere Biotope ("Silberweidensaum am Nonnenbach bei der Bodanwerft", Biotop-Nr. 1-8423-435-2975 und "Feldgehölz 'Ried' nördlich Strandbad Kressbronn", Biotop-Nr. 1-8423-435-2974).
- Weitere geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft befinden sich nicht im Wirkraum der Planung.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Biotopverbund:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen des landesweit berechneten Biotopverbundes. Nordwestlich außerhalb des überplanten Bereiches befindet sich in 15 m Entfernung eine Kernfläche des Biotopverbundes feuchter Standorte als nächstgelegene Fläche des Biotopverbundes.

Durch die gegenwärtige Nutzung im Plangebiet und der südlich und östlich angrenzenden Siedlungsstrukturen, ist die Durchgängigkeit des überplanten Bereiches vor allem für bodengebundene Tierarten bereits stark eingeschränkt und dessen Bedeutung im Biotopverbund als gering einzustufen. Den nördlich und nordwestlich entlang des Nonnenbachs stockenden Gehölzen kommt jedoch eine wichtige Verbundfunktion bspw. für Vögel und Fledermäuse zu.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2023 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass zu den Belangen der Raumordnung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2023 des Regierungspräsidiums Tübingen, Hochwasserschutz (Referat 53.1):

Stellungnahme:

Die Stellungnahme vom 25.04.2022 hat noch Bestand.

"Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan Irisstraße West – Gemeinde Kressbronn teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt.

Die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig (keine Bagatellgrenze).

Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor: (Direktlink: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/58dZ8AXU7mVoKL1r2LBjJz>).

Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

So ist u. a. untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete auszuweisen (§ 78 Abs. 1 WHG). Außerdem ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen

(§ 78 Abs. 4 WHG) sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG).

Nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen kann in Ausnahmefällen die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden.

Hierzu ist u. a. darzulegen, dass eine Siedlungsentwicklung nicht an anderer Stelle möglich ist oder an anderer Stelle geschaffen werden kann.

Die neun genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.

Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei den unteren Wasserbehörden beantragt werden.

Das gesetzliche Verbot, neue Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten auszuweisen, ist einer Abwägung nicht zugänglich. Entgegen dem Verbot ausgewiesene Baugebiete sind fehlerhaft.

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

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

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

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den Belangen des Wasser- und Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben löst einen Verbotstatbestand nach § 78

WHG aus. Für das Erlangen einer Ausnahmegenehmigung sind die in § 78 Abs. 2 genannten 9 Kriterien kumulativ zu erfüllen. 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.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 13.01.2023 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Zum o.g. Verfahren bringt der Regionalverband keine Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass der Regionalverband keine Anregungen oder Bedenken vorbringt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 29.04.2023 zur Fassung vom 27.01.2023 des BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Ortsverband Kressbronn:

Stellungnahme:

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 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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 entsprechende 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 m³ (HQ100 Nonnenbach/HQ20 Bodensee) bzw. 1,2 m³ (HW100 Bodensee) verloren. Der Retentionsraumverlust wird im nordöstlichen Flurstücksbereich ausgeglichen, indem durch Geländearbeiten ein Retentionsraum von ca. 10 m³ 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).

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 30.06.2023:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind u. a. die Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 maßgeblich. Der Regionalplan wurde jedoch fortgeschrieben und befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt in der Genehmigung, welche voraussichtlich im Laufe dieses Jahres abgeschlossen wird. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (siehe hierzu auch Ziffer 7.2.3 "übergeordnete Planung" in der städtebaulichen Begründung). Die Flächen nordwestlich außerhalb des Plangebietes werden als Regionaler Grünzug und als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Die überplante Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch – Kressbronn a. B. – Langenargen als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der in den Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch – Kressbronn a. B. – Langenargen integrierte Landschaftsplan stellt neben den gemischten Bauflächen (M) die geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Nordwesten und Westen des Änderungsgebietes dar. Letztere bleiben von der Änderung unberührt.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Irisstraße West – Flst. 1788" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2023 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen, Planungsrecht:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Wesen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Objektbezug und die Durchführung durch einen konkreten Vorhabenträger innerhalb eines Zeitraumes, welcher im Durchführungsvertrag zu fixieren ist. Daher ist der Vorhabenträger nicht nur auf den Vorhaben- und Erschließungsplänen, sondern auch im Bebauungsplan zwingend zu benennen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Belangen des Planungsrechts wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde wird die Vorhabenträgerin in der Begründung im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Ziffer 10.1.3 benennen.

