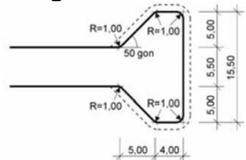


Nr.	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt, Originalschreiben liegen der Gemeinde vor)	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
1	<p>Landratsamt Bodenseekreis Amt f. Kreisentwicklung und Baurecht 09.05.2023</p>	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p><u>Belange des Natur- und Artenschutzes</u> ... Liegen im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung Hinweise für das Vorhandensein seltener Arten vor, so sind vertiefte Ermittlungen erforderlich. Nach dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht sind selbst Wochenstuben nicht auszuschließen (Nr. 3.1). Es ist daher von geschützten regelmäßig genutzten Lebensstätten auszugehen. Weitere Gebäude weisen sehr gute Habitat- und Quartierseignung für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse auf (Nr. 5.2). Auch der wohl zwischenzeitlich teilweise gefällte Baumbestand im Norden weist Höhlungen auf, die als Fortpflanzungsstätte höhlenbewohnender Vogelarten dienen können. Spechthöhlen werden im Gutachten nicht ausgeschlossen (5.4). Angesichts dieser Kenntnisse halten wir bereits im Rahmen der Planaufstellung eine Aussage für notwendig, ob Vollzugshindernisse, ggf. unter Festsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, ausgeschlossen werden können. Der Verweis auf die Baugenehmigungsebene (7.3) wird dem nicht gerecht. Es wird daher eine Ergänzung des Gutachtens unter Berücksichtigung der o. g. Hinweise für erforderlich gehalten. Das Fazit „es ist keine besondere Bedeutung der Flächen als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen“ muss vor diesem Hintergrund hinterfragt werden.</p> <p>Festsetzungen sind hinreichend bestimmt zu treffen. Formulierungen wie „mindestens drei Nisthilfen an Bestandgebäuden anzubringen“ (Nr. 8.6)</p>	<p>An den im artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Sieber 01/2022) genannten Gebäuden Bahnwegle 1, Seestraße 2, Lindauer Straße 3 und Hauptstraße 52 sind in absehbarer Zeit keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Sobald größere Eingriffe in die Gebäude (bzw. Abrisse) anstehen, werden zeitnah fundierte Artenschutzgutachten erstellt, die sich mit Fledermausquartieren und gebäudebrütenden Vogelarten beschäftigen. Da bei Angebotsbebauungsplänen – insbesondere bei Bestandsgebäuden ohne konkrete Planungsabsicht – zum Zeitpunkt des Planerlasses nicht bekannt ist, welcher artenschutzrelevante Eingriff zu erwarten ist und derzeit kein konkreter Hinweis auf das Vorhandensein ganzjährig geschützter Lebensstätten vorliegt, wird auf eine Vertiefung des Artenschutzgutachtens derzeit verzichtet. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte sind auf der Ebene der Genehmigungsplanung zu lösen.</p> <p>Die Festsetzungen werden konkretisiert:</p>	

	<p>oder „ggf. entsprechende Ersatzmaßnahmen zu konzipieren und umzusetzen“ (8.7) reichen unseres Erachtens nach nicht aus.</p> <p>Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung <u>Belange des Natur- und Artenschutzes</u></p> <p>1. Es ist zu prüfen, ob eine Substratüberdeckung von 60 cm über Tiefgaragen unter Berücksichtigung von Trockenphasen und stärkeren Winderignissen ausreichend für Baumpflanzungen ist.</p> <p>2. Es wird vorgeschlagen aus der GALK-Liste geeignete trockenheits- und wärmebeständige Gehölze für die Pflanzung entlang der Straßen und Wege z. B. aus den südost- und südwesteuropäischen Raum auszuwählen und in eine entsprechende Liste einzufügen. Die Liste für die Privatgärten könnte ggf. noch ergänzt werden. Der bloße Verweis auf die GALK-Liste sollte entfallen, u. a. um potentiell invasive Arten auszuschließen (Hinweise 7).</p> <p>3. Die Nähe der Baufenster, insbesondere auf Flurstück 565, zu Erhaltungs- und Pflanzgeboten ist vor dem Hintergrund von Kronenentwicklung und Wurzelwerk zu prüfen.</p> <p>4. Die Planlegende ist hinsichtlich der grünen Kreuzschraffur zwischen MU1 und MU5 zu ergänzen.</p> <p><u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes</u></p> <p>1. ... Neben der erwähnten hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben ist innerhalb der HQ₁₀₀-Flächen auf die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Oberlieger und Unterlieger sowie auf die Vermeidung</p>	<p>Nr. 8.6 ‚drei Nisthilfen anzubringen‘ Nr. 8.7 (Zauneidechsen) wird gestrichen und unter Hinweis Nr. 8 ‚Artenschutz‘ ergänzt.</p> <p>Überdeckung von Tiefgaragen: Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm (im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 80 cm) zu überdecken und zu begrünen.</p> <p>Ergänzung der Hinweise/Artenliste Dreispitzahorn, Purpurkastanie, Italienische Erle, Felsenbirne, Schmalblättrige Esche, Chinesische Birne, ungarische Eiche</p> <p>Die Abstände zwischen Baufeld und Gehölz betragen ca. 5 m. Falls ein Baumerhalt nicht möglich ist, sind die Gehölze zu ersetzen. Bei Pflanzgeboten kann vom Standort bis zu 5,0 m abgewichen werden, so dass es auch hier keine Konflikte gibt.</p> <p>Die Kreuzschraffur wird entfernt. Es handelt sich um eine Plotfehler</p> <p>Ergänzung der Hinweis Nr. 4: Durch die Errichtung baulicher Anlagen dürfen u.a. die Hochwas-</p>	
--	--	--	--

		<p>dung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes einzugehen.</p> <p>2. Die Gemeinde Kressbronn ist derzeit in der Erstellung ihres Starkregenrisikomanagements. Wir empfehlen die Abstimmung zwischen der Bauleitplanung und dem bearbeitenden Ingenieurbüro, um Abflussszenarien zu analysieren und eventuelle Abflussbahnen freizuhalten. Außerdem sollte ein Überflutungsnachweis für das Plangebiet in Anlehnung an die DIN 1986-100 durchgeführt werden.</p> <p>3. In Hinweis 1 zum Bodenschutz /Altlasten bitten wir im zweiten Absatz folgenden Satz nach der vierten Zeile einzufügen: (vor Weitere Altlasten...) „Im Bereich der Seestraße und der Hauptstraße ist mit teerhaltigen Schwarzdeckenanteilen und damit verbundenen, erhöhten PAK Gehalten zu rechnen, dies gilt auch für den Unterbau der Straßen.“</p>	<p>serrückhaltung und der Hochwasserschutz nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Evtl. verlorengangener Rückhalteraum ist auszugleichen. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind zu vermeiden.</p> <p>Das Starkregenrisikomanagement ist noch nicht soweit Fortgeschritten, dass konkrete Empfehlungen für den Bebauungsplan ableitbar sind. Im Rahmen einer ersten Abschätzung des Risikos durch außergewöhnliche Starkregenereignisse wurde durch das Ing. Büro Breinlinger jedoch empfohlen generell hochwassersicher zu bauen (Lichtschächte hochziehen, Gefälle weg vom Gebäude, Erdgeschoss über dem Straßenniveau. Im WA soll verhindert werden, dass sich nördlich der straßennahen Gebäude eine Senke ausbildet. Die Lindauer Straße kann an ihrem Tiefpunkt 15 bis 25 cm Wasser führen. Das nach westen abfließende Wasser kann den südwestlichen Teil des Baugebietes beeinträchtigen. Dieses Wasser muss schadlos am Baugebiet vorbei geleitet werden. Dazu kann eine teilweise Anhebung des Geländes geeignet sein.</p> <p>Ergänzung Hinweis Nr. 1 wie vorgeschlagen</p>	
--	--	--	---	--

	<p>4. Wir weisen auf § 3 Satz 1 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 hin: „Niederschlagswasser darf im Fassungsbereich (Zone I) und in der engeren Schutzzone (Zone II) von Wasserschutz- und Quellenschutzgebieten und in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast- und altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden.“ Die Erlaubnis ist formlos bei der unteren Wasserbehörde, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.</p> <p><u>Belange des Abfallrechts</u> Im Plangebiet ist gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ein Erdmassenausgleich anzustreben. Ist dies nicht möglich, sind Entsorgungsmöglichkeiten darzulegen. Dabei ist zu beachten, dass ab 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können. Ergänzung der Hinweise. „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.“</p> <p><u>Belange der Abfallwirtschaft</u> ... Die Erschließungsstraße „Wohnweg“ im allgemeinen Wohngebiet nördlich der „Lindauer Straße“, kann nach den vorliegenden Planunterlagen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden, da keine Wendeanlagen vorgesehen sind. Die Bereitstellung der Abfälle muss daher an der „Lindauer Straße“ erfolgen. Um den Verkehrsfluss in der „Lindauer Straße“ und „Hauptstraße“, vor allem in den Sommermonaten nicht zu stören und die Sicherheit des Personals der Müllabfuhr zu erhöhen, empfehlen wir die Festlegung einer Wendeanlage gemäß RA St06 am nördlichen Ende der Erschließungsstraße.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung Hinweis Nr. 1 wie vorgeschlagen</p> <p>Der Flächenbedarf für einen Wendehammer nach RAST06 ist im Wohnweg vorhanden.</p>  <p>Gehwege sind nicht dargestellt Freihaltezone 1,00 m [m]</p> <p>Flächenbedarf für einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug)</p> <p>Die Müllbehälter werden dort zur Abholung bereitgestellt. Der Wendehammer wird im Lageplan eingetragen.</p>	
--	--	--	--

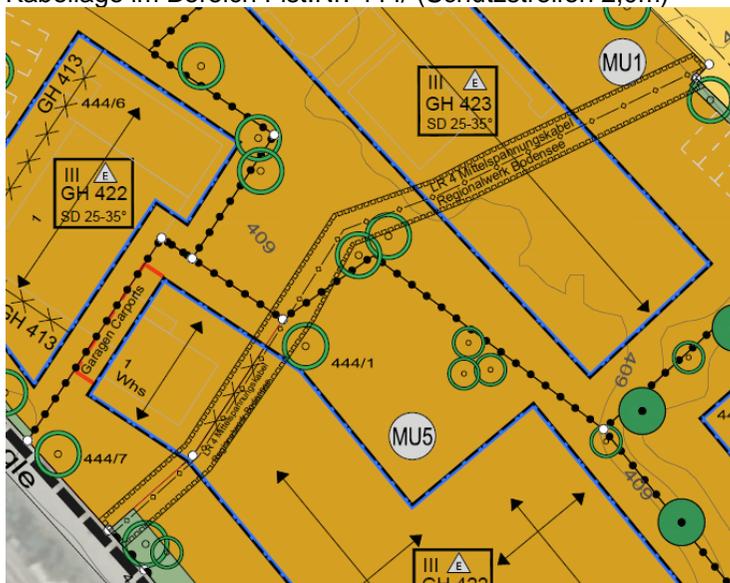
		<p>Im urbanen Gebiet „MU4“ kann die Erschließungsstraße für Anwohner nach derzeitiger Planung nicht durch Abfallsammelfahrzeuge angefahren werden, da keine Wendeanlage vorgesehen ist und zu erwarten ist, dass errichtete Carports und Garagen ein Rangieren nicht zulassen. Die Bereitstellung der Abfälle muss daher an der „Seestraße“ erfolgen.</p> <p><u>Belange des Straßenbaurecht</u> Das Plangebiet liegt innerhalb des Erschließungsbereiches an der Kreisstraße K 7793, die eine hohe Verkehrsbelastung mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von 11365 Kfz/24h und einem Schwerverkehrsanteil von 1,77 % aufweist (Zählung 2019) und damit sehr deutlich über dem Landesdurchschnitt liegt.</p> <p>Die erschwerte Linksabbiegesituation von der Lindauer Straße in die Seestraße kann durch eine Ertüchtigung bzw. einen Ausbau des Kreuzungsbereiches im Rahmen des Bebauungsplanes verbessert werden. Dem Ausbau durch Herstellung einer regelkonformen Linksabbiegespur gemäß RAST 06 Nr. 6.3.3 mit einer Fahrspurbreite von 3 m und einer Aufstellstrecke von 20 m mit Umrüstung der bestehenden Signalisierung kann entsprochen werden.</p> <p>Der alternativ vorgeschlagene Bau eines Kreisverkehrs wäre zwar vorstellbar, müsste aber aufgrund der Verkehrsbelastung einen Mindestkreisdurchmesser von 26 m aufweisen und hinsichtlich der störungsanfälligen Knotenabfolge KVP – Lichtsignalanlage untersucht werden. Aus straßenbaulicher Sicht wird der Herstellung einer Linksabbiegespur Vorrang gegeben.</p> <p>Die Kostentragung sämtlicher Um- bzw. Ausbaumaßnahmen regelt sich nach § 30 Straßengesetz Baden-Württemberg und den Straßenkreuzungs- und Ablösungsrichtlinien. Danach wird die Gemeinde vollumfänglich kostenpflichtig. Über den Ausbau ist mit dem Straßenbauamt eine Vereinbarung abzuschließen für die eine Straßenplanung vorzulegen ist.</p> <p>Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche liegt im Immissionsbereich der Kreisstraße und ist dadurch vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligt.</p>	<p>Die Aufstellfläche für Müllbehälter wird an der Seestraße im Lageplan eingetragen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
--	--	---	---	--

		<p><u>Belange des Verkehrsrechts</u> Die Straßenverkehrsbehörde schließt sich den vorangegangenen Ausführungen zur Linksabbiegespur an und bittet zu berücksichtigen, dass von der nördlichen und südlichen Zufahrt kommend entlang der Lindauer Straße jeweils die Abbiegespur bzw. die vorgelagerte Sperrfläche beim Linkseinbiegen (je nach Länge der Linksabbiegespur) überfahren werden muss. Bei der weiteren Detailplanung sollte dies entsprechend berücksichtigt werden. Gegebenenfalls wäre bei Bedarf eine „rechts raus – rechts rein-Regelung“ überlegenswert.</p> <p><u>Belange der Landwirtschaft</u> Da die Innenentwicklungsflächen aufgrund ihrer Größe und Lage keinen hohen Wert für die örtliche Landwirtschaft haben, stellt das Landwirtschaftsamt Bedenken zurück.</p> <p><u>Belange des Immissionsschutzes</u> ... Im Bebauungsplan werden passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß Lärmgutachten BEKON festgesetzt. ... Eine Überschreitung der Orientierungswerte DIN18005 „Schallschutz im Städtebau“ wird in den als allgemeines Wohngebiet geplanten Teilflächen verursacht. Da aber die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden, in denen Wohnbebauung allgemein zulässig ist und das Plangebiet eine historische Gemengelage darstellt, ist die genannte Überschreitung der Orientierungswerte aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde vertretbar.</p> <p><u>Belange des Gesundheitsschutzes</u> Das Gesundheitsamt bittet im Zuge der Nachverdichtung die Ersatzwasserversorgung für das Gebiet sicherzustellen.</p>	<p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt im Rahmen der Erschließung.</p>	
2	<p>Regierungspräsidium Tübingen 04.05.2023</p>	<p><u>1. Belange der Raumordnung</u> Die höhere Raumordnungsbehörde weist darauf hin, dass die Gemeinde zu den Gemeinden im Uferbereich des Bodensees zählt deren Siedlungsentwicklung gemäß Regionalplan auf Eigenentwicklung zu beschränken ist. Ein Nachweis, dass mit der vorliegenden Planung lediglich der Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus dem inneren Bedarf der Gemeinde gedeckt und keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit ermöglicht werden soll, ist daher erforderlich.</p>	<p>Ergänzung der Begründung zum Eigenbedarf der Gemeinde.</p>	

		<p><u>2. Raumordnung / Einzelhandel</u> ... Als Art der Nutzung sollen u.a. urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden. Für die MU werden hinsichtlich des Einzelhandels keine textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Diese sind jedoch in der Begründung als zulässige Nutzung enthalten. ... Eine entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzungen wird empfohlen.</p> <p>... zusätzlich ist die Agglomerationsregelung gemäß Regionalplan zu beachten. ... Gemäß Begründung B47 der Fortschreibung des Regionalplans sind Einzelhandelsagglomerationen u.a. in den Ortsmitten der Kleinzentren ... erwünscht. Aus Sicht des Einzelhandels werden daher keine raumordnungsrechtlichen Bedenken geltend gemacht.</p> <p><u>3. Belange des Hochwasserschutzes</u> Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan ‚Seestraße‘ teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. ... Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). So ist es untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete auszuweisen. Außerdem ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten. ... Ein neues Baugebiet liegt vor, wenn die erstmalige Bebauung einer Fläche durch Bauleitplanung ermöglicht wird. Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG ... Festgesetzt Überschwemmungsgebiete ... sind nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen. Es müssen entsprechende Schritte ergriffen werden: z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude müssen hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG ‚Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und den dort gemachten Vorgaben verwiesen.</p>	<p>Ergänzung der Auflistung zulässiger Nutzungen unter Ziff. 1.2: Einzelhandelsbetriebe</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>wird berücksichtigt Die kleine, von HQ100 betroffene Fläche befindet sich im Innenbereich und wird im Lageplan gekennzeichnet. Es handelt sich nicht um die Ausweisung eines Baugebiets, sondern um die Überplanung einer Innenbereichsfläche, für die bereits ein Planungsrecht besteht. Im Bebauungsplan sind Hinweise zum Hochwasserschutz enthalten. In der Entwässerungsplanung werden geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz berücksichtigt.</p>	
--	--	---	--	--

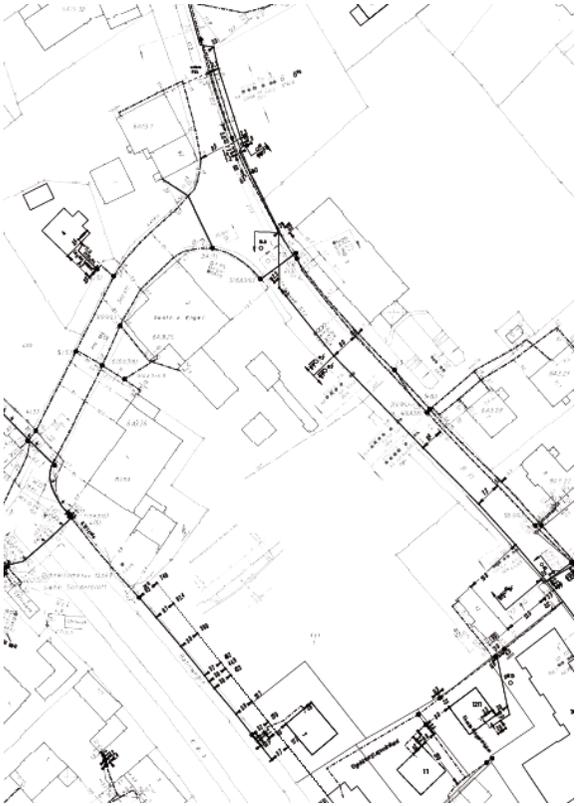
3	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 04.05.2023	<p>Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde gemäß Regionalplan und in der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Entwurf 2021) als rechtsverbindliches Ziel der Regionalplanung als Gemeinde der Eigenentwicklung ausgewiesen ist. ... Die Siedlungsentwicklung ist daher auf den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf zu beschränken. Um einen entsprechende Nachweis für die vorliegende Planung wird gebeten.</p>	Ergänzung der Begründung zum Eigenbedarf der Gemeinde.	
4	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 04.05.2023	<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>	Kenntnisnahme Ergänzung der Hinweise wie vorgeschlagen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Ergänzung der Hinweise	

5	RP Freiburg höhere Forstbehörde 17.04.2023	Waldflächen sind weder direkt noch indirekt betroffen. Forstrechtliche Belange sind nicht berührt.	Kenntnisnahme	
6	Vermögen und Bau Baden Württemberg 12.04.2023	Keine Einwände	Kenntnisnahme	
7	Netze-BW GmbH 04.04.2023	Der Bebauungsplan liegt außerhalb unseres Netzgebietes.	Kenntnisnahme	
8	Thüga Energienetze GmbH 03.04.2023	Der Bebauungsplan liegt außerhalb unseres Netzgebietes.	Kenntnisnahme	
9	Regionalwerk Bodensee 29.03.2023	Auf den Flurstücken 444/ und 565 befindet sich ein grunddienstbar gesichertes Mittelspannungskabel. Sofern 2 m links oder rechts der gesicherten Trasse eine Bebauung vorgesehen ist, muss das Kabel auf Kosten des Verursachers umgelegt werden. Dies ist rechtzeitig (mind. 4 Monate vor der Bebauung mit uns abzustimmen. Kabellage im Bereich Flst.Nr. 444/ (Schutzstreifen 2,0m)	Lage des Kabels und Schutzstreifen werden im Lageplan ergänzt. Ergänzung der Begründung und der Hinweise Wird bei der Bauausführung berücksichtigt. Eine Überbauung des Leitungsrechtes ist nicht möglich. Eine Bebauung ist nur möglich, wenn vorher die vorhandenen Leitungen verlegt werden.	



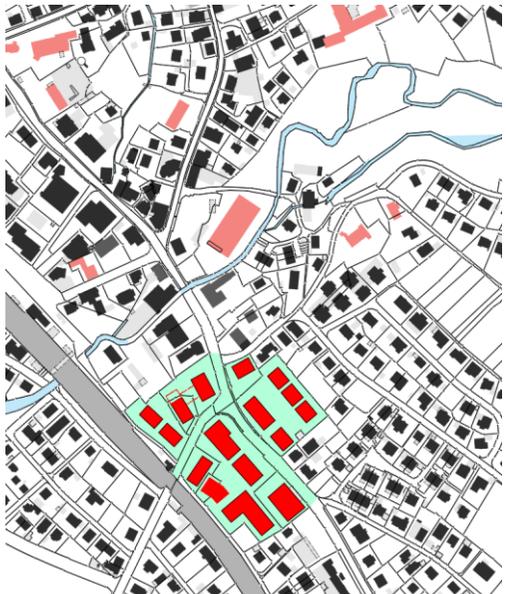
		<p>Kabellage im Bereich Flst.Nr. 565 (Schutzstreifen 2,0m)</p>  <p>Ein Teil der geplanten Gebäude kann über unsere Trafostation auf dem Flurstück 568 versorgt werden. Aufgrund der zu erwartenden Anschlussleistungen (Photovoltaik, Wärmepumpen, Elektromobilität) ist mindestens eine weitere Transformatorenstation notwendig. Hierzu ist uns an geeigneter Stelle ein Platz von mind. 20 qm zur Verfügung zu stellen. Die Lage möglicher Stationen ist frühzeitig mit uns abzustimmen.</p> <p>Bei einer geplanten Bepflanzung (vor allem entlang der Seestraße und im Bereich der Mittelspannungsleitung) sind dringend die Abstände zu unseren bestehenden Versorgungsleitungen einzuhalten. Eine Bepflanzung auf den Leitungen ist nicht möglich.</p> <p>Eine Versorgung der Grundstücke mit Erdgas wäre ebenfalls möglich.</p>	<p>Eine Überbauung der Leitung ist nur möglich, wenn vorher die vorhandenen Leitungen verlegt werden.</p> <p>Es ist derzeit nicht absehbar, wann eine Bebauung konkret geplant wird. Absehbar und wahrscheinlich ist eine kurzfristige Neubebauung auf dem Flst.Nr. 444/6. Sollten neue Trafostationen im konkreten Fall erforderlich werden wird die benötigte Fläche im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und vom Eigentümer zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Die Pflanzgebote in den Schutzstreifen wurden angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
<p>10</p>	<p>Zweckverband Wasserversorgung Unteres Schussental 05.04.2023</p>	<p>Wir sind von der Planung nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

<p>11</p>	<p>DB Immobilien 05.05.2023</p>	<p>Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahnrichtlinie 882 ‚Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle‘ planen und herzustellen. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bezogen werden bei: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste / Logistikcenter (T.CVM 4) Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe Tel. 0721-938-5965 Dzd-bestellservice@deutschebahn.com</p> <p>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass ... zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mind. 2,5 m eingehalten werden muss. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Es ist zu beachten , dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen (insbes. Luft- u. Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, elektr. Beeinflussung durch magnetische Felder etc.) aus dem Bahnbetrieb kommen kann. ... Bei Arbeiten ist als Schutzabstand ein Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen der Oberleitung ... von 3,0 m nicht zu unterschreiten ... Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden ... Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Beleuchtungsanlagen ... Werbung sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. ... Reptilienzäune dürfen nicht auf Bahngelände aufgestellt werden. Am Bahnübergang Seestraße ... dürfen keine Änderungen vorgenommen werden. Der abgestimmte Beschilderungs/Kreuzungsplan darf nicht geändert werden oder ist neu abzustimmen. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- und Bahnbetriebes zu beachten sind ... 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>Ergänzung der Hinweise. Berücksichtigung bei der Bauausführung</p>	
-----------	---	--	---	--

		Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG DB Immobilien, CR.R 04-SW(E), Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe Wir bitten Sie , uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.		
12	IHK Bodensee-Oberschwaben 02.05.2023	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	
13	Telekom Deutschland GmbH 03.05.2023	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 		

		<p>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.</p> <p>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die rechtzeitig bei unserem BauherrensERVICE zu beantragen ist: +49 800 3301903 https://www.telekom.de/bauherren</p>		
14	Gemeinde Wasserburg 30.03.2023	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	
15	Stadt Lindau 30.03.2023	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	
16	BUND Ortsverband Kressbronn 29.04.2023	<p>1. Das Vorhaben verfolgt eine Bebauung bestehender Lücken im Innenbereich und bedeutet ... keinen weiteren Verlust bestehender Freiflächen im Außenbereich. Die damit verbundene Schaffung von Wohnraum ... wird vom BUND grundsätzlich begrüßt.</p> <p>2. Auch wenn wegen der Innerortslage wenig natur- und artenschutzrelevante Konfliktpotentiale mit dem Vorhaben zu erwarten sind, sind solche laut Artenschutzbericht des Büros Sieber dennoch nicht vollständig ausgeschlossen ... Es verbleibt mit der im nördlichen Teil vorgesehenen Bebauung wegen der dort vorhandenen naturnahen Gehölzbestände ein sehr problematisches Konfliktfeld, da eine Bebauung in diesem Bereich fast unvermeidlich mit einer weitgehenden Rodung dieser Bestände verbunden ist. Deshalb erscheint es dem BUND Ortsverband zwingend erforderlich, zumindest die drei Gebäudeeinheiten nördlich der Engelscheune aus der Planung herauszunehmen.</p> <p>3. Es ist bemerkenswert, dass weder dieses Planungsvorhaben noch der jüngst vorgestellte Bebauungsplan ‚Moos I‘ im rechtsgültigen FNP von 2019 aufgeführt sind ... und nicht in der Fortschreibung des FNP aufgenommen wurden. Damit entfiel die Möglichkeit, sich schon im frühen Vorfeld mit diesen Vorhaben auseinander zu setzen ...</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Mit Herausnahme der Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans bliebe diese trotzdem eine nach § 34 bebaubare Innenbereichsfläche. Eine Herausnahme entspricht nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können im Rahmen der Bauplanung gelöst werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst. In der nächsten FNP-Fortschreibung werden die bis dahin realisierten Wohnbauflächen berücksichtigt sowie eine Neubewertung des künftigen Bedarfs vorgenommen.</p>	

Nr.	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt, Originalschreiben liegen der Gemeinde vor)	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
	Löffler GmbH 05.05.2023	<p>Damit auf Flurst.Nr. 444/6 eine attraktive Nutzung einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss realisiert werden kann, soll</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Baufenster auf 600-650 qm angepasst werden / Geschosshöhe mind. 4,5 m - Maximale Gebäudehöhe sollte um 1,5 m auf 423,5 m ü. NHN angehoben werden - Anzahl der festgesetzten PKW-Stellplätze ist zu gering. - 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. 	<p>Vergrößerung des Baufeldes nur für das Erdgeschoss auf ca. 575 qm / Geschosshöhe 5,0 m</p> <p>Festsetzung GH 422,0 m ü. NHN bleibt unverändert. Dies entspricht 1 gewerbliches EG, 2 OG + DG</p> <p>Es wurden lediglich textlich eine Mindestanzahl notwendiger Stellplätze für Wohnungen festgesetzt. Die dargestellten Stellplätze sind keine Festsetzung.</p> <p>Eine Abweichung vom Standort der Pflanzgebote um 5 m ist zulässig. Auf Baumpflanzungen entlang der Seestraße kann nicht verzichtet werden. Das Zufahrtsverbot im Bereich des Bahnübergangs dient der Verkehrssicherheit und bleibt bestehen.</p>	

<p>Litz (anonymisieren) RA Birk .2021</p>	<p>Es wird angeregt, über die punktuelle Betrachtung des Plangebietes hinaus eine durchgehende Planung für die Innenentwicklung der Gemeinde Kressbronn vorzunehmen, bevor man sich mit dem Bebauungsplan Seestraße befasst.</p> <p>Der Einwander fordert ein großes zusammenhängendes Baufeld über Eck und über die Grundstücke Hauptstr. 52 / Seestr. 4, um einen gut gewerblich nutzbaren Baukörper realisieren zu können. In dieser Ecksituation sei nur eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen und Tiefgarage angemessen und wirtschaftlich erforderlich. Die Eigentümer stellen sich einen Gewerbebereich mit Einzelhandel sowie Praxen und Büros und im oberen Bereich Wohnnutzung vor.</p>	<p>Die geplante 3-geschossige Bebauung plus nutzbares Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss in offener Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung. Eine weitere Betonung der Ecksituation ist am Rande der Ortsmitte nicht gewünscht.</p> <p>Eine Zusammenfassung der beiden Baufelder erscheint jedoch städtebaulich verträglich, ohne in diesem Bereich allzu grobkörnig zu werden.</p> <p>Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baufelder zulässig. Eine wirtschaftliche Bebauung ist gewährleistet.</p>	
---	--	--	---

Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung

- Getränkemarkt
- Leitungsrechte Regionalwerk
- Wendehammer Müll im WA
- Textanpassungen Festsetzungen zum Artenschutz
- Textanpassung Einzelhandel
- Textanpassungen in den Hinweisen und in der Begründung