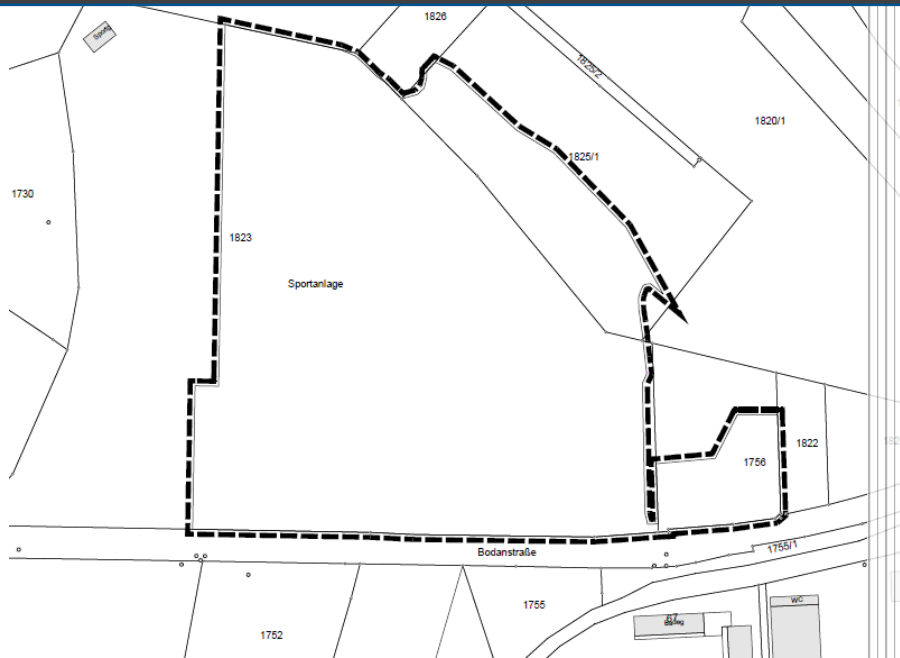


Gemeinde Kress-  
bronn a.B.

Bebauungsplan „„Parkplatz beim Strandbad““  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

# Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 22.11.2022



26.01.2023



**meixner**<sup>®</sup>  
Stadtentwicklung

**Bearbeiter:**

Sofia Ntineli  
M. Eng. Raumplanung und Entwicklung

Thorsten Reber  
Prokurist

## **1. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie

- die Umweltbelange und
- die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie
- der Behördenbeteiligung

in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **2. Umweltbelange**

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die Bestandsanalyse sowie die Anwendung der Eingriffsregelung nach der naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten (Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen, 01.07.2012) wurde auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter angewendet. Es wurde aufgezeigt, dass ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 56.642 Ökopunkten besteht.

Zur Vermeidung (V) und Minimierung (M) des Ausgleichsbedarfes sind im Plangebiet selbst folgende Festsetzungen getroffen worden:

- V1 Erhaltungsgebot
- V2 Bauzeitenbeschränkung zur Anlage des Ausweichparkplatzes
- V3 Bauzeitenbeschränkung zur Entfernung des Erdwalls
- V4 Temporäre Sperrung der öffentlichen Grünfläche als Ausweichparkplatz
- V5 Amphibienzaun / Leiteinrichtung, Monitoring Amphibienwanderung
- V6 Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser
- V7 Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode, Gehölzschutz
- M1 Behandlung von Niederschlagswasser
- M2 Öffentliche Grünflächen
- M3 Straßenbegleitende Grünflächen (Straßenbegleitgrün)
- M4 Pflanzgebot Bäume
- M5 Pflanzgebot Grünstreifen auf dem Ausweichparkplatz
- M6 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- M7 Insektenschonende Außenbeleuchtung

- M8 Zeitliche Begrenzung der Außenbeleuchtung
- M9 Bodenschutz
- M10 Denkmalschutz
- M11 Extensive Nutzung der Dach- und Grünflächen

Zur Kompensation (K) des Eingriffes ist innerhalb des Plangebietes folgende Festsetzung getroffen worden:

K1 CEF – Maßnahme: Schaffung eines Ersatzlebensraumes für Zauneidechsen

Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „K1“ ist durch geeignete Maßnahmen auf ca.800 m<sup>2</sup> Fläche ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechsen zu schaffen.

Hierfür ist zum einen die Neuanlage eines Erdwalls von ca. 280 m<sup>2</sup> Größe mit unbelastetem Bodenmaterial herzustellen. Durch den Abtrag des Dammes ist keine räumliche Abgrenzung mehr zu den dahinter gelegenen Freiflächen gegeben. Diese sind jedoch eine Ausgleichsfläche für die Gelbbauchunke (Vorhaben der östlich angrenzenden Fahrradstellplatzanlage (vgl. Dokument „Fahradstellplatzanlage am Strandbad Fl.-Nr. 1756“, meixnergeerds Stadtentwicklung GmbH, 2019)) und im Managementplan (FFH – Gebiet 8423-341) als Zielfläche für eine Lebensstätte der Gelbbauchunke dargestellt. Der Erdwall verläuft entlang der Parkplatzgrenze mit ca. 0,8 – 1,0 m Höhe. Mit der Neuanlage des Erdwalls wird eine Abschirmung zwischen Freiflächen und Parkplatz bzw. Festplatz geschaffen. Eine Ansaat ist nicht erforderlich, da das Ziel eine spontan aufkommende Ruderalvegetation ist. Der Wall ist mindestens einmal jährlich möglichst tief abzumähen; zusätzlich ist ein Teil der Pflanzen herauszureißen, damit vegetationsarme Sonnenplätze und grabbare Flächen erhalten bleiben.

Nördlich des neu angelegten Erdwalls wird auf ca. 600 m<sup>2</sup> artenreiches Extensivgrünland entwickelt. Die Fläche ist 1-2x jährlich zu mähen. Dabei sind 10 – 20 % Altgrasbestände stehen zu lassen (wechselndes Stehenlassen von Altgrasstreifen). Der anfallende Grasschnitt ist abzuführen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Es ist innerhalb dieser Fläche zusätzlich ein Nutzungsmosaik mit Rohbodenstandorten (z.B. Sandlinsen, ca. 70 cm tief), Deckungsmöglichkeiten (z.B. Reisighaufen, Wurzelstubben, sonstige Totholzelemente) sowie Steinschüttungen (bis ca. 80 cm über Geländeoberkante), Steinriegel (ca. 80 cm tief, ca. 1,5 m breit) oder alternativ zu Steinschüttungen und Steinriegel fachgerecht angelegte Trockensteinmauern zu schaffen. Zum Schutz der Flächen vor Betreten ist zum Parkplatz ein Zaun als Abgrenzung zu erbauen. Dieser muss einen Abstand von 10 cm zur Geländeoberfläche aufweisen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme der Trockensteinmauer sind in der Fläche unzulässig.

K2 Pflanzung einer standortgerechten, einheimischen Feldhecke

Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „K2“ entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets (Fl.-St. 1825/1), ist auf 30 m<sup>2</sup> eine Feldhecke zu pflanzen.

#### Anlage der Feldhecke

- 1) Die Feldhecke ist vielfältig zu strukturieren.
- 2) Als Gehölzarten sind standortgerechte, einheimische Sträucher entsprechend der Pflanzliste II im Umweltbericht zu pflanzen.
- 3) Die Abstände der Pflanzreihen sind auf ca. 1 – 1,5 m festgesetzt.
- 4) Während Hitzeperioden im ersten Jahr sind die jungen Gehölze zu wässern.
- 5) Nach einigen Jahren können die Sträucher jeweils einzeln auf Stock gesetzt werden, um die Entwicklung kräftiger Heckenpflanzen zu fördern.
- 6) Langfristige Pflege zum Erhalt der ökologischen Funktionen durch regelmäßiges, abschnittweises Zurückschneiden der Gehölze.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 09.04.2021 bis 10.05.2021 sowie im Rahmen einer Themenmesse am 09.03.2020 statt.

- In diesem Zeitraum sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 13.05.2022 bis 13.06.2022 statt. Die von der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen betrafen nachfolgende Themenbereiche:

- In diesem Zeitraum sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom 14.10.2022 bis 14.11.2022 statt.

- In diesem Zeitraum sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

## 4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Innerhalb des Zeitraums vom 09.04.2021 bis 10.05.2021 fand die frühzeitige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Hinweis zu Funden von Resten prähistorischer Siedlungen im Zuge der Baumaßnahmen (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 10.05.2021)
- Hinweise zur Mitteilung des Beginns der Erdarbeiten sowie auf die Einhaltung der §§ 20 und 27 DSchG (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 10.05.2021)
- Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans 2020 (Regierungspräsidium Tübingen, 10.05.2021)
- Lage des zu überplanenden Bereichs im Überschwemmungsgebiet. Die Voraussetzungen im § 78 Abs. 2 WHG müssen erfüllt werden, damit eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet zugelassen wird (Regierungspräsidium Tübingen, 10.05.2021; Landratsamt Bodenseekreis, 17.05.2021; 19.11.2021)
- Ausweisung neuer Baugebiete sowie Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen oder Erhöhung und Vertiefung der Erdoberfläche auf den im Überschwemmungsgebiet liegenden Flächen (Regierungspräsidium Tübingen, 10.05.2021)
- Prüfung, ob es sich um ein neues Baugebiet handelt (Regierungspräsidium Tübingen, 10.05.2021)
- Sicherstellung der Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden und Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung (Regierungspräsidium Tübingen, 10.05.2021)
- Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete im Sinne des WHG im Bebauungsplan (Regierungspräsidium Tübingen, 10.05.2021; Landratsamt Bodenseekreis, 17.05.2021; 19.11.2021)
- Unverhältnismäßige Tieferlegung des Parkplatzes (Landratsamt Bodenseekreis, 17.05.2021; 19.11.2021)
- Untersuchung von Auswirkungen der Befestigung des Ausweichparkplatzes (Landratsamt Bodenseekreis, 17.05.2021; 19.11.2021)
- Mögliche Beeinträchtigung der Fledermausfauna durch Lichtimmissionen und Beleuchtungssituation des Parkplatzes (Landratsamt Bodenseekreis, 17.05.2021; 19.11.2021)
- Erforderlichkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (Landratsamt Bodenseekreis, 17.02.2021; 19.11.2021; BUND OV Kressbronn, NABU e.V. Langenargen, 07.05.2021)
- Nutzungsänderung der Waldflächen bedarf einer Waldumwandlungsgenehmigung (Landratsamt Bodenseekreis, 17.05.2021; 19.11.2021)
- Unstimmigkeiten zwischen Bebauungs- und Flächennutzungsplan bezüglich des festgesetzten Park- und Festplatzes (Landratsamt Bodenseekreis, 17.05.2021; 19.11.2021)
- Nachweis ordnungsgemäßer Entwässerung, Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts (Landratsamt Bodenseekreis, 17.05.2021; 19.11.2021)

- Gestaltung des Ein- und Ausfahrtsbereichs für die problemlosen Fahrbeziehungen, Ausfahrt ist freizuhalten (Landratsamt Bodenseekreis, 17.05.2021; 19.11.2021)
- Regelabstand von 30 m zum Wald (Landratsamt Bodenseekreis, 17.05.2021; 19.11.2021)
- Geräuscheinwirkungen am Campingplatz und am geplanten Hotel durch die Parkplatzeinrichtung (Landratsamt Bodenseekreis, 17.05.2021; 19.11.2021)
- Lage des Plangebiets im Regionalen Grünzug und im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gem. Regionalplan 2020, Nachweis, dass es keine Planungsalternativen gibt (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 10.05.2021)
- Minimierung der Flächenversiegelung durch die mehrgeschossige Anlage des Parkplatzes (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 10.05.2021)
- Zweifelhafte Notwendigkeit der Erweiterung des Strandbadparkplatzes sowie des Festplatzes (BUND OV Kressbronn, NABU e.V. Langenargen, 07.05.2021)
- Bedeutsamer Amphibienwanderkorridor, Beeinträchtigungen von Lebensraum und geschützten Arten sind zu erwarten (BUND OV Kressbronn, NABU e.V. Langenargen, 07.05.2021)
- Barrierewirkung durch den Ausweichparkplatz und damit negativer Einfluss auf Amphibien (BUND OV Kressbronn, NABU e.V. Langenargen, 07.05.2021)

Weitere Stellungnahmen beinhalteten Hinweise und Klarstellungen. Die vorgenannten Hinweise und Ergänzungen wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und ebenso eingearbeitet. Die weiteren Stellungnahmen anderer Behörden und Träger öffentlicher Belange führten zu einer Anpassung der Planung durch Ergänzungen der Festsetzungen, Erweiterung des Geltungsbereichs im Südosten, nachrichtliche Übernahme der Überflutungsflächen, Erarbeitung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Innerhalb des Zeitraums vom 13.05.2022 bis 13.06.2022 fand die förmliche Trägerbeteiligung statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Lage im Regionalen Grünzug und Vorranggebiet Naturschutz (Regierungspräsidium Tübingen, 13.06.2022)
- Artenschutzrechtliche Konflikte nicht abschließend beurteilt (Regierungspräsidium Tübingen, 13.06.2022; Landratsamt Bodenseekreis, 13.06.2022; BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., 13.06.2022)
- Lage im Überschwemmungsgebiet (Regierungspräsidium Tübingen, 13.06.2022)
- Ausnahmegenehmigung für den Bau im Überschwemmungsgebiet (Regierungspräsidium Tübingen, 13.06.2022)
- Festsetzung der Hinweise zu den Artenschutz-Maßnahmen (Landratsamt Bodenseekreis, 13.06.2022)
- Einsprüche zu Amphibienwanderungen (Landratsamt Bodenseekreis, 13.06.2022)
- Einrichtung eines Amphibienleitsystems (Landratsamt Bodenseekreis, 13.06.2022)
- Betroffenheit von Hochbauten bei extremen Hochwasserereignissen (Regierungspräsidium Tübingen, 13.06.2022; Landratsamt Bodenseekreis, 13.06.2022)

- Unrepräsentative Kartierungsergebnisse für die Amphibien (Landratsamt Bodenseekreis, 13.06.2022; BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., 13.06.2022)
- Beleuchtung im FFH-Gebiet, Ausschluss beleuchteter Werbeanlagen (Landratsamt Bodenseekreis, 13.06.2022)
- Lagegenaue Darstellung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzen (Landratsamt Bodenseekreis, 13.06.2022)
- Erwähnung der externen Ausgleichsmaßnahme im Bekanntmachungstext (Landratsamt Bodenseekreis, 13.06.2022)
- Ergänzungen der Pflanzliste (Landratsamt Bodenseekreis, 13.06.2022)
- Festsetzung der Zuordnung von planexterner Kompensation, Ergänzung der Art Laubfrosch in die Liste der planungsrelevanten Arten (Landratsamt Bodenseekreis, 13.06.2022)
- Ausschluss von Nebenanlagen im Plangebiet (Landratsamt Bodenseekreis, 13.06.2022)
- Konkretisierung des Entwässerungskonzeptes (Landratsamt Bodenseekreis, 13.06.2022)
- Festsetzung der Sichtfelder an den drei Ausfahrten, Prüfung der nördlichen Ausfahrt (Landratsamt Bodenseekreis, 13.06.2022)
- Betroffenheit von streng geschützten Arten (BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., 13.06.2022)
- Anregung zur Erdwallbeseitigung (BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., 13.06.2022)
- Standortalternativen (BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., 13.06.2022; Bündnis 90 / Die Grünen Ortsverband Kressbronn, 09.06.2022)
- Aussagen zur Klimaneutralität und THG-Emissionen (Bündnis 90 / Die Grünen Ortsverband Kressbronn, 09.06.2022)
- Aussagen zum Verkehrskonzept, Begründung des Bedarfs an Parkplätze (Bündnis 90 / Die Grünen Ortsverband Kressbronn, 09.06.2022)
- Umsetzung der PV-Pflicht (Bündnis 90 / Die Grünen Ortsverband Kressbronn, 09.06.2022)
- Widerspruch der Planung zum Klimaschutzbericht der Gemeinde vom März 2022 (Bündnis 90 / Die Grünen Ortsverband Kressbronn, 09.06.2022)

Die vorgenannten Änderungswünsche wurden vollständig in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die weiteren Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange führten zu einer Anpassung der Planung durch Ergänzungen der Festsetzungen und der Hinweise sowie Anpassungen im Umweltbericht. Da die Änderungen und Ergänzungen Auswirkungen auf Anwohner und Öffentlichkeit haben sowie die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange tangieren, ist eine erneute Auslegung der Unterlagen erforderlich.

Innerhalb des Zeitraums vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 fand die erneute Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:



- Zustimmung zur Planung nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zur Parkplatznutzung (Regierungspräsidium Tübingen, 17.11.2022)
- Lage eines Stellplatzes innerhalb des Sichtdreiecks (Landratsamt Bodenseekreis, xx.xx.2022; Polizeipräsidium Ravensburg, 14.10.2022)
- Beeinträchtigung des Amphibienhabitats im FFH-Gebiet (Landratsamt Bodenseekreis, 18.11.2022)
- Einsprüche zu Amphibienwanderungen (Landratsamt Bodenseekreis, 18.11.2022)
- Festsetzung der Artenschutz-Hinweise (Landratsamt Bodenseekreis, 18.11.2022)
- Festsetzung zur Pflege des neuen Erdwalls (Landratsamt Bodenseekreis, 18.11.2022)
- Erwähnung der Ausgleichsmaßnahmen im Bekanntmachungstext (Landratsamt Bodenseekreis, 18.11.2022)
- Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Landratsamt Bodenseekreis, 18.11.2022)
- Darstellung der Überflutungsfläche im zeichnerischen Teil (Landratsamt Bodenseekreis, 18.11.2022)
- Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens (Landratsamt Bodenseekreis, 18.11.2022)
- Sicherung des Wanderlebensraums für Amphibien (BUND Naturschutz OV Kressbronn, 14.11.2022)

Die vorgenannten Änderungswünsche wurden vollständig in den Bebauungsplan eingearbeitet. Der Bebauungsplan und der Umweltbericht werden redaktionell ergänzt. Da die Änderungen und Ergänzungen keine negativen Auswirkungen auf Anwohner und Öffentlichkeit haben sowie die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht tangieren, ist keine erneute Auslegung der Unterlagen erforderlich.

## **5. Planungsalternativen**

Die Gemeinde hat für den Festplatz bereits in der Vergangenheit nach alternativen Flächen gesucht. Aufgrund der notwendigen Flächengröße sind aber derzeit an zentraler Stelle im Gemeindegebiet keine anderen Flächen vorhanden, die als Festplatz nutzbar wären.

Für die Stellplätze zum Strandbad kommt kein anderer Standort in Betracht, da eine räumliche Nähe zum Strandbad zwingend erforderlich ist. Weitere räumlich nahe gelegene Flächen greifen noch stärker in den empfindlichen Landschaftsausschnitt ein als der vorliegende (vobelastete) Standort.

Auch die Möglichkeit, die in Anspruch zu nehmende Fläche durch die Errichtung eines Parkhauses zu verringern, wurde in der Vergangenheit bereits geprüft. Der Regionalverband lehnt auch nach nochmaliger Nachfrage im Herbst 2021 weiterhin ein Parkhaus ab, wenn es mehr als ein Stockwerk hat. Gemäß den vorliegenden Baukostenschätzungen ist aber ein reines Parkdeck für die Gemeinde nicht

wirtschaftlich darstellbar. Zudem wäre die Errichtung eines Gebäudes nicht nur mit einem größeren Eingriff in das Landschaftsbild verbunden, sondern auch mit dem Verlust der auf dem derzeitigen Parkplatz vorhandenen Bäume, die sowohl für das Landschaftsbild als auch als Leitstruktur für Fledermäuse von großer Bedeutung sind.

Aufgestellt:



---

Friedrichshafen, 14.10.2021

---

Thorsten Reber