5. BEGRÜNDUNG

5.1. Vorbemerkungen und Planungsanlass

Das ca. 5,0 ha große Plangebiet liegt zwischen der Friedrichshafener und der Tettnanger Straße im unmittelbaren Zentrum von Kressbronn am Bodensee. Bisher wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde Kressbronn plant hier zukünftig Wohnbauflächen für privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbau sowie knapp die Hälfte als Gemeinbedarfsflächen. Hierunter fallen eine 5-gruppige Kindertagesstätte, ein Archiv, ein Kinder- und Familienzentrum, ein Feuerwehrhaus, ein Ärztehaus sowie kommunaler Mietwohnungsbau. Ziel ist es eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung voranzutreiben, die möglichst flächenschonend neuen Wohnungsraum schafft. Die sozialen Einrichtungen sollen dabei auch für die umliegenden Gemeinden eine Versorgungsfunktion übernehmen, da dringend weitere Kinderbetreuungs- und Jugendangebote geschaffen werden müssen. Durch die Lage Kressbronns in der Randzone um den Verdichtungsraum und die Funktion als Kleinzentrum ist die Ausweisung von qualitativem Wohnraum ebenfalls von Bedeutung. Durch den kommunalen Erwerb der Fläche, kann diese die Entwicklung maßgeblich steuern.

5.2. Ausgangssituation

Als Grundlage für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurden im Rahmen eines Städtebaulichen Wettbewerbs mehrere Büros dazu aufgefordert, einen Entwurf für das Gebiet zu erstellen. Der gegenständliche Bebauungsplan ergibt sich aus dem hieraus resultierenden Siegerentwurf. Zusätzlich wurde für das Jugend- und Familienzentrum und das Ärztehaus ein Wettbewerb ausgelobt. Die Ergebnisse werden ebenfalls in den Bebauungsplan einbezogen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.3. Lage im Gemeindegebiet

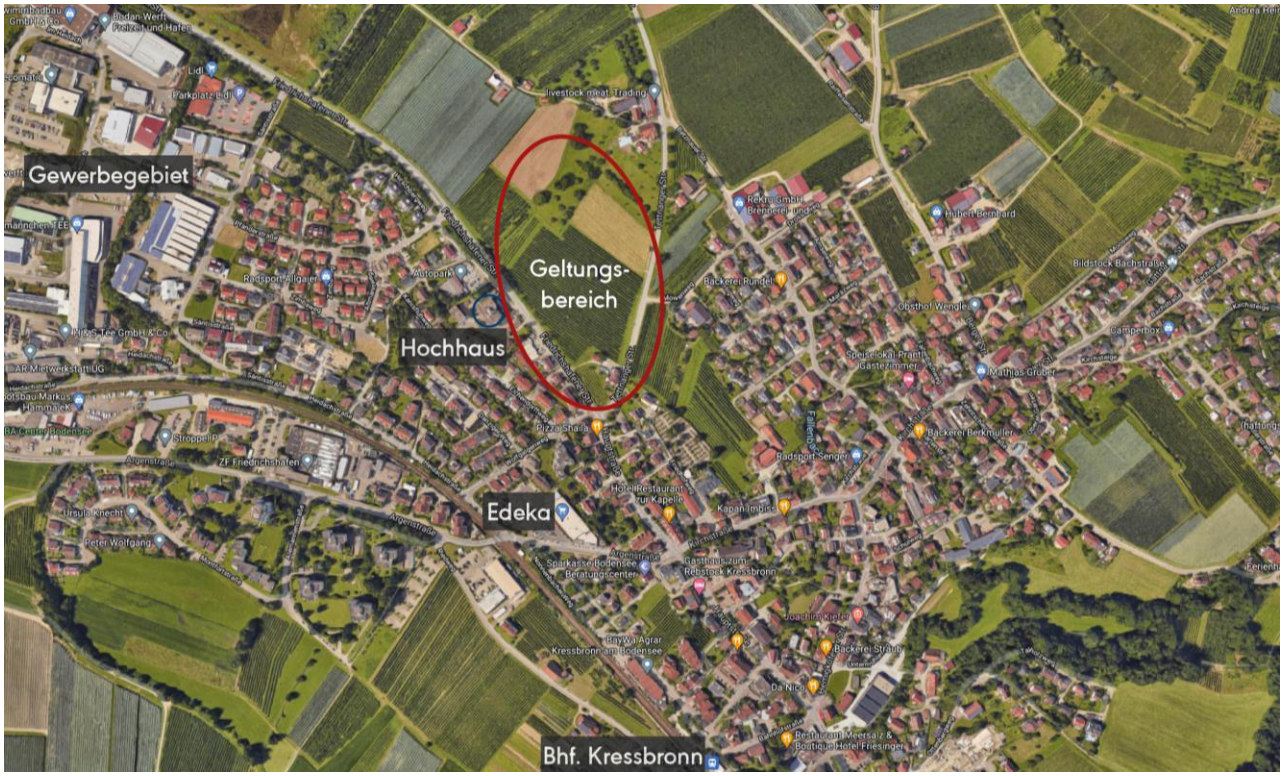


Abb. 1: Lage im Gemeindegebiet

Das ca. 5,0 ha große Plangebiet liegt zwischen der Friedrichshafener und der Tettnanger Straße im nördlichen Teilbereich von Kressbronn am Bodensee und ist unmittelbar an das Zentrum angebunden. Das Areal liegt nur ca. 800 m vom Bahnhof und ca. 1,5 km vom Hafen entfernt. Die bisherig landwirtschaftlich genutzte Fläche ragt wie eine unbebaute Landzunge in das Ortsgebiet herein und bietet sich daher aufgrund der Flächengröße, zentraler Lage und mittlerweile beidseitigen Bebauung optimal zur städtebaulichen Weiterentwicklung an. Der nächste Nahversorger liegt mit ca. 500 m in direkter Nähe zum Plangebiet.

5.3.1. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehen zukünftig Wohn- und Gemeinbedarfsflächen, sowie öffentliche Grünflächen. Eingegrenzt wird das Gebiet von der angrenzenden Friedrichshafener und der Tettnanger Straße. Diese liegen ebenfalls im Geltungsbereich und werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans neu überplant, um eine angepasste Verkehrssituation zu schaffen.

5.3.2. Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Gebiet dient bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche vor allem für den Obstanbau. Im Süden des Areals befindet sich ein alter Bestandshof, der weiterhin in privatem Besitz bleibt. Es sollen Gebäudeteile abgerissen werden, um auf dem Grundstück noch zwei Geschosswohnungsbauten zu platzieren. Nördlich grenzt an das Plangebiet ein weiterer Hof an, der jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegt und daher so bestehen bleiben

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

kann. Das Areal wird durch die Friedrichshafener und Tettnanger Straße eingefasst. Südwestlich grenzt ein Wohngebiet an, welches vorwiegend durch dreigeschossigen Geschosswohnungsbau und zweigeschossige Reihenhäuser gekennzeichnet ist. Hervor sticht hier ein acht- bis neungeschossiges Hochhaus, welches unmittelbar gegenüber des Plangebiets steht. Nordwestlich schließt sich ein Gewerbegebiet an. Südöstlich befinden sich überwiegend zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser.

5.3.3. Vorgaben von Landes- und Regionalplanung

Laut dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg liegt Kressbronn an einer Entwicklungsachse von Friedrichshafen über Lindau in Richtung Österreich und von Ulm über das bayrische Memmingen in Richtung Bodensee. Zumal legt dieser fest, dass Kressbronn am Bodensee zum Mittelbereich Friedrichshafen gehört, sodass hier eine Weiterentwicklung zu empfehlen ist.

Die Fortschreibung des Regionalplans des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben weist für den Geltungsbereich bereits Wohnbauflächen in Planung aus (vgl. Abb. 2). Dieser befindet sich momentan in der 2. Anhörungsphase und man kann davon ausgesehen, dass er in ähnlichem Rahmen beschlossen wird und daher als Grundlage für die aktuelle Planung herangezogen werden kann. Daher ist eine Entwicklung auf dieser Fläche auf regionaler Ebene gewollt und eine Umsetzung innerhalb der Kommune entspricht den Zielen der Regionalplanung. Weiterhin bestimmt der Regionalplan besondere Entwicklungsziele für den Bodenseeraum, weshalb weitere Siedlungsbereiche von der seeabgewandten Seite zu identifizieren und ordnen sind. Grundsätzlich unterliegt Kressbronn jedoch dem Ziel keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit auszuüben. Daher ist der Eigenbedarf für die Wohnentwicklung nachzuweisen, der aktuell in Kressbronn gegeben ist. Die Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen steigt in der Gemeinde Kressbronn a. B. stetig an. Dies wird in der Verwaltung deutlich durch tägliche Anfragen nach Angeboten für Bauflächen, welche seit vielen Jahren abgelehnt werden müssen.

Im Jahr 2020 konnte der hohen Nachfrage seit langem, wenn auch nur sehr geringfügig, etwas entgegengewirkt werden. Durch den Erwerb von Flächen und die Erweiterung des Bebauungsplans „Im Spitzgarten“ hatte die Gemeinde die Möglichkeit der Vergabe von drei Bauplätzen. Auch hier war der Bedarf nach Bauflächen deutlich spürbar. Trotz der vermutlich für viele Familien abschreckenden Vergabe im Höchstgebotsverfahren gingen für die drei Bauplätze insgesamt 153 Bewerbungen ein. Von allen eingegangenen Bewerbungen wurden 53 durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde Kressbronn a. B. gestellt, was einen Anteil von etwa 36 % der gesamten Bewerbungen ergibt.

Genauer veranschaulicht werden kann der Bedarf an Bauplätzen außerdem durch die bis zum Jahr 2020 geführte Interessentenliste. In dieser konnten sich Bauwillige eintragen und wurden bei einer anstehenden Vergabe von Bauplätzen durch die Gemeinde von der Verwaltung informiert. Die Liste umfasste insgesamt 460 Interessenten. Davon gaben 187 Personen als Wohnort die Gemeinde Kressbronn a. B. an. Somit wohnen knapp über

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

40 % der Interessenten in Kressbronn a. B. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass von den 460 Personen etwa 15 % keine aktuelle Adresse, sondern nur eine E-Mail für eine Kontaktaufnahme angaben. Es ist somit davon auszugehen, dass deutlich mehr als 40 % der Interessenten ihren aktuellen Wohnsitz in Kressbronn a. B. hatten.

Die Verwaltung erreichen zudem oftmals Anfragen von jungen Familien, die auf Grund des Wohnraummangels den Ort bereits verlassen mussten, dort jedoch gerne in Zukunft ein Eigenheim errichten würden. Auch daraus lässt sich schließen, dass die Nachfrage zu einem deutlich höheren Teil, als durch die nachweisbaren Zahlen, aus der örtlichen Bevölkerung kommt.

Als Fazit lässt sich somit festhalten, dass der Bedarf an Bauflächen in Kressbronn a. B. mit etwa 40 bis 50 % der Gesamtnachfrage durchaus für die im Gemeindegebiet wohnenden oder auch aufgewachsenen Personen besteht. Die Gemeinde ist dadurch einem deutlichen Druck zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen für die eigene Bevölkerung ausgesetzt. Mit der Schaffung von Bauplätzen im Baugebiet „Bachtobel“ möchte die Gemeinde diesem entgegenwirken. Hinzu kommt erschwerend die in den vergangenen Jahren durch den Europäischen Gerichtshof geänderte Rechtsprechung, nach der die Kriterien der Ortsansässigkeit nur noch eine untergeordnete Rolle spielen dürfen. Wichtiger und ausschlaggebender Maßstab müssen die Sozialkriterien sein. Für die Gemeinden ist demnach eine starke Bevorzugung der Kressbronner Bürger nicht mehr zulässig. Dies hat zum Ergebnis, dass die Nachfrage der Bürger mit Wohnsitz in Kressbronn a. B. zweifellos nicht im notwendigen Maß befriedigt werden kann. Aus den vorgenannten Gründen ist die Ausweisung neuer Bauplätze in Kressbronn a. B. für die Eigenentwicklung notwendig.

Gemäß PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs 2020 wird künftig eine Mindest-Bruttowohndichte (MBWD) vorgegeben. Diese liegt in Kressbronn bei 60 Einwohnern je Hektar, da es sich laut Regioanplan um ein Kleinzentrum im Verdichtungsraum handelt. Bei einer Anzahl von 209 WE ergibt dies bei einer durchschnitt-lichen Haushaltsgröße von 2 Personen/WE eine Einwohnerzahl von mind. 418 Einwohner für das Plangebiet, welches 5 ha umfasst. Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von 83,6 EW/ha und das Ziel wird erfüllt.

Laut dem Ziel PS 2.4.0 Z (2) des Regionalplanentwurfs 2020, ist die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern. Dies wird durch die vorgesehene drei- bis vierstöckige Bebauung und die kleinen Parzellengrößen realisiert. Dies sichert eine besonders flächeneffiziente und angemessen dichte Bauweise, sodass man mit dieser Planung den Zielen gerecht wird.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

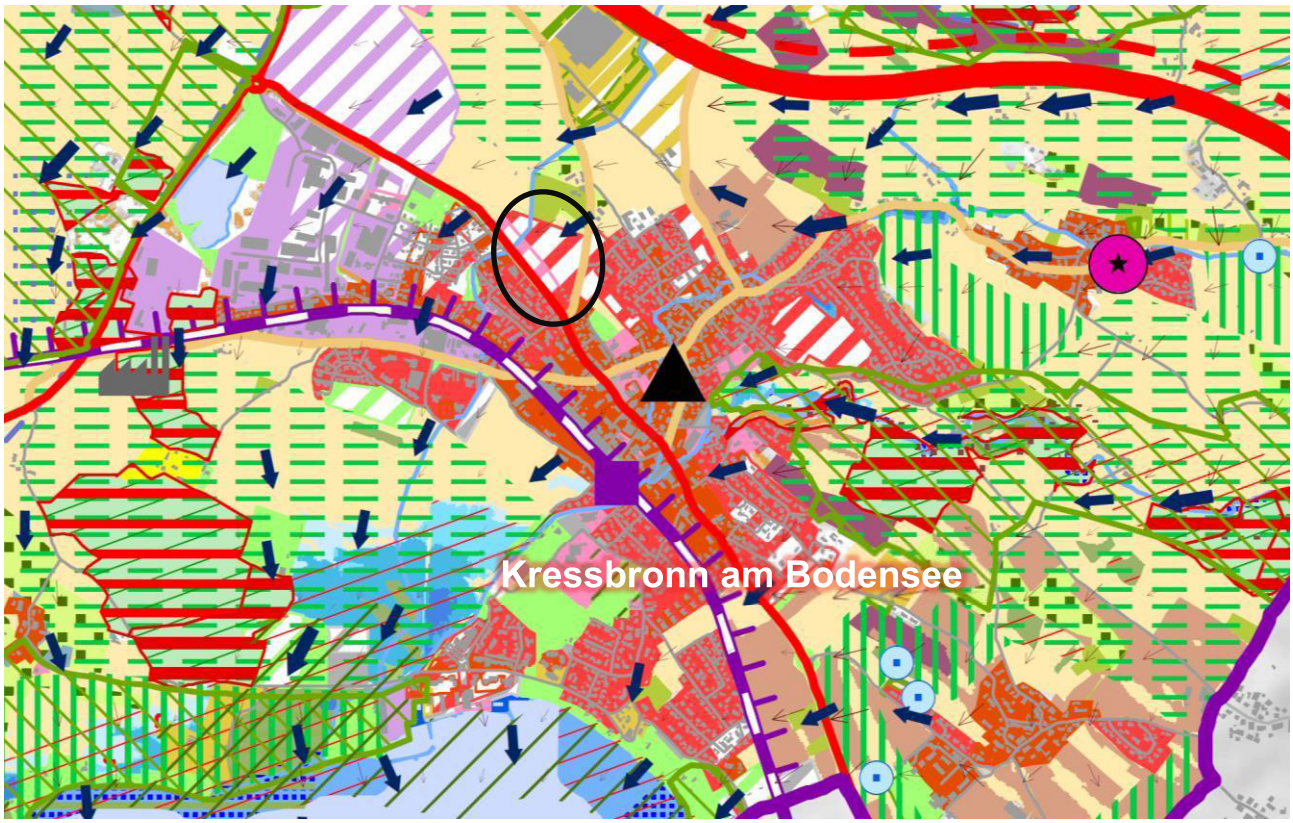


Abb. 2: Auszug aus der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben, 2. Anhörung

5.3.4. Rechtliche Ausgangslage

Derzeit besteht auf dem Grundstück lediglich Planungsrecht nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Um für den Planbereich auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbes Baurecht zu schaffen und die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, da im Außenbereich das Bauen vorrangig privilegierten Vorhaben zusteht und Wohnen und Gemeinbedarfsflächen nicht hierzu zählen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) plant für das Areal bereits die Unterbringung der Feuerwehr, weiterer Gemeinbedarfsflächen zu sozialen Zwecken und Wohnungsbau. Daher entspricht die Aufstellung eines Bebauungsplans dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB, da auch der FNP aus den Zielen der Raumordnung abgeleitet ist.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

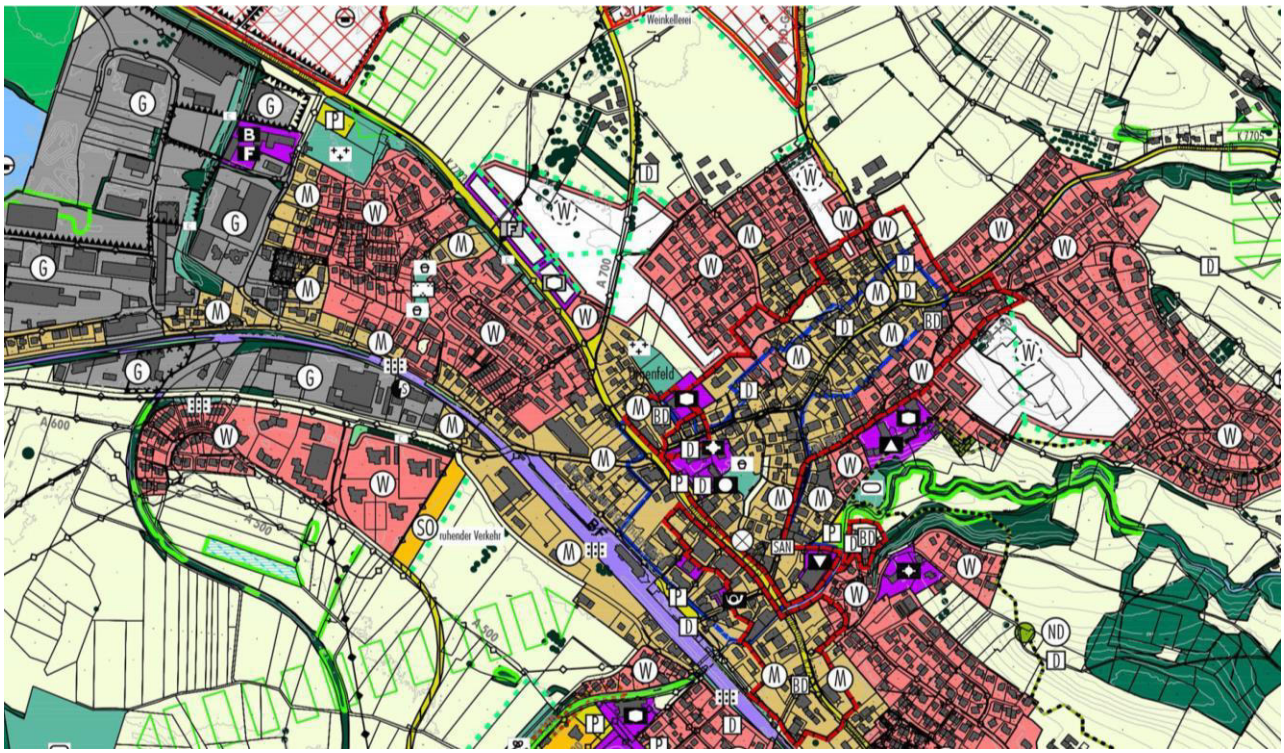


Abb. 3: rechtswirksamer FNP

5.4. Planungsziele

Ziel ist es eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung mit qualitätsvoller, wirtschaftlicher und nachhaltiger Neubebauung zu etablieren.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ziel und Zweck der Planung ist es, die Zulässigkeit einer Bebaubarkeit, insbesondere im Sinne einer Wohnnutzung sowie von Gemeinbedarfsflächen, herzustellen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln, um die städtebauliche Entwicklung im Planbereich zu ordnen. In dem Plangebiet soll dabei ein neues Quartier entstehen, welches sich ins Ortsbild einfügt, aber auch die heutige Art und Weise von Bebauungen berücksichtigt. Es sollen sowohl Flächen für Wohnbebauung als auch Flächen für Gemeinbedarfe entwickelt werden. Die städtebauliche Verträglichkeit soll im Rahmen der vorhandenen städtebaulichen Gestalt berücksichtigt werden. Die Vorstellungen der Gemeinde sollen in diesem Bereich des Ortes einen Rahmen für die Planung der Bauherren geben, sodass eine geordnete Entwicklung erfolgt.

Ziel ist zudem die Verwirklichung der städtebaulichen Grundzüge des Wettbewerbs und die Lösung von verkehrsplanerischen und immissionsschutzrechtlichen Konflikten.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.5. Städtebauliches Konzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen inkl. Örtlicher Bauvorschriften

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des überarbeiteten Siegerentwurfs des ausgelobten Wettbewerbs der Gemeinde Kressbronn entwickelt. Aus dem städtebaulichen Konzept ergeben sich die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

5.5.1. Städtebauliches Konzept und Herleitung Planungsalternativen

Das städtebauliche Konzept wurde aus dem Siegerentwurf des ausgelobten Wettbewerbs der Gemeinde Kressbronn entwickelt. Dabei zentrieren sich die Gemeinbedarfsgebäude entlang der Friedrichshafener Straße. Dadurch schirmen sie die dahinterliegende Bebauung gegen den Verkehrslärm ab und bildet somit einen Lärmschutz für diese. Die Wohnbebauung setzt sich aus genossenschaftlichem Geschosswohnungsbau (ca. 34 %) und privaten Einfamilienhäusern im Reihenhausstil (Kettenhäuser) (ca. 53 %) zusammen. Zusätzlich stehen auf den Gemeinbedarfsflächen zukünftig kommunale Mietwohnungen zur Verfügung, die im Sinne der EOF-Regelungen (Einkommensorientierte Förderung) günstig an Einkommensschwache vergeben werden.

Im Süden des Areals bleibt ein Grundstück im Privatbesitz (ca. 13 %). Von den Bestandsgebäuden werde Teile abgebrochen, sodass hier zwei private Geschosswohnungsbauten realisiert werden können.

Im Gemeindegebiet wird eine alternative Fläche für einen neuen Feuerwehrstandort benötigt, da die Fläche des aktuellen Feuerwehrstandorts zu gering ist. Es muss zeitnah eine neue, den aktuellen Bedürfnissen angepasste Fläche zur Verfügung gestellt werden, da hier ein hoher Planungsdruck vorhanden ist. Für die Realisierung eignen sich nur Flächen die aktuelle verfügbar sind und zurzeit für eine Baulandentwicklung bereit stehen. Da dies momentan die einzige Fläche ist, die diese Kriterien erfüllt, wurde innerhalb des angebotenen Areals die ortsverträglichste Lage am Ortsrand mit einer guten Anbindung an das Straßennetz in Absprache mit der Feuerwehr als geeignetster Standort identifiziert.

Das neue Feuerwehrgebäude soll am Nordwestlichen Rand errichtet und möglicherweise mit einem Rettungsdienste -Zentrum kombiniert werden. Diese benötigen einen Übungshof, ausreichend Stellplätze für die Feuerwehrleute und eine große Halle zur Unterbringung der Fahrzeuge und weiterer Utensilien. Zusätzlich benötigen sie einen Turm um die Schläuche zu trocken und diesen zu Übungszwecken nutzen. Da die bisherige Halle nicht mehr den aktuellen Ansprüchen entspricht und eine Agglomeration der Notfalldienste zudem langfristig gesehen sinnvoll ist, wird hier eine ausreichend große Fläche zur möglichen Weiterentwicklung ausgewiesen.

Zwischen der Feuerwehr und der Wohnbebauung sowie den sozialen Gemeinbedarfsflächen ist eine öffentliche Grünfläche geplant, die zum einen den Prozessgraben integriert und gleichzeitig als Versickerungs- und Retentionsfläche dient. Weitere Regenretentionsflächen befinden sich im Südöstlichen Quartierseingang. Dadurch sind die Versickerungs-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

flächen gut im Gebiet verteilt, sodass bei Starkregenereignissen hierüber ein Großteil des Niederschlags abgefangen werden kann.

Hinter der Wohnbebauung im Nordosten befindet sich ein großzügiger, qualitätsvoll gestalteter Spielplatz mit einer Größe von ca. 2.900 m². Dieser dient vorwiegend für die Bewohner des Geltungsbereichs, ist jedoch öffentlich, weshalb auch andere Kinder diesen nutzen können.

Des Weiteren soll der neue Quartiersplatz „Bachtobelplatz“ integriert werden, der sich im Westen an die Friedrichshafener Straße anschließt. Belebt wird er durch gastronomische Nutzungen, das angrenzende Kinder- und Familienzentrum sowie das Ärztehaus. Er dient als Aufenthaltsfläche für das Quartier selbst und für angrenzende Bewohnerinnen. Zusätzlich sind im Quartier mehrere kleine Sitz- und Aufenthaltsflächen geplant, die die Wohn- und Lebensqualität steigern.

5.5.2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bedarf der Gemeinde Kressbronn, die neben weiteren Wohnbauflächen auch Platz für Gemeinbedarfseinrichtungen benötigen. Wohnraum ist ein knappes Gut in Kressbronn und Grundstücke momentan kaum verfügbar. Daher benötigt die Gemeinde für ihre Eigenentwicklung dringend neues Bauland. Da mit einer steigenden Einwohnerzahl auch der Kinderbetreuungsbedarf steigt, soll auf dem neuen Areal eine 5-gruppige Kindertagesstätte entstehen sowie daran anknüpfend ein Kinder- und Familienzentrum für die ganze Region. Dadurch wird die soziale Infrastruktur innerhalb der Region gestärkt und für Kressbronn ein positiver Standortfaktor geschaffen, der eine zukunftsfähige, tragbare Gemeindeentwicklung fördert. Die Kommune ist verpflichtet eine gleichwertige Versorgungsstruktur zu gewährleisten, weshalb die weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen den Bedarf an sozialer Infrastruktur decken, z.B. das Ärztehaus und das Archiv. Da die aktuelle Feuerwehrwache nicht mehr den aktuellen Standards entspricht und auch von der Größe keine Erweiterungsmöglichkeiten zulässt, soll für diese ein modernes neues Gebäude entstehen, dass ausreichend Platz für Übungen, Geräte und Fahrzeuge bietet. Außerdem weist das Grundstück eine gute Verkehrsanbindung auf. Zusätzlich gibt es Überlegungen das Rettungsdienste-Zentrum mit auf dem Grundstück anzusiedeln. Die Rettungsdienste würden einerseits einen neuen gut angebundenen Standort erhalten, der nach den modernen Standards gestaltet werden kann und weiterhin bildet sich hier eine Agglomeration an Notfalleinrichtungen aus, wo auch weitere Synergieeffekte entstehen können.

Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO werden nicht zugelassen. Das geplante Baugebiet mit seinen kommunalen Einrichtungen soll vorrangig der Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen und regionalen Bevölkerung dienen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem städtebaulichen Entwurf. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die zulässige Grundfläche (GR) bzw. die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt und die zulässige Geschossfläche über eine maximale Anzahl an Vollgeschossen i.V.m. der maximalen Wandhöhe (WH). Bei der zulässigen Grundfläche werden die Bauräume 1 bis 7, der Bauraum 9a, 9b, 15, 18a und 18b mit einer GR festgelegt, um hier eine reelle Zahl anzugeben und einen gleichbleibenden Anteil an Freifläche zu gewährleisten. Die Bauräume 8, 10, 11, 12, 14a, 14b und 16 mit einer GRZ geregelt, da es sich bei letzteren um Reihenhäuser handelt, die in jeweils eigenen Parzellen von Privateigentümern realisiert werden. Eine Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche ist nicht zielführend, da dies die Privateigentümer von der bereits bestehenden Bebauung abhängig macht. Baut beispielsweise ein Eigentümer deutlich größer als die vorgeschlagene Bebauung vorsieht, so steht für die restlichen Eigentümer weniger Fläche zur Verfügung.

Die zulässige festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen i.R. um 50 vom Hundert überschritten werden (versiegelungsgrad). Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

Gemäß der dem B-Plan zugrunde liegenden städtebaulichen Planung ergibt sich für alle Baugebiete eine Überschreitung dieser jeweiligen maximalen Grundflächenzahl GRZ (2) (Versiegelung).

Versiegelungsgrad

Die erhöhte Grundflächenzahl GRZ (2) ergibt sich im Wesentlichen durch den Bau der geplanten Tiefgaragen für die Gemeinbedarfsnutzungen und die Geschoßwohnungsbauten. Zur Steigerung des Wohnwertes und zur Vermeidung großflächiger oberirdischer Parkierungsanlagen für den ruhenden Verkehr sind Tiefgaragen eingeplant und festgesetzt.

Gemäß dem städtebaulichen Ziel, den ruhenden Verkehr zugunsten von qualitätsvollen Freiflächen in unterirdische Bereiche zu verlagern bzw. die Decken der Tiefgaragenanlagen mit ausreichender Überdeckung als hochwertige Freiflächen auszubilden, ist die Versiegelung städtebaulich vertretbar. Nach § 2.15 (3) der Satzung sind Tiefgaragen mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft sicherzustellen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Wege und Zufahrten sowie Flächen für technische Aufbauten und für die Feuerwehr sowie Spielflächen.

Die Vorteile liegen vor allem in der Erhöhung der Wohnqualität und der Förderung der menschlichen Gesundheit. Nachteilige Auswirkungen sind die zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Klima / Luft durch die mögliche höhere Über- und Unterbauungsrate (durch Tiefgaragenanlagen). Die Beeinträchtigung wird

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

durch Festsetzungen zum Mindestaufbau der Vegetationsschicht auf den Tiefgaragendecken und weiteren grünordnerischen Festsetzungen zur Baumpflanzung und zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen weitgehend kompensiert. Auf den Tiefgaragenflächen entstehen hochwertige Freiflächen, die hinsichtlich des Wasserhaushalts und des Klimas sowie der Luft nicht unterbauten Flächen annähernd gleichkommen. Für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kommen sogenannte Speicherblockrigolen in Frage.

Zudem sind nach § 2.15 (3) der Satzung Stellplätze, private Zufahrten und Wegeflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen und durchlässiger Tragschicht, Kiesbeläge oder Rasenpflaster).

Zur Unterscheidung zwischen Reihenhäusern und freistehenden Mehrfamilienhäusern wird die Kategorisierung „G = nur Hausgruppen zulässig“ eingeführt. Bis auf die Feuerwehr und das Kinder- und Familienzentrum sind alle Gebäude in der offenen Bauweise zu realisieren. Damit erreicht man eine relativ hohe Dichte, kann aufgrund der offenen Bauweise jedoch trotz allem eine Struktur schaffen, die jedem Haus eine eigene Parzelle zuweist, sodass private Gärten zu jedem Haus zuzuordnen sind.

Dabei werden bei den Reihenhäusern bewusst unterschiedliche Ausrichtungen der Gärten angeboten. Größtenteils liegt eine südliche bis südwestliche Orientierung vor. Aufgrund der deutlich längeren Grundstücke im BR 14a und 14b sowie BR 16 ist hier der Garten in Richtung Nordosten orientiert. Da der Schattenwurf allerdings nur einen geringen Teil der Gartenanlage bedeckt, wird der Großteil der Fläche gut belichtet und man kann vorwiegend einen sonnigen Garten nutzen. Durch dieses Vielfältige Angebot steht es den Käufern frei eine Wahl zu treffen, denn unter Aspekten des Klimawandels ist eine vollständige Südausrichtung nicht immer empfehlenswert. Hier können beschattete Flächen mittlerweile sogar vorteilhaft sein. Zudem besitzt jedes Reihenhaus zwei Gartenbereiche, zur Straße und zum rückwärtigen Bereich gewandt.

Die Lage der Gärten geht mit der Festsetzung von Baulinien einher, da diese eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude zur Straße gewandten Seite vorgeben. Allerdings werden den Eigentümern hier Gestaltungsspielräume geboten, da nicht die gesamte Fassade entlang der Baulinie zu errichten ist, sondern Gebäudeteile zurückspringen können. Dies betrifft zu 100 % das Erd- und zweite Obergeschoss und zu 40 % das erste Obergeschoss. Dadurch wird eine Einheitlichkeit und räumliche Fassung des Straßenraums gewährleistet, ohne den Bauherrn jedoch zu sehr einzuschränken, da diesem im Rahmen der gestalterischen Spielräume Freiheiten und Individualität eingeräumt werden.

Um einen gewissen planerischen Spielraum zu ermöglichen dürfen Balkone und Terrassen bis max. 2,50 m über Baulinien und Baugrenzen hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Abstandsflächenregelungen nach Landesbauordnung sind hierbei insbesondere bei Balkonen zu beachten.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Die Parkierung erfolgt größtenteils in Tiefgaragen für die daher relativ großzügige Bauräume festgesetzt werden. Basierend auf dem überarbeiteten Wettbewerbsentwurf wird die Lage von Tiefgaragen-Zu-und-Abfahrtsbauwerken ebenfalls festgesetzt. Dadurch kann die Planung der öffentlichen Verkehrsräume der Erschließungsstraßen zuverlässig durchgearbeitet werden (z.B. bzgl. Lage von Besucher-Stellplätzen, Baumstellungen etc.). Grundsätzlich dürfen TG-Zufahrten nicht von oder auf die Kreisstraßen orientiert werden. Für den gemeinsamen Tiefgaragenbauraum der Bauräume 18a und 18b (Privatgrundstück im Süden des Geltungsbereichs) werden die Lage der Tiefgaragen-Zu-und-Abfahrten nicht festgelegt, da es sich hier um einen sehr unregelmäßigen Grundstückszuschnitt handelt. Auch ist noch nicht absehbar, ob es eine gemeinsame Tiefgarage oder 2 getrennte geben wird. Die Anbindung der TG darf jedoch auch hier nicht auf die Kreisstraßen erfolgen. Daher wird textlich festgesetzt, dass die Zu-und Abfahrt(en) zwingend an die innere Erschließung des Baugebiets (Planstraße F) anschließen müssen.

Verkehr

Das Areal wird durch zwei 6 m breite Straßen von der Tettnanger Straße erschlossen sowie einer zusätzlichen Ausfahrt in Richtung Friedrichshafener Straße. Die Quartiersstraßen sind als verkehrsberuhigter Bereich angelegt, sodass Fußgänger eine besondere Priorisierung erhalten. Ausgenommen von diesem verkehrsberuhigten Bereich sind Teile der Planstraße A inklusive der Ausfahrt am Bachtobelplatz sowie die Planstraße F. Diese Teilbereiche sind im Zuge der Verkehrsplanung als Tempo-30-Zone auszubilden. Aufgrund des Hol- und Bringverkehrs zum Kinder- und Familienzentrum und Ärztehaus ist hier ein verkehrsberuhigter Bereich aufgrund der höher frequentierten Straßennutzung nicht möglich. Durch diese Verkehrsführung auch durch eine Geschwindigkeitsreduzierung werden in das Quartier nur Anlieger hereingeführt und es entsteht kein Durchfahrtsverkehr. Außerdem wird am Bachtobelplatz der Verkehr minimiert, da hier nur eine Ausfahrt vorgesehen ist. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie Kindertagesstätte und Kinder- und Familienzentrum müssen über die Zufahrt in der Tettnanger Straße angefahren werden.

Des Weiteren wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die vorrangig dem Fuß- und Radverkehr dient. Dabei ist die Nutzung durch Fußgänger und/oder Radfahrer nicht als Festsetzung zu verstehen. Die konkrete Nutzung durch den jeweiligen Verkehrsteilnehmer wird anschließend verkehrsrechtlich geregelt.

Die Feuerwehr benötigt zur Erschließung zwei Zu- und Ausfahrten. Eine Zuwegung wird für die Feuerwehr- bzw. Rettungsfahrzeuge benötigt und die zweite Zufahrt für das Personal. Diese muss separiert sein, da nicht nur geplante Übungen stattfinden, sondern auch Noteinsätze, bei denen der Ablauf besonders zügig und optimal ablaufen muss. Daher ist eine Behinderung von ausfahrenden Feuerwehrfahrzeugen und ankommenden Privat-PKWs unbedingt zu vermeiden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Durch die Planung entsteht über die geplanten Retentionsflächen hinaus kein zusätzlicher Bedarf im Sinne der Ver- und Entsorgung.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Gemeinde Kressbronn befürwortet die Nutzung regenerativer Energien, weshalb diese ein Energiekonzept für das Plangebiet entworfen hat. Dieses sieht einen möglichst hohen Anteil an Photovoltaikanlagen vor, da das Quartier künftig vorwiegend über Solarstrom versorgt werden soll. Dazu ist im Untergeschoss des Kinder- und Familienzentrums eine Energiezentrale geplant, die Strom und Wärme für das gesamte Areal dezentral verteilt. Ziel ist es das ausgearbeitete Energiekonzept für das Areal zu realisieren, weshalb ein solarer Mindestanteil notwendig ist. Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Bauräumen 3, 4 und 5 des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 80 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sowie der Schaffung von sozialen und kulturellen Einrichtungen, denen in diesem Bebauungsplan Rechnung getragen wird. Die Umsetzung des aufgestellten Energiekonzepts steht hierbei im Vordergrund. Aus diesem ist auch der der prozentuale Anteil abgeleitet.

Die Erschließungsplanung sieht das Trennsystem vor. Schmutzwasser wird dem bestehenden Mischwasser-Kanal zugeführt, anfallendes Niederschlagswasser soll versickert bzw. rückgehalten werden. Der Anschluss des Notüberlaufs erfolgt an den Prozessgraben bzw. den bestehenden Mischwasser-Kanal.

Trinkwasserversorgung: Durch die sehr gute Versorgungssituation im Bereich Bachtobel (Hauptleitung jeweils in der Tettnanger Straße und in der Friedrichshafener Straße) und der Tatsache, dass eine Ringleitung mit Versorgung von beiden Seiten aus geschaffen werden kann, sind keine Versorgungsengpässe bzgl. Trinkwasser zu befürchten.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Oberflächenwasser

Zur Entlastung der Kanalsysteme sind im Quartier mehrere Retentionsflächen sowie der Prozessgraben vorgesehen, die besonders bei Starkregenereignissen einen Großteil des Niederschlags auffangen können und hier natürliche Versickerung gefördert wird. Zusätzlich sollen die Fuß- und Radwege mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen versehen werden. Die dezentrale Oberflächenwasserbeseitigung entlastet die kommunale Kanalisation, mindert Überschwemmungsgefahren und verhindert Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserkreislaufs.

Bodenordnung

Das Plangebiet wird von Privateigentümern erworben und befindet sich bei der Entwicklung der Flächen daher im Gemeindeeigentum.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Fläche befindet sich im Gemeindeeigentum und steht für die Umsetzung der Planung zur Verfügung.

Lediglich im Süden des Plangebiets bleiben zwei Parzellen (Flurstück 8051 und 8051/1) im Privatbesitz. Die Kommune befindet sich momentan in Verhandlungen mit dem Eigentümer der Parzelle 8051, um Teilflächen zu erwerben, da diese für die Straßenführung und das Retentionssystem benötigt werden. Zusätzlich werden im weiteren Verfahren Grunderwerbsverhandlung mit dem Eigentümer der Parzelle 8051/1 geführt, da hier ebenfalls Teilflächen für den zukünftigen Fuß- und Radweg benötigt werden.

Immissionsschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (meixner Stadtentwicklung GmbH, 25.10.2021) wurden die Geräuscheinwirkungen der Kreisstraßen K 7793 und K 7776 auf das Plangebiet berechnet und bewertet.

Es kommt zu Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) an der im städtebaulichen Entwurf vorgesehen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet und in den Gemeinbedarfsflächen. Insbesondere während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) werden die zulässigen Werte nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. Für das allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche „kommunales Wohnen“ gelten die Werte von tagsüber/nachts 55/45 dB(A). Den anderen Gemeinbedarfsflächen werden die Werte eine Mischgebietes von tagsüber/nachts 60/50 dB(A) zugeordnet.

Der städtebauliche Entwurf sieht entlang der K 7793 (Friedrichshafener Straße, durchschnittlicher täglicher Verkehr (2019): 11.283 Kfz/24h) eine riegelartige Bebauung in der Gemeinbedarfsfläche vor, so dass das dahinter liegende Wohngebiet abgeschirmt wird.

Aus verschiedenen Gründen können nur zwei dieser Gebäude sicher vor der Nutzung des Wohngebietes errichtet werden. Diese werden als Lärmschutzmaßnahme für die dahinter liegende Wohnnutzung im Bebauungsplan festgesetzt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

An der Bebauung entlang der Straßen und in den Gebieten, die nicht durch die festgesetzte vorgelagerte Bebauung abgeschirmt werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Ruhe- und Aufenthaltsräume, Festsetzen des Schalldämmmaßes der Außenbauteile, Einbau von raumlufttechnischen Anlagen) festgesetzt.

In der o.g. schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuscheinwirkungen der geplanten Feuerwehr im Nordwesten des Plangebietes auf die bestehende bzw. gemäß Bebauungsplan „Bachtobel“ vorgesehene Bebauung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Es zeigt sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen des Übungsbetriebes und bei Veranstaltungen zum Teil überschritten werden. Beim Notfalleinsatz der Feuerwehr sollen und können die üblichen immissionsschutzrechtlichen Kriterien nicht herangezogen werden. Gemäß Ziffer 7.1 „Ausnahmeregelungen für Notsituationen“ der TA Lärm dürfen die Immissionsrichtwerte überschritten werden, soweit es u.a. zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist.

Zur Lösung des Konfliktes sind im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen (festverglaste Ausführung der Fenster von Aufenthaltsräumen, Ausstattung der Räume mit raumlufttechnischen Anlagen) für die Nordwestfassade im Bereich der Baufenster BR6 und BR10 festgesetzt.

Die Überschreitung während möglicher Veranstaltungen im Feuerwehrhaus ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens oder der Veranstaltungsplanung zu lösen (z.B. organisatorische Maßnahmen wie Schließen der Tore bei lärmintensiven Veranstaltungen).

Grünordnung

Um den aktuellen Umweltbelangen, die vor allem bezüglich des Klimawandels und notwendiger Klimaanpassung an Bedeutung gewinnen, gerecht zu werden, sind die grünordnerischen Festsetzungen für eine nachhaltige, ökologische Entwicklung relevant. Zum einen wird die Retentionsfähigkeit der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Stellplätzen, Wegen und sonstigen Oberflächen erhöht. Durch die festgelegte Begrünung werden standortgebundene (1. Wuchsordnung) und standortungebundene (2. Wuchsordnung) Bäume gesetzt. Die größeren Bäume sind dabei mit einer Toleranz von bis zu 5 m am Standort zu pflanzen, da diese möglichst nicht über Tiefgaragen zu platzieren sind und der Standort daher sinnvoll ausgewählt wurde. Die Bäume 2. Wuchsordnung dienen vor allem der Vorgabe einer festen Anzahl an mindestens zu pflanzenden Bäumen auf dem Grundstück. Diese Festsetzungen sichern einen angemessenen Anteil an Bäumen, die eine hohe Bedeutung für die Klimaanpassung haben. Die Verpflichtung der Begrünung von Flachdächern erhöht den Retentionsanteil und verbessert das Kleinklima. Auch artenschutzrechtlichen Belangen wird Beachtung zuteil, da sowohl die Photovoltaik als auch die Außenbeleuchtung inkl. Werbeanlagen insektenfreundlich zu gestalten sind.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.5.3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen dienen dem gestalterischen Einfügen in die gewachsene ländliche Baustruktur, die im nördlichen Teil mittlerweile vor allem durch Reihenhäuser und niedrige Geschosswohnungsbauten geprägt ist. Dadurch soll das typische Ortsbild erhalten werden und trotzdem eine flächenschonende Weiterentwicklung ermöglicht werden. Sie geben einen Rahmen für eine durchgängige Gestaltungslinie und werden andererseits nur im erforderlichen Umfang formuliert, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu belassen. Die örtlichen Bauvorschriften leiten sich aus dem städtebaulichen Entwurf ab, der wiederum aus einem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren hervorging. Als Hilfestellung für Bauherren und Planer wurde von Dömges Architekten in Abstimmung mit der Gemeinde Kressbronn ein Gestaltungsleitfaden für das Baugebiet "Bachtobel" erarbeitet. Der Gestaltungsleitfaden ist als Grundlage für die Detailgestaltung der künftigen Gebäude zu verwenden.



Abb. 4: Perspektive Reihenhäuser an einer inneren Wohnstraße (aus dem städtebaulichen Wettbewerb) – Dömges Architekten AG

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Das Siedlungsumfeld ist heute durch neuere Wohnbauten unterschiedlicher Bauweise sowie durch öffentliche Verkehrsflächen am Ortsrand geprägt. Besondere Schutzanforderungen (Denkmal- oder Ensembleschutz) sind nicht gegeben.

Die zulässigen Dachformen (Flachdächer) sowie die Begrenzung von Dachaufbauten stellen eine Angleichung an die bestehenden Baustrukturen und die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sicher. Die Anforderungen an die Dachgestaltung sollen die Dachlandschaft vereinheitlichen oder beruhigen und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verhindern. Die im Vergleich zu älteren Bebauungsplänen weiter gefassten Regeln zur Dachgestaltung entsprechen den gemeindlichen Gestaltungszielen. Auch die vorgesehene Dachbegrünung dient der ökologischen Aufwertung sowie der Schaffung von weiteren Retentionsflächen. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der begrenzten Gebäudehöhen und der Eingrünung nicht zu erwarten. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Dennoch sollten sich auch diese Elemente einfügen in ein ländlich geprägtes Gesamtbild.

Eine ausreichende Begrünung der Gärten stellt nicht nur einen Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen dar, sondern dient auch der Einbindung der Siedlung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Anlegung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Zusätzlich untersagen die Vorschriften die Anlegung von sogenannten Schottergärten, da diese sowohl für Flora und Fauna, als auch das Kleinklima negative Auswirkungen haben und das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinflussen. Dies deckt sich auch mit Aussagen zu dem geplanten, künftigen Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg.

Um dem Bodenschutz Rechnung zu tragen, aber auch um die Einbindung in die Landschaft zu verbessern, wurden Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt, sind jedoch innerhalb des vorgegebenen Rahmens möglich. Da auch Einfriedungen und Mauern das Ortsbild und insbesondere den öffentlichen Straßenraum maßgeblich prägen können, sind auch hierfür gestalterische Vorgaben getroffen. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen und der Ausschluss von Mauern als Einfriedungen dienen dem Erhalt eines ländlich geprägten und regionaltypischen Ortsbildes. Die Beschränkung der Höhe soll zum einen die Abstimmung zwischen den Nachbarn durch eine klare Regelung erleichtern, zum anderen ist damit die Absicht verbunden, den Durchblick durch die Siedlung offen zu halten; dies entspricht auch der in der Region üblichen Bauweise. Zusätzlich ist ein Bodenabstand von 15 cm von Einfriedungen und Zäunen einzuhalten, damit die Kleintierdurchlässigkeit gewährleistet wird.

Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird im gegenständlichen B-Plan differenziert nach den verschiedenen geplanten Wohnungsbauformen festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze nach § 37 Abs. 1 LBO – nämlich 1 STP je Wohnung – erweisen sich im ländlichen Raum regelmäßig als zu geringer Ansatz. Dies liegt zum einen an den Arbeitsstätten, die oft au-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ßerhalb des Wohnorts liegen und an den eingeschränkten ÖPNV Taktungen und Verbindung im ländlichen Raum, welche für Berufspendler oft nicht die notwendige Flexibilität bieten. Die bewusst beabsichtigte relativ hohe Bebauungsdichte und Geschossigkeit zur Deckung des Wohnraumbedarfs führt in Teilen des geplanten Baugebietes zu einer hohen Anzahl an Wohneinheiten, für die eine realistische Zahl an Stellplätzen zu planen ist. Durch die Lage im ländlichen Raum wird sich auch trotz direkt angebundenem ÖPNV-Haltepunkt der Stellplatzbedarf nicht wesentlich im Vergleich zum restlichen Dorfgebiet reduzieren. Daher entspricht der Stellplatzbedarf für das Quartier „Bachtobel“ den Anforderungen der Satzung der Gemeinde Kressbronn am Bodensee. Zudem werden im Baugebiet bewusst relativ wenige öffentliche Stellplätze geplant, um das Gesamterscheinungsbild des neuen Quartiers aufzuwerten und dem Auto im öffentlichen Raum eine möglichst geringe Bedeutung zu geben. Die öffentlichen Stellplätze sollen nicht für das Parken der Wohnbevölkerung „zweckentfremdet“ werden, weshalb die Bewohner eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf dem privaten Grundstück nachweisen müssen. Weiterhin werden in den verkehrsberuhigten Spielstraßen Stellplätze nur in wenigen entsprechend markierten Bereichen angeordnet, um dem Charakter der Spielstraße gerecht zu werden, wonach die Fußgänger die priorisierten Verkehrsteilnehmer sind. Zusätzlich soll verhindert werden, dass die öffentlichen Räume, wie Straßen, Plätze oder Grün- und Freiflächen ungeordnet zugeparkt werden, da auf dem Privatgrundstück nicht ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr einberechnet wurde. Damit auch der Besucherverkehr keine zusätzliche Belastung für den öffentlichen Raum darstellt, sind je Gebäude im Geschosswohnungsbau in den privaten Grundstücksflächen mind. 2 Besucher-STP nachzuweisen.

In den Geschosswohnungsbauten sind für Wohneinheiten mit bis zu 60 m^2 Wohnfläche 1,5 STP und für Wohneinheiten über 60 m^2 Wohnfläche 2 STP nachzuweisen. Die notwendigen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgargen nachzuweisen. Dabei wird nicht zwischen kommunalem und privatem Eigentum differenziert, da bei beiden Wohnformen ähnliche Einwohnerstrukturen vorherrschen werden und sich daher ein gleicher Stellplatzbedarf ergibt. Die Differenzierung zwischen den Wohnungsgrößen begründet sich zum einen dadurch, dass bei einer geringeren Wohnungsgröße mit weniger Einwohnern und somit wenig PKWs zu rechnen ist und zum anderen, dass in den Geschosswohnungsbauten EOF-Wohnungen integriert werden müssen, bei denen Erfahrungswerte ebenfalls für einen geringen Stellplatzbedarf sprechen. Zusätzlich sollen kleinere Wohneinheiten durch diese Differenzierung privilegiert werden.

Je Wohneinheit in den privaten Geschosswohnungsbauten in den Bauräumen 18a und 18b sind 2 STP ausschließlich in Tiefgargen nachzuweisen. Hierbei handelt es sich um privat entwickelte Vorhaben ohne geförderte Wohnungen. Hier werden öfter 2 Personen in einer Wohnung leben, die beide berufstätig sind und je ein KFZ für den Weg zur Arbeitsstätte benötigen. Der Stellplatzschlüssel von 2 STP je Wohneinheit ist daher angemessen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Im Bereich der Einfamilienhausbebauung sind 2 STP je Wohneinheit in den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Dies entspricht im ländlichen Raum dem üblichen zu erwartenden KFZ-Bestand je Wohneinheit in Einfamilienhäusern und ist daher angemessen. Dies begründet sich durch genannte Aspekte wie fehlende Flexibilität für Berufstätige durch den ÖPNV und ggf. müssen auch schulpflichtige Kinder zu den entfernten weiterführenden Schulen gebracht werden. Somit ist der KFZ-Bedarf bei Familien oder Berufstätigen als höher einzustufen.

5.6. Auswirkungen der Planung

Umwelt, Natur, Boden und Landschaft

Zur vorliegenden Planung wurde zunächst eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und eine entsprechende Ausgleichskonzeption erarbeitet. Zudem ist als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht nach § 2a BauGB beigefügt, dem die Auswirkungen der Planung auf Umwelt, Natur, Boden und Landschaft zu entnehmen sind.

Immissionsschutz / Verkehrslärm

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass einwirkende Immissionen keine ungesunden Wohnverhältnisse bzw. erhebliche Belästigungen verursachen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) für Verkehrslärm sind Zielwerte, die außen vor den betroffenen Wohnräumen eingehalten werden sollen. Für die Gemeinbedarfsflächen des Kommunalen Wohnungsbaus (BR5) sind ebenfalls die Zielwerte des allgemeinen Wohngebiets zugrunde zu legen. Für die Gemeinbedarfsflächen der Feuerwehr (BR1), des Kinder- und Familienzentrums (BR2), des Baukörpers für Wohnen und Gewerbe am Bachtobelplatz (BR3) und des Ärztehauses (BR4) sind die Orientierungswerte eines Mischgebiets anzustreben (tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A)).

Die Wohngebäude im kommunalen Eigentum dienen als Lärmabschirmung für die dahinterliegende Wohnbebauung. Daher werden diese zeitlich vor den Privatgebäuden errichtet, sodass die Zielwerte im hinteren Geltungsbereich eingehalten werden. Bei den Gebäuden entlang der Friedrichshafener und Tettnanger Straße können durch passiven Lärmschutz die der Nacht-Beurteilungspegel von 45 dB(A) erreicht werden. Hierzu sind schalltechnische günstige Grundrissplanungen sowie baulich passive Maßnahmen, wie Schallschutzfenster sinnvoll. Die Schlaf- und Ruheräume sind dabei an die straßenabgewandten Seite zu platzieren. Betroffen sind hiervon die Gebäude der Baufelder GB2, GB3, GB5, BR18, BR9, BR13, BR15 und BR16.

Schulplatz- und Kinderbetreuungsplatzbedarf

Bei ca. 200 neuen WE und einer Annahme von ca. 1,5 Kindern je Haushalt, ist mit einem Zuwachs von etwa 300 Kindern für das Quartier zu rechnen.

Insgesamt umfasst die aktuelle Kapazität an Schulplätzen 1.086 Plätze, plus zusätzliche Kapazitäten in der SBBZ (Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum), die

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

relativ unbeschränkt sind, lediglich durch räumliche Kapazitäten begrenzt sind. Aktuell sind noch 321 freie Schulplätze vorhanden. Da nicht alle Kinder des Baugebiets Bachtobel im schulpflichtigen Alter sind und ein konstanter Schulbedarf prognostiziert wird (lt. Ergebnisbericht Schulbedarfsplanung Kressbronn a.B. September 2019), ist der Bedarf an Schulplätzen gedeckt.

Bei den Kindertagesstätten sind aktuell 373 Plätze vorhanden, von denen bereits 339 Plätze belegt sind. Demnach wäre zwar noch eine geringe Kapazität verfügbar, jedoch sind bereits nach der KITA-Bedarfsplanung 5 neue Betreuungsgruppen für insgesamt ca. 100 Kin-der notwendig. Von den ca. 300 neuen Kindern kann etwa ein Viertel in dem Alter unter 6 Jahren zugeordnet werden, sodass zusätzliche 75 Kinder versorgt werden müssen. Daher ist im Baugebiet Bachtobel ein Kinder- und Familienzentrum geplant, welches Platz für insgesamt 5 Gruppen mit insgesamt 86 Kindern bietet. Da für die Gemeinde ein Bedarf von 85 Betreuungsplätzen ohne den Neubedarf, welcher durch das Quartier Bachtobel entsteht, prognostiziert ist, wären somit kaum freie Kapazitäten verfügbar. Um dem Mehrbedarf gerecht zu werden, wäre es daher empfehlenswert den ursprünglich geplanten Erweiterungsbau des KiFaZ nicht vollkommen auszuschließen. Trotz allem kann der Bedarf gedeckt werden, wenn die 4 Gruppen im Rathaus und der Nonnenbach-Kita erneut bereitgestellt werden.

Die Gemeinde Kressbronn a.B. erstellt jährlich einen Bedarfsplan für die Kinderbetreuungseinrichtungen, welcher im Gemeinderat beraten und beschlossen wird. Anschließend wird er dem Jugendamt im Landratsamt vorgelegt. Die Notwendigkeit der fünf Gruppen samt einer späteren Er-weiterung um drei Gruppen ist dort seit Jahren niedergeschrieben und bereits vom LRA genehmigt.

Laut der Fachstelle für Kindertagesbetreuung und Kindertagespflege als örtlicher Träger der öffentlichen Jugendhilfe bestätigen diese, dass auf Grundlage der vorliegenden örtlichen Bedarfsplanung der Standortgemeinde gem. der Orientierungshilfe zur Bedarfsplanung des Kommunal-verbandes für Jugend und Soziales (KVJS 2011) der Mehrbedarf an Kindertagesstätten für das BP Bachtobel Kressbronn ermittelt wurde und dieser voraussichtlich in den vorhandenen Gesamtkapazitäten mit abgedeckt werden kann.

5.7. Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros KVB vom 24.11.2021, ergänzt am 07.03.2022 ist Bestandteil der Begründung.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Kressbronn a.B. beabsichtigt eine städtebauliche Neuentwicklung im Bereich Bachtobel zwischen Friedrichshafener Str. und Tettnanger Straße. Es soll ein gemischtes Wohnquartier aus Reihenhäusern sowie genossenschaftlichem bzw. kommunalem Mietwohnungsbau entstehen. Auf dem Areal sollen neben Wohngebäuden auch öffentliche und gewerbliche Funktionen Raum finden. Dazu gehören auch öffentliche Einrichtungen (wie Kinderbetreuung, Feuerwehr und Gemeindearchiv).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde im Jahr 2019 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Das Wettbewerbsergebnis enthält eine Konzeption zur Bebauung und Nutzung, zur Erschließung sowie ein freiraumplanerisches Gestaltungskonzept. Der städtebauliche Entwurf (Dömges Architekten AG, Regensburg) wurde danach aufgrund der Erschließungserfordernisse überarbeitet. Der Bebauungsplan "Bachtobel" enthält neben Verkehrs- und Grünflächen unter anderen Festsetzungen zur Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Flächen für Gemeinbedarf), zum Maß der Nutzung welche unter anderem durch die Bauweise sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt ist und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Niederschlagswasserentsorgung. Des Weiteren werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen erlassen. Im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan werden nach einer schutzgutbezogenen Standortanalyse Vorschläge zur Einbindung in die Landschaft sowie zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zur Übernahme in die planungsrechtlichen Festsetzungen erarbeitet.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen der Planung bewertet im Hinblick auf den Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf die Schutzgüter; Arten und Lebensräume / Fläche, Boden / Wasserhaushalt / Klima, Luft / menschliche Gesundheit / Landschaftsbild und Erholung sowie auf Kultur- und Sachgüter. Infolge der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB unterliegen. Die Eingriffe sind ausgleichspflichtig, soweit diese bisher planungsrechtlich unzulässig waren.

Umweltauswirkungen der Planung

Die Planung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,0 ha. Aufgrund der intensiven landwirtschaftliche Nutzung (überwiegend Intensivobst) und der geringen Strukturvielfalt wird dem Plangebiet eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung beigemessen. Nördlich angrenzend befindet sich Streuobstbestände.

- Das Gebiet wird derzeit im Obstanbau landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Eingriffsvorhaben nimmt keine Flächen in Anspruch, die für den Naturhaushalt und Landschaftsbild besonders bedeutsam sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Lebensräume bzw. besonders wertvoller Landschaftsbestandteile liegt nicht vor.
- Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bodenversiegelungen durch die Errichtung von Verkehrsflächen, Gebäuden und Nebenanlagen auf ca. 2,1 ha. Versiegelte oder teilversiegelte Flächen gehen als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Im Schutzgut Boden ist der Eingriffsschwerpunkt zu sehen. Der Eingriff ist schutzgutübergreifend ausgleichbar.
- Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

- Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen (Gesundheit, Erholung, Kultur- und Sachgüter etc.), auf den Wasserhaushalt und das Schutzgut Klima/Luft sind infolge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die lufthygienischen und klimatischen Auswirkungen der Planung sind gering.
- Der Eingriffsschwerpunkt betrifft das Schutzgut Boden. Das entstehende Ausgleichsdefizit beträgt ca. 312.592 Ökopunkte und wird plangebietsextern ausgeglichen.
- Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, werden überwiegend plangebietsextern ausgeglichen. Die Umsetzung und Anrechnung der Maßnahmen werden durch die Gemeinde Kressbronn sichergestellt.

Fazit:

Durch den Eingriff in den Naturhaushalt im Bereich des Bebauungsplans "Bachtobel" entsteht ein Defizit von 312.592 Ökopunkten. Dem Eingriff werden plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmenzugeordnet. Unter Anrechnung der plangebietsinternen und plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen ist ein Vollkompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Gesetzes erreicht, da keine erheblichen Beeinträchtigungen im Naturraum verbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, für den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

5.8. Anlagen zur Begründung

- Büro für Landschaftsökologie, Wilfried Löderbusch (2021): Artenschutzrechtliche Beurteilung des geplanten Baugebiets 'Bachtobel' in Kressbronn (Bodenseekreis)
- Gemeinde Kressbronn (2021): Energiekonzept für das Baugebiet Bachtobel in Kressbronn am Bodensee
- HPC AG (2021): Bodenschutzgutachten Nr. 2210203, BV „Erschließung Baugebiet Bachtobel“ in Kressbronn am Bodensee
- Kienzle Vögele Blasberg GmbH (2021): Grünordnerische Belange des Baugebiets Bachtobel in Kressbronn am Bodensee
- Meixner Stadtentwicklung (2021): Schalltechnische Untersuchung
- Zimmermann Ingenieure (2022): Hydrogeologisches Gutachten

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen