

Gemeinde Kressbronn
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sonnenhof"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. BW S. 895)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GmO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.12.2005 (GBl. BW S. 705)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

Tagungs- und
Wellness-Hotel Bereich Hotel

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von öffentlich zugänglichen Gebäuden und Anlagen eines Tagungs- und Wellness-Hotels.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume für den Betrieb eines Tagungs- und Wellness-Hotels;

Die gesamte Nutzfläche im Bereich Tagungs- und Wellness-Hotel Bereich Hotel muss mindestens 750 m² für die Nutzung "Wellness" aufweisen.

2.2

Tagungs- und
Wellness-Hotel Bereich Gemischt

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von öffentlich zugänglichen Gebäuden und Anlagen eines Tagungs- und Wellness-Hotels.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume für den Betrieb eines Tagungs- und Wellness-Hotels
- Gebäude bzw. Räume für den Betrieb eines Fitness-Studios, sowie diesen Gebäuden und Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Bewirtung der Kunden (Bistro)
- Gebäude bzw. Räume für den Betrieb einer Therapie-Einrichtung für Sportmedizin
- Gebäude bzw. Räume für freie Berufe
- Gebäude bzw. Räume für den Verkauf von Lebensmitteln, Genussmitteln, Apothekenwaren, Kosmetik-, Wellness- und Ge-

sundheitsprodukten, Blumen sowie von Sportbekleidung und Sportgeräten

- Wohnungen für Aufsichtspersonen, Bedienstete sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2.3



"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von öffentlich zugänglichen Gebäuden und Anlagen eines Tagungs- und Wellness-Hotels.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume für den Betrieb eines Tagungs- und Wellness-Hotels
- Wohnnutzung

2.4

GRm²

Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und den jeweiligen Gesamtbaukörper;



2.5

Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze
- Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen
- sowie durch Garagen und Tiefgaragen

um weitere 100 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO).

- 2.6 WH m ü. NN **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO; Nr.2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung); der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
- 2.7 FH m ü. NN **Firsthöhe über NN** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO; Nr.2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß; die Firsthöhe des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.
- 2.8 **Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden** Die maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden (jegliche Gebäudeoberkanten) gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände wird auf 6,00 m beschränkt (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO; Nr.2.8. PlanzV).
- 2.9 o **Offene Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.1 BauNVO; Nr.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 2.10 a **Abweichende Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.4 BauNVO; siehe Planzeichnung); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: die Länge von Gebäuden (Hauptgebäude einschließlich deren angebaute Nebengebäude) darf max. 55,00 m betragen (jegliche Richtung);
- 2.11  **Baugrenze** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr.3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung); unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.
- 2.12  **Umgrenzung von Flächen für Garagen und/oder Tiefgaragen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen und/oder Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

2.13 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Tiefgaragen

In den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Tiefgaragen zulässig.

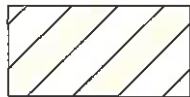
Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO):

- nicht überdachte Wasserbecken: zulässig bis zu einer Größe von 150 m²; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze

2.14 ... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen); (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.15



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung) als **private Verkehrsfläche**;

2.16



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.17



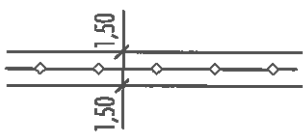
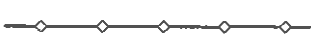


Ein-/Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.18



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);

- 2.19  **Bereich ohne Ausfahrt (Einbahnstraße)** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 2.20  Versorgungsanlagen für **Elektrizität** (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung), **hier Trafostation**;
- 2.21  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 20-kV-Stromkabel der EnBW mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:
- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
 - über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten
 - Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
 - Lagerung schwer transportabler Materialien
 - sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
 - Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)
- (§9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.22  **Haupt-Versorgungsleitung** unterirdisch, hier Wasserleitung zur Wasserversorgung für die bestehenden Hausanschlüsse (wird im Zuge der Erschließung in Absprache mit dem Versorgungsträger verlegt) bzw. Gas-Leitung der Thüga, mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Versorgungsträger (§9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV);
- 2.23 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

2.24 Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die neu entstehenden Dachflächen und die neu entstehenden Verkehrsflächen anfällt, soweit wie dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB).

Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Mischwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig.

Die Versickerungs-Anlagen sind nach den üblichen Vorgabe in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu bemessen, zu planen und auszuführen (Entwässerungs-Konzept).

Die Versickerung ist breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.25



Private **Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.26



Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.27



Retentions-Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV;

siehe Planzeichnung); in dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentions-Teich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

2.28



Zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.29

Pflanzgebote in den Bau- gebieten

Pflanzgebote:

- im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig
- auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen)
- generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S.2070) genannten

Es sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Apfelhochstämme

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus Carpinifolia</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30



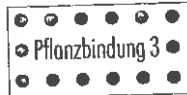
Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung 1** (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB; Nr.13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); die vorhandene Kastanien-Allee ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln; abgängige Grünbestände sind zu ersetzen;

2.31



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung 2** (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB; Nr.13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); die vorhandenen Gehölz-Strukturen sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln; abgängige Grünbestände sind zu ersetzen, dabei sind die Gehölze aus der Liste zu den Pflanzgeboten in den Baugebieten zu verwenden;

2.32



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung 3** (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB; Nr.13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); die vorhandenen Hecke sowie die beiden Großbäume sind zu erhalten bzw. zu einer naturnäheren Gehölz-Struktur weiterzuentwickeln; abgängige Grünbestände sind zu ersetzen, dabei sind die Gehölze aus der Liste zu den Pflanzgebieten in den Baugebieten zu verwenden;

2.33



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung (§9 Abs.1 BauGB und §16 Abs.5 BauNVO, Nr.15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.34



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§9 Abs.7 BauGB, Nr.15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenhof" der Gemeinde Kressbronn;


3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 5591 der Gemarkung Kressbronn (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).



- 4.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonnenhof" der Gemeinde Kressbronn;
- 4.2 **Dachformen** Alle festgesetzten Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
- 4.3 SD/WD/MD Dachform; alternativ **Satteldach**, **Walmdach** (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig) oder **Mansarddach**; Flachdächer sind für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Verbindungsbau) generell zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung).
- 4.4 SD/WD Dachform; alternativ **Satteldach** oder **Walmdach** (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung).
- 4.5 WD Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach zulässig) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung);
- 4.6 FD Dachform **Flachdach** als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3° (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung);
- 4.7 DN -° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des

Hauptgebäudes und für geneigte Dächer von Garagen. Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden auszuführen. Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen. Bei zulässigerweise errichtbaren Flachdächern gilt eine Dachneigung von 0-5° (§74 Abs.1 Nr.1 LBO; siehe Planzeichnung).

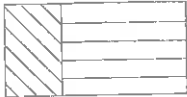
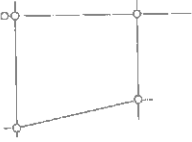

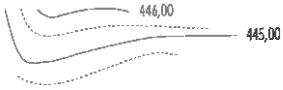



- 4.8 Mindest-Dachüberstand** Der Mindest-Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt 0,50 m (§74 Abs.1 Nr.1 LBO).
- 4.9 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von
- Hauptgebäuden
 - Garagen sowie
 - Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt
- sind ab einer Dachneigung von 22° ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 4.10 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig (§74 Abs.1 Nr.1 LBO).
- 4.11 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind zusätzlich bis zu 50% der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes in Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fo-

tovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

- 4.12 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten** Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung auf dem Gebiet der Gemeinde Kressbronn am Bodensee.
- 4.13 Bodenbeläge in den Baugebieten** In den Baugebieten ist für
- Stellplätze
 - untergeordnete Wege
 - Terrassen und ähnliche Freibereiche
- ausschließlich eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge sind unzulässig) (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- 4.14 Einfriedigungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten** Als Einfriedigungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedigungen sind unzulässig. Sämtliche Einfriedigungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind
- optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.15 Werbeanlagen in den Baugebieten

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenhof" gilt die Satzung der Gemeinde Kressbronn über die allgemeinen örtlichen Bauvorschriften für Werbeanlagen und Automaten in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Da der Nutzungszweck "Tagungs- und Wellness-Hotel" aus der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) im Flächennutzungsplan hergeleitet werden kann, ist für die überplanten Flächen bezüglich der Satzung über allgemeine örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen und Automaten der Gebietscharakter eines Dorf- und Mischgebietes anzuwenden.

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.3  **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 5.4  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 5.5  **Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung** (siehe Planzeichnung);
- 5.6  **Vorhandener Baum** (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 5.7  **Vorhandene Strauchgruppe** (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 5.8 **Vorhandene Gehölze** **Vorhandene Gehölze** sollten wenn möglich erhalten werden (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- 5.9 **Gemeindliche Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenhof" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.10 Versickerungs-Anlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (1/2002) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungs-Anlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungs-Anlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich)

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte

auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen unzulässig.

Die gesamte Entwässerungsplanung mit eventuellen Maßnahmen und/oder Anlagen zur modifizierten Entwässerung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (Entwässerungskonzept).

5.11 Ergänzende Hinweise

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

5.12 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit) können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Kressbronn noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.13 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GmO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.12.2006 (GBl. BW S. 705), § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. BW S. 895), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonnenhof" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 27.09.2006 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenhof" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.09.2006.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf Fl.-Nr. 5591 der Gemarkung Kressbronn.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sonnenhof" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 15.09.2006 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom Mai 2006. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 15.09.2006 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 50.000,--€ (Fünfzigtausend Euro) belegt werden. Vorsätzlich oder fahrlässig handelt, wer die Vorschriften

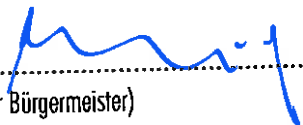
- zu den Dachformen
- zur Dachneigung
- zu den Materialien
- zum Mindest-Dachüberstand
- zu den Farben
- zu Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- zu der Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten
- zu den Bodenbeläge in den Baugebieten
- zu Einfriedigungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten
- zu Werbeanlagen in den Baugebieten

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sonnenhof" der Gemeinde Kressbronn und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Kressbronn, den 27.09.2006


.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Zusammenfassung

- 7.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung-Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

- 7.2.1 Der zu überplanende Bereich umfasst den größten Teil des ehemaligen Allianz-Erholungsheimes "Sonnenhof". Dieses befindet sich im Ortsteil Retterschen etwa 1,5 km vom Zentrum des Hauptortes Kressbronn entfernt auf dem Plateau des Rettershofer Berges. Im Norden schließt das Gebiet direkt an die Bebauung von Retterschen an. Westlich sowie südlich, auf den zum Bodensee abfallenden Hang des Rettershofer Berges, anschließend befinden sich Intensiv-Obstanbauflächen. Im Osten wird das Planungsgebiet von landwirtschaftlichen Grünflächen begrenzt.

- 7.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgendes Grundstück: Fl.-Nr 5591 (Teilfläche), Gemarkung Kressbronn.

8.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 8.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt durch die Uferzone des Bodensees und das bodenseenahe Hinterland.
- 8.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich die Gebäude des ehemaligen Allianz-Erholungsheimes. Neben dem gebietsprägenden und vom Bodenseeufer weithin sichtbaren "Sonnenhof" befinden sich noch vier weitere Wohn- und Aufenthalts-Gebäude sowie zwei Garagen, die sich in Ausmaß und Höhe dem "Sonnenhof" unterordnen auf den zu überplanenden Flächen.
- 8.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind von Norden nach Süden zum "Sonnenhof" hin leicht steigend. Die Geländeneigung bewegt sich überwiegend in einem Bereich um 4%. Im Südwesten des Geltungsbereiches im Übergangsbereich zum Hang des Rettershofer Berges wird die Geländeneigung stärker. Die bereits bestehenden Anschlüsse an die Dorfstraße sind ausreichend und werden weiterhin genutzt.

8.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002).

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.2.3.1 Beschränkung der Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke. Vorrangige Nutzung von Potenzialen an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zur Siedlungsentwicklung.
- 2.3.1.1 Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Entwicklungsachsen und Konzentration in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
- 2.3.1.2 Hinwirken auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen bei der Ausweisung von Neubauflächen.
- 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden

überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.

– 2.6.4 Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung. Erhaltung von Freiräumen zwischen den Entwicklungsachsen.

– 2.6.4.1 Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume. Vermeidung von bandartigen Siedlungsentwicklungen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen.

– 3.1.6 Gestaltung der Siedlungsentwicklung durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten.

– 3.1.9 Ausrichtung der Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

6.2.4 Weiterentwicklung des Bodensee-Uferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse.

– Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als Randzone um einen Verdichtungsraum

8.2.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplans Bodensee Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

– 2.1.5/Strukturkarte Ausweisung der Gemeinde Kressbronn als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.

– 2.2.1 Konzentration der Siedlungsentwicklung, des Ausbaus der Infrastruktur und der Schaffung von Arbeitsplätzen vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Ver-

- kehrsverbindungen.
- 2.2.2 Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplans: (4) Entwicklungsachse (Stockach)-Überlingen-Salem-Markdorf-Friedrichshafen-Kressbronn a.B.- (Lindau i.B.-Bregenz) mit den Siedlungsbereichen Überlingen/Owingen, Salem, Markdorf, Friedrichshafen im Zuge der B 31 und der Bahnlinie 731 Singen-Lindau i.B.
 - 2.3.2 Weiteren Zweitwohnungen soll vor allem im Uferbereich des Bodensees auch mit der Baulandpolitik der Gemeinden entgegengewirkt werden.
 - 2.3.2/Karte Sied- Ausweisung der Gemeinde Kressbronn als Gemeinde mit Eigenentwicklung. Die Siedlungsentwicklung ist auf Eigenentwicklung zu beschränken. lung
- 8.2.4 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung des regionalen Grünzuges verläuft am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches (Raumnutzungskarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben).
- 8.2.5 Der schutzbedürftige Bereich für Landwirtschaft ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung des schutzbedürftigen Bereiches verläuft am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches (Raumnutzungskarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben).
- 8.2.6 Die Gemeinde Kressbronn verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 19.06.1991). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die überplanten Flächen werden in der Flächennutzungsplanänderung nunmehr als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Tagungs- und Wellness-Hotel" kann aus der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt.
- 8.2.7 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht den Vorgaben aus dem Landschaftsplan nicht entgegen. Die vorgeschlagenen Freihalteflächen werden berücksichtigt. Die landschaftsbildprägende Vegetations-Struktur ist durch grünordnerische Festsetzungen gesichert.
- 8.2.8 Das vorliegende Nutzungskonzept des Vorhabenträgers ist auf Grund des Gebäudebestandes (Sonnenhof) ortsgebunden. Andere vergleichbare Standorte für ähnliche Nutzungskonzepte sind im Gemeindegebiet nicht verfügbar.
- 8.2.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.3 Erfordernis der Planung

- 8.3.1 Der Erhalt und die sinnvolle Weiternutzung des gesamten Gebäudebestandes des ehemaligen Allianz-Erholungsheims "Sonnenhof" ist ein Kernanliegen der Gemeinde Kressbronn. Zur Umsetzung des vom Vorhabenträger vorgelegten Nutzungskonzeptes ist aus wirtschaftlichen Gründen die zusätzliche Ausweisung von Wohnnutzung erforderlich. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

8.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.4.1 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse (Nutzungskonzept des Vorhabenträgers) hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude ist damit grundsätzlich ausgeschlossen.

8.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.5.1 Die an die vorhandene Bebauung anschließenden neu zu errichtenden Gebäude sollen möglichst in wenig belastender Weise in den vorhandenen Grünbestand eingefügt werden. Die bestehenden parkähnlichen Grünflächen werden so weit wie möglich erhalten. Das Ortsbild erfährt somit an dieser Stelle eine landschaftsschonende Abrundung.
- 8.5.2 Die Gebäude sind so angeordnet, dass ihre Firstrichtung mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle annähernd parallel ist oder senkrecht zu diesen steht. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Gebäuderichtungen) wird dabei dem Bestand angepasst, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

8.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.6.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Tagungs- und Wellness-Hotel" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen ist eine Zonierung innerhalb des Geltungsbereiches eingearbeitet. Diese Zonierung nimmt auf die unterschiedlichen Bereiche innerhalb der überplanten Flächen und deren Zuordnung Rücksicht. Für die Bereiche, die unmittelbar an den "Sonnenhof" angrenzen, ist die Festsetzung "Tagungs-

und Wellness-Hotel^{Bereich Hotel} getroffen. Diese Bereiche bilden das Kerngebiet der überplanten Fläche und sollen ausschließlich der Unterbringung von Gebäuden bzw. Räumen für den Betrieb eines Tagungs- und Wellness-Hotels dienen. Eine Fehlentwicklung durch Wohnnutzung ist in diesem Bereich somit ausgeschlossen. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit Festsetzung "Tages- und Wellness-Hotel^{Bereich Gemischt}" sollen hauptsächlich der Versorgung des Gebietes und des Ortsteiles Retterschen mit Fitness- und Sportmedizinischen Einrichtungen sowie der Versorgung mit Läden und Gebäuden bzw. Räumen für freie Berufe dienen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben erscheint sinnvoll, da diese Nutzungen bereits im benachbarten Umfeld vorhanden sind. Da der zu überplanende Bereich auf Grund seiner Erschließungssituation nur bedingt geeignet ist solche Betriebe aufzunehmen und zudem die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des überplanten Gebietes teilweise nur schwer lösbar sind, muss die Zulässigkeit solcher Nutzungen im Einzelfall geprüft werden. Durch diese Einschränkung wird eine für den anschließenden, zu einem großen Teil von Wohnnutzung geprägten Bereich, eine verträgliche Vorgabe getroffen. Durch die zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen, Bedienstete sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist hier ebenfalls eine Fehlentwicklung durch eine allgemeine Wohnnutzung ausgeschlossen. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit Art der baulichen Nutzung "Tages- und Wellness-Hotel^{Bereich Wohnen}" dienen hauptsächlich der Nutzung Wohnen. Um eine Fehlentwicklung als bloße Ferienwohnung oder Zweitwohnung zu vermeiden sind hier auch Gebäude bzw. Räume für den Betrieb eines Tagungs- und Wellness-Hotels zulässig. Dies bedeutet konkret, dass der einzelne Wohnungseigentümer für den Zeitraum, in welchem die Wohnung nicht in Dauerbelegung genutzt wird, den Wohnraum dem Hotelbetreiber zur zeitweiligen Vermietung für seine Gäste zur Verfügung stellen kann. Diese flexible Art der Nutzung soll sowohl für die bereits bestehenden Wohneinheiten als auch für die 48 neu errichtbaren Wohneinheiten möglich sein (Bestandteil des Nutzungskonzeptes des Vorhabenträgers).

- 8.6.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- 8.6.2.1 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die nicht eindeutig zu bestimmenden für die Bebauung vorgesehenen Flächen erforderlich. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der neu geplanten Gebäude streng an den Vorgaben des Nutzungskonzeptes des Vorhabenträgers, im Fall der bestehenden Gebäude an deren bisherigen Ausmaßen.
- 8.6.2.2 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50% ist für das Nutzungskonzept der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die auf Grund der Nutzung im Bereich "Hotel" und

im Bereich "Gemischt" zusätzlich erforderlichen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben dann aber alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Wegeverbindungen, Terrassen, Spielgeräte, etc.). Auch im Bereich "Wohnen" erscheint diese Regelung sinnvoll, da für die Anlage der vorgesehenen Tiefgarage, der Gestaltung der Wegeverbindungen und der Anlage von ausreichend dimensionierten Feuerwehrezufahrten die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit allein ebenfalls nicht ausreichend ist. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungsgrenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- 8.6.2.3 Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.
- 8.6.3 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung des erhaltenswerten parkartigen Grünbestandes in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 8.6.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude (Nutzungskonzept) auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) nur minimal hinausgehen. Somit werden Fehlentwicklungen in diesem Bereich ausgeschlossen. Die Festsetzung von Baugrenzen entbindet nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften (z.B. den Vorschriften zu den Abstandsflächen).

- 8.6.5 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Diese Vorgabe stellt eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Die beim bestehenden Hauptgebäude "Sonnenhof" festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer guten weiteren Nutzbarkeit des Gebäudes nötige Erweiterungen und Ausbaumaßnahmen nicht auszuschließen.

8.7 Infrastruktur

- 8.7.1 Im Bereich des Planungsgebietes wird die vorhandene Trafostation durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsfläche gesichert. Im Falle einer Verlegung könnte auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

8.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die bestehenden Einmündungen in die Dorfstraße ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Dorfstraße besteht eine Anbindung an die Kreis-Straße Li 31. Dadurch sind weitere Anbindungen an die Bundes-Straße B 31 und die Autobahn A 96 gegeben.
- 8.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen und den Bahnhof im Hauptort Kressbronn mit den Zugverbindungen nach Lindau und Friedrichshafen gegeben. Zusätzlich befindet sich in direkter Nähe zum überplanten Gebiet am Bodenseeufer eine Haltestelle der Bodensee Schiffs-Betriebe.
- 8.8.3 Im Einmündungsbereich in die Dorfstraße ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung der schon bestehenden Situation mit separater Ein- und Ausfahrt sowie durch Festsetzung von Zufahrts-Verboten zum Planungsgebiet gewährleistet.
- 8.8.4 Die innere Erschließung des überplanten Bereiches erfolgt durch die gezielte Erweiterung der schon vorhandenen Straßen- und Wegeverbindungen. Auf die konkrete Einzeichnung von Stellplätzen in die Planzeichnung wird verzichtet. Die Stellplätze werden im Rahmen der Erschließungs-Planung nach Maßgabe der gemeindlichen Stellplatz-Satzung ermittelt.
- 8.8.5 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Für den Fußgänger besteht somit z.B. die Möglichkeit vom Planungsgebiet direkt zum Bodenseeufer zu gelangen. Gleichzeitig besteht eine Verbindung zum Hauptort Kressbronn.

9.1 Gleichzeitig durchgeführte Bauleitplanverfahren

- 9.1.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im so genannten Parallelverfahren zur 9. Flächennutzungsplan-Änderung des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen gemäß §8 Abs. 3 BauGB. Gemäß §2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

9.2 Einleitung (Abs. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)

- 9.2.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenhof" (Abs. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)
- 9.2.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Bereiche zur Unterbringung von Gebäuden und Räumen für den Betrieb eines Tagungs- und Wellness-Hotels ausgewiesen.
- 9.2.1.2 Der zu überplanende Bereich umfasst den teilweise bebauten Teilbereich des ehemaligen Allianz-Erholungsheimes "Sonnenhof" im Ortsteil Retterschen der Gemeinde Kressbronn.
- 9.2.1.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen der übergeordneten Planungen. Das vorliegende Nutzungskonzept des Vorhabenträgers ist auf Grund des Gebäudebestandes (Sonnenhof) ortsgebunden.
- 9.2.1.4 Anlass für die Planung ist der Erhalt und die sinnvolle Weiternutzung des gesamten Gebäudebestandes des ehemaligen Allianz-Erholungsheims "Sonnenhof".
- 9.2.1.5 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonnenhof" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB erforderlich.
- 9.2.1.6 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht Zweck gebunden erfolgt.
- 9.2.1.7 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die an die vorhandene Bebauung anschließenden neu zu errichtenden Gebäude möglichst in wenig belastender Weise in den vorhandenen Grünbestand einzubinden.

