

# GEMEINDE KRESSBRONN AM BODENSEE

## BEBAUUNGSPLAN „BACHTOBEL“ UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

TEXTLICHER TEIL MIT PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND  
HINWEISEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

RECHTSPLAN

Fassung vom 10.05.2022



## Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	5
2.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	6
3.	HINWEISE .....	15
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	22
5.	BEGRÜNDUNG .....	25

Bebauungsplan / textlicher Teil mit Begründung

aufgestellt

Kressbronn a.B., 25.05.2022

.....

Dömges Architekten AG

.....

Daniel Enzensperger, Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	5
2.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	6
2.1.	Art der baulichen Nutzung .....	6
2.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.3.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
2.4.	Bauweise .....	8
2.5.	Soziale Wohnraumförderung .....	8
2.6.	Höhenlage der Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoss .....	9
2.7.	Abstandsflächenrecht .....	9
2.8.	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	9
2.9.	Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen .....	9
2.10.	Erschließung und Entwässerung .....	9
2.11.	Photovoltaikanlagen .....	10
2.12.	Zu- und Ausfahrten Tiefgaragen .....	10
2.13.	Sichtdreieck .....	10
2.14.	Immissionsschutz .....	10
2.15.	Grünordnung .....	12
3.	HINWEISE .....	15
3.1.	Niederschlagswasserbeseitigung .....	15
3.2.	Bodenschutz / Vorliegen von (entsorgungsrelevant) erhöhten Schadstoffgehalten im Boden .....	15
3.3.	Denkmalschutz / Bodenfunde .....	16
3.4.	Höhenangaben .....	16
3.5.	Pflanzartenlisten / Empfehlungen für Gehölzpflanzungen .....	16
3.6.	Dachbegrünung .....	17
3.7.	Belange des Artenschutzes .....	18
3.8.	Nicht-überbaute Grundstücksflächen .....	20
3.9.	Abfallrecht .....	20
3.10.	Geotechnik .....	20
3.11.	Grundwasserschutz .....	20
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	22
4.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	22
4.1.1.	Dachform .....	22

4.1.2.	Dachaufbauten.....	22
4.1.3.	Fasadengestaltung.....	22
4.1.4.	Photovoltaik .....	23
4.2.	Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten.....	23
4.2.1.	Werbeanlagen an Fassaden .....	23
4.2.2.	Automaten .....	23
4.3.	Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen ..	23
4.3.1.	Einfriedungen / Zäune.....	23
4.4.	Stellplatzverpflichtung .....	24
4.4.1.	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	24
5.	BEGRÜNDUNG .....	25
5.1.	Vorbemerkungen und Planungsanlass .....	25
5.2.	Ausgangssituation .....	25
5.3.	Lage im Gemeindegebiet.....	26
5.3.1.	Geltungsbereich.....	26
5.3.2.	Städtebauliche Bestandsanalyse .....	26
5.3.3.	Vorgaben von Landes- und Regionalplanung .....	27
5.3.4.	Rechtliche Ausgangslage .....	29
5.4.	Planungsziele .....	30
5.5.	Städtebauliches Konzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen inkl. Örtlicher Bauvorschriften.....	31
5.5.1.	Städtebauliches Konzept u. Herleitung Planungsalternativen	31
5.5.2.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	32
5.5.3.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) .....	39
5.6.	Auswirkungen der Planung .....	42
5.7.	Umweltbericht .....	43
5.8.	Anlagen zur Begründung .....	45

# 1.

## RECHTSGRUNDLAGEN

---

- 1.1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)
- 1.5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- 1.6. Satzung der Gemeinde Kressbronn a. B. über örtliche Bauvorschriften (Ortsbauvorschriftensatzung) für die Gemeinde Kressbronn aufgrund von § 4 der GemO für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581), in Verbindung mit § 74 Absatz 1 Nr. 2, 3, 4 und 7, Absatz 2 Nr. 2, 75 Absatz 3 Nr. 2 der LBO für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357)

## 2.

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(aufgrund von § 9 BauGB und §§ 1 – 23  
BauNVO)

---

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen für die einzelnen Baugebiete im Planteil festgesetzt.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können ausnahmsweise zugelassen werden:
  - sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Hiervon ausgenommen sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, diese sind grundsätzlich unzulässig.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
  - Anlagen für Verwaltungen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
  - Tankstellen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
- (4) In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr / Rettungsdienste / Wohnen“ (GB 1) sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
  - Gebäude für die Feuerwehr mit zugehörigen Verwaltungs- und Aufenthaltsnutzungen
  - Freianlagen, die dem Nutzungszweck „Feuerwehr“ dienen wie z.B. Stellplätze, Übungsflächen etc.
  - Freistehender Turm für feuerwehrspezifische Nutzungen
  - Gebäude für Rettungsdienste mit zugehörigen Verwaltungs- und Aufenthaltsnutzungen
  - Freianlagen, die dem Nutzungszweck Rettungsdienste dienen wie z.B. Stellplätze
  - Kommunale Wohnungen
- (5) In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Familienzentrum / Wohnen / Gemeindearchiv“ (GB 2) sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
  - Kindertagesstätte
  - Kinderhort
  - Familienzentrum
  - Kommunale Wohnungen
  - Gemeindearchiv

- Freianlagen, die dem Nutzungszweck „Kinder- und Familienzentrum / Wohnen“ dienen wie z.B. Freispielflächen, Mitarbeiterstellplätze, Freiflächen der Wohnungen etc.
  - Energiezentrale zur Versorgung des Quartiers
- (6) In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunales Wohnen 1“ (GB 3) sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- Kommunale Wohnungen
  - Gastronomische Nutzungen
  - nicht störende Gewerbebetriebe
  - Freizeiteinrichtungen für Senioren
- (7) In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus“ (GB 4) sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- Arztpraxen
  - Apotheke
  - Gastronomische Nutzungen
  - nicht störende Gewerbebetriebe
  - Kommunale Wohnungen
- (8) In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunales Wohnen 2“ (GB 5) sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- Kommunale Wohnungen
  - Freianlagen, die dem Nutzungszweck „Wohnen“ dienen wie z.B. Freiflächen der Wohnungen, Kinderspielbereiche, offene Stellplätze etc.
  - nicht störende Gewerbebetriebe

## 2.2. Maß der baulichen Nutzung

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)*

- (1) Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ) max. Zahl der Vollgeschosse, maximale Wandhöhe
- Die maximal zulässige Grundfläche (GR) bzw. die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe gem. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen für die einzelnen Bauräume im Planteil festgesetzt.
- (2) Die GRZ darf in allen Baugebieten durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen (insbesondere Tiefgaragen) bis max. 1,0 überschritten werden.
- (3) Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante des geplanten Fertig-Fußbodens des Erdgeschosses und der Oberkante der massiven Attika / Brüstung des jeweiligen Gebäudes.
- (4) Im Bauraum 1 (BR1) ist ein Schlauch- und Übungsturm für die Feuerwehr mit maximal 25 m Wandhöhe zulässig.

- (5) In den Bauräumen 18a und 18b sind zurückgesetzte Staffelgeschosse zulässig. Diese dürfen keine Vollgeschosse nach § 2 Abs. 6 Nr. 2 sein.

### **2.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- (2) Balkone und Terrassen dürfen bis max. 2,50 m über Baulinien und Baugrenzen hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- (3) An festgesetzten Baulinien dürfen im ersten Obergeschoss bis zu 40 % der Gebäudefassade um bis zu 2,5 m von der Baulinie zurückweichen. Im Erdgeschoss und zweiten Obergeschoss dürfen bis zu 100 % der Gebäudefassade um bis zu 2,5 m von der Baulinie zurückweichen.
- (4) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO wie z.B. Müll-Einhausungen, Fahrradabstellräume, Trafostationen etc. sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (5) Die Standorte für Müllbehälter bzw. Fahrradabstellräume sind einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die in ihrer Materialität dem Gesamterscheinungsbild der baulichen Anlage angepasst ist. Die Standorte sind gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.
- (6) Im Bereich von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist auch die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind jene, die dem Zwecke der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen.

### **2.4. Bauweise**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)*

- (1) Die zulässige Bauweise gem. § 22 BauNVO wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen für die einzelnen Bauräume im Planteil festgesetzt.
- (2) Die "offene Bauweise" wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- (3) Die "abweichende Bauweise" wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne die Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässig. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.
- (4) In den Bauräumen 8, 10,11,12,14a, 14b und 16 sind nur Hausgruppen zulässig. Grenzanbau an den seitlichen Grundstücksgrenzen ist hier innerhalb der Hausgruppe zwingend festgesetzt.

### **2.5. Soziale Wohnraumförderung**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)*

In den Parzellen 26, 27, 28, 29 und 30, die mit Geschosswohnungsbauten bebaut werden, sind mindestens 25 % der Wohnungen als geförderter Wohnungsbau (EOF) umzusetzen.

## **2.6. Höhenlage der Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoss**

*(§ 9 Abs. 3 BauGB)*

Der Abstand der Höhenlage der Oberkante des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude über der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche in der Mitte der Bauparzelle darf maximal 0,30 m betragen.

## **2.7. Abstandsflächenrecht**

Die Abstandsflächenregelungen nach § 5 LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg) sind einzuhalten.

## **2.8. Aufschüttungen und Abgrabungen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)*

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.
- (2) Die Tiefe der Abgrabungen darf 1,00 m nicht überschreiten.
- (3) Die Höhe der Aufschüttungen darf 1,50 m nicht überschreiten.
- (4) Im Bereich der Freilegung des „Prozessgrabens“ und der geplanten Retentionsmulden sind tiefere Abgrabungen zulässig. Die Tiefen ergeben sich aus der dem Bebauungsplan nachgeschalteten technischen Erschließungsplanung.
- (5) In den Bauräumen 8, 10, 11, 12, 14a, 14b und 16 sind Lichtgräben an den Untergeschossen bis zu einer Tiefe von 1,5 m unter Oberkante Fertig-Fußboden Erdgeschoss zulässig.

## **2.9. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)*

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen.

## **2.10. Erschließung und Entwässerung**

- (1) Das Baugebiet wird über ein Trennsystem entwässert.
- (2) Im Rahmen der Erschließung und Entwässerung des Baugebiets ist der Drosselabfluss des jeweiligen Baugrundstücks zu ermitteln und nachzuweisen, dass dieser gegenüber dem natürlichen Wasserabfluss nicht erhöht wird. Die abflusswirksame Fläche entspricht Ages gemäß DIN 1986-100 (Ausgabe 2016). Wird der Spitzenabflussbeiwert von 0,1 für das jeweilige WA oder Fläche für Gemeinbedarf überschritten, so ist für die Differenz eine Versickerungsanlage auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen, deren Überlauf seltener als einmal in 10 Jahren (10-jährliches Starkregenereignis) in den Regenwasserkanal bzw. in die Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen entlastet.

## 2.11. Photovoltaikanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Bauräumen 3, 4 und 5 des vorliegenden Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (ausgenommen Tiefgaragen) zu mindestens 80% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Zur baulichen Gestaltung von Photovoltaikanlagen s. 4.1.4.
- (2) Solarwärmekollektoren sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

## 2.12. Zu- und Ausfahrten Tiefgaragen

- (1) Über die im Planteil festgesetzten Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind keine weiteren Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen zulässig.
- (2) Von der Lage der festgesetzten Zu- und Ausfahrten kann in Absprache mit der Gemeindeverwaltung geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und öffentliche und nachbarliche Belange dem nicht entgegenstehen. Bei klassifizierten Straßen sind zudem Absprachen mit dem Straßenbauamt erforderlich.
- (3) Im Bereich der Tiefgarage(n) der Bauräume 18a und 18b kann die Lage der TG-Ausfahrt(en) frei gewählt werden. Diese muss / müssen aber zwingend an die innere Erschließung des Baugebiets (Planstraße F) anschließen.

## 2.13. Sichtdreieck

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreieck) darf die Höhe von Einfriedungen und Bepflanzungen die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

## 2.14. Immissionsschutz

- (1) Lärmschutzmaßnahme LSM
  - (a) In den gekennzeichneten Bereichen, jeweils in der eingezeichneten Länge, sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Gebäuden in einer Mindesthöhe von 13 m in fugendichter Ausführung als Voraussetzung für die Wohnnutzung in BR6, BR7, BR8 und BR2 zu errichten.
- (2) Lärmschutz 1 – LS 1
  - (a) Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) der Gebäude sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109:2018 Teil 1 und Teil 2 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämm-

maße sind anhand der Rasterlärnkarte der schalltechnischen Untersuchung vom 25.10.2021 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

- (b) Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büroräume) sind auf die der „Friedrichshafener Straße“ abgewandten Gebäudeseite (nach Nordosten) zu orientieren. Die schutzbedürftigen Räume, die keine Fensteröffnung in Richtung Nordosten aufweisen sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) zu versehen.
- (3) Lärmschutz 2 – LS 2
- (a) Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die der „Friedrichshafener Straße“ abgewandten Gebäudeseite (Nordosten) zu orientieren. Die schutzbedürftigen Räume, die keine Fensteröffnung in Richtung Nordosten aufweisen sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (z.B. mechanische unterstützen Fensterrahmenlüftungen, Einzellüfter) zu versehen.
- (4) Lärmschutz 3 – LS 3
- (a) Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) der Gebäude sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109:2018 Teil 1 und 2 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind anhand der Rasterlärnkarte der schalltechnischen Untersuchungen vom 25.10.2021 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
  - (b) Die schutzbedürftigen Räume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (z.B. mechanische unterstützen Fensterrahmenlüftungen, Einzellüfter) zu versehen.
- (5) Lärmschutz 4 – LS 4
- (a) Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) der Gebäude sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109:2018 Teil 1 und 2 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind anhand der Rasterlärnkarte der schalltechnischen Untersuchungen vom 25.10.2021 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
  - (b) Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büroräume) sind auf die der „Tettlinger Straße“ abgewandten Gebäudeseite (nach Nordwesten) zu orientieren. Die schutzbedürftigen Räume, die keine Fensteröffnung in Richtung Nordwesten aufweisen sind mit fensterunabhängigen Lüftungs-

einrichtungen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) zu versehen.

(6) Lärmschutz 5 – LS 5

- (a) Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büroräume) sind auf die der „Tettlinger Straße“ abgewandten Gebäudeseite (nach Südwesten oder Nordwesten) zu orientieren. Die schutzbedürftigen Räume, die keine Fensteröffnung in Richtung Südwesten oder Nordwesten aufweisen sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) zu versehen.

(7) Lärmschutz 6 – LS 6

- (a) Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büroräume) sind nach Nordwesten oder Südwesten) zu orientieren. Die schutzbedürftigen Räume, die keine Fensteröffnung in Richtung Nordwesten oder Südwesten aufweisen sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) zu versehen.

(8) Lärmschutz 7 – LS 7

- (a) An der Nordwestfassade (Gebäude BR6, westlichstes Reihenhaus BR10) sind nur feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) zulässig. Die betreffenden Räume sind ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungsanlage (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten, wenn keine weiteren Fensteröffnungen an den anderen Fassaden vorhanden sind.

## 2.15. Grünordnung

(1) Öffentliche und private Grünflächen

Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Randeingrünung, Retentions-, Spiel- und Erholungsfläche) sind Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

Zulässig sind:

- Anlagen zur Sammlung, Behandlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser
- Parkwege und Sitzplätze, Einfriedungen sowie Möblierung und Spielgeräte
- Fahrradstellplätze

(2) Baumpflanzungen

- (a) Im Bereich der Baumpflanzgebote (Wuchsklasse I bzw. Wuchsklasse II siehe Lageplan) sind standortgerechte Laubbäume bzw. hochstämmigen Obstbäume zu pflanzen (siehe Hinweis Nr. 3.5 Pflanzartenlisten) Die Baum-

standorte der Bäume Wuchsklasse I können vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, die Baumstandorte der Bäume Wuchsklasse II können auf dem Baugrundstück frei gewählt werden, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Die Standorte der Bäume der Wuchsordnung II, die im Prozessgraben und am Bachtobelspielplatz verortet sind, dürfen ebenfalls frei gewählt werden, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück dabei unverändert bleibt.

- (b) Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum (Wuchsklasse I oder II) oder Obsthochstamm (siehe Hinweis Nr. 3.5 Pflanzartenlisten) zu pflanzen. Im zeichnerischen Teil festgesetzte Bäume sowie der Erhalt bestehender Bäume werden hierauf angerechnet.
  - (c) Die Mindestpflanzqualität der Bäume außerhalb von Tiefgaragenflächen beträgt dreimal verpflanzt mit Ballen (3xv m.B), Stammumfang (STU) 16-18 cm / entlang der Verkehrsflächen 18-20 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume gemäß Artenliste zu ersetzen (siehe Hinweis Nr. 3.5 Pflanzartenlisten).
- (3) Stellplätze, private Zufahrten und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen und durchlässiger Tragschicht, Kiesbeläge oder Rasenpflaster). Davon ausgenommen sind öffentliche Wege entlang der Tettnanger Straße und der Friedrichshafener Straße.
  - (4) Tiefgaragen sind 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.
  - (5) Flachdächer sind zu begrünen. Ausgenommen sind Dachterrassen. Eine Kombination mit Anlagen der Solarenergienutzung ist zulässig. Gründächer müssen eine Substratstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Geeignete Arten sind der Artenliste „Extensive Dachbegrünung“ (siehe Hinweis Nr. 3.6) zu entnehmen.
  - (6) Insektenschonende Beleuchtung. Außenbeleuchtungen und beleuchtete Werbeanlagen sind so zu errichten, dass wildlebende Tierarten (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) vor nachteiligen Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungseinrichtungen dürfen nicht in Richtung der freien Landschaft gerichtet werden (siehe auch Hinweis Nr. 3.7 Belange des Artenschutzes).
  - (7) Es sind insektenschonender Photovoltaikanlagen zu verwenden (siehe auch Hinweis Nr. 3.7 Belange des Artenschutzes).
  - (8) Einfriedungen und Zäune müssen (um eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten) einen Abstand von mind. 15 cm zum Boden aufweisen (siehe auch ÖBV 4.3.1 Abs. 5 und Hinweis Nr. 3.7 Belange des Artenschutzes).

- (9) Glasfassaden und größere Glasflächen sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszuführen. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag ist zu minimieren. (siehe auch Hinweis Nr. 3.7 Belange des Artenschutzes)
- (10) Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sowie um eventuelle Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Vögeln und Kleinsäugetieren auch künftig zu vermeiden, sollen Baumfällungen und größere Rückschnitte grundsätzlich im Winter durchgeführt werden. Rodungen zwischen Anfang März und Ende September sind untersagt.
- (11) Vor geplanten Gebäudeabrissen oder Eingriffen in bestehende Fassaden ist eine Nachsuche bezüglich Fledermausvorkommen auf Dachböden, hinter Fensterläden oder in Spaltenquartieren erforderlich. Falls Fledermausquartiere gefunden werden, müssen die Bauarbeiten außerhalb der Fledermaus-Aktivitätszeit (also frühestens Ende Oktober) begonnen werden; falls größere Quartiere, vor allem Wochenstuben, gefunden werden, sind vor Beginn der Arbeiten entsprechende Ersatzquartiere anzulegen.
- (12) Vor geplanten Gebäudeabrissen oder Eingriffen in die Fassade ist eine Nachsuche bezüglich Brutvogelvorkommen (Gebäudebrüter) erforderlich. Bei Vorkommen müssen die Arbeiten außerhalb der Vogel-Brutzeit begonnen werden, also frühestens im Mitte August.

### **3.1. Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken ist die Regenrückhaltung. Dieses kann anschließend als Brauchwasser verwendet werden, z.B. für den Einsatz der Bewässerung oder der Toilettenspülung.

Dachflächenwasser, welches über die zu erstellende Dachbegrünung geflossen ist und somit eine Vorreinigung erfahren hat, kann unterirdisch über Zisternen-/Rigolensysteme versickert werden. Das auf allen weiteren Flächen anfallende Wasser, welches keine Vorreinigung erfahren hat, ist in geeigneter Weise vor der Versickerung zu reinigen (z.B. Versickerung über eine belebte Oberbodenzone).

### **3.2. Bodenschutz / Vorliegen von (entsorgungsrelevant) erhöhten Schadstoffgehalten im Boden**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Der Gemeinde liegt ein Bodenschutzgutachten vor, welches für das Plangebiet das Vorliegen von (entsorgungsrelevant) erhöhten Schadstoffgehalten im Boden bestätigt.

Infolge der vorangegangenen Nutzung als Intensivobstkultur liegt eine Bodenbelastung durch die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln vor. Diese drückt sich vor allem durch einen erhöhten Kupfergehalt aus. Zusätzlich liegen teilweise leicht erhöhte Nickel- und Chromgehalte vor, die jedoch wahrscheinlich auf natürlichen Ursprung zurückzuführen sind (vgl. Bodenschutzgutachten Nr. 2210203, BV „Erschließung Baugebiet Bachtobel“ in Kressbronn am Bodensee, S. 4).

Laut dem Bodenschutzgutachten, das von der Gemeinde Kressbronn in Auftrag geben und von HPC AG erstellt wurde, ist ein Bodenschutzkonzept für das Areal zu erstellen, sobald eine konkrete Planung vorliegt. Des Weiteren wird während der Maßnahmen voraussichtlich eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich (vgl. Bodenschutzgutachten Nr. 2210203, BV „Erschließung Baugebiet Bachtobel“ in Kressbronn am Bodensee, S. 4).

Die freie Verwertung des anfallenden Bodenmaterials ist daher eingeschränkt. Im Vorfeld der Bauarbeiten ist nach Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis ein entsprechender Fachgutachter hinzuzuziehen. „Bei Aushubarbeiten ist das Aushubmaterial in Abhängigkeit der Vor-Ort-Befunde, der Materialzusammensetzung und der hier vorliegenden Ergebnisse zu separieren und zu entsorgen bzw. zu verwerten. Auffälliges Material, das von der hier beschriebenen Zusammensetzung

abweicht, ist in Mieten bereitzustellen und zur Klärung der Entsorgung zu beproben sowie laborchemisch zu untersuchen.“ (Bodenschutzgutachten Nr. 2210203, BV „Erschließung Baugebiet Bachtobel“ in Kressbronn am Bodensee). Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

### 3.3. Denkmalschutz / Bodenfunde

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### 3.4. Höhenangaben

Bis zum Jahr 1992 wurde als Höhenangabe m ü.NN verwendet. Dies wurde vom Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) abgelöst. Seit Juli 2017 ist das DHHN2016 (m ü.NHN) eingeführt. Die Abweichungen zwischen Höhe über Normalnull und Normalhöhennull betragen nur wenige Zentimeter, sodass diese im Rahmen der Bauleitplanung vernachlässigbar sind.

### 3.5. Pflanzartenlisten / Empfehlungen für Gehölzpflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Laubbäume Wuchsklasse I

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Esskastanie	Castanea sativa
Gemeine Walnuss	Juglans regia
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Trauerweide	Salix alba ‚Tristis‘
Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'

Zerreiche	Quercus cerris
Gemeine Robinie	Robinia pseudoacacia
Silber Linde	Tilia tomentosa `Szeleste'

#### Laubbäume Wuchsklasse II

Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula pendula
Hochstammobstbäume	
Obstbäume	
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Hahnenspor-Weißdorn	Crataegus crus-galli
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Aufgrund der Nähe zu Intensivobstanlagen ist bei der Pflanzung darauf zu achten, dass keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die Feuerbrandkrankheit gelten, wie z.B. Felsenbirne, Feuerdorn, Lorbeermistel, Mehlbeere, Eberesche, Weißdorn und Zwergmispel. Nadelbäume, Sträucher und Formgehölze (z.B. Kugelahorn, Kugelrobinie oder Formschnitte) erfüllen das Pflanzgebot nicht. Die Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit vom 20.12.1985 i.d.F.v. 13.12.2007 ist zu beachten. An Kinderspielflächen sind ungiftige Arten zu verwenden. Die Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen vorzunehmen.

Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von 10 - 15 m<sup>2</sup> mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

### 3.6. Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen von Dachterrassen. Bei Substratstärken von mindestens 30 cm werden Flachdächer als Filterschicht für die Regenwasserentsorgung anerkannt. Zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung sollten niedrige gewählt werden, Moos-Sedum bis Gras-Kraut-Pflanzengesellschaften, die langsam wachsen und im Sinne einer effizienten Solarnutzung die Module nicht verschatten. Die hier aufgeführte Artenliste für die extensive Dachbegrünung ist nicht abschließend und soll nur einen generellen Überblick über die wichtigsten Arten geben:

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fetthenne
Sedum hybridum	Immergrünes Fettblatt (Mongolen-Sedum)
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Dianthus plumarius	Fede-Nelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca	Blaues Schillergras
Petrorhagia saxifraga	Stein-Nelke
Saxifragea paniculata	Rispen-Steinbrech
Saponaria ocymoides	Polster-Seifenkraut
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz, Hauswurz
Thymus serpyllum	Kriechender Thymian

### 3.7. Belange des Artenschutzes

Durch Beachtung folgender Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:

Das Plangebiet kann von wildlebenden Tieren (z.B. Vögeln oder Fledermäuse) als Quartier oder Nahrungsraum genutzt werden. Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung und bei Sanierungs- Abrissarbeiten und Rodungsarbeiten zu beachten. Bei der Baudurchführung ist ein artenschutzkonformes Vorgehen sicherzustellen. Im September vor Beginn baulicher Veränderungen an Bestandsgebäuden ist durch qualifiziertes Fachpersonal zu prüfen, ob Nester von Vögeln oder Fledermausvorkommen (z.B. im Dachstuhl, im Traufbereich oder in Rolladenkästen) betroffen sind. Durch eine ökologische Baubegleitung wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Umfang evtl. erforderlicher Ersatzquartiere bestimmt.

a) Das Betreiben von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist ausdrücklich erwünscht. Um Beeinträchtigungen der wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaik- und Solaranlagen zu mindern, sollten deren Oberflächen möglichst nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren. Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile.

b) Baumrodungen und stärkere Pflegeschnitte von anderen Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten (01.03.-30.09.) durchzuführen

c) Nachtaktive Insekten oder Vögel können von künstlichen Lichtquellen, u.a. auch Werbeanlagen und reflektierenden Photovoltaikanlagen beeinträchtigt werden. Die negativen Wirkungen auf die Tierwelt können durch Verwendung von insektenverträglichen Anlagen minimiert werden. Leuchten sind insektendicht gekoffert und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten / Außentemperatur max. 60° C; die Lichtpunkthöhe sind so gering wie möglich zu wählen / keine direkte Abstrahlung in die freie Landschaft und kein Anstrahlen von Wandflächen am Ortsrand. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab. Warmweiße LED-Lampen mit Farbtemperatur von 3.000-3.500 Kelvin sind nach derzeitiger Kenntnis am besten geeignet (Lichtfarbe mit einer Wellenlänge von über 540 nm. Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten. Beleuchtungsanlagen sollten mit einer Nachtabschaltung von 23 bis 5 Uhr im Zeitraum vom 1. April bis 15. November versehen sein. Zumindest im Privaten Bereich sind für die Außenbeleuchtung Bewegungsmelder zu verwenden. Auf Dauerbeleuchtung ist zu verzichten.

Möglichst reflexionsarme Photovoltaikanlagen können durch monokristalline Module, entspiegelte Oberflächen, Strukturglas und Kreuzmuster erreicht werden (Solarzellen mit nicht-polarisierender Umrandung und weißem Gitter). Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile.

d) Auf das Tötungs- und Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gem. § 39(1) und § 44(1) BNatSchG wird hingewiesen. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag ist zu minimieren. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind geeignete bauliche Vorkehrungen an Glasfronten zu treffen. Um Vogelschlag an größeren Fensterflächen zu vermeiden, sollten ungegliederte große Fensterflächen am Ortsrand vermieden werden. Die Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach (Schmid et.al. 2012) sind zu beachten. So sollte auf spiegelnde Scheiben und freistehende transparente Glasscheiben verzichtet werden. Größere Glasfronten sind für Vögel sichtbar zu machen, z.B. durch Holzlamellen, geeignete Bedruckung oder Verwendung von intransparentem Glas. Nach neuestem Kenntnisstand sind UV-Markierungen und Gläser mit geringer Außenreflexion weitgehend wirkungslos (siehe <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/>, LAG VSW, Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glas-scheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas - Beschluss 21/01).

e) Mit Verweis auf § 9 LBO und §21a NatSchG BW sowie im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Minimierungsgebot und den Insektenschutz müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Sie dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Weise befestigt werden (sog. Kies- oder Schottergärten). Vegetationsarme Flächen mit nicht durchwurzelbaren bzw. wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Folien oder Vlies) gelten als bauliche Anlagen und sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

f) Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierte Bauelemente im Handel verfügbar.

g) Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen wie z. B. bodengleiche Lichtschächte ohne feinmaschige Abdeckung, tiefe Abflussrinnen oder Gullis unmittelbar an hohen Bordsteinen. Zur Verringerung der Barrierewirkung sind Sockel von Einfriedungen unterbrochen auszuführen, damit sie für Kleintiere durchlässig werden. Auch hohe Bordsteine sollten, damit sie für Kleintiere überwindbar werden, ca. alle 20 m abgesenkt oder abgeschrägt werden.

### **3.8. Nicht-überbaute Grundstücksflächen**

Mit Verweis auf § 9 LBO und im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Minimierungsgebot und den Insektenschutz müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, dauerhaft mit offenem oder bewachsenem, wasseraufnahmefähigen Boden anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten gelten nicht als ‚andere zulässige Verwendung‘ und sind damit zur Gestaltung von privaten Gärten unzulässig.

### **3.9. Abfallrecht**

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m<sup>3</sup> Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

### **3.10. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

### **3.11. Grundwasserschutz**

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge von Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich) ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-)wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasser-

schwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu richten.

## 4.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (aufgrund § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

---

### 4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

#### 4.1.1. Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Nutzbare Dachterrassen sind zulässig, soweit diese maximal einen Anteil von 20 % der Dachfläche einnehmen.

#### 4.1.2. Dachaufbauten

- (1) Für technische Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Lüftungszentralen, Aufzüge etc. ist eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhen um bis zu 3,0 m zulässig, wenn sie insgesamt eine Fläche von 10 % der Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen, welche in Punkt 4.1.4. geregelt sind.
- (2) Technische Dachaufbauten gem. Abs. 1 sind mit einem Mindestabstand von ihrer Höhe vom Dachrand (Außenkante Attika) des darunterliegenden Geschosses zu errichten.

#### 4.1.3. Fassadengestaltung

- (1) Der Gestaltungsleitfaden für das Baugebiet "Bachtobel" ist als Grundlage für die Detailgestaltung zu verwenden.
- (2) Als Fassadenmaterialien sind Putz, Sichtbeton, Verkleidungen mit Faserzement oder Holzschalungen zulässig.
- (3) Klinkerfassaden sind - auch in Teilflächen - unzulässig.
- (4) Sichtbetonflächen und Holzschalungen sind nur in ihrer natürlichen Farbigkeit zulässig.
- (5) Die Farbigkeit der Fassadenflächen, Fenster und Außentüren, Garagentore etc. richtet sich bei den privaten Reihenhäusern nach dem Gestaltungsleitfaden für das Baugebiet "Bachtobel".
- (6) Grelle, leuchtende Fassaden-Farben sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Es sind gedeckte Farben zu verwenden.

#### **4.1.4. Photovoltaik**

- (1) Photovoltaikanlagen sind in liegender oder aufgeständerter Ausführung auf den Flachdächern zulässig. Dabei dürfen aufgeständerte Anlagen maximal 50 cm von der Dachfläche herausragen. Des Weiteren sind PV-Anlagen an der Fassade sowie als Gartenzaunersatz (hierzu Ziffer 4.3.1 (1)) zulässig.
- (2) Die Bereiche von Dach-Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit extensiver Dachbegrünung zu realisieren.

#### **4.2. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten**

*(§ 74 (1) 2 LBO)*

##### **4.2.1. Werbeanlagen an Fassaden**

- (1) Werbeanlagen an Fassaden sind im gesamten Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf zulässig. Dabei besteht keine Bindung an die Stätte der Leistung. Werbeanlagen, die nicht an Fassaden angebracht sind, sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- (2) Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf je Fassadenseite 5 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
- (3) Die Breite der einzelnen Werbeanlagen darf max. 25 % der Breite der jeweiligen Fassadenseite betragen.
- (4) Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

##### **4.2.2. Automaten**

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Automaten (wie z.B. Foodautomaten) nur auf öffentlichen Flächen zulässig, auf privaten Flächen sind diese unzulässig.
- (2) Die konkrete Nutzung des Automaten ist im Einzelfall mit der Kommune abzustimmen.

#### **4.3. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

*(§ 74 (1) 3 LBO)*

##### **4.3.1. Einfriedungen / Zäune**

- (1) Die Höhe von Einfriedungen beträgt für "lebende" Einfriedungen (Hecken etc.) max. 1,5 m und für "bauliche und nicht lebende" Einfriedungen (z.B. Betonelemente, Solarzäune) max. 1,3 m (bei Solarzäunen zuzüglich Bodenabstand - siehe Ziffer 2.15 (8)).

- (2) Im Bereich der Vorgärten zu Erschließungsstraßen hin sind keine Einfriedungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Heckenpflanzungen (Heimische Arten wie Rotbuche) bis 0,8 m Höhe oder "bauliche und nicht lebende" Einfriedungen bis 0,5 m Höhe (z.B. Betonelemente oder Natursteine).
- (3) Schotterungen, auch in Teilflächen mit einer Gesamtfläche von über 10 m<sup>2</sup> sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- (4) Einfriedungen entlang von Rad- und Gehwegen müssen mindestens einen Abstand von 0,5 m ab Grundstücksgrenze einhalten.
- (5) Die Durchlässigkeit für Kleinsäugetiere gem. Festsetzung 2.15.8 kann bei "baulichen und nicht lebenden" Einfriedungen alternativ zum Bodenabstand durch Lücken in den Einfriedungen hergestellt werden (s. Darstellungen im Gestaltungsleitfaden).

#### **4.4. Stellplatzverpflichtung**

##### **4.4.1. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

(§ 74 (2) 2 LBO)

- (1) In den kommunalen und privaten Geschosswohnungsbauten sind für Wohneinheiten mit bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 STP und für Wohneinheiten über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 STP nachzuweisen. Die notwendigen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgärten nachzuweisen.
- (2) Je Wohneinheit in den privaten Geschosswohnungsbauten in den Bauräumen 18a und 18b sind 2 STP ausschließlich in Tiefgärten nachzuweisen.
- (3) Je Gebäude der privaten Geschosswohnungsbauten sind 2 STP oberirdische Besucherstellplätze in den Grundstücksflächen nachzuweisen.
- (4) Im Bereich der Einfamilienhausbebauung sind 2 STP je Wohneinheit innerhalb der privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Örtliche Bauvorschriften

aufgestellt

Kressbronn a.B., 25.05.2022

.....  
Dömges Architekten AG

.....  
Daniel Enzensperger, Bürgermeister

**5.1. Vorbemerkungen und Planungsanlass**

Das ca. 5,0 ha große Plangebiet liegt zwischen der Friedrichshafener und der Tettlinger 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 Wohnraum 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.

### 5.3. Lage im Gemeindegebiet

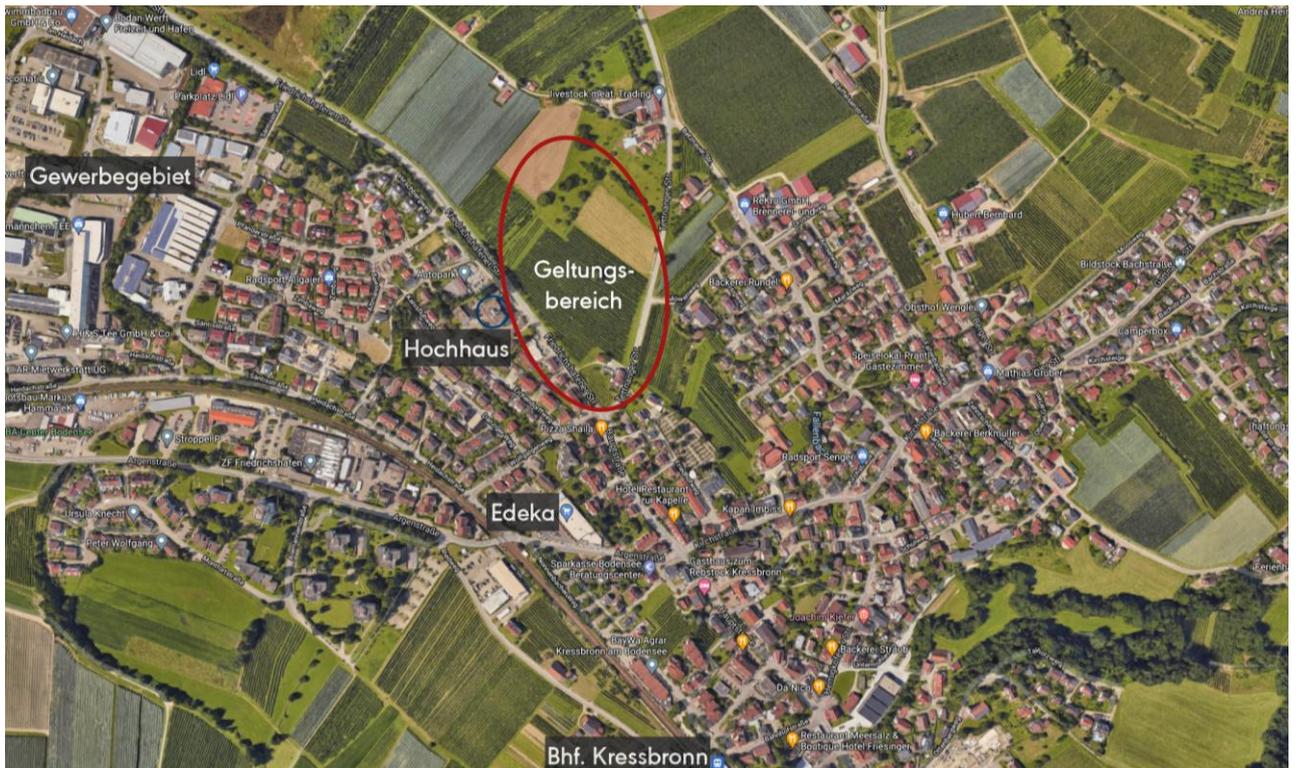


Abb. 1: Lage im Gemeindegebiet

Das ca. 5,0 ha große Plangebiet liegt zwischen der Friedrichshafener und der Tettninger 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 Gemeinbedarfsf lächen, sowie öffentliche Grünflächen. Eingegrenzt wird das Gebiet von der angrenzenden Friedrichshafener und der Tettninger 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

kann. Das Areal wird durch die Friedrichshafener und Tettlinger Straße eingefasst. Südwestlich grenzt ein Wohngebiet an, welches vorwiegend durch dreigeschossigen Geschosswohnungsbau und zweigeschossige Reihenhäuser gekennzeichnet ist. Hervorsticht hier ein acht- bis neugeschossiges 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 ausgehen, 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

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 durchschnittlichen 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.

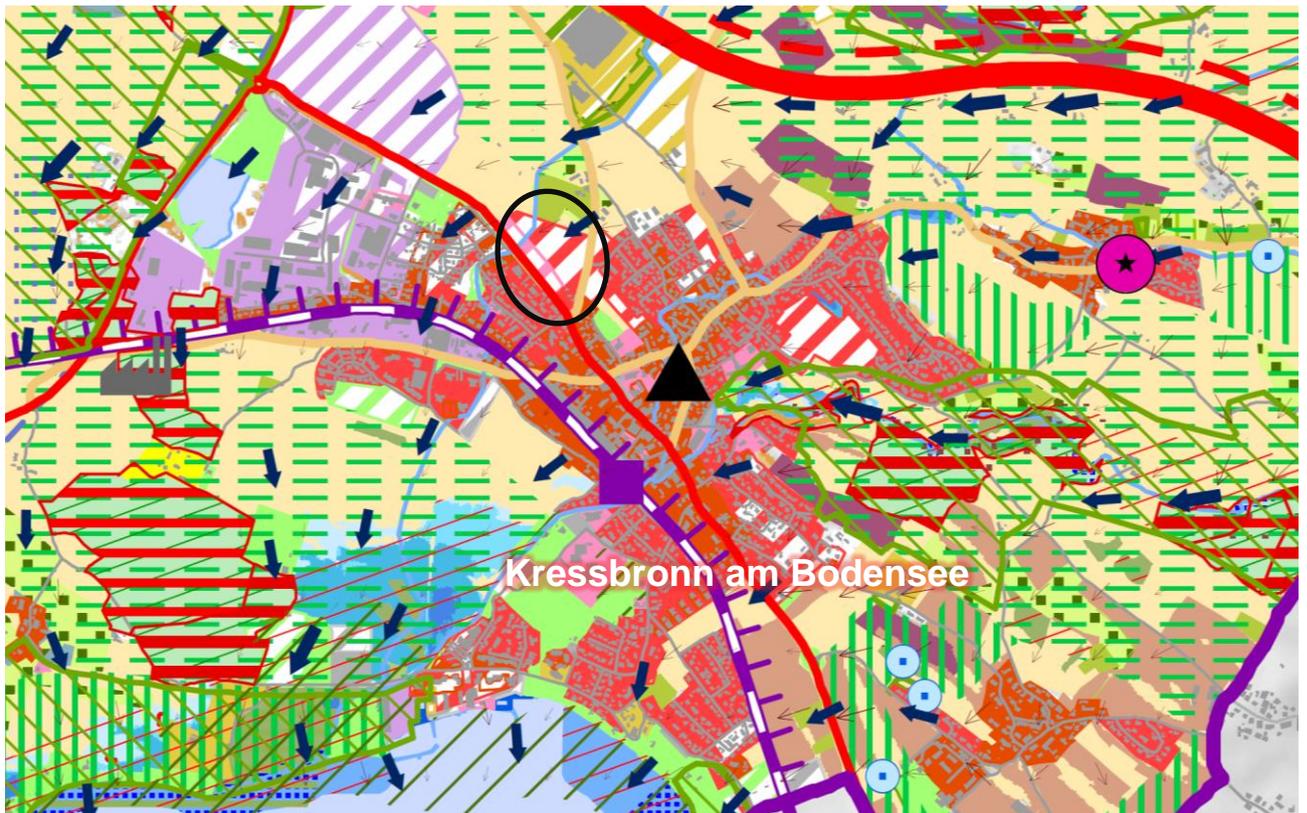


Abb. 2: Auszug aus der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben, 2. Anhörung

#### 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 Bau-recht zu schaffen und die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, da im Außenbereich das Bauen vorrangig pri-vilegierten Vorhaben zusteht und Wohnen und Gemeinbedarfsflächen nicht hierzu zählen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) plant für das Areal bereits die Unterbringung der Feuer-wehr, 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 ab-geleitet ist.

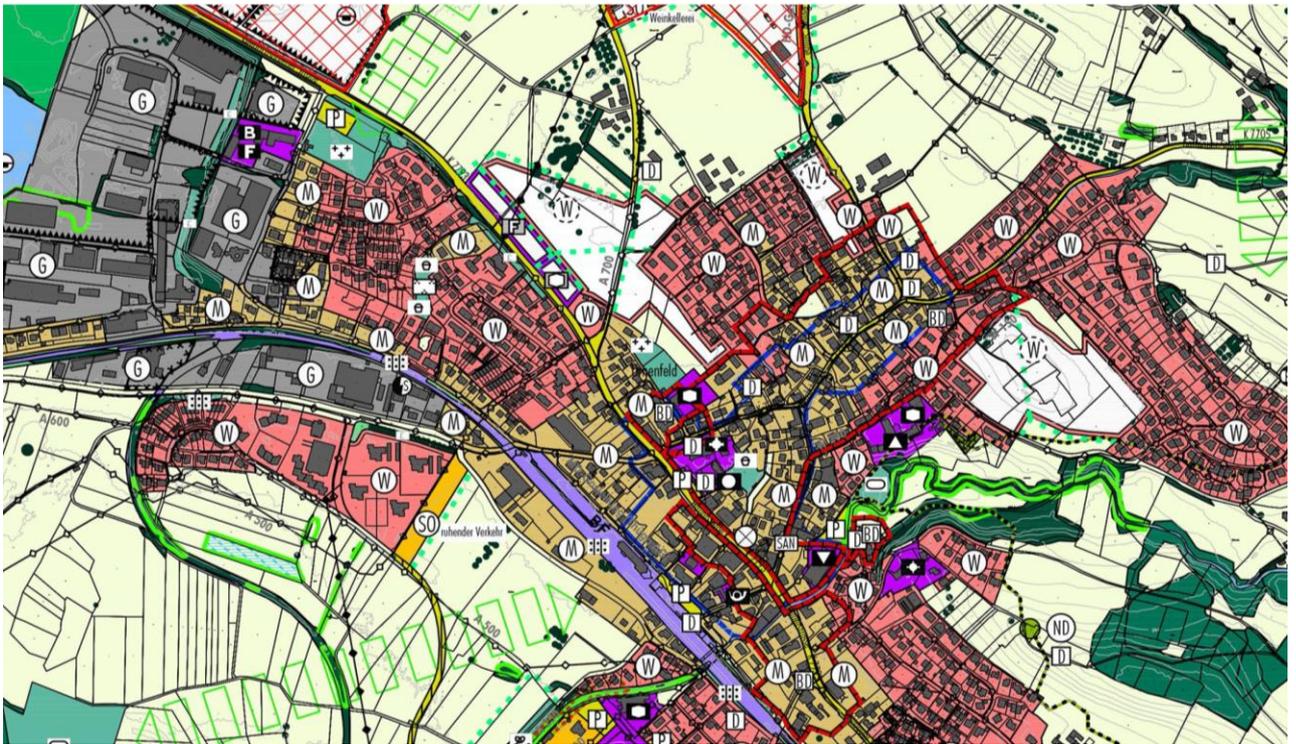


Abb. 3: rechtswirksamer FNP

#### 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.

## **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 aktuell 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 Rettungsdienst-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 trocknen 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-

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, qualitativ gestaltetes Spielplatz mit einer Größe von ca. 2.900 m<sup>2</sup>. 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 Feuerwehrrampe nicht mehr den aktuellen Standards entspricht und auch von der Größe keine Erweiterungsmöglichkeiten zulässt, soll für diese ein modernes neues Gebäude entstehen, das 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 angelegenen 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.

## 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 Geschößwohnungsbauten. Zur Steigerung des Wohnwertes und zur Vermeidung großflächiger oberirdischer Parkieranlagen 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

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 Reihnhaus 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.

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 Tiefgaragenbaubereich 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 Grundstückschnitt 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 Tettlinger 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 Tettlinger 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-PKW's unbedingt zu vermeiden.

## 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 m<sup>2</sup>) 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 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 Tettlinger 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.

## 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 vorgesehenen 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 eines 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.

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 raumluftechnischen 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 raumluftechnischen 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.

### 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

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-

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<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 STP und für Wohneinheiten über 60 m<sup>2</sup> 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.

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 besonderer 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 Tettninger 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

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 Kinder 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 Erweiterung 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 Kommunalverbandes 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 Tettninger 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).

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 landwirtschaftlichen 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.

- 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 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.

#### **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