

Nr.	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt, Originalschreiben liegen der Gemeinde vor)	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
1	<p>Landratsamt Bodenseekreis Amt f. Kreisentwicklung und Baurecht</p> <p>14.12.2023</p>	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p><u>Belange des Natur- und Artenschutzes</u> Zu Recht wird in der Synopse darauf hingewiesen, dass ein Angebotsbebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verstöße verursacht, sondern diese allenfalls vorbereitet. Allerdings ist bereits auf dieser Planungsebene zu prüfen, ob der Plan erforderlich ist. Sollte dessen Umsetzung aufgrund nicht zu behebender artenschutzrechtlicher Widersprüche nicht möglich sein, so fehlt es diesem an der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Nach dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht weisen zumindest die Gebäude Seestraße 2, Lindauer Straße 3 sowie Hauptstraße 52 Strukturen auf, die auf eine sehr gute Habitat- und Quartierseignung für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse hinweisen. Es besteht ein Verdacht einer Fledermauswochenstube im Gebäude Bahnwegle 1, welches an das Gebäude Seestraße 1 angrenzt. Darüber hinaus werden Spechthöhlen nicht ausgeschlossen, ein zumindest nahrungssuchender Grünspecht wurde im Plangebiet beobachtet. Eine Eignung als Fortpflanzungsstätte für verschieden Vogelarten wird angenommen. Die Betroffenheit von Zauneidechsenlebensräumen ist zumindest nicht auszuschließen. Eine Eignung als Jagdhabitat für Fledermäuse wird vermutet. Angesichts einer bloßen Vermutung ist nicht zu bewerten, ob es sich um essentielle Jagdhabitate handelt. Eine detaillierte Prüfung vor einem Eingriff wird daher vom Ersteller des Kurzberichtes für unerlässlich erachtet (Nr. 5). Durch die im WA festgesetzten Baufelder sind Eingriffe in den Gehölzbestand unvermeidbar, eine weitgehende Zerstörung vorhersehbar. Die im Hinweis 8., zweiter Spiegelstrich, genannte Kartierung und Bewertung von Brutvögeln und Fledermäusen ist unseres Erachtens daher bereits jetzt erforderlich. Mangels detaillierter Untersuchungen kann von der unteren</p>	<p>Hierzu wurde eine ergänzende Stellungnahme vom Gutachter S. Böhm (Dipl.-Biologe Sieber Consult GmbH) eingeholt (27.02.2024). Es lässt sich nicht annehmen, dass im Plangebiet unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bestehen, welche nicht durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden könnten,</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet und der bisherigen Kenntnis über ein potenzielles Quartier einer spaltenbewohnenden Fledermausart sowie diversen Einzelbeobachtungen (z.B. Grünspecht als Nahrungsgast) ist es möglich, dass artenschutzrechtliche Konflikte bei einzelnen Vorhaben auftreten können. Eine aktuellen Gesamtbewertung des Lebensraumes hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte erscheint aber vor dem Hintergrund, dass einzelne Vorhaben, sofern überhaupt, erst in einigen Jahren oder Jahrzehnten umge-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Da konkrete artenschutzrechtlich relevante Eingriffe kurzfristig nicht vorgesehen sind, wird auf eine Vertiefung des Gutachtens im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>

		<p>Naturschutzbehörde zum derzeitigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, ob die vom Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen in einer nicht zu behebenden Weise mit dem Artenschutzrecht kollidieren. Die Ergebnisse und Maßnahmen aus dem artenschutzfachlichen Kurzbericht deuten auf erhebliches Konfliktpotential hin, z. B. mit streng geschützten Zauneidechsen, Fledermausarten oder Vogelarten (z. B. Grünspecht) und dies sogar unter Berücksichtigung, dass die einmalige Begehung am 11.01.2022 nur eine grobe Einschätzung von Potentialen erlaubte. Daher sehen wir zum jetzigen Zeitpunkt die Erforderlichkeit der Planung in Teilbereichen nicht als gegeben an.</p>	<p>setzt werden, nach wie vor nicht zielführend. Generell lässt sich nicht annehmen, dass im Plangebiet unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bestehen, welche nicht durch geeignete (CEF-) Maßnahmen kompensiert werden könnten, und die Erhaltung wichtiger ökologischer Funktionen sicherstellen können. So ließen sich notfalls sogar Wochenstubenquartiere mit entsprechendem zeitlichem Vorlauf ausgleichen. Der Gemeinde ist bewusst, dass derartige Maßnahmen rechtzeitig angestoßen werden müssen, um auch wirksam zu sein und steht einer Gesamtbewertung der Planfläche generell nicht entgegen. Es wird jedoch als deutlich sinnhafter und zielführender angesehen, diese erst dann durchzuführen, wenn auch konkrete Bauvorhaben realisiert werden sollen.</p> <p>So wird im Bebauungsplan ergänzt, dass auf Baugenehmigungsebene im Einzelfall artenschutzrechtliche Konflikte zu prüfen und zu lösen sind. Diese können beispielsweise neben Gebäudeeingriffen auch Themen wie die Beleuchtung von Gehölzreihen, einen Eingriff in Gehölze oder die Bebauung von derzeitigen Grünflächen betreffen.</p>	<p>Ergänzung der Hinweise</p>
--	--	--	---	-------------------------------

		<p>Bei der artenschutzrechtlichen Beurteilung sind auch mittelbare Auswirkungen, wie Licht, zu berücksichtigen (z. B. Auswirkung auf Fledermausquartiere).</p> <p>Anhand des Prüfschemas (Tabelle 3 des Beschlusses 21/01 LAG VSW) kann geprüft werden, ob durch die Planung mittlere oder hohe Gefahr eines Vogelschlagrisikos eröffnet werden, so dass Maßnahmen festgesetzt werden müssen.</p> <p>Regelmäßig genutzte Lebensstätten genießen ganzjährigen Schutz. Das in der Festsetzung Nr. 8.5 enthaltene Zeitfenster wird dem nicht gerecht.</p>	<p>Eine Vertiefung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht für Zielführend gehalten. Da diese erst an konkreten Bauvorhaben erfolgen können.</p> <p>Ergänzung der Hinweise: Die Vogelschlaggefahr steigt mit der Größe von Gebäuden und dem Anteil von Glas, transparenten Konstruktionen und der Spiegelung von Vegetation oder freiem Himmel. Die nächtliche Beleuchtung der Gebäude kann das Risiko negativ beeinflussen. Anhand des Prüfschemas (http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG VSW 21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas) kann eine qualitative Einschätzung des Vogelschlagrisikos erfolgen. Die Erforderlichkeit von Vermeidungsmaßnahmen muss im Einzelfall entschieden werden, wenn die maßgeblichen Gebäudeeigenschaften bekannt sind.</p> <p>Textklarstellung Ziff. 8.5: Die Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sowie bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden sind außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermaus-Sommerquartierszeit durchzuführen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September. Regelmäßig genutzte Lebens-</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Ergänzung der Hinweise.</p> <p>Wird berücksichtigt</p>
--	--	--	--	--

		<p>Die in der Abwägung zugesagte Konkretisierung der Festsetzung 8.6 ist nicht erfolgt. Durch Wegfall der Worte „mindestens“ und „spätestens zur folgenden Brutsaison“ wurde die Festsetzung eher verschlechtert. Wenn Bestandsgebäude wegfallen ist weiterhin der Anbringungsort nicht konkret benannt und im Planteil nicht ersichtlich.</p> <p>Unabhängig von den nur rudimentär vorhandenen Kenntnissen über Lebensräume im Plangebiet halten wir fest, dass Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte keine rechtliche Relevanz haben. Die Herausnahme der ehemaligen Festsetzung Nr. 8.7 (Artenschutz Zauneidechsen) und ausschließliche Behandlung in Hinweis 8 ist daher der Sicherstellung des Artenschutzes zuwiderlaufend. Alle Vermeidungs- und ggf. erforderlichen Ersatzmaßnahmen, vgl. Hinweis 8, bedürfen einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.</p> <p>Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung <u>I. Belange des Natur- und Artenschutzes</u> Mit der geringen Breite der privaten Grünfläche von knapp 5 m im Nordosten des WA ist ein langfristiger Baumerhalt kaum zu realisieren. Die Flächen geben den als Pflanzgebot vorgegebenen Laubbäumen Wuchsklasse</p>	<p>stätten genießen ganzjährigen Schutz. Vor der Maßnahme ist durch qualifiziertes Fachpersonal zu prüfen, ob Nester von Vögeln, Fledermausvorkommen oder Habitate von anderen geschützten Artengruppen betroffen sind. Gegebenenfalls sind rechtzeitig Ersatzhabitate zu schaffen.</p> <p>Textklarstellung Ziff. 8.6: Als Ersatz für den Wegfall von Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind auf dem Flurstück 444/6 (Seestraße 1) 3 Nisthilfen anzubringen.</p> <p>Ergänzung der ehemaligen Festsetzung zum Artenschutz: ‚Um Schädigungen eventueller Zauneidechsenhabitate im bahn nahen Bereich zu vermeiden sind vor Baubeginn eventuelle Reptilienvorkommen exakt räumlich zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechende Ersatzmaßnahmen zu konzipieren und umzusetzen. Nach Abriss des Gebäudes Seestraße 1 ist zu vermeiden, dass Zauneidechsen in die Baufläche einwandern bzw. die Randbereiche besiedeln können.</p> <p>Zur festgesetzten privaten Grünfläche kommen solche Bereiche hinzu, die als Privatgarten ohne</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Textergänzung Wird berücksichtigt</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>
--	--	--	---	--

		<p>I und II nicht ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten. Großkronige Bäume zur Beschattung und Klimaanpassung in verdichteten Wohnquartieren muss ausreichend Wurzelraum zugestanden werden, um diese Funktion erfüllen zu können. Es ist zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Kronenbreite in ausgewachsenen Zustand sowie den Regelungen im Nachbarschaftsrecht alle Baumpflanzungen möglich sind. Der Ersatz von abgängigen Bäumen ist begrüßenswert, lässt aber die Tatsache der zeitlichen Entwicklung und der damit verbundenen Qualitäten außer Acht.</p> <p><u>II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes</u> Wenn später bei Bauvorhaben der Nachweis nach § 78 Abs. 4 und 5 WHG nicht erbracht werden kann, ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen verboten. Darum weisen wir nochmals darauf hin, dass bei Bauleitplanverfahren in HQ₁₀₀-Flächen die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger bereits vorab eingeschätzt werden sollte, insbesondere um zu vermeiden, dass Festsetzungen (Baufelder) nicht realisiert werden können.</p> <p><u>III. Belange des Abfallrechts</u> Die Abwägung, Seite 4, lässt nicht erkennen, dass sich die Gemeinde mit dem Thema des Erdmasseausgleichs im Plangebiet auseinandergesetzt hat. Diesbezügliche Festsetzungen sind bislang nicht enthalten, obwohl auf Seite 3 der Abwägung eine teilweise Anhebung des Geländes i. V. m. dem Starkregenerisikomanagement sogar empfohlen wird.</p> <p><u>IV. Belange des Verkehrsrechts</u> Gegen die Planung einschließlich des vorgesehenen Grünstreifens als Abgrenzung zum Bahnwegle werden keine Einwendungen erhoben.</p>	<p>Versiegelung angelegt werden. Für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen festgesetzt. Die Grünflächen sind ausreichend. Angesichts der bestehenden Gehölze, die auch nördlich des Plangebietes vorhanden sind, werden nachbarrechtliche Konflikte nicht befürchtet.</p> <p>Im Bereich der Überflutungsflächen sind derzeit keine konkreten Planungen vorhanden. Die großen Baufelder ermöglichen sowohl eine flexible Anordnung der Baukörper als auch die Anlage evtl. erforderlicher Ausgleichsvolumen für den Hochwasserschutz. Eine Prüfung und Konkretisierung erfolgt im Rahmen von konkreten Bauplanungen auf der Ebene der Genehmigungsplanung</p> <p>Bei der Überbauung von Bestandsgebieten und bei vorgegebenen Straßenhöhen ist eine Anhebung des Geländes oder der EFH und damit ein Erdmasseausgleich nicht immer konfliktfrei möglich. Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Berücksichtigung auf der Ebene der Bau- und Genehmigungsplanung</p> <p>Berücksichtigung im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	---	---

		<p>Die Linksabbiegespur muss beim Linkseinbiegen in die Lindauer Straße überfahren werden. Dies bitten wir zu berücksichtigen und bitten um Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde bei der konkreten Erschließungsplanung.</p> <p><u>V. Belange des Straßenbaurecht</u> 1. Die vorliegende Planung sieht seitens der Gemeinde die Herstellung einer Linksabbiegespur Lindauer Straße/Seestraße vor. Für den Abschluss der erforderlichen Vereinbarung zur Herstellung der Linksabbiegespur mit Umrüstung der bestehenden Signalisierung ist dem Straßenbauamt eine qualifizierte Straßenplanung vorzulegen.</p> <p>Wir weisen an dieser Stelle nochmals darauf hin, dass sich die Kostentragung sämtlicher straßenbaulicher Maßnahmen nach § 30 Straßengesetz Baden-Württemberg und den Straßenkreuzungs- und Ablösungsrichtlinien richtet und die Gemeinde vollumfänglich kostenpflichtig ist.</p> <p>2. Es wird empfohlen, die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtfelder an der neuen Einmündung WA / Lindauer Straße für die Anfahrsicht von 3 m / 30 m, ausgehend von einer Geschwindigkeit von 30 km/h, in den Bebauungsplan zeichnerisch aufzunehmen. Dieses Sichtfeld ist auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen freizuhalten.</p> <p>3. Es wird gebeten in der Begründung, Nr. 2.5 (Erschließung, Seite 10) Satz 8 zu ergänzen: „Anschlüsse an die K 7793 werden durch Zufahrtsverbote reglementiert und müssen mit der Straßenverkehrsbehörde und dem Straßenbauamt abgestimmt werden.“</p> <p><u>VI. Belange des Planungsrechts</u> Die mit Mail vom 07.11.2023 übersandten Unterlagen der Beteiligung der Träger öffentliche Belange sind nicht identisch mit den veröffentlichten Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Dies betrifft beispielsweise die Texte auf Seite 7, Hinweis 2 und die neuen Hinweise 9 und 10. Auch wenn beide Dokumente das Datum 14.08.2023 angeben handelt es sich offensichtlich um verschiedene</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eintragung der Sichtfelder in den Lageplan</p> <p>Textergänzung wie vorgeschlagen</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die richtigen Unterlagen verwendet. Die Trägerbeteiligung wurde versehentlich mit einer älteren Version durchgeführt, in der lediglich einige</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Eine Wiederholung der Offenlage ist nicht erforderlich</p>
--	--	--	---	--

		<p>Bearbeitungsfassungen, erkennbar auch an den unterschiedlich verwendeten Schriftarten und dem Ende der Begründung mit Seitenzahl 23 bzw. 24.</p> <p><u>Straßenverkehrsbehörde LRA Bodenseekreis</u> <u>Ergänzende Stellungnahme Frau Bentele-Carli vom 21.11.2023</u> Nach erneuter Abwägung des Sachverhalts schließen wir uns der verkehrspolizeilichen Einschätzung an (siehe folgende Stellungnahme Polizeipräsidium Ravensburg, Sachbereich Verkehr vom 13.11.2023) und nehmen in diesem Zusammenhang auch Bezug auf die Rückmeldung der Deutschen Bahn vom 20.11.2023).</p>	<p>Hinweise (Nr. 2 Baugrund / Boden sowie Nr. 9 zum Leitungsrecht Regionalwerk Bodensee und Nr. 10 Belange des Bahnbetriebes) noch nicht enthalten waren und auf Anregungen der TÖBs zusätzlich aufgenommen wurden. Die betroffenen TöB RW Bodensee und DB wurden nochmals mit den richtigen Unterlagen beteiligt. Die Stellungnahmen wurden unter Nr. 6 + Nr. 14 aufgeführt und abgewogen. Die Beteiligung und Abwägung ist vollständig und sachgerecht.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
2	<p>Polizeipräsidium Ravensburg, Sachbereich Verkehr 13.11.2023</p>	<p>Stellungnahme zur Anfrage der Gemeinde Kressbronn (Hr. Feick) zur Einschätzung der Verkehrssituation im Bereich des Grundstücks Seestraße 1 und dem durch den Betreiber des Getränkemarktes geäußerten Wunsch, die Anlieferung südlich des Gebäudes anzuordnen. „Eine Belieferung des Getränkemarktes im südlichen Bereich wird als sehr kritisch betrachtet. Es bestehen hier massive Bedenken, dass es bei der Belieferung des Marktes zu Wartezeiten anderer Verkehrsteilnehmer auf der Seestraße kommt., da das Lieferfahrzeug entweder rückwärts an die Belieferungsstelle heranfahren oder rückwärts ausfahren muss. Hierbei ist mit einem Rückstau im Bereich der Bahnübergänge zu rechnen, was nicht zu tolerieren ist. Einer Belieferung im nördlichen Bereich wird zugestimmt, sofern während der Belieferungszeiten die Sicht aus der daneben liegenden Tiefgaragenausfahrt auf die Seestraße nicht eingeschränkt wird.“</p>	<p>Die detaillierte Anlieferung und der Tiefgaragenausfahrt sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Durch festgesetzte Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt bzw. Grünflächen wird gesichert, dass keine Anlieferung oder Stellplatzverkehr im verkehrssensiblen Kreuzungsbereich zum Bahnübergang stattfindet. Die bisher festgesetzten Ausfahrtsverbote und die festgesetzten Grünflächen bleiben unverändert.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

**Gemeinde Kressbronn a.B. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Seestraße‘
Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

Verfahren nach § 13a BauGB
gem. § 3(2)/4(2) BauGB und § 74 LBO

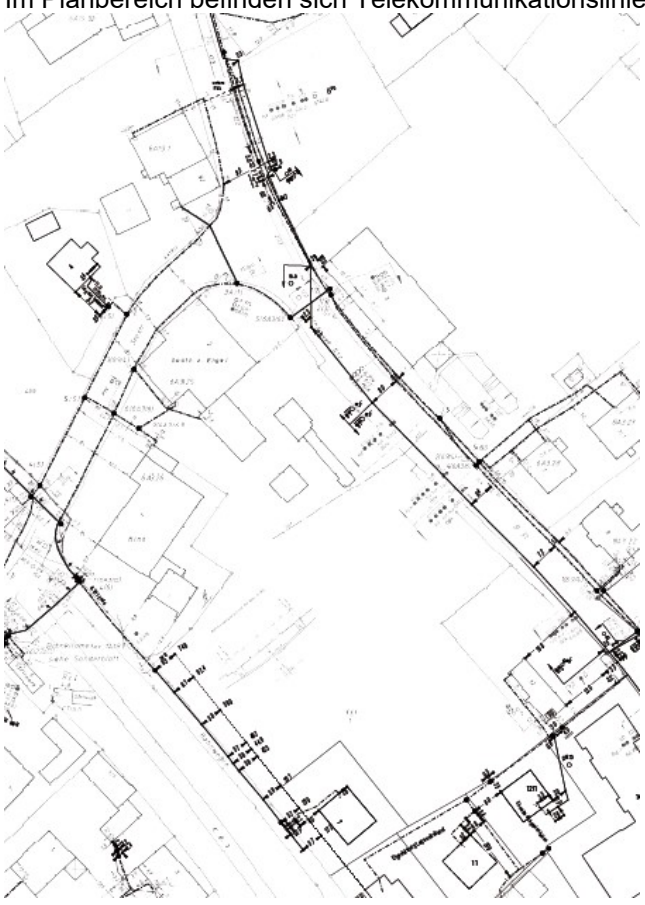
3	DB Netz AG 20.11.2023	<p>Stellungnahme zur Anfrage der Gemeinde Kressbronn (Hr. Feick) zur Einschätzung der Verkehrssituation im Bereich des Grundstücks Seestraße 1 und dem durch den Betreiber des Getränkemarktes geäußerten Wunsch, die Anlieferung südlich des Gebäudes anzuordnen.</p> <p>Grundsätzlich würden wir dem Bebauungsplanentwurf zustimmen können. Lediglich einer Anlieferzone oder weiteren Stellplätzen im Bereich des im Bebauungsplanentwurfs vorgesehenen Grünstreifens können wir nicht zustimmen, sofern eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück nicht besteht, sodass wieder vorwärts ausgefahren werden kann. Um diese Anlieferzone ... nutzen zu können, erfordert es ein Rangieren (auch rückwärts) im BÜ-Bereich. Es gilt ca. 30 m von der Schranke eine Räumstrecke zum sicheren Räumen des Bahnübergangs freizuhalten. Ich bitte Sie dieses für Ihre weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>	Gleiche Stellungnahme wie vor	Wird berücksichtigt
4	Regierungspräsidium Tübingen 18.12.2023	<p><u>1. Belange der Raumordnung</u> Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p><u>2. Raumordnung / Einzelhandel</u> Aus Sicht des Einzelhandels äußert die höhere Raumordnungsbehörde weiterhin keine Bedenken gegen die Planung.</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
5	Landesamt für Denkmalpflege 12.12.2023	keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
6	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 18.12.2023	<p>In unserer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB hatten wir darum gebeten, sich mit dem Thema Eigenentwicklung (gem Regionalplan) auseinander zu setzen. Dies ist in der Begründung auf S. 5 geschehen. Die diesbezüglichen Aussagen nehmen wir zur Kenntnis.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir eine städtebauliche Verdichtung des Wohnanteils im Innenbereich. Auch können wir die Intention der Gemeinde, durch den Bebauungsplan den Bereich städtebaulich zu ordnen und die künftige Bebauung entsprechend den kommunalen Zielen auszurichten und zu regeln, nachvollziehen.</p> <p>Erneute Beteiligung am 30.01.2024 mit korrekten Planunterlagen.</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

7	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 30.11.2023</p>	<p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Gutachten vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Hinweise: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Hasenweiler Schotter und Holozäne Auensedimente. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichem Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen bautechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden: Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind <u>aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen</u> vorzutragen</p> <p>Mineralische Rohstoffe: keine Hinweise oder Anregungen Grundwasser: keine Hinweise oder Anregungen Bergbau: keine Hinweise oder Anregungen Geotopschutz: keine Hinweise oder Anregungen</p> <p>Allgemeine Hinweise: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden (www.lgrb-bw.de)</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung der Hinweise wie vorgeschlagen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung der Hinweise</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt</p>
8	<p>RP Freiburg höhere Forstbehörde 09.11.2023</p>	<p>Waldflächen sind weder direkt noch indirekt betroffen. Forstrechtliche Belange sind nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
9	<p>Vermögen und Bau Baden Württemberg 14.11.2023</p>	<p>Keine Einwände</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Gemeinde Kressbronn a.B. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Seestraße‘
Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

Verfahren nach § 13a BauGB
gem. § 3(2)/4(2) BauGB und § 74 LBO

10	Netze-BW GmbH 07.11.2023	Der Bebauungsplan liegt außerhalb unseres Netzgebietes.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
11	Thüga Energienetze GmbH 08.11.2023	Der Bebauungsplan liegt außerhalb unseres Netzgebietes.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
12	Vodafone West GmbH 30.11.2023	Ihre Anfrage wurde an die Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
13	Zweckverband Wasserversorgung Unteres Schussental 17.11.2023	Wir sind von der Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
14	DB Immobilien 10.11.2023	<p>Gegen den Bebauungsplan besteht aus eisenbahntechnischer Sicht keine Einwendungen, wenn die Hinweise und Anregungen aus unserer Stellungnahme vom 05.05.2023 weiterhin beachtet werden.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für die Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Die Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu entrichten: Deutsche Bahn AG DB Immobilien, CR.R 04-SW(E) Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe E-Mail: dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com</p> <p>Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Erneute Beteiligung am 30.01.2024 mit korrekten Planunterlagen: Bitte den Hinweistext wie folgt ändern:</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung der Hinweise. Berücksichtigung bei der Bauausführung</p> <p>Ergänzung der Hinweise</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Textergänzung wie vorgeschlagen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Ergänzung der Hinweise</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p>

		<p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten.</p>		
<p>15</p>	<p>Telekom Deutschland GmbH 19.12.2023</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> 	<p>Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

**Gemeinde Kressbronn a.B. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Seestraße‘
Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

Verfahren nach § 13a BauGB
gem. § 3(2)/4(2) BauGB und § 74 LBO

		Der Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell unter Planauskunft.Suedwest@telekom.de abgefragt werden. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die rechtzeitig bei unserem Bauherrenserservice zu beantragen ist: +49 800 3301903 https://www.telekom.de/bauherren		
16	Gemeinde Wasserburg 22.11.2023	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
17	Stadt Tettngang 09.11.2023	Keine Einwände	Kenntnisnahme	
18	BUND Ortsverband Kressbronn 14.12.2023	Zu diesem Vorhaben hat der BUND OV Kressbronn bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.04.2023 Stellung genommen. Aus der nun vorgelegten neuen Fassung der Planung ergeben sich aus unserer Sicht keine Anhaltspunkte für eine neue Bewertung des Vorhabens. Wir bleiben deshalb dabei, dass wir das Vorhaben insgesamt begrüßen, dass wir aber eine Bebauung auf dem Areal nördlich der Engelscheune ablehnen. ... Auch wenn grundsätzlich Baurecht (da es im Innenbereich liegt) besteht liegt es wohl im Ermessen der Gemeinde, auf eine Bebauung auf diesem Areal zu verzichten.	Eine Herausnahme entspricht nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können im Rahmen der Bau- und Genehmigungsplanung gelöst werden.	Der Einwand wird zurückgewiesen
19	Bauverwaltung 07.12.2023	1) Festsetzung Urbanes Gebiet... im Urbanen Gebiet lassen sich die Verhältnisse zwischen gewerblicher und Wohnnutzung klarer regeln. Leider findet sich dies im Bebauungsplan nur für die Gebiete MU1 und MU2 wieder, alle weiteren urbanen Gebiete enthalten keine solchen Regelungen, weshalb nach unserem Verständnis nicht auf diesen Gebietstyp zurückgegriffen werden sollte.	Wie bereits in der Begründung beschrieben soll mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes die Ansiedlung der ortskerntypischen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verwaltung, kulturelle Einrichtungen etc.) ermöglicht werden. Im Gegensatz zum Mischgebiet müssen die Anteile Wohnen/Gewerbe nicht gleichgewichtig sein. Dies ermöglicht eine flexiblere Entwicklung als im Mischgebiet. Es ist nicht zwingend erforderlich, das Verhältnis zwischen gewerblicher Nutzung	Der Einwand wird zurückgewiesen

		<p>2) Erschließung. Die Textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind nicht ausreichend, um eine bauplanungsrechtliche ausreichende Erschließung annehmen zu können. ... Insbesondere fehlen öffentliche Erschließungsanlagen mindestens für MU5 ... Diese Aufgabe der Gemeinde ist nicht ausreichend erfüllt, wenn nicht alle Bebauungsmöglichkeiten durch eine Erschließungsplanung an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden können.</p> <p>3) Planungen MU2. ... Für den vorgesehenen Getränkemarkt (400 qm Verkaufsfläche) sollten mindestens 8 oberirdische Stellplätze realisiert werden ... Es ist daher zu überlegen, ob eine geänderte Planung für das MU2 anzustreben ist.</p>	<p>und Wohnnutzung festzusetzen. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.</p> <p>Sowohl Flst.Nr. 439 (MU4 Seestraße) als auch Flst.Nr. 444/1 (Lindauer Straße MU5) grenzen an öffentliche Verkehrsflächen an. Damit ist die Erschließung der Grundstücke gesichert. Dies ist bei einer konkreten Bauplanung mit einer internen Erschließung zu berücksichtigen, um auch weiterhin einen Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche wie im Plan dargestellt für alle Grundstücksteile zu gewährleisten. Auf die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung der Grundstücke soll auch weiterhin verzichtet werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Plan ergänzt.</p> <p>Der Bebauungsplan hebt nicht auf die konkrete Nutzung als Getränkemarkt ab. Welche Nutzung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht, ist in einem Angebotsbebauungsplan offen. Zur Erhöhung der Flexibilität im straßenzugewandten Bereich (mögliche Stellplätze) entfällt ein Baumpflanzgebot. Die Anordnung der erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen der Bau- und Genehmigungsplanung zu klären.</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen</p>
--	--	--	---	---

	<p>4) Formulierung zu § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Formulierung (S. 2 Punkt 1.3 Satz 2) ist zu unbestimmt. ... Sollte nur die Übernahme der Vorschrift gemeint sein, ist dieser Satz überflüssig. ... Sollte eine Überschreitung (der Grundfläche) über die Regelung des § 19 hinaus gemeint sein, ist dieser Wille näher zu bestimmen.</p> <p>5) Einfriedungen / Festsetzung 8.8b). Der Abstand zum Gelände ist deutlicher zu formulieren. Welches Gelände (bestehendes oder geplantes) ist gemeint.</p> <p>6) Widersprüchliche Regelungen zu Carport, Garagen, Nebenanlagen. Carports und Garagen dürfen nur mit Satteldach (25-35°) errichtet werden, dabei ist die Höhe von 4,0 m einzuhalten. Daraus ergeben sich Gebäude die schlecht oder gar nicht nutzbar sind. Auch Nebengebäude (richtigerweise Nebenanlagen) ab 35 qm unterfallen dieser Regelung. Dies dürfte so nicht gewollt sein und ist zu überdenken. Carports und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind baurechtlich unterschiedliche Anlagen und sollten nicht vermischt werden.</p>	<p>Textklarstellung: der Satz wird gestrichen.</p> <p>Textklarstellung: Einfriedungen und Zäune müssen (um eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten) einen Abstand von mind. 15 cm zum geplanten Gelände aufweisen.</p> <p>Textklarstellung örtliche Bauvorschriften 1.2 ...abweichende Dachformen und Dachneigungen sind für untergeordnete Gebäudeteile und für Nebengebäude bis 35 qm Grundfläche zulässig.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p>
--	---	---	--

Nr.		Inhalt der Äußerung (gekürzt, Originalschreiben liegen der Gemeinde vor)	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
	Löffler GmbH 10.11.2023	Damit auf Flurst.Nr. 444/6 eine attraktive Nutzung einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss realisiert werden kann, soll - das Baufenster auf 600-650 qm angepasst werden / Geschosshöhe mind. 4,5 m Die benötigte Fläche ist eine Verkaufsfläche von 450 qm und eine Nebenfläche für Personal, Lager Büro, Sanitär mit ca. 200 qm	Eine Vergrößerung des Baufeldes nur für das Erdgeschoss auf ca. 575 qm mit einer EG Gebäudehöhe (außen) von 5,0 m wurde bereits berücksichtigt	Keine Planänderung

		<p>- Maximale Gebäudehöhe sollte um 1,5 m auf 423,5 m ü. NHN angehoben werden. Die lichte Höhe für den Laden sollte unter Berücksichtigung der Technik 4,5m betragen.</p> <p>- Anzahl der festgesetzten PKW-Stellplätze ist zu gering. Wir benötigen mind. 7-8 ebenerdige Stellplätze</p> <p>- Pflanzgebot Bäume innerhalb der Anlieferzone / von den festgesetzten Standorten sollte man innerhalb der Grundstücksfläche abweichen können. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche wird die Anfahrtsmöglichkeit reduziert. Es wird gewünscht, auf die festgesetzte Grünfläche an der Seestraße zu verzichten. Die Anlieferung an der Nordseite wird kritisch gesehen, da ein Konflikt zur möglichen Tiefgaragenzufahrt gesehen wird, außerdem geht Verkaufsfläche verloren. Die Stellplätze werden durch einen Fußweg zum Markt weiter reduziert Auf die geplante Grünfläche entlang der Seestraße sollte verzichtet werden, damit die Anlieferung funktioniert und das notwendige Parkplatzangebot sichergestellt werden kann. Das Zufahrtsverbot im Bereich des Bahnübergangs soll der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich dienen. Eine Einschätzung als Unfallschwerpunkt teilen wir nicht, da aktuell im Bestand keine andere Situation vorherrscht und uns seit Jahren kein Zwischenfall bekannt ist.</p>	<p>Die getroffene Festsetzung GH 422,0 m ü. NHN bleibt unverändert. Eine Gebäudehöhe von ca. 14 m erlaubt über dem gewerblich genutzten EG (4,5 m) 2 Normalgeschosse und ein nutzbares Dachgeschoss (kein Vollgeschoss). Damit ist die festgesetzte Gebäudehöhe ausreichend.</p> <p>Es wurden lediglich textlich eine Mindestanzahl notwendiger Stellplätze für Wohnungen festgesetzt. Im Lageplan dargestellte Stellplätze sind nicht als planungsrechtliche Festsetzung sondern als Hinweis zu verstehen. Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der konkreten Gebäudeplanung</p> <p>Eine Abweichung vom Standort der Pflanzgebote um 5 m ist zulässig. Auf die Baumpflanzungen entlang der Seestraße kann nicht gänzlich verzichtet werden. Das Zufahrtsverbot im Bereich des Bahnübergangs dient der Verkehrssicherheit und bleibt bestehen. Einer Anlieferzone und weitere Stellplätze an der Südseite kann auch die DB Netz AG (Hr. M. Heller 20.11.2023) nicht zustimmen, wenn nicht sichergestellt ist, dass wieder vorwärts auf die Seestraße ausgefahren werden kann. Ein Rangieren und ein Rückstau im Bereich des Bahnübergangs muss unbedingt vermieden werden. Es gilt ca. 30 m vor der Schranke eine Räumstrecke freizuhalten. Die Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis (21.11.2023) schließt sich der Einschätzung des Polizeipräsidiums Ravensburg Sachbereich Verkehr (14.11.2023) an, wonach „eine Belieferung des Getränkemarkts im südlichen Bereich als sehr kritisch betrachtet wird. Es bestehen massive Bedenken, dass es bei der Belieferung des Marktes zu Wartezeiten anderer Verkehrsteilnehmer auf der Seestraße kommt, da das Lieferfahrzeug entweder rückwärts an die Belieferungsstelle heranfahren oder rückwärts ausfahren muss. Hierbei ist mit einem Rückstau im Bereich des Bahnübergangs zu rechnen, was nicht zu tolerieren ist. Einer Belieferung im nördlichen Bereich wird zugestimmt, sofern während des Belieferungsvorgangs die Sicht auf der danebenliegenden Tiefgaragenausfahrt auf die Seestraße nicht eingeschränkt wird.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen</p>
--	--	---	--	--