Stellungnahme:

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):
Aussagen zum Vorhabenträger im Bebauungsplan

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Nennung der einschlägigen Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

1. Zur besseren Lesbarkeit bitten wir auch auf dem Rechtsplan einen Index mit den Erläuterungen der Planzeichen aufzunehmen.

2. In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist nach § 13 Abs. 3a BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ein solcher Passus ist in Festsetzung 2.1 bislang nicht enthalten.

3. In Festsetzung 2.2 wird i. V. m. der Planzeichnung eine absolute Grundfläche von 700 m² festgesetzt, wobei der Grundstücksflächenbezug nicht stimmig ist. Die Festsetzung 2.3 bezieht sich auf eine GRZ, ohne dass eine solche festgesetzt wird. Dies bedarf der Änderung, sofern eine solche Festsetzung in einem VHB als erforderlich gesehen wird.

4. Es wird empfohlen Höhenfestsetzungen zusammen zu treffen, also die Festsetzung 2.27 (EFH) bei 2.4 (Gebäudehöhe) anzusiedeln.

5. Die Hinweise 5.5 zum Klimaschutz und 5.16 Klimaschutzgesetz sollten aufgrund des Zusammenhangs zusammengefasst werden.

Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird in den Rechtsgrundlagen unter Nr. 1 noch nicht aufgeführt. Das nicht angewandte PlanSiG ist zu entfernen.

6. Es empfiehlt sich mit der Erarbeitung des Durchführungsvertrages frühzeitig zu beginnen und diesen kontinuierlich inhaltlich mit dem VHB/VEP abzustimmen, insbesondere da dieser vor dem Satzungsbeschluss schriftlich mit Unterschrift des Vorhabenträgers vorliegen und vom Gemeinderat gebilligt sein muss. Gleichwohl kann seine Wirksamkeit vom Inkrafttreten der Satzung abhängig gemacht werden. Regelungen für den Fall einer Fristüberschreitung sind zu empfehlen (Verlängerungsmöglichkeiten/Aufhebungsverfahren).

Der Durchführungsvertrag ist zwingender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Er gehört zum Abwägungsmaterial. Er bedarf aber nicht der öffentlichen Auslegung und gilt auch nicht als umweltbezogene Information.

Auf die Regelungen des § 12 Abs. 5 (Wechsel Vorhabenträger bedarf Zustimmung der Gemeinde) und Abs. 6 BauGB (Aufhebung VHB durch Gemeinde bei nicht fristgesetzter Durchführung) wird hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Belangen des Planungsrechts wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.) Der Anregung zur Aufnahme eines Index mit den Erläuterungen der Planzeichen auf die Planzeichnung wird nicht nachgekommen. Die Zeichenklärung des Planteils befindet sich bereits im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Um eine Doppelung zu vermeiden, wird daher auf die Aufnahme eines Index auf der Planzeichnung verzichtet.

Zu 2.) Der Verweis auf den § 12 Abs. 3a BauGB wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat die Stellungnahme zum Anlass genommen, dass Festsetzungskonzept in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung einer erneuten Prüfung zu unterziehen. Die Gemeinde hat sich entschlossen, von der Möglichkeit der Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB keinen Gebrauch zu machen. Vielmehr möchte die Gemeinde die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren, damit aus der Festsetzung hervorgeht, welches konkrete Vorhaben umgesetzt werden soll. Die Ziffer 2.1 des Textteils des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.

Zu 3.) Die Festsetzung unter Ziffer 2.2 wird entsprechend angepasst. Es sollte "zulässige Grundfläche" anstatt "Grundflächenzahl" lauten. Aus Sicht der Gemeinde ist der Grundstücksflächenbezug stimmig. Die maximal zulässige Grundfläche bezieht sich auf die überbaubare Grundstücksfläche, d.h. die festgesetzte Baugrenze sowie auf den Gesamtbaukörper.

Zu 4.) Die Empfehlung zur Zusammenfassung der Höhenfestsetzungen wird zur Kenntnis genommen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit möchte die Gemeinde am getroffenen Festsetzungskonzept festhalten.

Zu 5.) Der Anregung zur Zusammenfassung der Hinweise Klimaschutz und Klimaschutzgesetz wird nachgekommen. Die Rechtsgrundlage zum Plansicherstellungsgesetz wird entfernt.

Zu 6.) Die Empfehlung zum frühzeitigen Beginn der Ausarbeitung des Durchführungsvertrages und die weiteren Hinweise zum Inhalt des Durchführungsvertrages werden zur Kenntnis genommen. Der Durchführungsvertrag wird derzeit zwischen den Vertragsparteien abgestimmt.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2023 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen, Natur- und Landschaftsschutz:

Stellungnahme:

Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

1. Zu 2.8 der textlichen Festsetzungen wird angeregt, auch mit Verweis auf Nr. 2.19 bauliche Anlage auf Grünflächen auszuschließen.

2. In 2.23 wird eine Konkretisierung der Formulierung "Übergangsbereich zur freien Landschaft" für erforderlich gehalten. Stattdessen könnte z. B. auf die nachrichtlich dargestellten geschützten Flächen verwiesen werden.

3. Aufgrund der Lage am Rand zur offenen wertvollen Landschaft ist die Dach- und Balkonbegrünung wegen einer möglichen Florenverfälschung ge-

nauer festzulegen z. B. hinsichtlich der verwendeten Arten und Herkunft. Entsprechend sollte Nr. 2.24 und 2.25 ausschließlich auf heimische Arten begrenzt werden.

4. Die Ausführungen unter 8.1.1.2 beschreiben die Ausprägung des Gebiets teilweise falsch. So stocken die Gehölze nicht außerhalb des Gebiets, sondern im Plangebiet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: Unter Ziffer 2.8 wird ergänzt, dass auf der privaten Grünfläche oberirdische bauliche Anlagen unzulässig sind.

Zu 2.: Der vorgeschlagenen Konkretisierung wird Folge geleistet und die Festsetzung entsprechend ergänzt.

Zu 3.: Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird dahingehend angepasst, dass diese mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen ist. Darüber hinaus wird ergänzt, dass die Mächtigkeit der Substratschicht mindestens 11 cm betragen muss. Unter der Festsetzung zur punktuellen Eingrünung der mittleren Balkone ist bereits enthalten, dass hierfür bevorzugt heimischen Arten zu verwenden sind. Für diese Form der Begrünung sind heimische Arten nur bedingt oder in entsprechenden Sorten geeignet. Eine Umsetzung durch ausschließlich heimische Arten ist daher nur in geringer Artenvielfalt möglich. Es wird daher ergänzend aufgenommen, dass die gewählten Arten vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis abzustimmen sind.

Zu 4.: Es ist nicht korrekt, dass die Ausprägung des Gebietes im Umweltbericht falsch dargestellt wird. So wird an genannter Stelle beschrieben, dass "nördlich, westlich bis südwestlich [...] die gewässerbegleitenden Gehölze des außerhalb vom Plangebiet in Richtung Bodensee fließenden Nonnenbachs [stocken]". "Außerhalb" bezieht sich hierbei auf den Nonnenbach, nicht auf die Gehölze. So wird weiter beschrieben, dass "die Gehölze [...] teilweise in den überplanten Bereich hinein[ragen]".

Stellungnahme vom 05.05.2023 zur Fassung vom 27.01.2023 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen, Planungsrecht:

Stellungnahme:

Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

Auf Nr. C.I, Satz 2 unserer Stellungnahme vom 27.04.2022 wird erneut hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme zur vom 27.04.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Stellungnahme werden im Folgenden wiedergegeben und behandelt.

Stellungnahme vom 27.04.2022:

Den im Anschreiben vom 22.03.2022 sowie im Lageplan mit projektbezogenen Angaben und Fragestellungen 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.

Für das Sachgebiet Bauleitplanung nimmt die Unterzeichnerin teil.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Rechtskraft erst erlangt werden kann, wenn die notwendige Flächennutzungsplanänderung genehmigt und bekannt gemacht wurde.

2.1.2 **Land-/Forstwirtschaft:**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2023 des Regierungspräsidiums Freiburg, Forstdirektion:

Stellungnahme:

Im Frühjahr 2022 ist bereits eine frühzeitige Behördenunterrichtung zum oben genannten Bauleitplanverfahren erfolgt. Die höhere Forstbehörde hat sich mit der Stellungnahme vom 25.04.2022 geäußert. Inzwischen wurden laut vorliegender Unterlagen der Vorhaben- und Erschließungsplan überarbeitet bzw. verändert. Aufgrund dessen wird eine erneute Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

In diesem Zusammenhang nimmt die höhere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis wie folgt Stellung.

1. Waldinanspruchnahme

Anhand der vorliegenden Unterlagen befinden sich keine Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

"Irisstraße West". Insofern sind forstrechtliche Belange von der Aufstellung nicht direkt betroffen. Bei der im Westen an den Bebauungsplan angrenzenden Fläche (grau umrandet) handelt es sich gemäß § 2 LWaldG nicht um Wald, sondern um ein bachbegleitendes Gehölz ("Auwaldstreifen am Nonnenbach südl. Kressbronn, Biotop Nr.: 184234352976) Insofern liegen hier keine durch die höhere Forstbehörde zu vertretenden Belangen vor.

Die höhere Forstbehörde bittet jedoch in diesem Zusammenhang, die aktuell dunkelgrün hinterlegten Flächen in einer anderen Farbe dazustellen, da diese bisher üblicherweise für die Darstellung von Wald verwendet wurde und es somit zu einer Fehlinterpretation kommen kann.

2. Waldabstand nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung

Im Nordwesten des Planungsraums grenzen Waldflächen an. Nach § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude von Wäldern einen Abstand von mindestens 30 m einhalten. Diese Waldabstandsvorschrift 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.

Aus den uns vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass der gesetzlich geforderte Waldabstand nicht vollständig eingehalten wird.

Allerdings ist im vorliegenden Fall bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Bebauung festgesetzt, sodass nach § 4 Abs. 3 Abs. 2 LBO der vorgeschriebene Waldabstand unterschritten werden kann.

Ungeachtet dessen weisen wir jedoch ausdrücklich darauf hin, dass mit dem geringeren Waldabstand grundsätzlich eine erhöhte Gefährdungssituation (z. B. Gefahr durch umstürzende Bäume) verbunden ist. Zudem ist eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands für den angrenzenden Grundstücks- bzw. Waldeigentümer stets mit erhöhten Aufwendungen verbunden (u. a. angepasste Waldrandpflege, Verkehrssicherungskontrollen/-maßnahmen).

Ausnahmen können seitens der Baurechtsbehörde nur unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Nach unserem Kenntnisstand ist dies laut gefestigter Rechtsprechung jedoch regelmäßig nur dann möglich, wenn eine atypische Gefahrensituation gegeben ist (z. B. Topographie, Mattwüchsigkeit).

Vorsorglich weisen wir noch darauf hin, dass für die Herstellung des erforderlichen Waldabstands keine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Die untere Forstbehörde am Landratsamt Bodenseekreis erhält Nachricht hiervon.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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. Die grün hinterlegten Flächen stellen die festgesetzte "Private Grünfläche als Gewässerrandstreifen und zur Durchgrünung" gemäß Nr. 9 der Planzeichenverordnung (PlanZV) dar und sind entsprechend im Textteil unter Ziffer 2.19 eindeutig als solche beschrieben und erkennbar. Die Darstellung für Waldflächen wird in der PlanZV als "Blaugrün" beschrieben und sieht nach internem Standard der Sieber Consult GmbH wie folgt aus:



An der aktuellen Darstellung in Text und Planzeichnung wird daher festgehalten.

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. Diese werden in der Stellungnahme nicht als Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG bewertet. Der Vorhabenträger hat sich in einem gemeinsamen Vor-Ort-Termin am 15.06.2022 mit dem zuständigen Förster des Landratsamtes Bodenseekreis dahingehend abgestimmt, an welcher Stelle bzw. an welchem Baum die Waldgrenze (im Sinne des Gesetzes) beginnt. Hierauf aufbauend hat die Vermessungsabteilung der Geiger Projektentwicklung GmbH & Co. KG die Waldgrenze entsprechend offiziell einmessen lassen. Die Entfernung dieses Punktes zur festgesetzten Baugrenze bzw. der davon ausgehende Waldabstand betragen weit über 30 m und sind bereits nachrichtlich in der Planzeichnung enthalten. Damit wird der Waldabstand nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung eingehalten.

Sofern mit den "angrenzenden Waldflächen im Nordwesten" die westlich jenseits des Nonnenbachs stockenden Gehölzbestände gemeint sind, beläuft sich der Abstand zu den festgesetzten Baugrenzen in der Planung auf gut 25 m. Dies wird in Anbetracht des bestehenden Baurechts durch den rechtskräftigen Bebauungsplan als angemessen betrachtet, um Gefährdungssituation erheblich zu minimieren. Eine Waldumwandlung für die Herstellung eines größeren Waldabstandes ist grundsätzlich nicht vorgesehen und aufgrund des oben beschriebenen Sachverhalts auch nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 02.05.2023 zur Fassung vom 27.01.2023 des Regierungspräsidiums Freiburg, Forstdirektion:

Stellungnahme:

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.

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

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.

Stellungnahme:

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.

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

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 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 geplantem 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 Ortstermins 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 zweckmäßig, entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

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 Waldumwandlungsgenehmigung 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 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, Luftfilterung, 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.

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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 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.

2.1.3 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 05.12.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2023 des Landratsamtes Bodenseekreis, Friedrichshafen, Brandschutz:

Stellungnahme:

Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

Die Feuerwehr Kressbronn a. B. verfügt über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug, welches grundsätzlich in der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen der Menschenrettung lagebedingt in Einsatz gebracht werden. Dies setzt allerdings die entsprechenden Aufstellflächen sowie die zugehörigen Zufahrten nach § 2 LBOAVO sowie VwV Feuerwehrflächen voraus. Da Schiebleitern mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur begrenzt für wirksame Lösch- und vor allem Rettungsarbeiten i. S. d. § 15 LBO geeignet sind, muss im geregelten Wohnungsbau der zweite Rettungsweg über eine Drehleiter oder eine weitere notwendige Treppe sichergestellt werden. Bei einer Nennrettungshöhe von mehr als 8 m aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen ist die Brandschutzdienststelle anzuhören.

Für Sonderbauten nach § 38 LBO besteht grundsätzlich die Forderung nach baulichen Rettungswegen. Die einschlägigen Brandschutzvorschriften sind im Hinweis Nr. 5.18 enthalten.

Es wird angeregt aufgrund des Vorhabenbezugs bereits im Rahmen der Offenlage ein Brandschutzgutachten vorzulegen, um von Seiten der Brandschutzdienststelle geprüft zu werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis zum Brandschutz ist bereits im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Ziffer 5.17 enthalten.

Aus Sicht der Gemeinde ist es ausreichend das Brandschutzkonzept im Rahmen der Baugenehmigungskonzepts vorzulegen.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 19.04.2023 zur Fassung vom 27.01.2023 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Donaueschingen:

Stellungnahme:

Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir im April 2022 bereits Stellung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bezogen. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme vom 29.04.2022:

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

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

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

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist.

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

Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903, Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

Anlage Lageplan

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Irisstraße West – Flst. 1788" ist nun die Absicht eines privaten Investors ein Wohngebäude zu errichten.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des Vorhabenträgers sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen.

Die Gemeinde Kressbronn a. B. sieht aufgrund der o.a. Belange das Erfordernis, zur Verwirklichung des Vorhabens bauleitplanerisch tätig zu werden.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

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.

3.2.1 Standort-Wahl:

Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Kressbronn a. B. geprüft.

Da der Standort bereits an bestehende Wohnbebauung angrenzt und zudem bereits ausreichend erschlossen ist, eignet sich der Standort besonders für das geplante Vorhaben.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes " Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert von 700 m² ist notwendig damit für den geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden. Die festgesetzt Grundfläche gilt für den gesamten Bereich der Baugrenze

und über die Nutzungskordel hinweg. Diese dient ausschließlich als Abgrenzung für die zulässige Gesamt-Gebäudehöhe.

- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Wohnquartier der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.
- Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Untergeordnete Nebengebäude (z.B. Terrassen, untergeordnete Verbindungsbauten, Stellplätze, Zufahrten) sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vorliegt, das die erforderliche Zahl der Vollgeschoße ablesbar macht.

- Die Festsetzung von Gesamtgebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregenereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann. Die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe gilt für den gesamten Bereich der Baugrenze und über die Nutzungskordel hinweg. Diese dient ausschließlich als Abgrenzung für die zulässige Gesamt-Gebäudehöhe.
- Die Beschränkung der Wohnungsanzahl für Gebäude ist nicht erforderlich.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Festsetzung zu Photovoltaikanlagen, oberirdischen Freileitungen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf den privaten Grundstücken sollen Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude oder auf anderen geeigneten Flächen baulicher Anlagen errichtet werden. Durch die Festsetzung soll die Nutzung regenerativer Energien in dem Plangebiet planungsrechtlich und verbindlich gesichert werden. Die Gemeinde sieht es als ihre städtebauliche Aufgabe an, durch ihre Bauleitplanung eine nachhaltige Ortsentwicklung voranzutreiben und den Klimaschutz zur Bewahrung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse auch für zukünftige Generationen voranzutreiben. Dem Klimaschutz kommt darüber hinaus unter Berücksichtigung der Planungsleitlinie des § 1 Abs.6 Nr. 7f BauGB eine besondere Gewichtung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu.
- Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Schallschutzmaßnahmen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) am geplanten Gebäude entlang der Südfassade überschritten werden.

Durch eine aktive Lärmschutzmaßnahme wird lediglich das Erdgeschoss geschützt. Unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der Erschließungssituation, die aus einer aktiven Lärmschutzmaßnahmen resultiert, soll im vorliegenden Fall auf eine solche verzichtet werden. Stattdessen wird vorgeschlagen den Konflikt über passive Maßnahmen zu lösen. Um auch bei geöffnetem Fenster einen hinreichenden Schutz vor den Straßenverkehrslärmimmissionen zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume in den konfliktfreien Bereich enthalten. Alternativ sind im Überschreibungsbereich ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern einen Mindestluftwechsel sicherstellen. Weiterhin ist im Bebauungsplan das Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile festgesetzt.

.....
(Hr. Enzensperger, Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i. A. B. A. Lea Burger)