KRESSBRONN
am Bodensee – da bin ich gern!

GEMEINDE KRESSBRONN AM BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN „BACHTOBEL“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10A BAUGB ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG VON

- → Umweltbelangen
- → Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- → Gründen, welche zur vorliegenden Planung geführt haben

Fassung vom 20.06.2022

DÖMGES
ARCHITEKTEN

Boelckestraße 38 D-93051 Regensburg
T +49.941.99 20 60 F +49.941.99 20 66 6
info@doemges.ag doemges.ag

1. Umweltbelange

1.1. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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 a.B. beabsichtigt eine städtebauliche Neuentwicklung im Bereich Bachtobel zwischen Friedrichshafener Str. und Tettnanger Straße. Es sind hier zukünftig Wohnbauflächen für privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbau sowie knapp die Hälfte als Gemeinbedarfsflächen geplant. 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.

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.

Derzeit besteht auf dem Grundstück lediglich Planungsrecht nach § 35 Baugesetzbuch. 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.

Der Bebauungsplan "Bachtobel" enthält neben Verkehrs- und Grünflächen unter anderem 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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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 der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB unterliegen. Die Eingriffe sind ausgleichspflichtig, soweit diese bisher planungsrechtlich unzulässig waren.

1.2. Auswirkungen auf Schutzgüter

Aufgrund der intensiven landwirtschaftliche Nutzung (überwiegend Intensivobst) und der geringen Strukturvielfalt wird dem Plangebiet eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung beigemessen. Nördlich angrenzend befinden sich Streuobstbestände.

- Das Gebiet wird derzeit im Obstanbau landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Eingriffsvorhaben nimmt keine Flächen in Anspruch, die für den Naturhaushalt und das 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.
- 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.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Durch den Eingriff in den Naturhaushalt im Bereich des Bebauungsplans "Bachtobel" entsteht ein Defizit von 312.592 Ökopunkten. Dem Eingriff werden plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Unter Anrechnung der plangebietsinternen und plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen ist eine 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.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

2.1. Verfahrensablauf

Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs in den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan erfolgte in kontinuierlicher Abstimmung mit Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Der Verfahrensablauf ist nachfolgend tabellarisch dargestellt.

17.07.2019	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
25.07.2019	ortsübliche Bekanntmachung
09.07.2021 bis 10.08.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
24.11.2021	Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
02.12.2021	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. §3 (2) BauGB
10.12.2021 bis 17.01.2022	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB
25.05.2022	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO
03.06.2022	Rechtsverbindlich durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB

2.2. Eingegangene, abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nachfolgende relevante Stellungnahmen sind in den beiden Beteiligungsphasen von der Öffentlichkeit bzw. von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

- **Öffentlichkeit** *(im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung)*
  - hohe, eher städtisch wirkende Dichte und entsprechendes Einfügen in das Ortsbild wird kritisiert und eine Reduzierung der Gebäudehöhen angeregt
  - Ausbildung räumlicher Kanten des rasterförmigen Straßensystems durch Baulinien wird in Frage gestellt, stattdessen wird vorgeschlagen keine Baulinien festzusetzen
  - Vorschlag zur Überarbeitung des rasterförmigen Erschließungskonzepts hin zu aufgelockerten Strukturen
  - die Vermeidung von teilweise angebotenen Gärten mit einer nordöstlichen Ausrichtung wird empfohlen
  - Hinweis auf die ortsfremden Flachdächer

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

- **Regierungspräsidium Tübingen** *(im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / öffentlichen Auslegung)*
  - Hinweis auf die Einhaltung des Ziels der Eigenentwicklung
  - Nachweis des Ziels der Mindest-Bruttowohndichte
  - Hinweis auf das Ziel der Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch flächeneffiziente Nutzungen und verdichtete Bauweise

- **Regierungspräsidium Freiburg** *(im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / öffentliche Auslegung)*
  - Empfehlung zur Beauftragung eines bodenkundlichen Gutachtens
  - Empfehlung zur Aufnahme eines geotechnischen Hinweises

- **Landratsamt Bodenseekreis** *(im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / öffentlichen Auslegung)*
  - Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
    - Prüfung ob beschrieben Feldgehölze gesetzlich geschützte Biotope sind
    - Vorschlag für abzubrechende Gebäude ein fundiertes Artenschutzgutachten zu erstellen
    - Ergänzungen zum Vogelschlag durch konkrete Festsetzungen und Aktualisierung der Hinweise
    - Hinweis Schotterungen in privaten Grünflächen auszuschließen
    - Anregung zum Erhaltungsgebot von Bäumen
    - Hinweis zur Konkretisierung der Ökobilanz
  - Belange des Abfallrechts
    - ein Erdmassenausgleich ist anzustreben
  - Belange des Wasser- und Bodenschutzes
    - Ergänzung der Begründung bezügl. Trennsystem
    - Hinweis, dass in dem Plangebiet keine „Altlasten“ nach definiertem Rechtsbegriff § 2 (4) BBodSchG vorliegen
    - Hinweis zur Erstellung eines bodenkundlichen Gutachtens
    - Klärung vom Umgang mit Bebauung in möglichen Überschwemmungsgebieten, welche sich aus den hydraulisch-hydrologischen Untersuchungen ergeben
  - Belange des Straßenbaus
    - rechtliche Sicherung der Anbauverbotszonen
    - Kennzeichnung bestimmter Bereiche entlang der Kreisstraßen ohne Ein- und Ausfahrten
    - Hinweis zum Verbot von Nebenanlagen in ausgewiesenen Flächen entlang der Kreisstraßen
  - Belange des Verkehrsrechts
    - Prüfung verkehrsberuhigter Bereiche oder teilw. eher Tempo-30-Zonen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

  - Belange des Gesundheitsschutzes
    - Hinweise zur Prüfung des Trinkwassermehrbedarfs und Mehrbedarfs an Kita- und Schulplätzen durch vorhandene Kapazitäten

- **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben** *(im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / öffentlichen Auslegung)*
  - Einhaltung der Ziele der Raumordnung, bezügl. Eigenentwicklung, Mindest-Bruttowohndichte und Flächeninanspruchnahme (vgl. SN Regierungspräsidium Tübingen)

- **Bund Ortsverband Kressbronn** *(im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung)*
  - Hinweis auf der Ziel der Eigenentwicklung (vgl. SN Regierungspräsidium Tübingen)
  - Hinweis zur Verträglichkeit der Geschossigkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild

- **Handwerkskammer Ulm** *(im Rahmen der öffentlichen Auslegung)*
  - Hinweis, dass einzelne Handwerksbetriebe nicht nachteilig betroffen sein dürfen

- **Regionalwerk Bodensee Netze GmbH & Co. KG** *(im Rahmen der öffentlichen Auslegung)*
  - Hinweise zur nachfolgender Erschließungsplanung inkl. Stromversorgung und Kabeltrassen

Auf die vorherigen Stellungnahmen wurde wie folgt reagiert:

Die Anregungen der **Öffentlichkeit** städtebauliche Rahmensetzungen grundsätzlich zu hinterfragen und eine völlig neue Planung zu entwickeln, kann nicht nachgegangen werden, da sich die Gesamtkonzeption des Baugebiets und die sich daraus ergebende Dichte an den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Kressbronn ableitet. Die Festsetzung von Baulinien dient der einheitlichen Fassung des Straßenraums, zumal Versprünge innerhalb der Gebäude Individualität ermöglichen. Es werden bewusst verschiedene Angebote zur Ausrichtung der Gärten gemacht, um der Bevölkerung eine Auswahl zu ermöglichen. Des Weiteren sind die Nordostgärten deutlich tiefer als Südgärten und daher ist keine vollständige Verschattung durch die Gebäude zu erwarten. Zusätzlich sind bei allen Reihenhäusern zwei Gärten vorgesehen, sodass jeder auch einen südlichen Freiraum gestalten kann.

