



## Gemeinde Kressbronn am Bodensee

# Bebauungsplan ‚Seestraße‘ und Örtliche Bauvorschriften

**Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**Begründung**  
**Rechtsplan**

06.02.2023  
Entwurf

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen  
Örtliche Bauvorschriften  
Begründung



# Gemeinde Kressbronn am Bodensee

## Bebauungsplan „Seestraße“ und Örtliche Bauvorschriften

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### B. Hinweise

### C. Örtliche Bauvorschriften

## Begründung

### 1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele / Bauungsplan der Innenentwicklung
- 1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

### 2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse
- 2.3 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise
- 2.4 Erschließung
- 2.5 Immissionsschutz
- 2.6 Flächenbilanz

### 3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

### 4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Der Bauungsplan besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bauungsplan beigefügt.

Zusammen mit dem Bauungsplan erlässt die Gemeinde Kressbronn am Bodensee für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

---

aufgestellt:

Kressbronn am Bodensee, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
Daniel Enzensperger, Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I. S. 1726).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetz v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO**

- |           |   |                                      |
|-----------|---|--------------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>  | § 9(1) 1 BauGB                       |
| 1.1       | Allgemeines Wohngebiet (WA) nach<br>Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  | § 4 BauNVO                           |
| a)        | zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:  |                                      |
| -         | Wohngebäude,  |                                      |
| -         | die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  |                                      |
| -         | Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.   |                                      |
| b)        | Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.<br><i>Hinweis: Da Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO i.d.R. zu den (nicht störenden) Gewerbebetrieben gehören, sind auch diese im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.</i> |                                      |
| 1.2       | Urbanes Gebiet (MU1 bis MU5))   | § 6a BauNVO und § 6a (4) Nr.1 BauNVO |
| a)        | zulässig sind gem. § 6a (2) BauNVO:   |                                      |
| -         | Wohngebäude   |                                      |
| -         | Geschäfts- und Bürogebäude  |                                      |
| -         | Schank- und Speisewirtschaften  |                                      |
| -         | sonstige Gewerbebetriebe  |                                      |
| -         | Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke   |                                      |
| b)        | Im Urbanen Gebiet MU1 und MU2 sind mindestens 30% der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. Wohnnutzungen können an der Straßenseite (Lindauer-, Haupt- und Seestraße) im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zugelassen werden.   |                                      |
| c)        | Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind nur im MU2 zulässig. Diese sind im MU1, MU3, MU4 und MU5 unzulässig.   |                                      |
| d)        | Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.   |                                      |
| e)        | Im Urbanen Gebiet MU3 sind (abweichend von Ziff. 1.2 e) als Ausnahme Tankstellen und zugeordnete Nutzungen zulässig.  |                                      |

- 1.3 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO
- a) Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieben im Lageplan. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig. Weitere Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sind im WA zulässig durch die Grundflächen baulicher Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO
- a) Die Höhe baulicher Anlagen ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Die zulässigen Höchstmaße für die Gebäudehöhe (GH) sind in m ü.NHN festgesetzt. Der oberste Bezugspunkt der Gebäudehöhe bzw. der Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.
- b) Untergeordnete Bauteile wie Geländer, Technikaufbauten, Aufzugsüberfahrten sowie Treppenträume dürfen das festgesetzte Maß um max. 1,5 m überschreiten. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind mit einer Höhe von 0,5 m (vertikal gemessen) auf Dachflächen zulässig und dürfen die zulässige Gebäudehöhe um 0,5 m überschreiten.
- c) Garagen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sind bis zu einer Höhe von 4,0 m über dem vorhandenen Gelände zulässig.
- 2. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen** § 9(1) 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO
- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan. Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen auf einer Gesamtlänge von bis zu 5,0 m um maximal 1,5 m überschreiten.
- 3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen** § 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- a) Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt. Im Lageplan sind die Baufenster gekennzeichnet, in denen E – nur Einzelhäuser  
ED – Einzel- und Doppelhäuser  
H – nur Hausgruppen zulässig sind.
- b) Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO
- a) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind zu beachten.
- b) Tiefgaragen und deren Zufahrten sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; sie sind nicht zulässig im Bereich festgesetzter Grünflächen. Überdachte Tiefgaragenzufahrten müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten. Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind zu beachten.
- c) Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind zu beachten.
- d) Bauliche Nebenanlagen zur Unterbringung der nach §37 LBO notwendigen Fahrradstellplätze und Müllabstellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Anlagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- 5. Anzahl der Vollgeschosse** § 16 und 20 BauNVO
- Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragung in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

- 6. Öffentliche Verkehrsflächen** §9(1) II BauGB
- a) Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Lageplan. Die Einteilung in Fahrbahn und Gehwege ist als Hinweis zu verstehen und wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.
- b) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt auf öffentliche Verkehrsflächen siehe Eintragung im Lageplan.
- 7. Versorgungsanlagen und -leitungen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** §9(1) 13 und 21 BauGB
- a) Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- b) Im Lageplan sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt:  
LR 1 – zugunsten der Gemeinde (Abwasserkanal)  
GR-FR-LR 2 zugunsten der Anlieger (Erschließung im allgemeinen Wohngebiet)  
GR-FR-LR 3 zugunsten der Anlieger (Erschließung im MU4)
- 8. Grünflächen § 9(1) 15 BauGB und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft** § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9(1) 25a und 25b BauGB
- 8.1 Private Grünflächen**
- Auf den festgesetzten privaten Grünflächen (Randeingrünung, Hausgarten) sind Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen nicht zulässig. Zulässig sind:
- Anlagen zur Sammlung, Behandlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser
  - Einfriedungen sowie Möblierung und Spielgeräte
  - Flächen für die Feuerwehr
  - Lärmschutzanlagen
- 8.2 Beseitigung des Niederschlagswassers**
- Im Plangebiet ist ein modifiziertes Entwässerungssystem mit getrennter Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser zu realisieren. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Ableitung von Regenwasser muss eine Drosselabflussspende von 15 l/s\*ha bei einer Jährlichkeit von 0,2 eingehalten werden. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.
- Bei Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet ist § 78 WHG zu beachten. Es ist durch hochwasserangepasstes Bauen zu verhindern, dass im Hochwasserfall Wasser in die Gebäude eindringt. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) zu erbringen. Hier ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis zu beteiligen (siehe auch Hinweise Nr. 3 und 4).
- 8.3 Baumpflanzungen**
- a) Im Bereich der Baumpflanzgebote (Wuchsklasse I bzw. Wuchsklasse II siehe Lageplan) sind standortgerechte Laubbäume bzw. hochstämmigen Obstbäume zu pflanzen (Pflanzlisten siehe Hinweis Nr. 7). Die Baumstandorte können vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt.
- b) Die Mindestpflanzqualität der Bäume außerhalb von Tiefgaragen beträgt 3xv m.B., STU 16-18 cm / entlang der Verkehrsflächen STU 18-20 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume bzw. Obstbäume gemäß Artenliste zu ersetzen.
- 8.4 Baumerhalt**
- Die im Lageplan mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bestandsbäume sind als potenzielle Habitatbäume dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Bei Ausfall sind die Bäume durch großkronige standortheimische Bäume zu ersetzen. Darüber hinaus sind im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang Ersatznisthilfen (jeweils ein Fledermauskasten sowie 1 Vogelnistkasten für jeden gerodeten Baum) zu schaffen.

#### 8.5 Artenschutz. Rodungen und Ökologische Baubegleitung

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. Von der vorgegebenen Frist kann abgewichen werden, wenn vor der Maßnahme durch qualifiziertes Fachpersonal geprüft wurde, ob Nester von Vögeln, Fledermausvorkommen (z.B. im Dachstuhl) oder Habitate von anderen geschützten Artengruppen betroffen sind. Gegebenenfalls sind rechtzeitig Ersatzhabitate zu schaffen (siehe auch Hinweis Nr. 8 Belange des Artenschutzes).

#### 8.6 Artenschutz. Ersatzquartiere (siehe auch Hinweis Nr. 8)

Als Ersatz für den Wegfall der Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind im direkten räumlichen Kontext der ‚Seestraße 1‘ mindestens drei Nisthilfen an Bestandsgebäuden (z.B. Schwegler, Nr. 17 A) spätestens zur folgenden Brutsaison anzubringen.

#### 8.7 Artenschutz. Zauneidechsen (siehe auch Hinweis Nr. 8)

Um Schädigungen eventueller Zauneidechsenhabitate im bahnnahe Bereich zu vermeiden, sind vor Baubeginn eventuelle Reptilienvorkommen räumlich exakt 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.

#### 8.8 Artenschutz. Insektenschonende Außenbeleuchtung / insektenschonende Photovoltaikanlagen

Außenbeleuchtungen und Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass wildlebende Tierarten (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) vor nachteiligen Lichtemissionen und -reflexionen geschützt sind. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchten und Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden. Beleuchtungseinrichtungen dürfen nicht in Richtung der festgesetzten Grünflächen oder Bäume mit Erhaltungsbinding gerichtet werden. Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zu verwenden (siehe auch Hinweis Nr. 8 Belange des Artenschutzes).

#### 8.9 Artenschutz. Freiflächengestaltung

- a) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, dauerhaft als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sogenannte ‚Schottergärten‘ sind nicht zulässig.
- b) Einfriedungen und Zäune müssen (um eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten) einen Abstand von mind. 15 cm zum Gelände aufweisen.

#### 8.10 Überdeckung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm (im Bereich von Baumpflanzungen mind. 60 cm) zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft sicherzustellen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie Flächen für technische Aufbauten und für die Feuerwehr sowie Spielflächen.

#### 8.11 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen und durchlässiger Tragschicht, Kiesbeläge oder Rasenpflaster).

### 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen **§ 9 (1) 24 BauGB**

Zum Schutz vor dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm sind baulich- technische Vorkehrungen des aktiven und passiven Schallschutzes zu treffen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss bei Neubau- und Umbaumaßnahmen sowie bei Nutzungsänderungen bei schutzbedürftigen Räumen (Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.) ein ausreichender baulicher Schallschutz berücksichtigt werden.

Entsprechend dem Schallschutzgutachten ("Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan ‚Seestraße‘ der Gemeinde Kressbronn" der BE-KON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA21-368-G01-01" vom 19.11.2021) wurden im Bebauungsplan für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen Schallschutzfestsetzungen aufgenommen. Zur räumlichen Zuordnung der Schallschutzfestsetzungen ist die nachfolgende Anlage 1 ‚16.7 Maßgeblichen Außenlärmpegel‘ (siehe auch Gutachten S. 38) heranzuziehen.

### **Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

- 9.1 In der abgebildeten Grafik Anlage 1 sind die Baufelder 01 und 02 (entlang der Lindauer Straße) dargestellt. In den Baufeldern 01 und 02 sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA-Lärm vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Büros usw.) an der dem vorhandenen Gewerbelärm zugewandten Westfassade (Lärmvorbelastung aus MUI und MU2) nur dann zulässig, wenn durch eine geeignete vorgelagerte Baumaßnahme (z.B. Laubengang, Prallscheibe, Balkonbrüstung usw.) der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes um mindestens 5 dB(A) reduziert wird.

### **Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkung im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

- 9.2 Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln (siehe Anlage 1) ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
- 9.3 Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 25 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

#### **Hinweis**

*Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.*

*Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.*

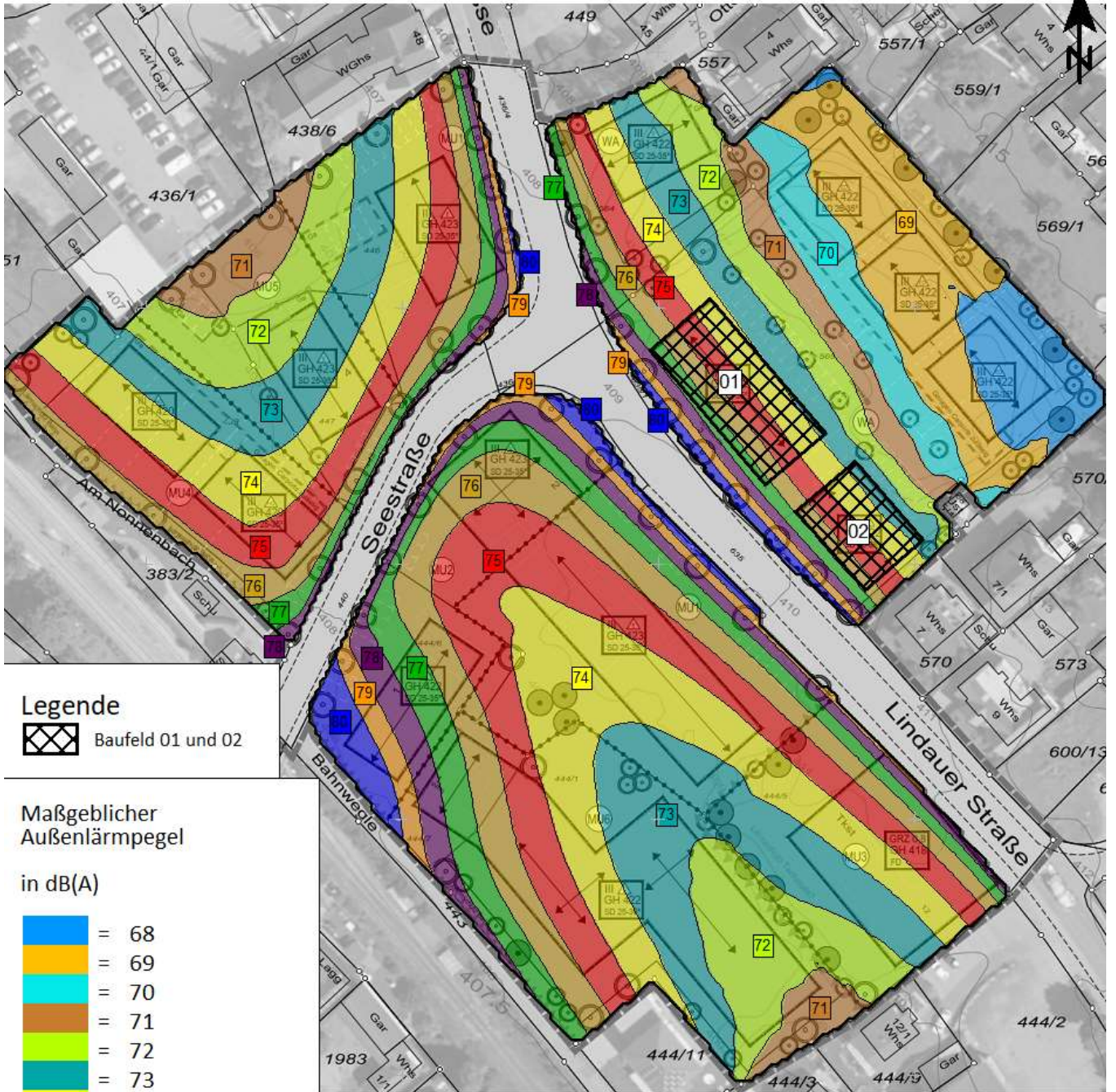
### **Erschütterungsschutz zum Schutz vor Erschütterungseinwirkungen i.S. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

- 9.4 Innerhalb eines Abstandes von 50 m zur Gleisachse der Bahnlinie 4530 ist die Einhaltung der in der DIN 4150 "Erschütterung im Bauwesen" Teil 2 "Einwirkung auf Menschen im Gebäude" vom Juni 1999 vorgegebenen Anhaltswerte sicherzustellen. Dies dient zum Schutz vor den Erschütterungsemissionen der Bahnlinie.



Anlage1

Maßgeblicher Außenlärmpegel



Legende

Baufeld 01 und 02

Maßgeblicher Außenlärmpegel

in dB(A)

- = 68
- = 69
- = 70
- = 71
- = 72
- = 73
- = 74
- = 75
- = 76
- = 77
- = 78
- = 79
- = 80



## B. HINWEISE

### 1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Prinzip des Massenausgleichs). Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

Auf dem Flurstück Nr. 446 (Hauptstr. 52) besteht aufgrund der Eigenbedarfstankstelle eines ehemaligen Busunternehmens ein gewisser Altlastenverdacht. Für die ehemalige Tankstelle am Gebäude Lindauer Straße 2 liegen erste Untersuchungsergebnisse vor, die eine Umweltgefährdung verneinen, auch wenn entsorgungsrelevant erhöhte Schadstoffgehalte bekannt sind. Die aktive Tankstelle Lindauer Str. 12 soll erhalten bleiben. Weitere Altlasten bzw. Verdachtsflächen sind der Gemeinde Kressbronn am Bodensee innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Im Bereich des Flurstücks 439 können Bodenbelastungen aufgrund der Nutzung als Obstanbaufläche nicht ausgeschlossen werden. Auf Bodenuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird verzichtet. Konkretisierende Untersuchungen und eventuell erforderliche Sanierungen sowie Bodenmanagement- und -Verwertungskonzepte können im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren relevant werden. Hier ist das Sachgebiet Altlasten, Bodenschutz und Grundwasser des Amtes für Wasser- und Bodenschutz (Landratsamt Bodenseekreis) zu beteiligen.

### 2. Baugrund / Boden

Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird bei konkreten Baumaßnahmen empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkennwerte und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen.

### 3. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes, Schmutzwasser

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und - soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen - die oberirdische Versickerung vor Ort. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Die Nutzung von Regenwasser durch Zisternen o.ä. wird empfohlen. Die Anlagen zur Sammlung, Vorbehandlung / Filtration, ggf. Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Das Versickern von Oberflächenwasser im Bereich von Altablagerungen ist nicht zulässig. Die Konkretisierung der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der Gebäudeplanung und ist im Entwässerungsgesuch nachzuweisen. Hier ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Friedrichshafen zu beteiligen.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis anzuzeigen (§43(6) WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur Dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Löschwasser oder von Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, in den Untergrund ausgeschlossen ist. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellen eine Benutzung des Gewässers (§9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist.

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser und den Gewässerschutz sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe. Auf Flächen, die an die Regenwasseranlagen angeschlossen sind, ist eine Verunreinigung des Niederschlagswassers zu vermeiden. Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die mit dem Anfall von Abwasser verbunden sind (z.B. Waschen von Fahrzeugen, Biozidanwendung etc).

Bei Tiefgaragen ist der Boden wasserundurchlässig auszuführen. Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Löschwasser oder von Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, in den Untergrund ausgeschlossen ist.

#### 4. Hochwasserschutz

Die Flurstücke Nr. 446 und 439 liegen innerhalb der Überflutungsflächen des 100-jährlichen Hochwassers. Insbesondere der Nonnenbach kann von Nordwesten her Teile des Gebiets überfluten. Die Konturlinien HQ 100 und HQ extrem sind in nebenstehender Abbildung enthalten und können bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg / Hochwasserrisikokarte) aktuell eingesehen werden. Maßgeblich ist der tatsächlich betroffene Bereich. Das 100-jährliche Hochwasser (HQ100) kann Wasserspiegellagen bis ca. 407,5 m ü. NHN erreichen. Extreme Hochwasser erreichen die Marke von 407,7.



Durch die Errichtung baulicher Anlagen dürfen u.a. die Hochwasserrückhaltung und der Hochwasserschutz nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Vorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie für Risikogebiete (vgl. §78ff WHG) sind zu beachten. Auf die wasserrechtliche Zulassungspflicht für Einzelbauvorhaben nach Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Geländeauffüllungen sind gemäß §78a WHG untersagt bzw. können nur unter den in §78a Abs. 2 genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Die Errichtung oder Erweiterung bestehender baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf einer Ausnahmegenehmigung. Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden. Verlorengelender Rückhalteraum muss ersatzweise durch die Erstellung ausreichend dimensionierter Retentionsanlagen ausgeglichen werden. Diese müssen auch das erforderliche Retentionsvolumen für die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück berücksichtigen.

Die Schadenspotentiale werden durch hochwasserangepasstes Bauen gesenkt. Eine hochwasserangepasste Hochbauplanung (insbesondere bei Untergeschossen und mit Tiefgaragen) ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen. So wird vermieden, dass im Hochwasserfall Oberflächenwasser, Grundwasser oder Wasser aus der Kanalisation in die Gebäude eindringt. Das Untergeschoss wird als sog. Weiße Wanne ausgeführt, die Tiefgarageneinfahrt wird gegen eindringendes Wasser geschützt. Dadurch werden Gesundheits- und Sachschäden vermieden.

#### 5. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

§ 126 BauGB regelt u.a. die Duldungspflicht der Grundstückseigentümer gegenüber von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung auf seinem Grundstück. Die Versorgungsträger sind berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen u.ä. Anlagen sowie erforderlichen Hinterbeton für Begrenzungssteine und vorläufige Böschungen hinter der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

## 6. Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Gesamtanlage (Bodendenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen. Im Plangebiet sind bisher keine konkreten archäologischen Fundstellen bekannt, allerdings sind diese auch nicht auszuschließen. Bei Erdarbeiten können vorgeschichtliche und mittelalterliche archäologische Zeugnisse zutage treten. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

## 7. Pflanzlisten / Pflanzgebote

Folgende heimische Laub-Baumarten werden für Gehölzpflanzungen empfohlen. Es wird darüber hinaus auf die GALK-Straßenbaumliste (Arbeitskreis Stadtbäume der deutschen Gartenamtskonferenz siehe [www.galk-straßenbaumliste](http://www.galk-straßenbaumliste)) verwiesen, die besser an warme und trockene Sommer angepasste Gehölze auflistet. Gemäß Spielplatznorm DIN 18034 sollen im Bereich von Spielplätzen Goldregen, Pfaffenhütchen, Seidelbast und Stechpalme nicht gepflanzt werden. Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die Feuerbrandkrankheit gelten, wie z.B. Felsenbirne, Feuersporn, Lorbeermistel, Mehlbeere, Eberesche, Weißdorn und Zwergmispel. Sträucher und Formgehölze (z.B. Kugelhorn, Kugelrobinie oder Formschnitte) erfüllen das Pflanzgebot nicht. An Kinderspielplätzen sind ungiftige Arten zu verwenden.

Durch ausreichend große Baumscheiben wird die Lebensfähigkeit der Bäume gewährleistet. Der Pflanzabstand von Versorgungsleitungen soll mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

### Laubbaum 1. Ordnung (mittel-großkroniger Baum)

Pflanzqualität: H mB, StU 16-18 cm

- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
- Populus nigra – Schwarzpappel
- Quercus robur – Stiel-Eiche
- Tilia cordata – Winterlinde

### Laubbaum 2. Ordnung (kleinkroniger Baum)

Pflanzqualität: H mB, StU 14-16cm

- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Cornus mas - Kornelkirsche

### Hochstamm – Obstbaumarten

- (Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirsche, Walnuss)
- Es sind regionaltypische Sorten zu bevorzugen.

## 8. Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet (insbesondere Gebäude und vorhandene Vegetation und offene Bodenflächen) kann von wildlebenden Tieren als Quartier und Nahrungsraum genutzt werden. Die Verbotsregeln des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz: Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Zerstörung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung sowie bei Sanierungs- und Abrissarbeiten und Gehölzrodungen zu beachten. Bei der Bauplanung und –Durchführung ist ein artenschutzkonformes Vorgehen sicherzustellen.

Bei Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:

- Bei baulichen Veränderungen und Gehölzrodungen muss auf versteckte Quartiere (Vögel, Fledermäuse, Reptilien etc.) geachtet werden. Baufelder sind in den Wintermonaten freizumachen. Rodungsarbeiten sollen nicht zwischen Anfang März und Ende September durchgeführt werden. Eine Entnahme von Gehölzen, die als Nistplatz von Vögeln genutzt werden, muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Vor Baubeginn sind Gebäude und vor der Rodung sind Gehölze durch Fachpersonal auf Lebens- und Fortpflanzungsstätten (Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Gegebenenfalls ist eine Abklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt erforderlich. Für die betroffenen Arten müssen rechtzeitig (mit entsprechender Vorlaufzeit) geeignete Ersatzmaßnahmen getroffen werden. Werden Lebensstätten entfernt oder derart verändert, dass diese nicht mehr nutzbar sind – z.B. bei einer Entnahme von

- Habitatbäumen mit nennenswertem Totholzanteil, Höhlungen oder Spalten - sind im räumlich funktionalem Zusammenhang (z.B. innerhalb des Flurstücks oder im Geltungsbereich) Ersatzhabitate (Fledermauskästen sowie Vogelnistkästen) anzubringen. Bei der Auswahl der Vogelnistkästen ist auf einen ausgewogenen Anteil verschiedener Bauarten (Halbhöhlen- und Höhlenkästen, Höhlenkästen mit verschiedenem Durchmesser des Einflugloches) zu achten. Die Anbringung der Kästen sollte an einer wetterabgewandten Seite (Süd- bis Ostexposition) mit freiem Anflug und ohne direkte Sonneneinstrahlung zur Mittagszeit erfolgen. Die Anbringungshöhe beträgt bei Fledermauskästen ca. 4-5 m, bei Vogelnistkästen ca. 3-4 m.
- Eingriffe in den Gehölzbestand im Norden des Plangebietes sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist eine detaillierte Begutachtung mit Baumkletterern und/oder Hubsteiger erforderlich. Fachlich zielführend wäre eine Kartierung zu den vorkommenden Brutvögeln sowie zur Aktivität von Fledermäusen im Bereich der Gehölze im Nord- sowie im Südteil des Plangebietes, um die Bedeutung der Gehölze als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse bewerten zu können. Da auch hier eine Untersuchung zum aktuellen Zeitpunkt nicht zielführend ist, sollten detailliertere Erfassungen erst dann stattfinden, wenn weitere Eingriffe zeitlich abzusehen sind.
  - Auf Grund des Verdachts einer Fledermauswochenstube im Gebäude ‚Bahnwegle 1‘ wird empfohlen, den Abbruch des Gebäudes ‚Seestraße 1‘ im Zeitraum zwischen Dezember und März durchzuführen. Sollte ein Abriss in diesem Zeitraum nicht möglich sein, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Eingriff während der Aktivitätszeit von Fledermäusen bzw. Brutzeit von Vögeln sollte dann lediglich unter ökologischer Baubegleitung erfolgen. Von dieser ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Bauzeitenregelung zu erarbeiten.
  - Sollte es zu späterem Zeitpunkt zu weiteren Gebäudeabrissen kommen, so sind diese Gebäude im Rahmen des jeweiligen Bauantrages artenschutzrechtlich zu prüfen. Empfehlenswert ist es, möglichst frühzeitig die Untersuchungen durchzuführen, um ausreichend Zeit für ggf. erforderliche Maßnahmenumsetzungen zur Verfügung zu haben. Der Zeitraum von 1-2 Jahren vor dem geplanten Eingriff ist hierfür geeignet.
  - Aufgrund der Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen im bahnnahe Bereich, sind die für Reptilien geeigneten Bereiche des Plangebietes von jeglichem Eingriff auszusparen. Sollte ein Eingriff in potentielle Zauneidechsenhabitate entlang der Bahnlinie unvermeidbar sein, so sind eventuelle Reptilienvorkommen räumlich exakt zu untersuchen und gemäß den Ergebnissen entsprechende Ersatzmaßnahmen zu konzipieren und umzusetzen. Hierbei wird auf eine Entwicklungszeit von Ersatzmaßnahmen von mind. einer Vegetationsperiode, auf die Erreichbarkeit der Maßnahmenflächen für Zauneidechsen (Vergrämung bzw. Umsiedlung erforderlich) und den Flächenbedarf (mind. 1:1; Verhältnis zerstörte Lebensstätte zu Ausgleichsflächengröße) verwiesen. Aufgrund des angrenzenden Vorkommens der Zauneidechse ist nach Abriss des Gebäudes Seestraße 1 zu vermeiden, dass Zauneidechsen in die Baufläche einwandern bzw. die Randbereiche besiedeln können. Die Installation eines Reptilienschutzzaunes zwischen Bahnlinie und Baugrenze ist empfehlenswert.
  - Insektenverträgliche Außenbeleuchtungen. Nachtaktive Insekten und Vögel können von künstlichen Lichtquellen gestört oder getötet werden. Insektenverträgliche Außenleuchten sind geschlossen, die Oberflächentemperatur bleibt unter 50°. Sie sind streulichtarm und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten auf die zu beleuchtende Fläche. Sie leuchten nicht in Grünflächen und nicht in die freie Landschaft. Lichtpunkthöhe und Lichtstärke werden so niedrig wie möglich gewählt. Insektenverträgliche Leuchtmittel strahlen nur geringe UV- und Blauanteile ab (z.B. warmweiße LEDs unter 3000K). Es ist auf kurze Betriebszeiten und auf ein Beleuchtungsniveau entsprechend dem funktional erforderlichen Mindestmaß zu achten. Abschaltung bei Nichtgebrauch bzw. Steuerung durch Bewegungsmelder.
  - Um Beeinträchtigungen durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf die wildlebende Tierwelt zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren (max. 6% Reflexion / <3% je Solarseite). Es dürfen nur Anlagen zum Einsatz kommen, die dem neuesten Stand des Insektenschutzes entsprechen (entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas).
  - Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag. Zur Vermeidung von Kollisionen an den (insbesondere landschaftszugewandten) Glasfronten der Gebäude sollen größere Glasflächen vogelschonend ausgeführt

- werden. Weitere Hinweise zu geeigneten Schutzmaßnahmen geben z.B. die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben) sowie der Senat von Berlin und die Schweizer Vogelschutzwarte Sempach (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Glasfronten sind z.B. durch Holzlamellen oder geeigneten Aufdrucken für Vögel sichtbar zu machen).
- Mit Verweis auf § 9 LBO und §21a NatSchG BW sowie im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Minimierungsgebot und den Insektenschutz müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Sie dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Weise befestigt werden (sog. Kies- oder Schottergärten). Vegetationsarme Flächen mit nicht durchwurzelbaren bzw. wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Folien oder Vlies) gelten als bauliche Anlagen.
  - Während Bauarbeiten sind gem. DIN 18920 zum Schutz von Bäumen Sicherungsmaßnahmen für Stamm, Krone und Wurzeln zu treffen. Die festgesetzten Grünflächen dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.
  - Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen wie z. B. bodengleiche Lichtschächte ohne feinmaschige Abdeckung, tiefe Abflurrinnen oder Gullis unmittelbar an hohen Bordsteinen. Zur Verringerung der Barrierewirkung sind Sockel von Einfriedungen unterbrochen auszuführen, damit sie für Kleintiere durchlässig werden. Auch hohe Bordsteine sollten, damit sie für Kleintiere überwindbar werden, ca. alle 20 m abgesenkt oder abgeschrägt werden.

## 9. Höhenangaben

Bis zum Jahr 1992 wurde als Höhenangabe m ü.NN verwendet. Dies wurde vom Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) abgelöst. Seit Juli 2017 ist das DHHN2016 (m ü. NHN Normalhöhennull) eingeführt. Es wird schrittweise umgesetzt. Die Abweichungen betragen nur wenige Zentimeter, sodass diese im Rahmen der Bauleitplanung vernachlässigbar sind. Die zulässigen Wand- und Firsthöhen werden dezimetergenau festgesetzt (z.B. 413,5 m ü. NHN).



### für das Gebiet „Seestraße“ Gemeinde Kressbronn am Bodensee

Hinweis: Verstöße gegen die nach § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 3 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen und Stellplatzanforderungen) werden gemäß § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt.

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO)

##### 1.1 Fassade – Material und Farbe

Zur Gestaltung der Fassaden sind grelle Farben und Leuchtfarben sowie glänzende Flächen (ausgenommen Glasflächen) unzulässig. Blendwirkungen sind zu vermeiden.

Abweichende Materialien und Farben sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig.  
Solarfassaden bzw. Fassaden aus Solarelementen sind zulässig.

##### 1.2 Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

Zulässig sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 25 bis 35°.

Im MU3 sind bei der bestehenden Tankstelle auch Flachdächer zulässig.

Abweichende Dachformen und Dachneigungen sind für untergeordnete Gebäudeteile und für Nebengebäude bis 35 qm Grundfläche zulässig.

a) Dachaufbauten, Widerkehre oder Zwerchgiebel sind nur zulässig bei Satteldächern mit Dachneigungen >30°;

b) Pro Gebäude ist max. ein Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) zulässig;

c) Pro Dachseite ist nur eine Gaupenform zulässig;

d) Zwischen der Außenkante einer Gaupe und dem Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten;

e) Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe maximal 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachseite betragen.

##### 1.3 Dachdeckung / Farbgebung

a) Die Dachdeckungen sind aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien herzustellen. Zulässige Farbgebung Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit.

b) Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere nichtglänzende bzw. nichtreflektierende Materialien zulässig.

c) Eine abweichende Farbgebung und Materialität der Dacheindeckungen allerdings stets mit matter Oberfläche ist zulässig bei Flachdächern und zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf Gebäuden mit Schrägdächern nur planparallel zur Dachfläche zulässig.

#### 2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen § 74(1) Nr. 3 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist so weit wie möglich zu erhalten. Böschungen sind naturnah mit Böschungsneigungen von max. 1:3 zu gestalten. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur zulässig bis max. 1,0 m Abweichung vom natürlichen Geländeniveau. Ausgenommen von dieser Regelung sind Tiefgarageneinfahrten und Kellerzugänge.

#### 3. Stellplatzanforderung / Werbeanlagen / Einfriedungen

a) Es wird auf die gültige Ortsbauvorschriftensatzung zur Regelung der Stellplatzverpflichtung, der Werbeanlagen und Einfriedungen vom 01.01.2018 hingewiesen. Die Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten (Zulässigkeit, Art und Größe und Ausnahmen) gelten in Ergänzung der Ortsbauvorschriftensatzung auch für urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO.

- b) Im gesamten Plangebiet sind analog zur Ortsbauvorschriftensatzung für alle Wohnungen 2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.
- c) Im MU3 (Tankstelle) beschränkt sich die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf den Bestand.

---

Örtliche Bauvorschriften  
aufgestellt:

Kressbronn am Bodensee, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

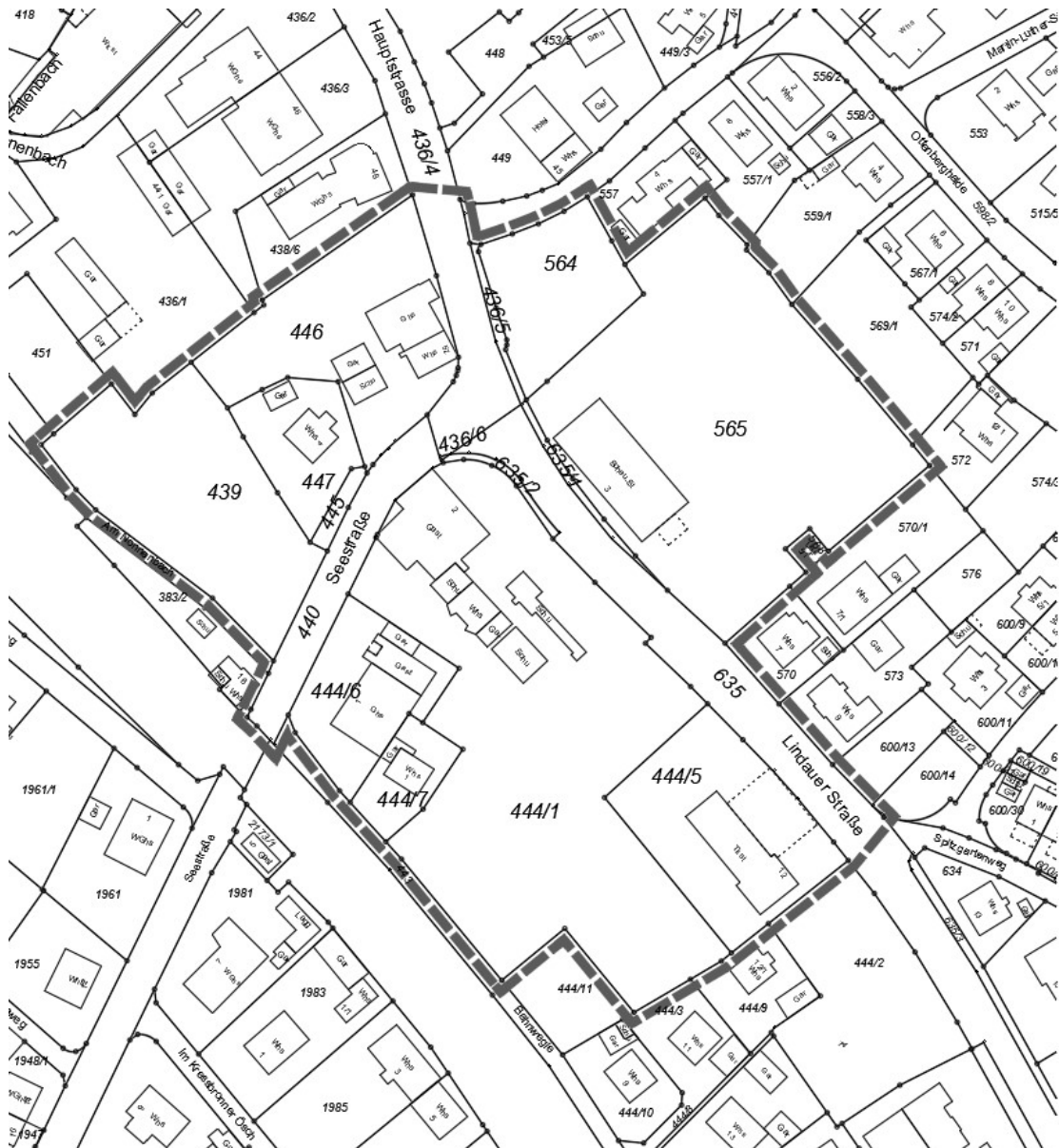
.....  
Daniel Enzensperger, Bürgermeister

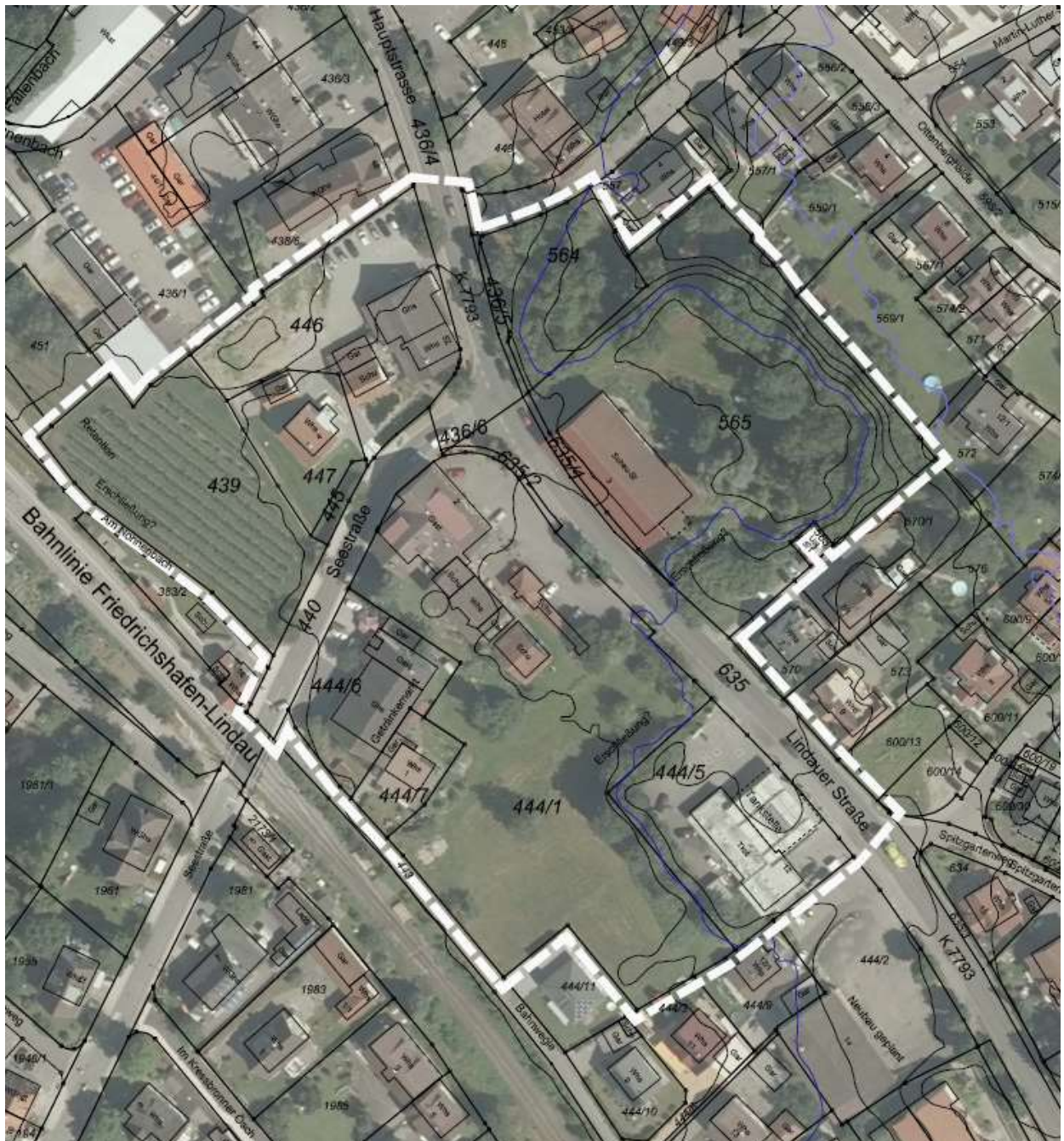
**BEGRÜNDUNG****1. Planungsgegenstand****1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet**

Das Gebiet befindet sich im Ortskern von Kressbronn a.B. Es umfasst den Bereich der Einmündung der Seestraße in die K 7793 (Hauptstraße / Lindauer Straße) und die umgebende Bebauung. Die Kreisstraße ist die Ortsdurchfahrt und verbindet Kressbronn mit den östlichen und westlichen Nachbargemeinden. Die Seestraße ist die Hauptverbindung zwischen Ortskern und Bodenseeufer. Das Gebiet wird im Süden vom ‚Bahnwegle‘ und dem Weg ‚Am Nonnenbach‘ begrenzt. Hier verläuft die Bahnlinie Friedrichshafen-Lindau. Der Bahnhof Kressbronn befindet sich ca. 150 m westlich. Das Areal ist von einer dörflich gemischten Bebauung geprägt und umgeben.

Das Areal ist etwa zur Hälfte mit dörflich gemischten Nutzungen bebaut. Im Südwesten wird noch ein Teilbereich für den Obstanbau genutzt. Eine Fläche im Südosten wird als Futterwiese genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr.436/4, 436/5, 436/6 (Hauptstraße), 439, 440 (Seestraße), 444/1, 444/5, 444/6, 444/7, 445, 446, 447, 564, 565, 635 (Teilflurstück Lindauer Straße), 635/1, 635/2 (Teilflurstück Lindauer Straße).





Die Gebäude haben sich in der Vergangenheit entlang der Straßenachsen entwickelt. Die Innenbereiche und einige Flächen an der Bahnlinie sind noch als Freiflächen erhalten geblieben. Der Bereich zwischen Hauptstraße bzw. Lindauer Straße und der Bahnlinie ist topografisch kaum bewegt. Er steigt von Westen nach Osten von ca. 408 auf 410 m ü.NHN an. Nördlich der Straße steigen die Grundstücke in den Randbereichen steil bis auf ca. 415 m NHN an. Die Böschung ist mit Gehölzen bewachsen. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 2,48 ha.

Das Gasthaus Engel (ehemalige österreichische Poststation) bildete bereits im 18. Jahrhundert zusammen mit der gegenüberliegenden ortsbildprägenden Scheune an der Lindauer Straße und dem gegenüberliegenden dem Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 52 den Ortskern des Weilers Nonnenbach. Die Raumkanten und der Platz im Einmündungsbereich der Seestraße waren durch die Gebäude klar definiert (siehe Ausschnitt aus dem Historischen Kartenblatt von 1825).





Der Wegeführung und den öffentlichen Verkehrsflächen kommt hier eine besondere Bedeutung zu. Neben den genannten Verkehrsachsen kommen auch die nördlich angrenzende Wegeeinmündung ‚Ottenbergweg‘ sowie die südlich angrenzende Bahnlinie mit den begleitenden Fuß- und Radwegen hinzu. Diese stellen Verbindungen in Richtung Bahnhofsvorplatz (Bahn- und Bushaltestelle sowie Tourismusbüro) und in Richtung Nonnenhorn her. Die Seestraße ist während der Ferienzeit eine touristisch viel genutzte Verbindung zum Bodenseeufer. Durch die gut erreichbare Infrastruktur mit Geschäften, Gastronomie, Schulen, Rathaus, Bücherei und Festhalle in der nahegelegenen Ortsmitte erhält das Plangebiet eine besondere Attraktivität als innerörtlicher Wohn- und Geschäftsstandort.

## 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele / Bebauungsplan der Innenentwicklung

In Kressbronn besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe. Im Ortskern werden ebenfalls Räume für gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen gesucht. Die Planung leistet einen Beitrag zu Deckung eines dringenden Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen im Ortskern. Im Rahmen einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges werden innerörtliche Baulandpotentiale nutzbar gemacht. Sie entspricht damit den Entwicklungszielen der Gemeinde Kressbronn. Im Rahmen der Eigenentwicklung werden die erschlossenen Innenbereiche vorwiegend auf den inneren Bedarf ausgerichtet. Das Areal befindet sich in verkehrsgünstiger Lage und bietet eine hohe Qualität für gewerbliche Nutzungen. Für Wohnnutzungen ist insbesondere der Bereich zwischen Lindauer Straße und Bahngleis aufgrund hoher Lärmbelastungen weniger geeignet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans steht die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Ortskern von Kressbronn im Vordergrund. Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der Verkehrsfunktionen eine Erweiterung der zentralen Funktionen in östliche Richtung mit einer städtebaulich verträglichen Bebauung planungsrechtlich zu regeln und eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu sichern. Dies kann auf der Grundlage des bestehenden Baurechts nicht erreicht werden. Mit dem Bebauungsplan soll auch dem Interesse nach einer Nachverdichtung im Innenbereich entgegengekommen werden. Es soll sichergestellt werden, dass die vorhandene Infrastruktur nicht überstrapaziert wird. Trotz einer sinnvollen Verdichtung der Bebauung soll das dörfliche Ortsbild auch an diesem zentralen Knotenpunkt soweit möglich erkennbar bleiben. Die künftige Bebauung soll sich in das bestehende Baugesfüge einfügen.

Mit dem Bebauungsplan wird der städtebauliche Ordnungsrahmen für die Errichtung von gewerblich und wohngenutzten Gebäuden in Urbanen Gebieten (MU gemäß § 6a BauNVO) und in Allgemeinen Wohngebieten (WA gemäß § 4 BauNVO) geschaffen und die erforderliche Erschließung gesichert. Das Gebiet östlich des Ortskerns ist an die bestehende Infrastruktur angeschlossen und ist gut im Siedlungskörper integriert. Der Bebauungsplan soll die Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30(1) BauGB erfüllen. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs geregelt und Rechtssicherheit für Eigentümer und Anwohner bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen. Die Bauflächen befinden sich weitestgehend in Privateigentum.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung / Nachverdichtung) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges, weist eine bauliche Vorprägung auf und ist erschlossen. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit ca. 11.500 qm (ca. 8750 qm im Urbanen Gebiet und ca. 2750 qm im Allgemeinen Wohngebiet) deutlich unterhalb der in § 13a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000 qm. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht



erforderlich. Ausgewiesene Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten sind nicht direkt betroffen. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Belange des Naturschutzes werden bei der Planung berücksichtigt.

### 1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

Kressbronn gehört laut Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg zur Randzone um den Verdichtungsraum ‚Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung‘. Die Gemeinde liegt auf der Landesentwicklungsachse Überlingen – Markdorf – Friedrichshafen – Kressbronn a.B. – Lindau und im Bereich der regionale Entwicklungsachse Meckenbeuren – Tettngang – Kressbronn. Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren. Dabei ist die Anbindung an Siedlungsbereiche und Versorgungseinrichtungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung zu beachten. Bei der Ausweisung von Neubauf lächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung zu achten. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan werden diese Vorgaben berücksichtigt.

Die Siedlungstätigkeit soll in Kressbronn gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Entwurf zur Fortschreibung 2020) aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten auf die Eigenentwicklung beschränkt bleiben. Die Schaffung von Wohnraum erfolgt für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie für die Aufnahme von Flüchtlingen. Die Gemeinde Kressbronn a.B. ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen und übernimmt im engeren Verflechtungsbereich am nördlichen Bodenseeufer eine wichtige Versorgungsfunktion. Als Ziel der Raumordnung sollen Kleinzentren als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereiches decken können. Im gültigen Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) sind bezüglich des Plangebietes keine konfliktgerierenden Darstellungen enthalten. Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. für die Land- und Forstwirtschaft bzw. regionale Grünzüge oder Flächen für den Rohstoffabbau sind von der Planung nicht betroffen.

#### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kressbronn a.B. beabsichtigt zusammen mit dem Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP). Dieser weist im Plangebiet gemischte Bauflächen aus. Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb einer Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen (BD-Bodendenkmal).

Es wird keine qualifizierte sonstige Darstellung im Flächennutzungsplan (z.B. Landschaftsschutz, Denkmalschutz, Ausgleichsfläche) tangiert. Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Bebauung sind relevante negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Da der Bebauungsplan bei Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets an Stelle einer Mischbaufläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Abweichung lässt sich rechtfertigen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet nicht beeinträchtigt wird und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans (Nutzungsverteilung auf Gemeindeebene) gewahrt bleibt.

Im Plangebiet bestehen bisher keine verbindlichen Bauleitpläne. Die Fläche befindet sich im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB einzustufen.



## 2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Plangebiet soll eine gemischt genutzte Bebauung mit einer angemessenen Verdichtung realisiert werden, die die bestehenden Siedlungsstrukturen unter Beachtung der Verkehrsbelange und der Freiraumstruktur zeitgemäß weiterführt. Im Osten und Norden grenzen Wohnnutzungen an das Areal an. Im Gebiet befindet sich im Nordosten eine Tankstelle. Der Standort soll erhalten bleiben. Ebenso soll der Fortbestand des vorhandenen Getränkemarktes an der Seestraße gesichert werden. Im Westen und Südwesten grenzen Wohn- und Geschäftshäuser sowie ein Hotel an das Plangebiet an. Die Verkehrssituation und die südlich gelegene Bahnlinie erfordern Maßnahmen des Immissionsschutzes.

Der Bebauungsplan soll die Grundzüge des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes (KVB 10/2021) planungsrechtlich absichern. Entsprechend der innerörtlichen Lage und mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung ist eine 3-geschossige Bebauung mit Satteldächern geplant. Insbesondere die Gebäude südlich der Hauptstraße und der Lindauer Straße sowie an der Seestraße eignen sich aufgrund der Lage im Ortskern besonders für eine gewerbliche Nutzung. An der Hauptstraße schließen unmittelbar Wohn- und Geschäftshäuser, ein Autohaus, ein Hotel mit Gastronomie an. Die im Osten des Plangebiets vorhandene Tankstelle soll erhalten bleiben. Die Seestraße ist die Hauptverbindung zwischen Ortsmitte und Bodenseeufer und ist insbesondere in den Sommermonaten von touristischer Nutzung geprägt. Auch hier sollen die vorhandenen gemischten Nutzungen (Getränkemarkt und Gastronomie) erhalten bleiben.

Da sich eine 3-geschossige gemischt genutzte Bebauung angesichts des Stellplatzbedarfs kaum ohne Tiefgarage realisieren lassen, sollen diese im gesamten Plangebiet zulässig sein. Lediglich die nordöstliche Bebauung an der vorhandenen Geländekante und das Grundstück am Nonnenbach lassen sich nach dem städtebaulichen Entwurf auch ohne Tiefgarage umsetzen.

Da die Einmündung von der Seestraße in die Kreisstraße nicht nur in der Reisezeit stark frequentiert wird, müssen die Zu- und Abfahrten auf die Ortsdurchfahrt reduziert werden. Dies hat Folgen für die mögliche Lage von Zufahrten und Stellplätzen im gesamten Plangebiet. Die beiden untergeordneten Wege ‚Am Nonnenbach‘ und ‚Bahnwegle‘ können keinen zusätzlichen Fahrverkehr aufnehmen.



### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemeindliches Planungsziel ist der Erhalt und die Entwicklung von gewerblichen und gemischten Nutzungen als Fortführung des Ortskerns nach Osten. Zudem besteht ein Bedarf an Wohnungen in der Gemeinde. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Hauptstraße, Lindauer- und Seestraße sind für die Anbindung an die Ortsmitte von großer Bedeutung und stellen auch die Verbindung zu den Geschäftsnutzungen südlich der Bahnlinie her. Der Charakter der Geschäftsstraßen soll erhalten und gestärkt werden. Die ortskerntypische gewerbliche Nutzung soll gesichert werden. Entsprechend dieser Zielsetzung wurde ein städtebauliches Konzept erstellt.

Leitideen des Rahmenkonzeptes sind:

- Fortführung und Entwicklung einer Struktur mit 3-geschossigen Gebäuden mit Satteldach
- Nordöstlich der Lindauer Straße allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Wohnbedarfs
- südlich gemischte Nutzung im urbanen Gebiet mit Schwerpunkt gewerbliche Nutzung
- Erhalt der gewerblichen Nutzung entlang der Südseite Seestraße

Nördlich der Lindauer Straße wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dies entspricht der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung. Im allgemeinen Wohngebiet soll vorwiegend das Wohnen in verdichteter und flächensparender Bauweise ermöglicht werden. Im straßennahen Bereich sind 3-geschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Eine erhöhte gewerbliche Nutzung mit einer Verkehrserschließung über die Lindauer Straße in der Nähe des Kreuzungsbereiches soll an dieser Stelle vermieden werden. Die Zu- und Abfahrten zur Kreisstraße sollen auf eine Stelle konzentriert werden und sich auf die notwendigen Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet beschränken. Die ehemalige gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes wurde bereits weitestgehend reduziert. Die Ausweisung eines Mischgebietes (entsprechend der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan) scheidet aus Gründen der Verkehrssicherheit an dieser Stelle aus.

Die Ortsmitte Kressbronn ist durch halböffentliche und öffentliche Nutzungen sowie durch das bestehende Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen geprägt. Ebenso wie die Hauptstraße ist auch der nördliche Teil der Seestraße durch diese Nutzungen charakterisiert. Diese Nutzungsstruktur soll auch über die Bahnlinie hinaus als Verbindung zum Bodenseeufer gestärkt werden. Die bestehende Vorprägung wird durch die Ausweisung von urbanen Gebieten im Bebauungsplan gemäß § 6a BauNVO südlich der Lindauer Straße fortgeführt und planungsrechtlich umgesetzt.

Die räumliche Nähe der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Kultur ist in der Ortsmitte prägend. Das urbane Gebiet entspricht in zentralen Lagen dem Leitbild der Innenentwicklung und ermöglicht kurze Wege. Die Nähe zum Bahnhof bringt einen direkten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets ermöglicht der Gemeinde, die Entwicklung vorhandener Baugebiete mit bereits vorhandenen gemischten Nutzungen in höherer Dichte zu steuern. In den Gebieten MU1 und MU2 wird ein Mindestanteil gewerblicher Nutzungen mit Schwerpunkt im Erdgeschoss festgesetzt. Die Möglichkeit der horizontalen und der vertikalen Gliederung zur Steuerung des Wohn- und Gewerbeanteils wird genutzt. Zulässig sind neben Wohnungen auch Einzelhandel und verträgliche gewerbliche, soziale oder kulturelle Einrichtungen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen (Ausnahme ist die bestehende Tankstelle im MU3) soll eine verträgliche Nutzungsstruktur erreicht werden, die belebte Erdgeschosszonen ermöglicht und vorrangig versorgende Funktionen wahrnimmt. Tankstellen sind nur am bestehenden Standort an der Lindauer Straße in Richtung Ortsausgang zulässig. Zusammen mit der vorhandenen Tankstelle an der Ecke Hauptstraße/Bahnhofstraße ist damit der innerörtliche Bedarf gedeckt. Mit den festgesetzten Schwerpunkten für gewerbliche Nutzungen wird der städtebauliche Zusammenhang zum Ortskern und die Verbindung zum Bodenseeufer gestärkt. Andererseits ist eine wirtschaftliche Verwertung unter Berücksichtigung des Altbestandes gewährleistet.



Durch höhere Immissionsrichtwerte wird im urbanen Gebiet die Mischung von Gewerbe und Wohnen erleichtert. Im Gegensatz zum Mischgebiet müssen die Anteile Wohnen/Gewerbe nicht gleichgewichtig sein. Gewerbliche Nutzungen sollen im urbanen Gebiet unter Anwendung von § 6a (4) Satz 1 und 4 auf die straßenzugewandten Bereiche konzentriert werden. Zur Ergänzung der Ortsmitte können dies z.B. Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe aber auch z.B. ein Seniorentreff oder Kultur- und Bildungseinrichtungen sein. Das öffentliche Raumgefühl wird erfahrungsgemäß durch eine reine Wohnnutzung in den Erdgeschossen, die sich vom öffentlichen Raum eher abgrenzt, geschwächt. Nutzungen mit Publikumsverkehr wie kleinere Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, aber auch soziale Einrichtungen benötigen eine gewisse Sichtbarkeit für Fußgänger und andere Verkehrsteilnehmer. Aufgrund der Lage zur Erschließungsstraße und des Grundstückszuschnitts sind die Teilflächen MU4, und MU5 weniger für gewerbliche Nutzungen geeignet. Hier werden sich vermutlich überwiegend Wohnnutzungen mit Freiraumbezug etablieren. Gewerbliche Nutzungen ohne erhöhtes Verkehrsaufkommen sind jedoch auch dort möglich. Es können sich dort beispielsweise auch mehrgeschossige Büros, Arztpraxen oder Therapieeinrichtungen ansiedeln.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen sind nur im MU2 zulässig. Sie werden in allen anderen Baugebieten ausgeschlossen. Im Ortskern und entlang der Hauptstraße sind mehrere Beherbergungsbetriebe ansässig. In verschiedenen Teilen des Ortes werden zunehmend Räume angeboten, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zur Verfügung gestellt werden und einem Teil der Bevölkerung als Erwerbsquelle dienen. Diese Räume und Gebäude stehen dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Das Angebot an zu mietenden oder zu erwerbenden Dauerwohnungen wird kleiner. Die Preise für kleine Wohnungen steigen überproportional, sodass Haushalte mit kleineren oder mittleren Einkommen keinen Wohnraum finden können oder die Gründung eines Hausstandes erheblich erschwert wird. Nimmt die Zahl der dauerhaft bewohnten Wohnungen ab, werden die soziale Infrastruktur, der Einzelhandel und die Versorgungseinrichtungen insbesondere außerhalb der Touristensaison weniger ausgelastet und lassen sich schlechter wirtschaftlich betreiben. Die personelle Ausstattung wird saisonal beeinflusst. Hieraus resultiert auch eine geringere Kaufkraft im Winter mit ihren negativen wirtschaftlichen Effekten. Die Gemeinde möchte sog. ‚Rollandsiedlungen‘ vermeiden, die über längere Zeiträume verlassen wirken oder veröden. Eine wachsende Anzahl von Ferienwohnungen und Gästezimmern kann die geordnete städtebauliche Entwicklung gefährden. Die Gemeinde Kressbronn verfolgt mit dem Bebauungsplan unter Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO das Ziel, die Lage und Anzahl der Fremdenzimmer und Ferienwohnungen im Plangebiet zu steuern und eine räumliche Häufung zu verhindern.

Bei der besonderen Eignung des MU2 für gewerbliche Nutzungen ist das Gebiet umgekehrt für Wohnnutzungen weniger geeignet. Die Verkehrs- und Lärmbelastung durch Lindauer- und Seestraße sowie die Bahnlinie mit dem beschränkten Bahnübergang sind besonders hoch, aktiver Lärmschutz ist entlang des Bahnweges und der Ortsdurchfahrten kaum möglich, es lassen sich aufgrund der Grundstückszuschnitte keine lärmabgewandten Freiräume bzw. in den Obergeschossen keine lärmgeschützten und attraktiven Balkone realisieren. Im Hinblick auf die Knappheit der gewerblich nutzbaren und öffentlichkeitswirksamen Flächen in der Seestraße sollen die wenigen vorhandenen öffentlich wirksamen Nutzungen (Läden, Cafés etc.) insbesondere nahe der Ortsmitte erhalten bleiben. Die gewünschte Durchmischung von gewerblicher und Wohnnutzung wird im Baugebiet insgesamt erreicht. Der gemischte Gebietscharakter und die gebietsbezogene allgemeine Zweckbestimmung bleiben gewahrt.

Das Maß der Nutzung wird definiert durch die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächenzahlen (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Baukörper werden ergänzt durch örtliche Bauvorschriften, die Regelungen zur Dachform und Dachneigung enthalten.

In Anlehnung an die vorhandenen baulichen Nutzungsdichten und Nutzungsmischungen in der Nachbarschaft werden im urbanen Gebiet die zulässigen Grundflächenzahlen i.d.R. auf 0,6 festgesetzt. Für Teilbereiche, die aufgrund der inneren Erschließung und der Grundstückszuschnitte weniger für gewerbliche Nutzungen geeignet sind (MU4, und MU5) reicht eine GRZ von 0,5 aus. Im MU 3 genießt die Tankstelle mit ihrem höheren Versiegelungsgrad Bestandsschutz.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzten privaten Grünflächen werden zur Ermittlung der Grundflächen nicht herangezogen. Überschreitungen der zulässigen Grundflächen sind nach § 19(4) BauNVO durch Garagen, Stellplätze und bauliche Nebenanlagen sowie insbesondere durch Tiefgaragen zulässig. Im urbanen Gebiet bleibt unter Anrechnung der Tiefgaragen die Kappungsgrenze von 0,8 erhalten. Die zulässigen Überschreitungen der GRZ sind aufgrund der beabsichtigten Baustruktur und der gegenüber der LBO erhöhten Stellplatzanforderungen notwendig. Der dichten Bebauung steht angesichts der gemischten Nutzung ein ausreichender Grünflächenanteil gegenüber. Die Nutzungsziffern erlauben für das gesamte Baugebiet eine angemessene bauliche Dichte und berücksichtigen das Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit der Ausweisung der Grundflächenzahlen sowie mit den Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen lässt sich eine flächensparende Grundstücksausnutzung realisieren.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am Bauzusammenhang im Bereich der Ortsmitte von Kressbronn. Sie berücksichtigt die topografischen Gegebenheiten, die Straßenhöhe sowie die gewünschte Geschossigkeit im Bereich der Ortsmitte. Grundsätzlich soll eine dreigeschossige Bebauung und ein Nicht-Vollgeschoss unter dem Dach ermöglicht werden. Die bestehenden Geländehöhen (siehe Höhenlinien) sind als Hinweis im Lageplan enthalten.

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist als Planeinschrieb festgesetzt. Daraus ergeben sich beispielsweise für die 3-geschossigen Gebäude Gesamthöhen von ca. 13 m. Im Bereich der Straßeneinmündung ergibt sich ein Schwerpunkt mit einer Gebäudehöhe von bis zu 15 m.

Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhe eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar.

## 2.3 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster orientieren sich am Gebäudebestand und am zugrunde gelegten städtebaulichen Entwurf. Die teilweise zusammengefassten Baufelder bieten die Möglichkeit einer flexiblen Nutzung innerhalb der Bauquartiere. Auch Grundstücksteilungen sind bei zusammengefassten Baufeldern leichter möglich. Andererseits soll durch baukörperbezogene Festsetzungen das zugrundeliegende städtebauliche Konzept abgesichert werden. Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Diese ist in der Umgebung prägend. Die für Einzelhäuser ausgewiesenen Baufelder eignen sich für Wohn- und Geschäftshäuser, für Mehrfamilienhäuser und für gewerbliche Nutzungen. Die Gebäude am Nonnenbach und die Hinterliegerbebauung im Nordosten sind für gewerbliche Nutzungen weniger geeignet. Hier ist eine verdichtete Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Ein weiteres Ziel besteht darin, Erdgeschosswohnungen nutzbare Freiräume zuzuordnen.

Im Einmündungsbereich der Seestraße werden die Raumkanten in Anlehnung an historische Gebäudestellungen nachgezeichnet. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und in Anlehnung an die bestehende Nachbarbebauung ist die Firstrichtung festgesetzt. Dies ermöglicht überwiegend eine Südwestausrichtung der Gebäude.



## 2.4 Grünflächen

Grünflächen und Pflanzgebote wurden zur Gestaltung des Straßenraums und zum Erhalt des Gehölzbestandes am nordöstlichen Gebietsrand festgesetzt. Ebenso wird eine Trennung zur südwestlich angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung sowie zum Bahngelände erreicht.

## 2.5 Erschließung

### Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hauptstraße, die Lindauer Straße und die Seestraße. Alle Grundstücke im Geltungsbereich mit Ausnahme des bestehenden Wohnhauses am Bahnwegle besitzen einen entsprechenden Anschluss an diese Erschließungsstraßen. Das Flurstück Nr. 564 ist darüber hinaus auch an den Ottenbergweg angeschlossen. Sowohl das ‚Bahnwegle‘ als auch ‚Am Nonnenbach‘ werden fast ausschließlich als Fuß- und Radwege genutzt. Diese sollen nicht mit zusätzlichem Fahrverkehr belastet werden. Die bestehende Zufahrt für Bahnwegle 1 bleibt jedoch erhalten. Die Lindauer Straße ist die meistbefahrene Ortsdurchfahrt. Mögliche Zufahrten von Tief- oder Sammelgaragen bzw. Anschlüsse an die K 7793 werden durch Zufahrtsverbote reglementiert und müssen mit der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis abgestimmt werden. Dies gilt auch für Stellplätze, die generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Anordnung ist jedoch durch die festgesetzten Zufahrtsverbote nicht überall möglich.

Auf den Straßen im Ortskern von Kressbronn kommt es insbesondere zur Ferienzeit durch den Tourismus zu zähflüssigem Verkehr. Der Knotenpunkt Lindauer Straße / Seestraße ist mit einer Ampelschaltung versehen. Für Linksabbieger von der Lindauer Straße in Richtung Bodenseeufer wurde eine Linksabbiegespur eingerichtet. Die Seestraße stellt die Hauptverbindung zwischen Kernort und Bodenseeufer dar.

Der zusätzliche Fahrverkehr kann aufgrund des guten Ausbaustandards sowohl von der Seestraße (9 m breit) als auch von der Lindauer Straße (11,5 m Br.) und der Hauptstraße aufgenommen werden. Diese Straßen verfügen beidseitig über Fußwege. Eine Veränderung der Verkehrsführung und der Einmündung infolge der Planung ist nicht vorgesehen. Die Einrichtung einer Linksabbiegespur (von der Lindauer Straße in die Seestraße) ist jedoch möglich.

Die innere Erschließung wird darüber hinaus durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt.

Die gemäß Stellplatzverordnung der Gemeinde Kressbronn am Bodensee erforderlichen Stellplätze für Bewohner und gewerbliche Nutzungen einschließlich der Besucherstellplätze sind generell auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Die vorhandene Stellplatzverordnung wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften auf das urbane Gebiet erweitert. Nach der derzeit geltenden Stellplatzverpflichtung sind in der Ortslage 2 Stellplätze pro Wohnung erforderlich. Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Parkplätze.

### Ver- und Entsorgung

An die vorhandenen, Ver- und Entsorgungsanlagen kann angeschlossen werden. Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Trinkwasser, Gas und Telekommunikationsleitungen (Breitbandversorgung) sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Erschließungsstraßen. Die Müllbehälter werden bis zum nächstgelegenen Aufnahmepunkt an der Straße zur Entleerung gebracht.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz. Das Versorgungsnetz muss ggf. erweitert werden.

Niederschlagswasserentsorgung

Im Gebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser realisiert. Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird in die in den öffentlichen Straßen befindliche Mischkanalisation eingeleitet. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Hofflächen wird oberflächennah auf den Baugrundstücken gesammelt, und soweit möglich nach einer Bodenpassage versickert. Notüberläufe können an den Mischkanal angeschlossen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen sind nach §78 WHG erhöhte technische Anforderungen an die Anlagen zur Sammlung, Vorbehandlung und Entsorgung des Niederschlagswassers gestellt.

Eine Rückhaltung des Regenwassers kann neben Erdmulden auch über begrünte Dächer und über die Erdüberdeckung von Tiefgaragen erfolgen. Auch eine Nutzung des Regenwassers als Grauwasser oder für die Gartenbewässerung ist bei Beachtung entsprechender Hygieneanforderungen möglich. Die Grundstücksentwässerung wird für jedes Bauvorhaben in der Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Entwässerungsgesuch) konkretisiert. Die Rückhaltung und die Versickerung des Niederschlagswassers entlasten die Abwasseranlagen und vermindern die hydraulische Belastung der Kanalisation und der Vorfluter.

Schutz vor Hochwassergefahren

Information zu Überflutungsflächen und -tiefen

Ost	545208
Nord	5271334
Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832)	
Gemeinde	Kressbronn am Bodensee
Kreis	Bodenseekreis
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Tübingen
Gewässereinzugsgebiet	Nonnenbach uh. Fallenbach oh. Prozessgraben

	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]
10-jährliches Hochwasser (HQ <sub>10</sub> )	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ <sub>50</sub> )	<input checked="" type="checkbox"/>	0,1 m	408,0 m
100-jährliches Hochwasser (HQ <sub>100</sub> )	<input checked="" type="checkbox"/>	0,3 m	408,0 m
Extrem Hochwasser (HQ <sub>EXTREM</sub> )	<input checked="" type="checkbox"/>	0,4 m	408,1 m

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen  
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.  
Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.  
Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016, Höhenstatus (HST) 170, EPSG 7837.

mögliche Änderung / Fortschreibung

Am Nordwestrand des Plangebiets im Bereich der Flurstücke 439, 446, 447 und nördlich der Hauptstraße im Flurstück Nr. 564 besteht bei einem 50-jährlichen, einem 100-jährlichen Abflussereignis sowie bei selteneren Ereignissen (sog. HQ extrem) die Gefahr von Überflutungen. Die Hauptstraße kann ebenfalls überflutet werden. Der Pegel kann nach bisherigen Erkenntnissen bis zu ca. 408,1 m ü.NHN ansteigen. Soweit bestehende Retentionsräume überbaut werden und verlorengehen sollten, muss im Rahmen des Entwässerungsgesuchs ein entsprechender Nachweis geführt werden, dass a) die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum durch die Anlage einer entsprechend dimensionierten Retentionsmulde ausgeglichen wird; b) sich der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, gemäß einer gutachterlichen Beurteilung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger zu erwarten sind; c) ein bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird; und d) bei einer hochwasserangepassten Ausführung der baulichen Anlagen ein ausreichender Schutz von Leben und Gesundheit gegeben ist und erheblicher Sachschaden vermieden werden kann.

Durch bauliche Maßnahmen (weiße Wanne, Klappschott an der Tiefgarageneinfahrt, Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe etc.) muss verhindert werden, dass im Hochwasserfall Oberflächenwasser, Grundwasser oder Wasser aus der Kanalisation in die Bauwerke eindringt. Eine Konkretisierung erfolgt in der Hochbauplanung.

## 2.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass einwirkende Immissionen keine ungesunden Wohnverhältnisse bzw. erhebliche Belästigungen verursachen.

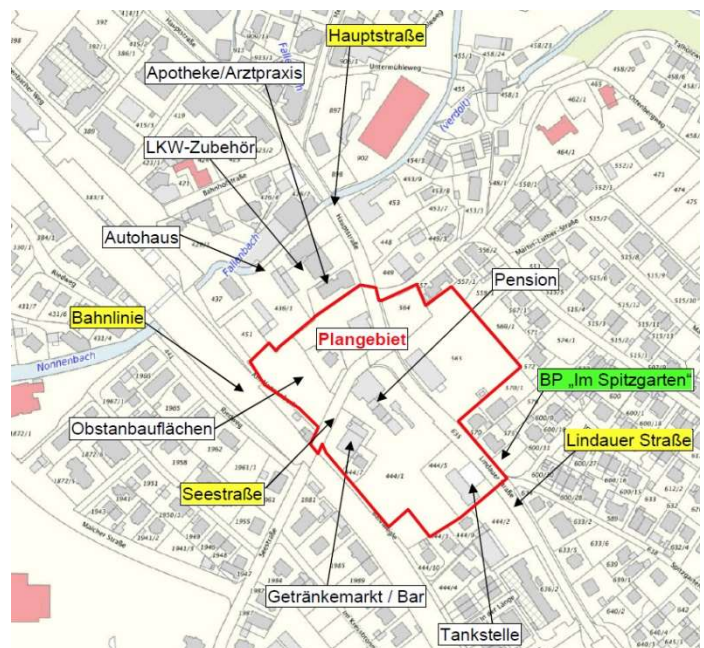
Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage in der Ortsmitte trotz der gegebenen Lärmvorbelastung seit vielen Jahrzehnten u.a. auch für Wohnzwecke genutzt. Angesichts des Planungsziels, innerörtliche Bauflächen unter Beachtung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden auch weiterhin zur Verfügung zu stellen, kann nicht auf eine künftige Nutzung für Wohnzwecke verzichtet werden. Dies gilt umso mehr, dass schallabgewandte Fassaden ruhiges Wohnen ermöglichen. Bei einer Überplanung bebauter Gebiete mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Immissionssituation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen so weit wie möglich zu verringern.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie 4530. Durch das Plangebiet verlaufen die Hauptstraße, die Lindauer Straße und die Seestraße. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes befinden sich bestehende gewerbliche Nutzungen. Da entsprechende Lärmbelastung für künftige Wohn- und Gewerbenutzungen zu erwarten sind, erfolgte eine gutachterliche Untersuchung der schalltechnischen Belange (BEKON 19.11.2021). Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich. Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes I zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

### Gewerbelärm

Außerhalb und innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen. Diese sind bereits durch bestehende Wohnnutzungen in ihrem lärmrelevanten Betriebsablauf eingeschränkt. Es werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen innerhalb des Plangebiets hervorgeufen.

Die sich durch Aufstellung des Bebauungsplans ergebende schalltechnische Situation wird hinsichtlich der bestehenden gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets als zumutbar angesehen.



Um die im Plangebiet bestehende Pension zu schützen und auch um die zukünftige Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen direkt gegenüber dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) zu sichern, werden im WA entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Alternativ kann der Schallschutz auch an der Lärmquelle ansetzen. Der gewerblich genutzte Parkplatz ist getrennt vom Verkehrslärm zu betrachten und stellt daher nachts eine relevante Schallquelle gegenüber der herannahenden Wohnbebauung dar. Im Schallgutachten (Bekon 11/21) werden 10 Pkw-Fahrbewegungen zur Tagzeit und 5 zur Nachtzeit angenommen. Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm gegenüber einem Wohngebiet eingehalten.

Die zur Bewertung der Spitzenpegel nach der Parkplatzlärmstudie erforderlichen Mindestabstände (28m) zum allgemeinen Wohngebiet nördlich der Lindauer Straße werden jedoch teilweise unterschritten. Um mögliche Überschreitungen der Spitzenpegel auszuschließen, werden für die Südwestfassade der beiden nächstgelegenen Baufelder im allgemeinen Wohngebiet offenbare Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch eine vorgelagerte bauliche Maßnahme (Prallscheiben etc.) sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster um mindestens 5 dB(A) reduziert ist. Dies entspricht dem Unterschied in der Schutzwürdigkeit zwischen einem Mischgebiet und dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Gemäß TA-Lärm werden Immissionsorte vor geöffnetem Fenster in einem Abstand von 0,5 m gemessen.

Die bestehende Nutzung als Hotelparkplatz führt derzeit nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gegenüber benachbarten Wohnnutzungen. Zulässige Lärmwerte in Mischgebieten gelten nicht als gesundheitsschädlich. Derzeit besteht für den bestehenden Hotelbetrieb kein Lärmkonflikt zur benachbarten Bebauung. Kurzzeitige Geräuschspitzen durch nächtlichen Fahrverkehr und Türenschnallen werden in ähnlicher Größenordnung allerdings auch innerhalb des geplanten Wohngebietes zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und werden dort als zumutbar angesehen. Zudem wird der angenommene Parkplatzlärm erheblich vom Verkehrslärm der Lindauer Straße überlagert (nächtliche Verkehrslärmpegel bis 65 dB(A)) und vermutlich kaum wahrgenommen. In Bezug auf den hohen Verkehrslärm enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Zur Bemessung des erforderlichen passiven Schallschutzes wird infolge des Verkehrslärms an der Nordseite der Lindauer Straße ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 77 dB(A) angegeben. Bei künftigen gewerblichen Nutzungen ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch Berücksichtigung entsprechender Detaillösungen nicht überschritten werden.

Bezüglich des künftigen Gewerbelärms wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet nur Betriebe und Einrichtungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine daraus resultierende Lärmbelastung ist in Mischgebieten und urbanen Gebieten zulässig, in denen regelmäßig auch Wohnnutzungen zulässig sind. Es wird davon ausgegangen, dass zusätzlicher Gewerbeverkehr überwiegend in den straßenzugewandten Bereichen entsteht, um die Innenbereiche ruhig zu halten. Tiefgaragenzufahrten für den Anwohnerverkehr können ebenfalls so angeordnet bzw. eingehaus werden, dass ein ruhiges Wohnen in den Innenbereichen gewährleistet ist.

#### Verkehrslärm

Relevante Lärmquellen sind sowohl die Haupt- und Lindauer Straße und die Seestraße mit der Ampelanlage wie auch die Bahnlinie. Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in weiten Teilen des Plangebiets überschritten. Zur Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

#### Als Orientierungswerte der DIN 18005 gelten

Allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) Tag / 45 dB(A) Nacht

Urbanes Gebiet 63 dB(A) Tag / 50 dB(A) Nacht

Die Orientierungswerte werden im Plangebiet nur in einem kleinen Teilbereich eingehalten.

#### Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Allgemeines Wohngebiet 59 dB(A) Tag / 49 dB(A) Nacht

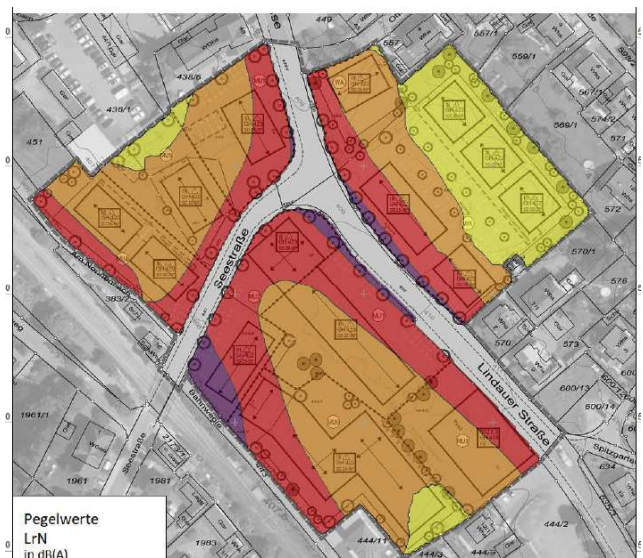
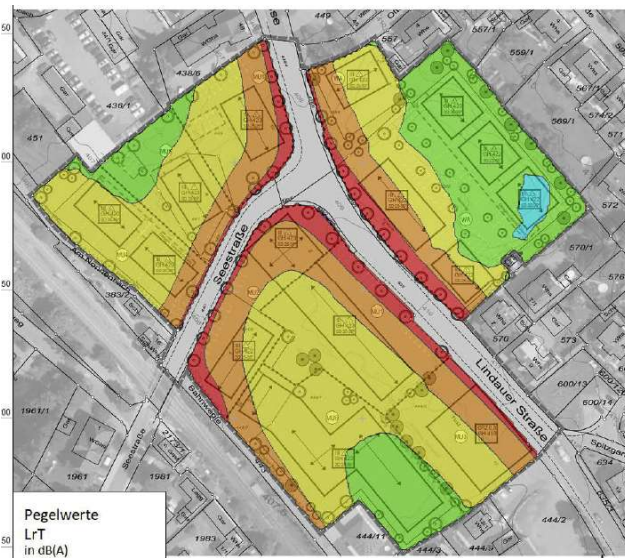
Urbanes Gebiet 64 dB(A) Tag / 54 dB(A) Nacht

Die Immissionsgrenzwerte werden nur in einem kleinen Bereich eingehalten.



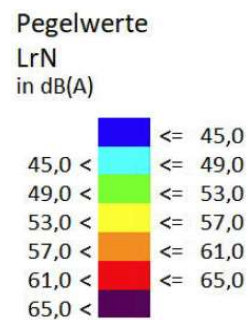
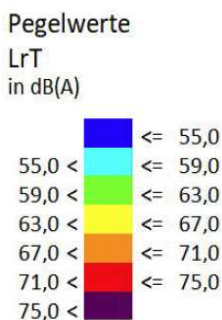
Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Lärmschutzwände entlang der Ortsdurchfahrt sind aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar. Bei mehrgeschossigen Gebäuden müssten aktive Lärmschutzmaßnahmen mit enormer Höhe ausgeführt werden, um auch die obersten Geschosse zu schützen. Aufgrund der Lage im Ortskern und der teilweise gewerblich (z.B. Gastronomie) nutzbaren Erdgeschosses sowie soll aus Gründen des Ortsbildes und der Kundenakquise eine aktive Lärmschutzmaßnahme an dieser Stelle nicht verwirklicht werden.

Ein Lärmschutzwand zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen der Bahnlinie kann auf Grund der beschränkten Flächen voraussichtlich kaum mehr als 1,5 m hoch sein. Dies ist nicht ausreichend um eine entsprechende Schutzwirkung im Plangebiet zu erzielen. Diese können lediglich die bahnzugewandten Freiräume teilweise schützen. Für eine durchgehende Lärmschutzwand entlang der Bahn stehen nur in beschränktem Maße Flächen zur Verfügung. So würden Lärmschutzwände auch bei einer entsprechenden Höhe kaum eine wahrnehmbare schalltechnische Verbesserung im Plangebiet erzielen, da diese auf Grund ihrer Lage und Länge nahezu gänzlich umstrahlt werden.



Verkehrslärmemissionen  
Rasterlärnkarte – Tag – Erdgeschoss

Rasterlärnkarte – Nacht – Obergeschoss



Der Konflikt wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern, schallgedämmten raumluftechnischen Anlagen, Außenschalldämmmaß der Außenbauteile) gelöst. Für Wohn- und Schlafräume sind in den unmittelbar straßenzugewandten Fassaden fensterunabhängige Lüftungen im Bebauungsplan festgesetzt.



Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Mit schallgedämmten Lüftungen kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelmin- derung von mindestens 25 dB(A) gegenüber dem Verkehrslärm sicherstellen. Gegenüber dem Gewer- belärm (bestehendes Hotel Ecke Lindauer-Seestraße) muss durch die festgesetzte vorgelagerte Bau- maßnahme der Beurteilungspegel vor offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Räumen um mind. 5 dB(A) reduziert werden. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messun- gen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Bei der Berechnung maßgeblichen Außenlärmpegeln wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungspl- angebot nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnis- sen nachgekommen.

Bauherren können veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznach- weises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderli- chen Schalldämmmaße einfließen lassen.

Angesichts der bereits bestehenden engen Verzahnung von Wohn- und Gewerbenutzungen wird in den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten eine Überschreitung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 5 dB(A) bis zu den in Mischgebieten zulässigen Lärmwerten für zumutbar gehalten.

## 2.7 Flächenbilanz

Urbanes Gebiet	ca.	1,42 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,54 ha
Private Grünfläche	ca.	0,18 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,34 ha
Private Verkehrsfläche	ca.	
<b>Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>2,48ha</b>

### 3. **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Bestand und Beeinträchtigungen. Das Gebiet befindet sich im Osten der Ortsmitte von Kressbronn. Das Areal ist teilweise bebaut und wird gemischt genutzt. Neben Wohnnutzungen mit Hausgärten, gewerblichen Nutzungen, einer Tankstelle und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen existieren noch als landwirtschaftliche Restnutzungen im Plangebiet eine Wiese, eine Fläche für den Obstbau und eine große Scheune. Das Plangebiet ist weiterhin geprägt durch die frequentierte Ortsdurchfahrt, die Seestraße und durch die südlich verlaufende Bahnlinie. Der Bereich zwischen Hauptstraße bzw. Lindauer Straße und der Bahnlinie ist topografisch kaum bewegt. Er steigt von Westen nach Osten von ca. 408 auf 410 m ü.NHN an. Nördlich der Straße steigen die Grundstücke in den Randbereichen der Ottenberghalde steil bis auf ca. 415 m NHN an. Die Böschung ist mit Gehölzen bewachsen. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 2,48 ha.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete und keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope. Die Planung betrifft keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder FFH- Gebiete sowie keine Naturdenkmale. Es werden keine Flächen beansprucht, die im landesweiten Biotopverbund eine besondere Bedeutung besitzen.

Umweltauswirkungen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Versiegelung, der intensiven Nutzung (Intensivobst, Grünland Hausgarten und Gewerbehöfe) besitzt der überwiegende Teil der Fläche keinen besonderen naturschutzfachlichen Wert. Das Gebiet ist durch Verkehrsflächen durchschnitten und durch Lärm vorbelastet. Die überplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Durch die städtebauliche Neuordnung und Sicherung eines innerörtlichen Bestandsgebietes werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursacht.

#### Tiere und Pflanzen / Belange des Artenschutzes

Der besondere Artenschutz (§ 44 BNatSchG) bezieht sich auf wildlebende Pflanzen und Tiere, einschließlich aller europäischen Vogelarten sowie auf europäisch geschützte Arten. Neben einem Tötungs- und Störungsverbot besteht das gesetzliche Ziel darin, die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen. Die Regelungen gelten nicht nur für den Abriss und die Baufeldfreimachung im Vorfeld der Baumaßnahme, sondern auch bei späteren u.U. genehmigungsfreien Sanierungs- und Renovierungsarbeiten. Die Bestimmungen des gesetzlichen Artenschutzes sind allgemein geltendes Recht mit dem Ziel, einen günstigen Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten langfristig zu bewahren. Im Rahmen der Bebauungsplanung muss die Gemeinde beurteilen, ob bei der Umsetzung der Planung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse zu erwarten sind. In einer ersten Prüfstufe wird zunächst geklärt, ob und bei welchen Arten Konflikte auftreten können, die dann in einer vertiefenden Prüfung gutachterlich zu betrachten wären.

Zur Ermittlung welche planungsrelevanten Artengruppen/Arten im Gebiet vorkommen können, wurde zunächst unter Zuhilfenahme des Zielartenkonzepts und der Daten zur Biotopkartierung des Landes Baden-Württemberg geprüft, ob geeignete nutzbare Lebensräume oder Strukturen vorkommen. Schutzgebiete und geschützte Biotope sind von der Planung ebenso nicht betroffen wie wichtige Potentialflächen im Biotopverbund.

Als mögliche Wirkungen der Planung bzw. des Vorhabens können benannt werden:

- Abbruch alter Gebäude / Neuerrichtung von baulichen Anlagen und Zuwegungen
- Veränderungen der Bodenoberfläche / Überbauung von Lebensräumen
- Beseitigung von Vegetation
- Beeinträchtigung durch Baulärm / durch Beleuchtung und Frequentierung / Verkehrszunahme
- Tierfallen (Schächte, Gullis, Regenfallrohre, Glasscheiben)

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Wohn-, Lager- und Betriebsgebäude, die größtenteils bewohnt bzw. genutzt werden. Insbesondere die Gebäude Seestraße 1, Seestraße 2, Lindauer Straße 3 und Hauptstraße 52 sind älteren Baujahrs und Renovierungsgrads. Im Osten des Plangebiets befindet sich eine Tankstelle.

Das Plangebiet wird durch die Ortsdurchfahrten geprägt. Die straßennahen Bereiche sind überwiegend versiegelt. Moderne Gebäude bieten kaum Zugangsmöglichkeiten für Brutvögel und Fledermäuse. Straßenabgewandte Privatgärten weisen zumeist keinen hohen Anteil an Wildpflanzen auf. Vorherrschende Gestaltungselemente sind Zierrasen, Hecken, Zier- und Obstgehölze, Blumenbeete, Gartenteiche und Gemüsegärten. Sie sind ebenso wie landwirtschaftlich genutzte Flächen (Obstplantage auf Flst.Nr. 439) nicht für anspruchsvolle und gefährdete Artengruppen attraktiv. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und besitzt keine besondere Bedeutung im Biotopverbund zwischen Seeufer und Hinterland.

Auf Flst.Nr. 444/1 befindet sich eine extensiv genutzte Wiese mit einzelnen alleinstehenden Obstbäumen und einem Gehölzsaum im Nordosten. Im östlichen Teil befindet sich auf Flurstück 439 eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Niedrigstamm-Obstanbau. Der Norden des Geltungsbereichs wird von z.T. sehr hohen Gehölzen in z.T. Hanglage mit reichlich Unterwuchs geprägt. Das Plangebiet ist von Wohnbebauung und gewerblich genutzten Flächen umgeben.

Die Fläche enthält auf Flurstück 565 einen dichten Gehölzbewuchs der in der Planung teilweise erhalten werden kann. Der teilweise alte Baumbestand und die alten Gebäude stellen einen potenziellen Lebensraum für Vögel des Siedlungsgebietes (Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Zweigbrüter) dar und können von Fledermäusen bewohnt werden. Eingriffen in unbewohnte und für Fledermäuse zugängliche Dachstuhlbereiche oder in Fassaden muss eine vorherige Fledermauskontrolle vorausgehen. Da für dieses Grundstück keine konkrete Planungsabsicht besteht, kann derzeit noch nicht eingeschätzt werden, welcher artenschutzrelevante Eingriff zu erwarten ist. Vor einem Gebäudeabriss können mit entsprechendem Vorlauf sogenannte vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden. Eine erfolgreiche Umsetzung gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen muss dann von einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt werden.

Da sich im Plangebiet verschiedene ältere Bestandsgebäude sowie Gehölzstrukturen befinden, wurde zur Klärung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt (Sieber Consult 12.01.2022). Das Gebäude ‚Seestraße 1‘ soll in näherer Zukunft abgebrochen werden. Weitere Eingriffe und Veränderungen im Plangebiet sind zeitlich nicht absehbar, da noch keine konkreten Planungen vorliegen. So ist es möglich, dass weitere Eingriffe erst in zehn oder gar mehr Jahren erfolgen.

#### Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung:

Im Gebäude ‚Seestraße 1‘ konnten keine Hinweise auf eine regelmäßige oder sporadische Nutzung durch Fledermäuse gefunden werden. Auf Grund des Vorhandenseins von Schadstellen im Traufbereich kann eine gelegentliche Nutzung als Einzelquartier aber nicht ausgeschlossen werden. Im Dachboden konnten ältere Nester sowie Kot gebäudebrütender Vögel (Haussperling) nachgewiesen werden, eine Brut innerhalb des Gebäudes sei nach Aussage des ehemaligen Besitzers in den letzten Jahren nicht vorgekommen. Auf der Westseite des Gebäudes konnten an einer größeren Schadstelle im Traufbereich mehrere Nester des Haussperlings festgestellt werden.

Weiterhin weisen die Gebäude ‚Seestraße 2‘, ‚Lindauer Straße 3‘ und ‚Hauptstraße 52‘ Strukturen auf, die auf eine sehr gute Habitat- und Quartierseignung für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse hinweisen.

Der größere Baumbestand im Norden besitzt aufgrund des Alters und auch aufgrund des ausgeprägten Unterwuchs hohes Potential als Bruthabitat für zweigbrütende Vogelarten. Mehrere Einzelbäume

weisen Höhlungen auf, die als Fortpflanzungsstätte höhlenbewohnender Vogelarten dienen können. In zwei Bäumen konnten ältere Nester von Rabenvögeln (Rabenkrähe/Elster) festgestellt werden. Einige Einzelbäume im Süden und Osten des Plangebiets, ebenso wie ein Teil des Baumbestands im Norden sind von Efeu überwuchert und konnten deshalb nicht komplett eingesehen werden, eine Eignung als Fortpflanzungsstätte für verschiedene Vogelarten wird angenommen.

Während der Begehung konnten innerhalb des Plangebiets verschiedene zweig-, höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten bei der Nahrungssuche festgestellt werden. Es ist möglich, dass einige der Arten dort auch als Brutvögel vorkommen. Neben ubiquitären Arten wurden auch Buntspecht und Grünspecht nachgewiesen. Spechthöhlen konnten zwar nicht gefunden werden, jedoch sind sie im oberen Kronenbereich, welcher schlecht einsehbar ist, auch nicht sicher auszuschließen.

Die Habitatstruktur der umliegenden Bereiche mit einer extensiv genutzten Wiese und einzelnen, älteren Obstbäumen sowie Gebüschrändern lassen eine Eignung als Jagdhabitat für Fledermäuse vermuten.

Die nahe an der Bahnlinie befindlichen Bereiche weisen eine hohe Eignung für Reptilien, insbesondere für die Zauneidechse auf. Vorkommen sind dort anzunehmen. Die weiteren Bereiche des Plangebietes weisen keine typischen, für Zauneidechsen geeigneten Lebensräume auf, ein Vorkommen ist daher nur für die bahn-nahen Bereiche anzunehmen.

Die Freiflächen können darüber hinaus als Jagdgebiet von siedlungstoleranten Fledermäusen genutzt werden. Zumeist dienen im Flug gefangene Insekten als Nahrung. Hierfür werden lineare natürliche Strukturen (Gehölz- oder Gewässerrand) oder künstliche Lichtquellen in Siedlungsgebieten bevorzugt. Diese führen allerdings in kurzer Zeit zu Nahrungsmangel. Grundsätzlich nutzen Fledermäuse im seerenahen Siedlungsbereich Tagesquartiere in Baumhöhlen, an Gebäudefassaden, in Dächern und in offenen Schuppen. Als Winterquartiere kommen überwiegend frostfreie und zugängliche Keller und Dachstühle in Frage. Fledermausquartiere können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Fledermäuse unterliegen dem strengen Artenschutz. Vor Gehölzrodungen und Gebäudeabrissen bzw. -Sanierungen muss daher eine maßnahmenbezogene artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen kann mittelfristig grundsätzlich gemindert werden, wenn im Außenbereich insektenfreundliche Leuchten mit geringer Lockwirkung verwendet werden (siehe Hinweis Nr. 8 zum Artenschutz).

Da alle in Europa wildlebenden Vogelarten unter die Regelung des § 44 BNatSchG fallen, ist damit zu rechnen, dass zumindest weitverbreitete und anspruchslose Arten vom Vorhaben betroffen sind. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Verstöße gegen das Artenschutzrecht können bei Vogelarten vermieden werden, wenn notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (siehe Hinweis Nr. 8 zum Artenschutz).

Reptilien (Zauneidechsen) benötigen gut besonnte, locker bewachsene Ruderalflächen sowie ungestört gelegene sandige Untergründe, die sich für die Eiablage und zur Überwinterung eignen. Es können Reptilienwanderungen entlang der Bahnlinie stattfinden. Für das Vorkommen von Amphibien fehlen im Plangebiet geeignete Laichgewässer. Mehrschürige Wiesen und Zierrasen stellen keine geeigneten Habitate für anspruchsvolle Insekten dar. Da auch weiterhin Grünflächen für die wildlebende Tier- und

Pflanzenwelt zur Verfügung stehen werden kann keine relevante Beeinträchtigung von häufigen Tieren im Siedlungsraum (Igel, Eichhörnchen etc.) angenommen werden.

Durch die Planung werden weitere Flächen versiegelt und ca. 15 vitale Bäume gerodet. Es erfolgen jedoch entsprechende Ersatzpflanzungen, sodass sich die Brut- und Nahrungsbedingungen dauerhaft nicht verschlechtern. Es ist nicht mit einer relevanten Entwertung des Lebensraums zu rechnen.

Das Plangebiet ist auch weiterhin wie bisher eingeschränkt als Brut- und Nahrungshabitat für die Vogelwelt des Siedlungsraums nutzbar. Die Bedingungen werden durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen wiederhergestellt bzw. verbessert. Die Bedingungen für gebäudebrütende Vögel können durch zusätzliche Nisthilfen verbessert werden. Um Verluste während der Brutzeit zu vermeiden, müssen notwendige Gehölzrodungen grundsätzlich in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

Die beanspruchten Flächen bilden nur einen geringen Teil des Lebensraums für die freilebende Tierwelt. Da es sich um Lebensräume im Siedlungsbereich handelt, die in Kressbronn häufig vorkommen, würde der Verlust einzelner Nahrungshabitate nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der freilebenden Tierwelt führen, da geeignete Ausweichmöglichkeiten ausreichend vorhanden sind. Der Lebensraum bleibt für Vögel, Insekten und Kleinsäuger des Siedlungsraums erhalten. Bei Nichtdurchführung der Planung kann seitens der Eigentümer eine Nachverdichtung im Rahmen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) unter Beachtung der geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen durchgeführt werden. Auch in diesem Fall würden vorhandene Gehölze nicht dauerhaft erhalten werden. Die festgesetzten Pflanzgebote würden ebenfalls nicht umgesetzt werden. Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan sind Pflanzbindungen und Neupflanzungen rechtlich verbindlich geregelt. Eine artenschutzgerechte Umsetzung ist im Rahmen der Baumaßnahmen nach geltendem Naturschutzrecht sicherzustellen.

#### Maßnahmen zum Artenschutz

Mit Verweis auf § 9 LBO, § 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg und im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Minimierungsgebot werden die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. 9 in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Hinweise zum Artenschutz aufgenommen:

- Ausweisung von Grünflächen / Erhalt, Ersatz- und Neupflanzung von Gehölzen;
- Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeiten; Rodungszeiten (Entnahme von Gehölzen zwischen 01.10. und 28./29.02.) durchzuführen.
- Eingriffe in den Gehölzbestand im Norden des Plangebietes sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist eine detaillierte Begutachtung mit Baumkletterern und/oder Hubsteiger erforderlich. Fachlich zielführend wäre eine Kartierung zu den vorkommenden Brutvögeln sowie zur Aktivität von Fledermäusen im Bereich der Gehölze im Nord- sowie im Südteil des Plangebietes, um die Bedeutung der Gehölze als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse bewerten zu können. Da auch hier eine Untersuchung zum aktuellen Zeitpunkt nicht zielführend ist, sollten detailliertere Erfassungen erst dann stattfinden, wenn weitere Eingriffe zeitlich abzusehen sind.
- Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
- Auf Grund des Verdachts einer Fledermauswochenstube im Gebäude ‚Bahnwegle 1‘ wird empfohlen, den Abbruch des Gebäudes ‚Seestraße 1‘ im Zeitraum zwischen Dezember und März durchzuführen, so dass indirekte Beeinträchtigungen der Wochenstube vermieden werden können. Hinzu kommt, dass bei einem Abriss innerhalb dieses Zeitraumes auch keine Konflikte mit ggf. dort brütenden Haussperlingen auftreten.

Der zeitnah geplante Abriss des Gebäudes Seestraße 1 ist aus artenschutzrechtlicher Sicht

unkritisch, sofern die aufgeführten Maßnahmen (Zeitraum des Eingriffs) sowie die Ersatzmaßnahmen für den Haussperling umgesetzt werden.

Sollte ein Abriss in diesem Zeitraum nicht möglich sein, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Eingriff während der Aktivitätszeit von Fledermäusen bzw. Brutzeit von Vögeln sollte dann lediglich unter ökologischer Baubegleitung erfolgen. Von dieser ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Bauzeitenregelung zu erarbeiten.

Vor Gebäudeabrissen und Sanierungen von Fassade und Dachstuhl müssen diese auf Fledermaus- oder Vogelvorkommen untersucht werden. Für die betroffenen Arten müssen rechtzeitig Ersatzquartiere geschaffen werden.

- Als Ersatz für den Wegfall der Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind im direkten räumlichen Kontext der ‚Seestraße 1‘ mindestens drei Nisthilfen an Bestandsgebäuden (z.B. Schwegler, Nr. 17 A) spätestens zur folgenden Brutsaison anzubringen.
- Aufgrund des Wegfalls des Quartierpotenzials für Fledermäuse ist es empfehlenswert, im räumlichen Umfeld mindestens vier Fledermausflachkästen an Bestandsgebäuden umzusetzen.
- Sollte es zu späterem Zeitpunkt zu weiteren Gebäudeabrissen kommen, so sind diese Gebäude im Rahmen des jeweiligen Bauantrages artenschutzrechtlich zu prüfen. Empfehlenswert ist es, möglichst frühzeitig die Untersuchungen durchzuführen, um ausreichend Zeit für ggf. erforderliche Maßnahmenumsetzungen zur Verfügung zu haben. Der Zeitraum von 1-2 Jahren vor dem geplanten Eingriff ist hierfür geeignet.
- Aufgrund der Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen im bahnnahe Bereich, sind die für Reptilien geeigneten Bereiche des Plangebietes von jeglichem Eingriff auszusparen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Reptilienvorkommen räumlich exakt zu untersuchen und gemäß den Ergebnissen entsprechende Ersatzmaßnahmen zu konzipieren und umzusetzen. Hierbei wird auf eine Entwicklungszeit von Ersatzmaßnahmen von mind. einer Vegetationsperiode, auf die Erreichbarkeit der Maßnahmenflächen für Zauneidechsen (Vergrämung bzw. Umsiedlung erforderlich) und den Flächenbedarf (mind. 1:1; Verhältnis zerstörte Lebensstätte zu Ausgleichsflächengröße) verwiesen. Aufgrund des angrenzenden Vorkommens der Zauneidechse ist nach Abriss des Gebäudes Seestraße 1 zu vermeiden, dass Zauneidechsen in die Baufläche einwandern bzw. die Randbereiche besiedeln können. Die Installation eines Reptilienschutzzaunes zwischen Bahnlinie und Baugrenze ist empfehlenswert.
- Da weitere Eingriffe derzeit nicht vorgesehen sind und ggf. erst in einigen Jahren erfolgen könnten, wird eine tiefere Untersuchung zu Vögeln und Fledermäusen zum aktuellen Zeitpunkt nicht für zielführend erachtet, da die erhobenen Daten dann zum Zeitpunkt der Eingriffe keine Gültigkeit mehr aufweisen würden. Es wird als zweckdienlicher und fachlich zielführender angesehen, auf Baugenehmigungsebene artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu prüfen. Hierbei ist ein ausreichender Vorlauf einzukalkulieren.
- Gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Erhaltung wasseraufnahmefähiger Böden; Verbot von Schottergärten;
- Einsatz von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung;
- Versickerung von Regenwasser im Bereich der Privatgrundstücke.

#### Geologie/Boden

Das Areal stellt sich als eine überwiegend ebene Fläche in der Geologischen Einheit der Hasenweiler Schotter dar. Nördlich der Lindauer Straße beginnt der Anstieg zur Ottenberghalde. Der tiefere Untergrund wird gebildet aus spätglazialen Terrassenablagerungen. Aus bodenkundlicher Sicht handelt sich um mäßig- bis tiefgründige Parabraunerden mit mittlerer Bodenfruchtbarkeit. Kiesig-sandige Grundmoränensedimente überdecken fluviale Schotter.

Die Deckschicht weist eine mittlere Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf und erhält eine hohe Einstufung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Daraus resultiert eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit des Bodens gegenüber einer Überbebauung und Versiegelung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Kressbronn und ist bereits teilweise überbaut und damit versiegelt.



Auf dem Flurstück Nr. 446 (Hauptstr. 52) besteht aufgrund der Eigenbedarfstankstelle eines ehemaligen Busunternehmens ein gewisser Altlastenverdacht. Ähnliches kann für die bestehende Tankstelle Lindauer Str. 12 angenommen werden. Für die ehemalige Tankstelle am Gebäude Lindauer Straße 2 liegen erste Untersuchungsergebnisse vor, die eine Umweltgefährdung verneinen, auch wenn entsorgungsrelevant erhöhte Schadstoffgehalte bekannt sind. Der Gemeinde sind keine weiteren Altlasten im Plangebiet bekannt. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Im Plangebiet befinden sich keine Geotope und keine Bodendenkmäler.

Innerhalb des Plangebiets ist derzeit die Hälfte der Fläche (ca. 13.000 qm) versiegelt. Mit der Planung werden ca. 2,00 ha Bauflächen und 0,35 ha Verkehrsflächen ausgewiesen. Angesichts der festgesetzten Grundflächenzahlen und der zulässigen Nebenanlagen ist unter Berücksichtigung der Flächen für den öffentlichen Verkehr mit einer möglichen Flächenversiegelung von 1,90 ha zu rechnen. Da das Areal bisher als Innenbereich eingestuft werden konnte, in dem Bauvorhaben im Rahmen der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung genehmigt werden konnten, wäre eine ähnliche Überbauung bereits in der Vergangenheit möglich gewesen. Versiegelte Flächen werden dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Die Bodenfunktionen gehen auch auf teilversiegelten Böden weitgehend verloren.

Im Plangebiet bleiben insgesamt ca. 0,6 ha als private Grünfläche und bzw. als gärtnerisch gestaltete Grundstücksflächen außerhalb von Tiefgaragen erhalten. Auf den Flachdächern der geplanten Gebäude wird eine extensive Begrünung realisiert. Tiefgaragen werden ebenfalls teilweise mit Erde überdeckt und als Freiraum genutzt. Addiert man diese Flächen, so bleibt ca. ein Drittel des Plangebiets begrünt. Durch die Bodenüberdeckung auf Tiefgaragen werden Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden reduziert. Die Beeinträchtigungen des Bodens werden darüber hinaus durch die Verwendung wasserdurchlässiger Wegeaufbauten und durch Dachbegrünungen gemindert werden. Außerdem sollten unbeschichtete Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen nicht großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen. Im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung werden die einschlägigen Vorschriften zum Boden- und Grundwasserschutz beachtet.

Nach § 13a (2) BauGB besteht auch für Eingriffe in das Schutzgut Boden keine Ausgleichspflicht. Durch die Flächenentwicklung innerhalb des Siedlungskörpers und durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich geringgehalten.

#### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört zur hydrogeologischen Einheit der ‚fluvioglaziellen Kiese und Sande im Alpenvorland‘. Bei dem Untergrund handelt es sich um einen Lockergesteins-Grundwasserleiter. Detaillierte Angaben über die Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor. Es können keine Angaben zu den hydrologischen Verhältnissen gemacht werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, keine Quellschutzgebiete und keine Trinkwasserschutzgebiete. Teilflächen am Nordwestrand des Gebietes werden bei 100-jährlichen und extremen Hochwasserereignissen überflutet.

Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und Verkehrsflächen wird oberflächennah gesammelt, in private Anlagen eingeleitet und über die belebte Bodenzone versickert. Hierdurch wird das Wasser gefiltert und die Grundwasserneubildung unterstützt. Das modifizierte Entwässerungssystem bewirkt eine Rückhaltung des Regenwassers und eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Infolge der lokalen Niederschlagswasserversickerung wird die Grundwasserneubildungsrate nicht deutlich reduziert. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts.

### Klima und Luft

Die lokalklimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage innerhalb des Siedlungskörpers von Kressbronn. Das Plangebiet besitzt trotz der bestehenden Freiflächen keine übergeordnete lokal-klimatische Bedeutung. Gebäude und Versiegelungen fördern gegenüber der freien Landschaft Wärmeineffekte. Die Durchlüftungsverhältnisse sind gut. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Aus der vorhandenen Nutzung (Bebauung, Verkehrsflächen, Landwirtschaft) resultieren keine erheblichen klimatische Vorbelastungen. Es ist ein Luftaustausch mit den benachbarten Siedlungsflächen und der Agrarlandschaft gegeben. Hinsichtlich der Kaltluftproduktion und der lufthygienischen Ausgleichsfunktion kann dem Plangebiet eine geringe Bedeutung beigemessen werden. Es grenzen keine klimatisch besonders belasteten Gebiete an.

Die klimatischen Funktionen werden durch die zusätzliche Bebauung nicht in relevantem Umfang gemindert. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die versiegelten Flächen bewirken kleinklimatische Veränderungen, die auf das Plangebiet beschränkt bleiben. Schadstoffemissionen bleiben in Wohn- und Mischgebieten regelmäßig gering. Die festgesetzten Pflanzgebote sowie Dach- und Fassadenbegrünungen können zur Kühlung und Staubfilterung beitragen und damit das Kleinklima verbessern. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse oder erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Klima sind angesichts der bestehenden Vorbelastung durch Versiegelung und Verkehrsimmissionen nicht zu erwarten. Der Luftaustausch wird durch die Planung aufgrund der lockeren Bebauung und der begrenzten Bauhöhen nicht behindert. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Kressbronn am Bodensee befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

### Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholungseignung / menschliche Gesundheit / Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsfläche von Kressbronn. Es ist von bestehenden Siedlungsflächen umgeben. Die Siedlungsstruktur ist durch 1-3 geschossige Gebäude und versiegelte Verkehrs- und Hofflächen geprägt. Im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler. Die katholische Pfarrkirche, die Kapelle St. Eligius und das alte Rathaus befinden sich in der Ortsmitte etwa 350 m entfernt. Das sogenannte Seeschlössle befindet sich ca. 200 m südlich in der Seestraße.

Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende dörfliche Bebauung ein und ergänzt diese durch Gebäude in zeitgemäßer Architektur. Die 3-geschossige Bebauung entfaltet aufgrund der umgebenden Bebauung keine besondere Fernwirkung. Es handelt sich um eine angemessene Nachverdichtung. Baumpflanzungen werden sowohl im Bereich der Grünflächen als auch straßenbegleitend vorgenommen. Störungen des Siedlungsgefüges und negative Fernwirkungen in Bezug auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten. Im Hinblick auf den archäologischen Denkmalschutz muss in der Ortsmitte von Kressbronn bei Eingriffen in den Boden mit Bodendenkmalen gerechnet werden.

Das Plangebiet war bisher nicht als Erholungsfläche allgemein nutzbar. Das Areal ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Die privaten Wohngärten und die halböffentlichen Wohnhöfe stehen künftig für die wohnungsbezogene Erholung zur Verfügung.

Die vorhandenen Geh- und Radwegeverbindungen in die Ortsmitte, zum Bahnhof und in Richtung Nonnenhorn bleiben bestehen.

Aufgrund der Lärmeinwirkungen des Verkehrsaufkommens (Straße und Schiene) werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich der lärmzugewandten Fassaden werden bei künftigen Bauvorhaben teilweise erhebliche Schalldämmwerte der Außenbauteile zu

berücksichtigen sein. Andere schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht vorhanden. Die Zunahme von Schadstoffemissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm- und Lichtemissionen wird aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar eingeschätzt. Erschütterungen, Staub und andere Belästigungen oder Beeinträchtigungen der Anwohner beschränken sich auf die Bauzeit.

Der vorhandene landwirtschaftliche Verkehr (Obstbau und Wiesennutzung) und die Ausbringung von Dünge- und Spritzmitteln werden mit Aufgabe der Nutzung vollständig entfallen. Durch die Planung werden keine relevanten zusätzlichen Emissionen verursacht. Die im Gebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen sind wohnverträglich.

Die baubedingten Umweltauswirkungen bleiben temporär begrenzt und führen nicht zu erheblichen Belastungen. Negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Realisierung der Planung werden nicht gesehen. Der Wegfall von untergeordneten landwirtschaftlich genutzten Flächen erscheint angesichts des Gewinns an Bauflächen akzeptabel.

#### Fazit

Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Zur Nachverdichtung und Bestandssicherung innerörtlicher Bauflächen ist keine Planungsalternative erkennbar, mit der sich das Planungsziel in umweltschonenderer Weise realisieren lässt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung ist nicht erkennbar. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden/Fläche, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für den Menschen (Gesundheit und Erholung, Kultur und Sachgüter) sind unter Anrechnung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf geschützte Denkmale oder auf andere Umweltgüter sind nicht ersichtlich. Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

#### **4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen künftiger Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Der Spielraum für eine individuelle Gestaltung wird bewusst eingeschränkt.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer entsprechen der vorgesehenen Nutzung. Satteldächer sind in Kressbronn weit verbreitet und fügen sich gut in das Ortsbild ein. Durch die Einschränkung der zulässigen Dachaufbauten soll ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden und andererseits vermieden werden, dass Dächer gegenüber dem Baukörper optisch hervortreten. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der innerörtlichen Lage, der begrenzten Gebäudehöhen und der getroffenen Grünfestsetzungen nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. Das Ortsbild von Kressbronn kann durch Verwendung gedeckter Farben und matter Flächen eher erhalten werden. Eine visuell negative Beeinträchtigung der Nachbarschaft und über das Gebiet hinaus soll damit vermieden werden. Bei Reflexionsgraden von über 0,85 kann von glänzenden Materialien gesprochen werden (z.B. Aluminium 0,85 / matt 0,5-0,7, weißer Putz i.d.R. kleiner als 0,8, Beton 0,3-0,5, Ziegel, rot 0,15).

Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes. In der gültigen Ortsbausatzung (2018) sind auch gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen und Einfriedungen formuliert. Die Anlegung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen und deren Bepflanzung ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf trägt zudem dem Gebot zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen dienen ebenso dem Erhalt des Ortsbildes.

Gegenüber der Landesbauordnung Baden-Württemberg wurde die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen bereits in der Ortsbausatzung von 2018 erhöht. Dies ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Im ländlich strukturierten Raum gibt es nur ein begrenztes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrpersonenhaushalte sind häufig mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Darüber hinaus werden Stellplätze für Besucher und für Kunden benötigt. Grundsätzlich sind alle erforderlichen Stellplätze auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum stehen nur sehr begrenzt zur Verfügung.