- 9.2.1.8 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis.
- 9.2.1.9 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemarkung Kressbronn (Fl.-Nr. 5591).
- 9.2.1.10 Die vorhandene Trafostation wird durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsfläche gesichert.
- 9.2.1.11 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.
- 9.2.1.12 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 2,88 ha, davon sind 1,99 ha Bauflächen und Verkehrsflächen und 0,89 ha Grünfläche und Retentionsbereich. Der Flächenbedarf muss jedoch relativiert werden, da Teile der überplanten Flächen bereits bebaut sind.
- 9.2.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.2.2.1 Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete:
- Im Planungsgebiet oder in direkter Umgebung befinden sich weder kartierte Biotope noch andere Schutzgebiete.
- 9.2.2.2 Landschaftsplan:
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht den Vorgaben aus dem Landschaftsplan nicht entgegen.
- 9.2.2.3 Wasserschutzgebiete:
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.3.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 9.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Bestandsaufnahme: Es handelt sich auf Grund der früheren Nutzung des Geländes als Erholungs-Sanatorium um keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die frei lebende Tier- und

Pflanzenwelt. Die Freiräume besitzen durch den Altbaumbestand und durch eine Kastanienallee einen parkartigen Charakter.

- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Bebauung erfolgt ein Verlust von Lebensraum durch die Versiegelung der Flächen. Durch den geplanten Teich mit anschließenden Retentionsflächen wird in diesem Bereich allerdings ein bisher fehlendes Strukturelement geschaffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass dadurch zusätzliche bisher nicht vorhandene Lebensräume geschaffen werden. Somit würde sich die Situation für das Schutzgut Arten und Lebensräume durch diese Maßnahme geringfügig verbessern. Durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung und Minimierung (Sicherstellung des Erhaltes der vorhandenen Gehölze, Ein- und Durchgrünung der Bebauung und der Übergangsbereiche zur Landschaft) können zusätzlich Beeinträchtigungen reduziert werden. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichsflächen) erfolgt durch Extensivierung eines Intensiv-Obstanbaus und der Pflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen eine Verbesserung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei andersartiger Folgenutzung des Geländes ist, sofern der parkartige Charakter des Gebietes durch gleich bleibende Pflege erhalten wird, nicht mit einer Veränderung der Situation zu rechnen. Allerdings ist davon auszugehen, dass andere Nutzungskonzepte drastischer in die bestehende Situation eingreifen werden. Dies würde dann zu einer Verschlechterung der Situation für das Schutzgut Arten und Lebensräume führen.

9.3.1.2 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Im Bereich der neu geplanten Gebäude und Wegeverbindungen handelt es sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Die nach dem Landschaftsplan in diesem Bereich hauptsächlich vorkommenden Böden sind Parabraunerden oder Braunerden.
- Prognose bei Durchführung: Die durch die geplanten Baukörper entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Eine Veränderung der Standortverhältnisse und Geomorphologie ist nicht zu erwarten. Im Bereich der Ausgleichsflächen erfolgt durch die Extensivierung von Intensiv-Obstanbauflächen eine Verbesserung des Schutzgutes Boden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten.

9.3.1.3 Geologie (Boden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich ist laut Landschaftsplan Teil eines Endmoränengürtels, der parallel zum Bodenseeufer verläuft. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der

Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind jedoch nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu erwarten.

9.3.1.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Informationen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse vor. Auf Grund der geologischen Verhältnisse ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Prognose bei Durchführung: Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung nimmt ab, da Flächen versiegelt werden. Um Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt im Rahmen des neuen Nutzungskonzeptes zu vermeiden, ist die Retention des Niederschlagswassers in einem neu anzulegenden Retentionsbereich vorgesehen. In den Baugebieten ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

9.3.1.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Das ehemalige Allianz-Erholungsheim "Sonnenhof" ist mit allen seinen bestehenden Gebäuden an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Genauere Angaben zum Grundwasserstand innerhalb des Planungsbereiches liegen nicht vor.
- Prognose bei Durchführung: Das anfallende Schmutzwasser wird dem gemeindlichen Mischwasser-System zugeführt. Die kommunale Kläranlage ist ausreichend dimensioniert. Das neu anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken dosiert und mittels eines Retentionsbereiches direkt vor Ort versickert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser kann mittels eines Notüberlaufes in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-

Beschaffenheit minimiert. Die neu geplanten Gebäude werden an die gemeindlichen Frisch-Wasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehende Bebauung bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

9.3.1.6 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich befindet sich am Rand eines Kaltluft-Entstehungsgebietes (Hang des Rettershofer Berges). Östlich des überplanten Bereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle von welcher Geruchsbelastungen (Mistlege, Güllegrube) ausgehen. Diese Geruchs-Emissionen beeinträchtigen in geringem Maß die vorhandene Bebauung.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Kleinräumigkeit des überplanten Gebietes in Verbindung mit der geringen Anzahl von geplanten Baukörpern und der vorgelagerten Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (externe Ausgleichsflächen) entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine Beeinträchtigung. Die wirksamen Kaltluft-Entstehungsgebiete hangabwärts werden nicht in ihrer Funktion gestört. Die von der Hofstelle ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben weiterhin bestehen, beeinträchtigen die geplante Bebauung allerdings nur in geringem Maße.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Die bestehenden Geruchsbelastungen, ausgehend von der landwirtschaftlichen Hofstelle und deren Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung bleiben unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um eine markante Freifläche auf dem Plateau eines nach Südwesten exponierten Endmoränen-Gürtels mit Blick auf das Bodenseebecken und die Schweizer Berge. Durch den alten Baumbestand und die vorhandene Kastanienallee weisen die Flächen einen parkartigen Charakter auf. Am höchsten Punkt des Areal befindet sich das denkmalpflegerisch hochwertige, allerdings nicht denkmalgeschützte ehemalige Allianz-Erholungsheim. Das umgebende Orts- und Landschaftsbild ist durch die dörflich strukturierte Bebauung des Ortsteiles Retterschen geprägt. Durch seine Eigenart weist das Gebiet eine hohe Wertigkeit für das Schutzgut Landschaftsbild auf.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild an dieser Stelle eine geringe Beeinträchtigung, die landschaftsbildprägenden Vegetations-Strukturen bleiben jedoch erhalten. Die Blickbeziehungen in Richtung Bodenseebecken und Schweizer Berge werden durch die geplante Bebauung nicht wesentlich eingeschränkt, da sich

die Höhenentwicklung der Gebäude an die bestehende Bebauung des Ortsteiles Retterschen orientiert. Auch die Blickbeziehungen zum "Sonnenhof" werden nicht maßgeblich beeinträchtigt, da sich sowohl die Höhenentwicklung als auch die Lage der neuen Gebäude dem "Sonnenhof" unterordnet. Durch die Sicherung der nicht direkt durch die Baumaßnahmen betroffenen Gehölze im Osten, Süden und Westen (Vermeidungs-Maßnahmen) sowie durch die vorgelagerte Anpflanzung von Gehölzen (externe Ausgleichsflächen) wird eine gute Eingrünung gesichert.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert. Es werden keine Gehölze zur Eingrünung angepflanzt.

9.3.1.8 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Da es keinerlei Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten gibt, und auf Grund der bisherigen Nutzung keine besondere Bedeutung der Flächen für die frei lebende Tier- und Pflanzenwelt angenommen werden kann, wurde auf Kartierungen und floristische oder faunistische Erhebungen verzichtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Biologische Vielfalt besitzt.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Bebauung erfolgt eine Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten. Diese ist jedoch auf Grund der Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Hinweis auf Durchgängigkeit für Kleinbewesen innerhalb der privaten Grundstücksflächen, Pflanzung von standortgerechten Gehölzen außerhalb der Baugebiete, gute Ein- und Durchgrünung) als gering einzustufen. Durch den geplanten Teich mit anschließenden Retentionsflächen wird in diesem Bereich ein bisher fehlendes Strukturelement geschaffen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich die Situation für das Schutzgut Biologische Vielfalt geringfügig verbessert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

9.3.1.9 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Im Planungsgebiet oder in dessen direkter Umgebung befinden sich weder kartierte Biotop noch andere Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete).
- Prognose bei Durchführung: Schutzgebiete werden durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Die Biotopverbund-Funktion wird durch die unmittelbar angrenzende Fläche für Anpflanzung (externe Ausgleichsflächen) gestärkt und gesichert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete/Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich ist durch seine hohe Wertigkeit für das Schutzgut Landschaftsbild auch für die Erholungs-Funktion des Menschen von Bedeutung. Das Gebiet ist jedoch bisher keine frei zugängliche Erholungsfläche. Wichtige Wegebeziehungen verlaufen nicht durch das Gebiet.
- Prognose bei Durchführung: Durch das neue Nutzungskonzept (Tagungs- und Wellness-Hotel) und die damit verbundene Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird die Naherholungs-Funktion des überplanten Bereiches erheblich verbessert. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche und touristische Situation der Gemeinde Kressbronn aus. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bereich erfährt durch die nunmehr gänzlich fehlende touristische Nutzung eine Verschlechterung für das Schutzgutes Mensch.

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (DSchG) geschützten Kulturgüter im überplanten Bereich. Auf dem höchsten Punkt des überplanten Areals befindet sich das denkmalpflegerisch hochwertige, allerdings nicht denkmalgeschützte ehemalige Allianz-Erholungsheim. Es soll entsprechend dem vorliegenden Nutzungskonzept des Vorhabenträgers erhalten bleiben und saniert werden.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

9.3.1.12 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Südöstlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5805 die Hofstelle eines größeren nachhaltigen Viehhaltungs-Betriebes mit etwa 90 Milchkühen und ca. 90 Stk. Jungvieh. Von diesem Betrieb gehen unvermeidbare Lärm- und Geruchsemissionen aus. Auf das überplante Gebiet wirken die Lärm-Immissionen der Kreis-Straße Li 16 ein. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde vom zuständigen Landratsamt keine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für den überplanten Bereich auf Grund des Verkehrslärms prognostiziert. Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Nutzungskonflikte auf Grund von Emissionen und Im-

missionen vorliegen und die Entsorgung der Abfälle und Abwässer gesichert ist, ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

- Bestandsaufnahme: Der Bereich weist eine geringe Hangneigung in Nord-Süd-Richtung auf.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine nahezu optimale Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehende Situation bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Der im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben dargestellte regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung des regionalen Grünzuges verläuft am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches. Der dargestellte schutzbedürftige Bereich für Landwirtschaft ist von dem überplanten Bereich ebenfalls noch nicht betroffen. Die Darstellung des schutzbedürftigen Bereiches verläuft auch hier am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches. Die Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen. Die vorgeschlagenen Freihalteflächen werden nicht überbaut. Die dargestellten landschaftsbildprägenden Vegetations-Strukturen innerhalb der Bauflächen werden erhalten und entwickelt.
- Prognose bei Durchführung: Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

9.3.1.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die Luftqualität wird von den Beeinträchtigungen, ausgehend von der landwirtschaftlichen Hofstelle im Osten, (siehe Punkt "Emissionen/Abfälle/Abwässer") beeinflusst.
- Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität durch die Erhöhung der verkehrlichen Schadstoffbelastung im Vergleich zur Vornutzung als Sanatorium ist auf Grund der geringen realen Erhöhung der Wohneinheiten nicht zu erwarten (durch die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wird die Zahl der Wohneinheiten der bereits bestehenden Gebäude reduziert). Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben unverändert.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.
- 9.3.1.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.i BauGB):
- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter bereits angemerkt.
 - Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Auf Grund der in ihrer Gesamtheit sehr komplexen Wirkungszusammenhänge können diese allerdings auch nicht komplett ausgeschlossen werden.
 - Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.
- 9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Abs. 2c Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB):
- 9.3.2.1 Die schutzgutbezogene Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgte bereits ausführlich im Umweltbericht. Im Folgenden wird die Bedeutung der Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf Grundlage der Anlage 2 des Bewertungs-Systems im Bodenseekreis nochmals kurz dargestellt. Die Bewertung des Bestandes für das Schutzgut Flora/Fauna erfolgt tabellarisch über die Bewertung der Biotop-Typen mit Biotopnummern entsprechend der "Hessenliste". Dabei erfolgt die Flächenbewertung durch die rechnerische Ermittlung des so genannten Flächenwertes für jeden Biotop-Typ, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors mit der Flächengröße (in m²) ergibt. Ein derartiger Wert wird sowohl dem Bestand (vor dem Eingriff) und der Planung (nach dem Eingriff), als auch dem Ausgleich (nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme) zugeordnet. In der Bilanzierung werden diese ermittelten Werte gegenüber gestellt und gegeneinander aufgerechnet.
- 9.3.2.2 Schutzgut Boden: Es handelt sich um einen Boden mit allgemeiner Bedeutung ohne extreme Vorbelastungen.
- 9.3.2.3 Schutzgut Klima/Luft: Es handelt sich um einen Bereich mit geringer bis allgemeiner Bedeutung mit teilweise bebauten Flächen.
- 9.3.2.4 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um einen Bereich mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasser-Haushalt.
- 9.3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung und um ei-

nen Landschaftsraum mit hoher Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit.

- 9.3.2.6 Schutzgut Naherholung: Es handelt sich um einen Bereich mit allgemeiner bis besonderer Bedeutung für das Schutzgut Naherholung.
- 9.3.2.7 Schutzgut Biotopverbund: Es befinden sich keine Schutzgebiete im Planungsgebiet bzw. in unmittelbarer Nähe.
- 9.3.2.8 Schutzgut Flora/Fauna (Bewertung Bestand):

Flächenbeschreibung	Typ-Nr.	Wertpunkte/m ²	Fläche in m ²	Biotopwertpunkte
Intensivrasen, artenarm (für die Bebauung vorgesehene Flächen)	33.80	10	11.887	118.870
Intensivrasen (private Grünflächen)	33.80	10	8.849	88.490
Intensivrasen (geplante Verkehrsflächen)	33.80	10	1.209	12.090
Einzelbaum, heimisch, standortgerecht (gesamter Geltungsbereich)	4.11	27	56 Stk. (ca 6.328 m ²)	170.856
sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (best. Gebäude und Verkehrswege)	10.510	0	6.866	0
Summe			28.811	390.306

- 9.3.2.9 Erfassung und Bewertung der Planung: Die Erfassung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter erfolgt tabellarisch. Der Eingriff in die einzelnen Schutzgüter wird entsprechend der Zuordnung der Bedeutung für den Naturhaushalt in die Stufen gering (1-2) – mittel (3-4) – hoch (5-6) aufgezeigt, der Eingriffs-Schwerpunkt wird ermittelt. Die Bewertung für das Schutzgut Flora/Fauna erfolgt separat über die Bewertung der Biotop-Typen mit Biotopnummern entsprechend der "Hessenliste".

Planung	Boden	Klima/Luft	Wasser	Landschaftsbild	Biotopverbund	Naherholung
Bebauung einer Intensivrasenfläche mit tlw. bestehender Bebauung	4	1	2	3	0	0

9.3.2.10 Schutzgut Flora/Fauna (Bewertung Planung):

Flächenbeschreibung	Typ-Nr.	Wertpunkte/m ²	Fläche in m ²	Biotopwertpunkte
Intensivrasen, artenarm (private Grünflächen)	33.80	10	8.363	83.630
Intensivrasen, artenarm (für die Bebauung vorgesehene Flächen)	33.80	10	4.145	41.450
Einzelbaum, heimisch, standortgerecht (gesamter Geltungsbereich)	4.11	27	42 Stk. (ca. 4.746 m ²)	128.142
Teich, künstlich entstanden, nicht genutzt	5.342	27	486	13.122
Schotter-/Kies-/Rasenpflasterflächen	LfU Nr. 10.530	10	3.574	35.740
sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton/Asphalt)	LfU-Nr. 10.510	0	12.243	0
Summe			28.811	302.084

Der Eingriffs-Schwerpunkt liegt beim Schutzgut Landschaftsbild und beim Schutzgut Boden.

9.3.2.11 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die einzelnen Schutzgüter

9.3.2.12 Schutzgut Flora/Fauna: Die Tabellen zur Bewertung des Bestandes und zur Bewertung der Planung (siehe oben) zeigen die Ermittlung der Biotopwertpunkte. Die Biotopwert-Differenz zwischen Bestand und Planung stellt den erforderlichen Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Flora/Fauna dar.

Bestand und Planung	Biotopwertpunkte
Bewertung des Bestandes	390.306
Bewertung der Planung	302.084
Ausgleichsbedarf	88.222

9.3.2.13 Schutzgut Boden: Die Versiegelung durch Bebauung errechnet sich aus der festgesetzten zulässigen Grundfläche zuzüglich 50% max. zulässige Überschreitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO) zuzüglich 100 % (max. eine Grundflächenzahl von 0,8) Überschreitung für nicht vollflächig versiegelte Stellplätzen, Zufahrt zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen abzüglich der bereits bestehenden versiegelten Fläche der Gebäude und Außenanlagen. Für die weiteren 100 % Überschreitung durch nicht vollflächig versiegelte Flächen wird der Faktor 0,6 einberechnet, da die Bodenfunktionen auf diesen Flächen teilweise erhalten bleiben. Dies gilt im Besonderen für den Bereich der geplanten Tiefgarage.

neu versiegelte Fläche:	Fläche in m ²
Tagungs- und Wellness-Hotel <small>Bereich Hotel</small>	1.209
Tagungs- und Wellness-Hotel <small>Bereich Gemischt (Nord-Teil)</small>	207
Tagungs- und Wellness-Hotel <small>Bereich Gemischt (Süd-Teil)</small>	579
Tagungs- und Wellness-Hotel <small>Bereich Wohnen (Ost-Teil)</small>	1.119
Tagungs- und Wellness-Hotel <small>Bereich Wohnen (West-Teil)</small>	3.237
neu versiegelte Verkehrsfläche	1.209
Summe der neu versiegelten Flächen	7.407

9.3.2.14 Schutzgut Klima/Luft: Wie im Umweltbericht dargelegt, werden die wesentlichen Klimafunktionen nicht beeinträchtigt. Die durch die geplanten Baukörper entstehenden Beeinträchtigungen können durch Minimierungs-Maßnahmen wie Ausrichtung der Gebäude und durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes von der Hangkante des Rettershofer Berges kompensiert werden.

9.3.2.15 Schutzgut Wasser: Wie im Umweltbericht dargelegt, hat die vorliegende Planung eine negative Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Diese Beeinträchtigung können durch die Minimierungsmaßnahmen, Anlage eines Retentions-Bereiches mit Teich, Reduzierung des Versiegelungs-Grades (Örtliche Bauvorschriften, Minimierungsmaßnahme, Bodenbeläge in den Baugebieten).

9.3.2.16 Schutzgut Landschaftsbild: Wie im Umweltbericht dargelegt, sind die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung als gering einzustufen. Die Beeinträchtigungen können durch die geplanten Vermeidungsmaßnahmen (den Erhalt, die Pflege und die Entwicklung der Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen im Osten, Süden und Westen) sowie durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (die vorgelagerte Bepflanzung) auf ein Mindestmaß reduziert werden.

- 9.3.2.17 Schutzgut Naherholung: Die Situation der Naherholung erfährt an dieser Stelle wie im Umweltbericht dargelegt eine Verbesserung. Es ist kein Ausgleich erforderlich.
- 9.3.2.18 Schutzgut Biotopverbund: Es ist kein Ausgleich erforderlich, da das Schutzgut nicht betroffen ist.
- 9.3.2.19 Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:
- 9.3.2.20 Schutzgut Flora/Fauna: Am Hangbereich des Rettershofer Berges werden die vorhandenen Intensiv-Obstanbau-Flächen extensiviert. Es erfolgt die Neuanlage einer Streuobstwiese. Für die Streuobstwiese sollen Obstgehölze aus dem Sortenerhaltungs-Programm des Landratsamtes Bodenseekreis verwendet werden.

Ausgleichsfläche - Bestand	Wertpunkte/m ²	Fläche in m ²	Biotopwertpunkte
Obstplantage mit Untersaat	16	3.482	55.712
<hr/>			
Ausgleichsfläche - Planung	Wertpunkte/m ²	Fläche in m ²	Biotopwertpunkte
Streuobstwiese neu, extensiv bewirtschaftet	31	3.482	107.942
Baumgruppen heimisch, Standortgerecht	27	1.389	37.503
<hr/>			Bilanz Ausgleichsfläche Planungs-Bestand
			89.733

Die Differenz Bestand/Planung der Ausgleichsfläche beträgt minus 88.222 Biotopwertpunkte. Die Größe der anzulegenden Streuobstwiese beträgt insgesamt 3.482 m², die übertraufte Fläche der Gehölzanzpflanzung beträgt 1.389 m² (siehe Skizze zu den externen Ausgleichsflächen). Die Maßnahme Extensivierung wird dabei dem Schutzgut Boden zugerechnet, die Neuanlage der Streuobstwiese sowie die Gehölzanzpflanzung wird dem Schutzgut Flora/Fauna zugerechnet, mit der Gehölzanzpflanzung werden gleichzeitig auch die Beeinträchtigung, welches das Schutzgut Landschaftsbild erfährt kompensiert. Insgesamt wird hierbei ein plus von 89.733 Biotopwertpunkten erreicht. Damit ergibt sich ein Überschuss von 1.511 Biotopwertpunkten. Es ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

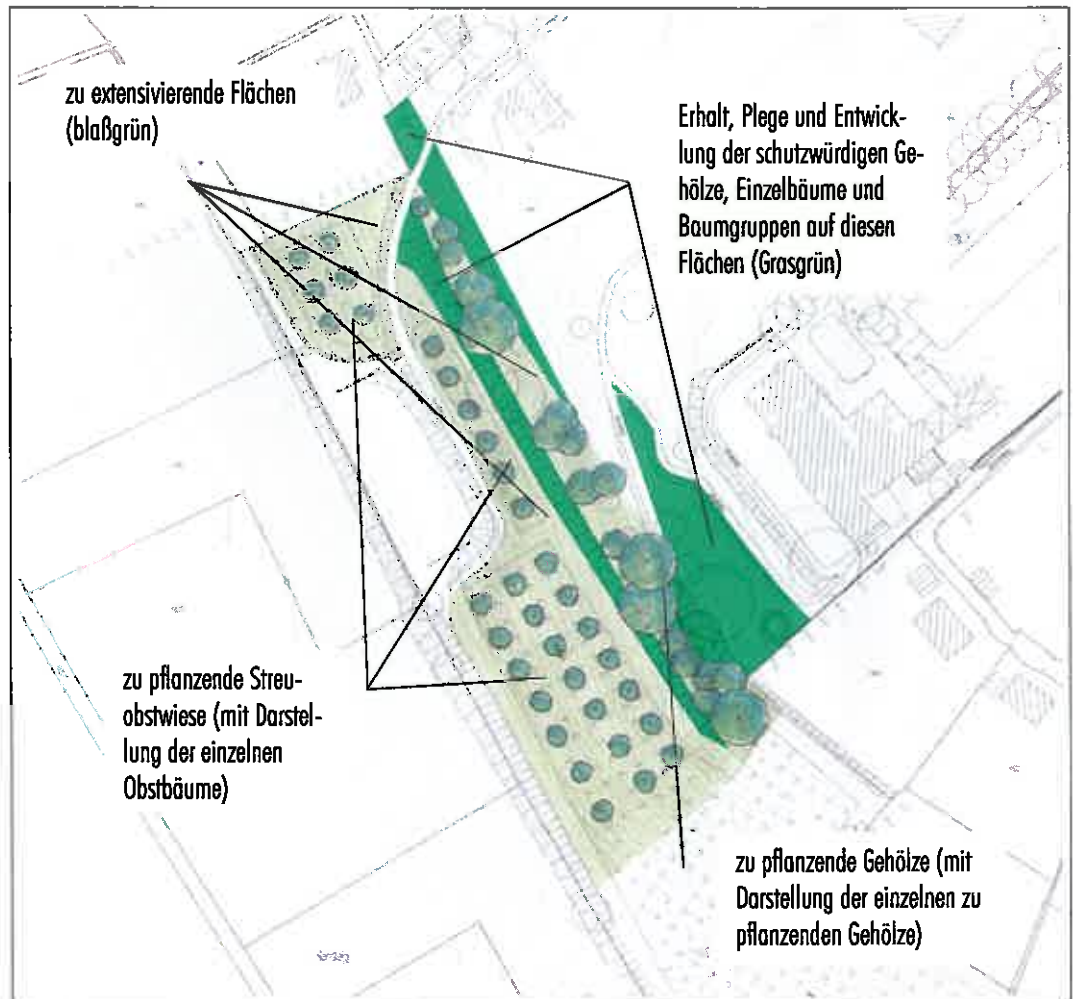
- 9.3.2.21 Schutzgut Boden: Der Ausgleich erfolgt durch die Extensivierung der bisherigen Intensiv-Obstanbauflächen südlich des Planungsgebietes im Hangbereich des Rettershofer Berges (3.482 m² - siehe oben). Des Weiteren werden die bisher intensiv gepflegten Flächen, welche die

Intensiv-Obstanbau-Flächen umgeben, ebenfalls extensiviert (2.292 m²). Oberhalb der Obstanbau-Flächen über der markanten Böschungs-Stufe wird der bisher intensiv gepflegte Parkrasen ebenfalls extensiviert (1.633 m²)(siehe Skizze zu den externen Ausgleichsmaßnahmen). Es ist kein weiterer Ausgleich erforderlich. Gleichzeitig werden mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden auch die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser kompensiert.

Ausgleichsflächen – Schutzgut Boden	Fläche in m ²
Streubstwiese neu, extensiv bewirtschaftet (zugleich Ausgleichsfläche Schutzgut Flora/Fauna)	3.482
Extensivierung der die Intensiv-Obstanbauflächen umgebenden Flächen	2.292
Extensivierung und Anpflanzung eines Gehölz-Streifens oberhalb der Obstanbauflächen (zugleich Ausgleichsfläche Schutzgut Landschaftsbild)	1.633
Summe Ausgleichsflächen Schutzgut Boden	7.407

- 9.3.2.22 Schutzgut Klima/Luft: Es sind keine direkten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
- 9.3.2.23 Schutzgut Wasser: siehe Schutzgut Boden
- 9.3.2.24 Schutzgut Landschaftsbild: Eingrünung des Gebietes von Süden (externe Ausgleichsmaßnahme: Pflanzung von standortgerechten Gehölzen, siehe Skizze zu den externen Ausgleichsflächen)
- 9.3.2.25 Schutzgut Naherholung: Es ist kein Ausgleich erforderlich.
- 9.3.2.26 Schutzgut Biotopverbund: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da das Schutzgut nicht betroffen ist.
- 9.3.2.27 Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

9.3.2.28 Plan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen



9.3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abs. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.3.1 Das vorliegende Nutzungskonzept des Vorhabenträgers ist auf Grund des Gebäudebestandes (Sonnenhof) ortsgebunden. Andere vergleichbare Standorte für ähnliche Nutzungskonzepte sind im Gemeindegebiet nicht verfügbar.

9.4 Zusätzliche Angaben (Abs. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.4.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.4.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

9.4.1.2 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach der Anlage 2 des Bewertungs-Systems im Bo-

denseekreis (Bedeutung der Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes). Die Biotopnummern entsprechen der "Hessenliste".

- 9.4.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):
 - 9.4.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
 - 9.4.2.2 Es liegen keine exakten Informationen zu den geologischen Verhältnissen sowie dem Grundwasserstand vor.
- 9.4.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):
 - 9.4.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen und durch vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des §12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) gesichert.
- 9.4.4 Zusammenfassung (Abs. 3c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):
 - 9.4.4.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Bereiche zur Unterbringung von Gebäuden und Räumen für den Betrieb eines Tagungs- und Wellness-Hotels ausgewiesen.
 - 9.4.4.2 Der überplante Bereich umfasst 2,88 ha.
 - 9.4.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Planungsgebietes.
 - 9.4.4.4 Bei den unbebauten Teilen der überplanten Fläche handelt es sich um eine intensiv gepflegte Rasenfläche die teilweise von Großbäumen überstanden ist. Diese Flächen weisen einen parkartigen Charakter auf. Östlich des Planungsbereiches liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Norden grenzt bestehende Wohnbebauung an. Der parkartige Charakter der überplanten Fläche wird durch das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers erhalten und weiter gepflegt. Die Beeinträchtigungen durch die geplanten Gebäude werden auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen durch exponierte Lage des Gebietes) sowie auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper) aus.
 - 9.4.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Eingrünung des Gebietes von Süden durch Pflanzung von standortgerechten Gehölzen. Extensivierung der bisherigen Intensiv-Obstanbauflächen südlich des Planungsgebietes im Hangbereich des Rettershofer Berges mit Neuanlage einer Streuobstwiese. Extensivierung der bisher intensiv gepflegten Flächen, welche die Intensiv-Obstanbauflächen umgeben.

- 9.4.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt gem. der Anlage 2 des Bewertungs-Systems im Bodenseekreis auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 5591 der Gemarkung Kressbronn.
- 9.4.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, das Walmdach und das Mansard-Dach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ebenfalls Satteldächer, Walmdächer und Mansard-Dächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Bei der Prüfung, inwiefern ausnahmsweise als Dachform ein Flachdach zugelassen werden kann sollte die Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers in Bezug auf die Nachbarbebauung berücksichtigt werden. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist in Anlehnung an die bestehenden Gebäude breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

10.1.1.3 Auf eine Regelung für Gebäude-Anbauten und Dachaufbauten wird verzichtet.

10.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

10.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die örtlichen Bauvorschriften zu den Materialien sind unabhängig von den anderen örtlichen Bauvorschriften zu sehen (z.B. den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung). Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betonrau bis Anthrazitrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke):

10.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei erhalten bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation vor Ort

zu ermöglichen.

- 10.1.2.2 Der Ausschluss von Belägen aus Asphalt und Beton erfolgt aus gestalterischen Gründen. Für das Gesamtbild des Baugebietes besteht die Zielsetzung, weiche und organische Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen zu erreichen.
- 10.1.2.3 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedigungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.
- 10.1.3 Sonstige Regelungen:
 - 10.1.3.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden.

11.1 Wesentliche Auswirkungen

- 11.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der realen zusätzlichen Nutzung im Vergleich zum vorangegangenen Nutzungskonzept nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 11.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Kennwerte

11.2.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,88 ha

11.2.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Tagungs- und Wellness-Hotel <small>Bereich Hotel</small>	0,39	13,5 %
Tagungs- und Wellness-Hotel <small>Bereich Gemischt</small>	0,43	14,9 %
Tagungs- und Wellness-Hotel <small>Bereich Wohnen</small>	0,79	27,4 %
private Verkehrsfläche	0,38	13,3 %
private Grünfläche	0,78	27,1 %
Wasserfläche	0,05	1,7 %
Retentionsfläche	0,06	2,1 %

11.2.3 Anzahl der neu errichtbaren Wohnungen: 48

11.2.4 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha (Bestand mit eingerechnet): 29

11.2.5 Voraussichtliche Anzahl der neu unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,0): 96

11.3 Erschließung

- 11.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kläranlage Kressbronn-Langenargen
- 11.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk Kressbronn
- 11.3.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.3.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Versorgungsnetz der EnBW
- 11.3.5 Gasversorgung durch Anschluss an: Versorgungsnetz der Thüga
- 11.3.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Bodenseekreis

11.4 Planänderungen

- 11.4.1 Bei der Planänderung vom 04.05.2006 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 26.04.2006 wie folgt Berücksichtigung.
 - Änderung der Indices der "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" in Bereich Hotel, Bereich Gemischt und Bereich Wohnen
 - Differenzierung der Art und des Maßes der Baulichen Nutzung im Bereich "Tages- und Wellness-Hotel Bereich Hotel"
 - Entfallen der Festsetzung zu den Werbeanlagen; Übernahme der allgemeinen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Kressbronn zu Werbeanlagen und Automaten
 - Redaktionelle Differenzierung der örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

11.5 Planänderungen

- 11.5.1 Bei der Planänderung vom 26.07.2006 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 26.07.2006 wie folgt Berücksichtigung.
 - Ergänzung der Festsetzung "Zu erhaltender Baum"
 - Ergänzung der Festsetzung "Pflanzbindung 3"
 - Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

11.6 Planänderungen

11.6.1 Bei der Planänderung vom 15.09.2006 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 27.09.2006 enthalten):

- Änderung der Baugrenze und Anpassung der zulässigen Grundfläche im Bereich des östlichsten bestehenden Gebäudes im Plan-Teil
- Ergänzung der Festsetzung zu den zu erhaltenden Bäumen im Plan-Teil
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Süden auf das ehemalige Allianz-Erholungsheim "Sonnenhof".



Blick auf bestehendes Gebäude im Nordosten des überplanten Bereiches.



Blick auf bestehendes Gebäude im Norden des überplanten Bereiches



**Blick von Süden auf die
Kastanien-Allee**



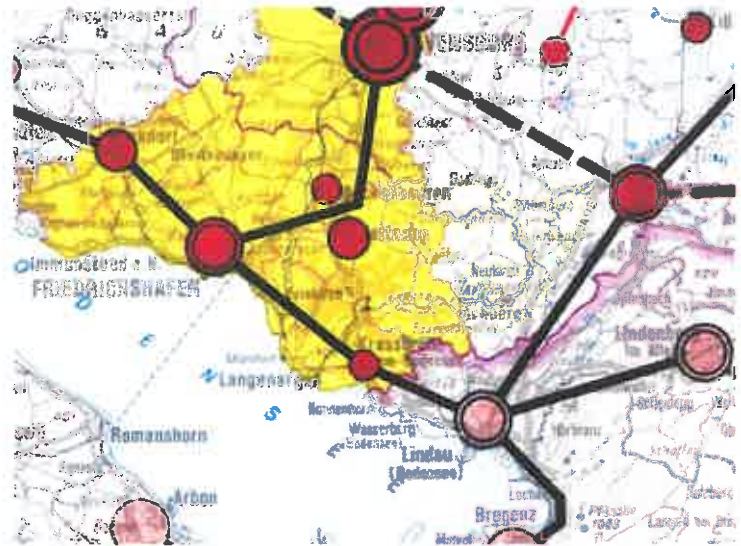
**Blick von Norden auf
die Intensiv-Obstanbau-
Flächen im Hangbereich
des Rettershofer Berges.**



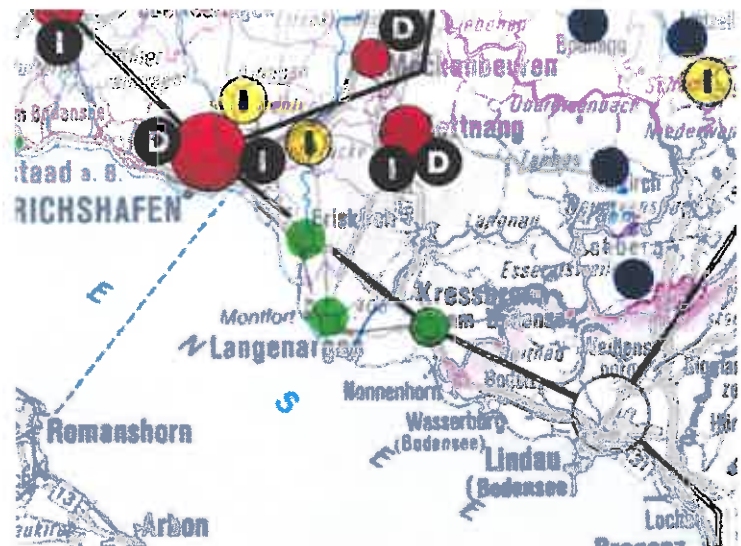
**Blick auf die Sport-
bzw. Mehrzweck-Fläche
im Hangbereich des
Rettershofer Berges.**



Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben



Auszug aus der Siedlungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben



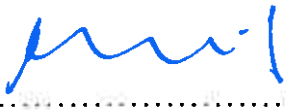
Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben



14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.01.2006. Der Beschluss wurde am 09.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Kressbronn, den 05.10.2006

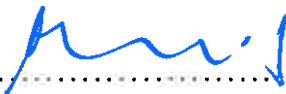


(der Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 13.02.2006 bis 28.02.2006 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.06.2006 bis 12.07.2006 (Billigungsbeschluss vom 24.05.2006; Entwurfsfassung vom 04.05.2006; Bekanntmachung am 01.06.2006) sowie in der Zeit vom 11.08.2006 bis 01.09.2006 (Billigungsbeschluss vom 26.07.2006; Entwurfsfassung vom 26.07.2006; Bekanntmachung am 03.08.2006) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Kressbronn, den 05.10.2006

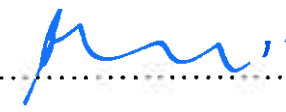


(der Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins am 03.02.2006 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 02.06.2006 (Entwurfsfassung vom 04.05.2006) sowie mit Schreiben vom 01.08.2006 (Entwurfsfassung vom 26.07.2006) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kressbronn, den 05.10.2006

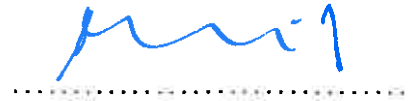


(der Bürgermeister)

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.09.2006 über die Entwurfsfassung vom 15.09.2006.

Kressbronn, den 05.10.2006



(der Bürgermeister)



14.5 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sonnenhof" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

14.6 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Kressbronn, den 05.10.2006





(der Bürgermeister)

14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonnenhof" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Kressbronn, den 25.10.2006



(der Bürgermeister)

x

Plan aufgestellt am: 28.03.2006
Plan geändert am: 04.05.2006
Plan geändert am: 26.07.2006
Plan geändert am: 15.09.2006

Planer:


(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.