Die Höhe der Gebäude passt sich aktuellen Entwicklungen an, um eine möglichst flächeneffiziente verdichtete Bauweise zu realisieren, welche auch als Ziele im Regionalplan festgelegt sind. Es wurde geprüft, ob die Möglichkeit für Satteldächer besteht,

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

allerdings ist Teil der Strategie, welche in engem Zusammenhang mit dem Energiekonzept steht, dass ein Großteil der Dachfläche für die Anbringung von PV-Anlagen i.V.m. Dachbegrünung genutzt wird.

Bezüglich der Hinweise des **Regierungspräsidiums Tübingen**, **Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben** und **Bunds Ortsverband Kressbronn** wurde der Nachweis zur Einhaltung der Ziele des Regionalplans erbracht und rechnerisch in der Begründung des Bebauungsplans belegt.

Die geotechnischen Hinweise des **Regierungspräsidiums Freiburg** wurden im Textteil aufgenommen. Ein bodenkundlichen Gutachten liegt bereits vor, in dem auch Hinweise zur Planung und Durchführung der Aushubarbeiten gegeben sind.

Die Hinweise und Anregungen des **Landratsamts Bodensee** wurden weitestgehend in den Bebauungsplan aufgenommen und für die weitere Planung berücksichtigt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung und der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme wurde das lichte straßenbegleitende Gehölz, bestehend aus einzelnen beieinanderstehenden Büschen und Bäumen nicht als geschützte Feldhecke eingestuft. Ein Artenschutzgutachten für abzureißende Gebäudeteile wird im Zuge des Angebotsbebauungsplans noch nicht erstellt, da zeitlich unklar ist, wann und ob der Abriss erfolgt und man daher die artenschutzrechtlichen Konflikte auf Ebene der Genehmigungsplanung lösen muss. Ein fundiertes Artenschutzgutachten, das Jahre vor dem Eingriff angefertigt wird, kann innerhalb weniger Monate seine Gültigkeit verlieren. Aus Naturschutzsicht ist es sinnvoll, die Fledermausuntersuchung erst kurz vor der Baumaßnahme durchzuführen, um möglichst aktuelle Daten zu bekommen. Die Berechnung der Ökobilanz und die Lage der Ausgleichflächen wurden näher definiert und konkretisiert. Das Erhaltungsgebot der Bestandsbäume entlang der Friedrichshafener Straße wurde in allen Plänen einheitlich aufgenommen. Zur Reduzierung des Hochwasserscheitels im Baugebiet soll oberstromig ein Hochwasserrückhaltebecken geschaffen werden. Dazu wurde ein Vertag mit Privateigentümern geschlossen, wodurch eine Renaturierung des Prozessgrabens sowie ein Hochwasserrückhaltebecken realisiert werden kann, was einen gedrosselten Abfluss im Verlauf des Prozessgrabens ermöglicht.

Der Hinweis der **Handwerkskammer Ulm** wurde geprüft und es liegt keine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben vor.

Die Hinweise des **Regionalwerks Bodensee Netzte GmbH & Co. KG** betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Sie werden in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3. Gründe, welche zur vorliegenden Planung geführt haben

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.

Die Gemeinde Kressbronn am Bodensee steht unter einem deutlichen Druck neuen Wohnraum zu schaffen und entsprechende Wohnbauflächen, vorwiegend für die Eigenentwicklung, bereitzustellen.

Aufgrund des hohen Wohnungsdrucks und der geringen Flächenpotentiale, die kaum noch im Gemeindegebiet verfügbar sind, ist eine verdichtete Bebauung für eine Wohnnutzung sowie weitere gemeinschaftliche Nutzungen zeitnah und dringend notwendig. Ohne die Aktivierung solcher Flächen kann dem Erfordernis von nutzbarem Wohnraum, v.a. im Sinne der Eigenentwicklung, nicht Rechnung getragen werden, sodass eine Abwanderung von Interessenten und Ortsansässigen zu befürchten ist. Des Weiteren fehlen dringend soziale und kommunale Nutzflächen, die hier mit einem Kinder- und Familienzentrum inkl. Kindertagesstätte, Ärztehaus und der Feuerwehr ermöglicht werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen