

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

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur erneuten frühzeitigen Beteiligung mit der Entwurfsfassung vom 12.09.2022 Sieber Consult GmbH,  
Lindau(B)/Weingarten  
02.02.2023

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

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2022 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 12.09.2022 bis zum 13.01.2023 aufgefordert.

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

- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen a.N. (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Gewerbeaufsichtsamt (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Vermessungsamt (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Straßenbauamt (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Straßenverkehrsbehörde (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Landwirtschaftsamt (keine Stellungnahme)
- Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg, Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Bauhof Kressbronn (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Ortsgruppe Kressbronn a. B. (keine Stellungnahme)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Bezirksverband Donau-Bodensee, Überlingen (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen (keine Stellungnahme)
- Regionalwerk Bodensee GmbH & Co. KG, Tett nang (keine Stellungnahme)
- T-Mobile Deutschland GmbH, München (keine Stellungnahme)
- Wasserwerk Kressbronn (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Abwasserreinigung, Kressbronn a.B.-Langenargen, Kressbronn a.B. (keine Stellungnahme)
- Netze BW GmbH, Stuttgart (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Stuttgart (Stellungnahme ohne Anregung)

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

<p>1.3.1</p>	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b></p> <p>Stellungnahme vom 11.01.2023:</p>	<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine beabsichtigten eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, bestehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>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:</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern unbekannter Mächtigkeit.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Geotechnik wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Plangebiet wurden Baugrunduntersuchungen durch die Bau- Grund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH durch- geführt und in einem geotechnischen Kurzbericht in der Fas- sung vom 19.02.2020 dargelegt. Der Untergrund besteht ge- mäß Kurzbericht aus kiesigen sowie schluffigen Auffüllungen, mit einer mitteldichten Lagerung bzw. weichen bis steifen Kon- sistenz, feinkornreiche Sedimente in Form von Verwitterungs- sedimenten und Aueablagerungen. Die Verwitterungssedimente wurden als Verwitterungslehme mit einer weichen bis steifen Zustandsform bzw. als Verwitterungskiese aufgeschlossen, das bereichsweise wie ein dünnes Band auf den Aueablagerungen aufliegt. Die Aueablagerungen wurden vorwiegend als Auelehm erkundet, der im weiteren Schichtenverlauf in torfige Aueabla- gerungen sowie Auesande und auch Auekiese übergeht. Die weitere Schichtenabfolge wird von den Talablagerungen in Form von wassergesättigten Talkiesen und Talsanden be- stimmt. Dem geotechnischen Bericht ist zu entnehmen, dass eine Bebauung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist.</p> <p>Der Hinweis zur Geotechnik wird dennoch ergänzt.</p>

<p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
<p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p>	<p><b>Abwägung/Beschluss:</b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu den mineralischen Rohstoffen, dem Grundwasser, Bergbau sowie zum Geotopschutz jeweils keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.</p>

		<p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
1.3.2	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion</b></p> <p>Stellungnahme vom 12.01.2023:</p>	<p>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.</p> <p>In diesem Zusammenhang nimmt die höhere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis wie folgt Stellung.</p> <p>1. Waldinanspruchnahme</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise, dass sich keine Waldflächen im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Irisstraße West" befinden, dass es sich bei den im Westen angrenzenden Flächen um bachbegleitendes Gehölz und nicht um Wald handelt und dass aus diesem Grund forstrechtliche Belange nicht direkt betroffen sind werden zur Kenntnis genommen. 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:</p>  <p>An der aktuellen Darstellung in Text und Planzeichnung wird daher festgehalten.</p> <p>Die Anmerkungen zum Waldabstand nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme aufgeführt, grenzen im Nordwesten bzw. Westen die entlang des Nonnenbachs stockenden bachbegleitenden</p>

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, so dass 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).

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 30m 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 25m. 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.

Es erfolgt keine Planänderung.

		<p>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).</p> <p>Vorsorglich weisen wir noch darauf hin, dass für die Herstellung des erforderlichen Waldabstands keine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Die untere Forstbehörde am Landratsamt Bodenseekreis erhält Nachricht hiervon.</p>	
1.3.3	<b>Regierungspräsidium Tübingen</b> Stellungnahme vom 09.01.2023:	I. Belange der Raumordnung Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Abwägung/Beschluss: Es wird begrüßt, dass zu den Belangen der Raumordnung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden. Es erfolgt keine Planänderung.
		II. Belange des Hochwasserschutzes (Referat 53.1) 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 <u>unzulässig</u> (keine Bagatellgrenze). Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor: (Direktlink: <a href="https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/58dZ8AXU7mVoKL1r2LBjz">https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/58dZ8AXU7mVoKL1r2LBjz</a> ). Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich –	Abwägung/Beschluss: 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.

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."	
		<p>III. Belange des Naturschutzes</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.4	<p><b>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg</b></p> <p>Stellungnahme vom 13.01.2023:</p>	Zum o.g. Verfahren bringt der Regionalverband keine Anregungen oder Bedenken vor.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird begrüßt, dass der Regionalverband keine Anregungen oder Bedenken vorbringt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.5	<p><b>Landratsamt Bodenseekreis, Friedrichshafen</b></p> <p>Stellungnahme vom 12.01.2023:</p>	<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p>I. Belange des Planungsrechts:</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Belangen des Planungsrechts wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde wird die Vorhabenträgerin in der Begründung im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Ziffer 10.1.3 benennen.</p>

II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

1. 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.

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

Abwägung/Beschluss:

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.

Abwägung/Beschluss:

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

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 Festsetzung 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.

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.
Ob der in der Festsetzung 2.15 angegebene max. Brechungsindex für eine reflektionsarme PV-Anlage geeignet ist, kann nicht beurteilt werden.	Abwägung/Beschluss: 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. Es erfolgt keine Planänderung.
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/Beschluss: Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde wird nachgegangen. Die Festsetzung Nr. 2.15 wird dementsprechend angepasst, sodass diese im gesamten Geltungsbereich nicht beleuchtet sein dürfen.
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/Beschluss: 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.
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 <a href="https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/natur-">https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/natur-</a>	Abwägung/Beschluss: 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.

<p>schutz/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.</p>	
<p>2. FFH:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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 10m) und damit noch nicht in der Lage, das gemeinhin bekannte Erscheinungsbild eines ausgeprägten gewässerbegleitenden Gehölzstreifens abzubilden. Die Bezeichnung "spärlich" ist demnach</p>

	<p>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.</p>
<p>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes: 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</p>	<p>Abwägung/Beschluss: 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</p>

<p>Bauleitplänen des Weiteren die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie die Vermeidung einer Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.</p>	<p>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.</p>
<p>Rechtsgrundlage</p> <p>zu I.: § 12 Abs. 1 BauGB  zu II.1.: § 44 Abs. 1 BNatSchG, § 39 BNatSchG  zu II.2.: § 34 BNatSchG  zu III.: § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>zu I.: Aussagen zum Vorhabenträger im Bebauungsplan  zu II.1.: § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG  zu II.2.: § 34 Abs. 3 BNatSchG  zu III.: Ergänzende Aussagen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Nennung der einschlägigen Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>---</p> <p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p>I. Belange des Planungsrechts:</p> <p>1. Zur besseren Lesbarkeit bitten wir auch auf dem Rechtsplan einen Index mit den Erläuterungen der Planzeichen aufzunehmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Belangen des Planungsrechts wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.) Der Anregung zur Aufnahme eines Index mit den Erläuterungen der Planzeichen auf die Planzeichnung wird nicht nachgekommen. Die Zeichenerklärung 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.</p> <p>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.</p>

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 m<sup>2</sup> 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

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.



<p>zum Abwägungsmaterial. Er bedarf aber nicht der öffentlichen Auslegung und gilt auch nicht als umweltbezogene Information.</p> <p>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.</p>	
<p>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</p> <p>1. Zu 2.8 der textlichen Festsetzungen wird angeregt, auch mit Verweis auf Nr. 2.19 bauliche Anlage auf Grünflächen auszuschließen.</p> <p>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.</p> <p>3. Aufgrund der Lage am Rand zur offenen wertvollen Landschaft ist die Dach- und Balkonbegrünung wegen einer möglichen Florenverfälschung genauer festzulegen z. B. hinsichtlich der verwendeten Arten und Herkunft. Entsprechend sollte Nr. 2.24 und 2.25 ausschließlich auf heimische Arten begrenzt werden.</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.: Unter Ziffer 2.8 wird ergänzt, dass auf der privaten Grünfläche oberirdische bauliche Anlagen unzulässig sind.</p> <p>Zu 2.: Der vorgeschlagenen Konkretisierung wird Folge geleistet und die Festsetzung entsprechend ergänzt.</p> <p>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 11cm 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.</p> <p>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 [...]"</p>

	<p>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]".</p>
<p>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</p> <p>1. Es wird darum gebeten, die nachfolgenden Hinweise zum Bodenschutz aufzunehmen:</p> <p>"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."</p> <p>2. Im Plangebiet ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.</p> <p>Anstelle der Hinweise 5.12 und 5.14 ist folgender Text zu verwenden:</p> <p>"Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter 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 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG))</p> <p>Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.</p> <p>Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Bezüglich der Versickerungsanlagen entlang der Erschließungsstraßen wird eine Darstellung in der Planzeichnung geprüft und</p>

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 Niederschlagswasserkanalisation 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 erforderliche Grundstücks- und Gebäudeabstände zu berücksichtigen. Kenntnisse über die Versickerungseigenschaft des Un-

ggf. ergänzt. Sofern erforderlich wird die Festsetzung unter Ziffer 2.13 konkretisiert.

tergrunds, des Grundwasserflurabstands und der Altlastenfreiheit des Bodens sind unabdingbare Voraussetzungen.

Eine Nutzung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, sowie den Einsatz von Gründächern begrüßen wir. Da das Anbringen von Photovoltaik- und Solaranlagen nicht die Begrünung des Daches verhindert, empfehlen wir die Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen nicht von der Dachbegrünung 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.

#### IV. Belange des Abfallrechts:

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 m<sup>3</sup> 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

#### Abwägung/Beschluss:

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.

<p>Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen."</p>	
<p>V. Belange des Immissionsschutzes:</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass die untere Immissionsschutzbehörde den Nutzungskonflikt zwischen ungestörtem Wohnen und den Verkehrslärmimmissionen als ausreichend berücksichtigt erachtet.</p>
<p>VI. Belange des Brandschutzes:</p> <p>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</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis zum Brandschutz ist bereits im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Ziffer 5.17 enthalten.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde ist es ausreichend das Brandschutzkonzept im Rahmen der Baugenehmigungskonzepts vorzulegen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Treppe sichergestellt werden. Bei einer Nennrettungshöhe von mehr als 8 m aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen ist die Brandschutzdienststelle anzuhören.</p> <p>Für Sonderbauten nach § 38 LBO besteht grundsätzlich die Forderung nach baulichen Rettungswegen. Die einschlägigen Brandschutzvorschriften sind im Hinweis Nr. 5.18 enthalten.</p> <p>Es wird angeregt aufgrund des Vorhabenbezugs bereits im Rahmen der Offenlage ein Brandschutzgutachten vorzulegen, um von Seiten der Brandschutzdienststelle geprüft zu werden.</p>	
		<p>VII. Belange des Gesundheitsschutzes:</p> <p>Das Ergebnis der Prüfung zur zukünftigen Deckung des Trinkwasserbedarfs ist darzulegen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Belangen des Gesundheitsschutzes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>

## **2 Beschlüsse zum Verfahren**

- 2.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.09.2022 zu eigen.
- 2.2 Der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Irisstraße West – Flst. 1788" in der Fassung vom 27.01.2023. Mit diesem Entwurf sind die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Kressbronn, den 22.03.2023

## **3 Anlagen**

- 3.1 Merkblatt zur Stellungnahme vom 11.01.2023 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau