

## Gemeinde Kressbronn am Bodensee

### Bebauungsplan 'Moos I' und Örtliche Bauvorschriften

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Fassung vom 18.02.2025



# Gemeinde Kressbronn am Bodensee

## Bebauungsplan „Moos I“ und Örtliche Bauvorschriften

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### B. Örtliche Bauvorschriften

#### C. Hinweise

### Begründung

#### 1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Verfahrenstyp
- 1.4 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

#### 2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise
- 2.3 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude
- 2.4 Erschließung
- 2.5 Bodenordnung / Baugrund / Flächenbilanz

#### 3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

#### 4. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigefügt.

Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Gemeinde Kressbronn am Bodensee für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

---

aufgestellt:

Kressbronn am Bodensee, den 20.03.2025

KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

Daniel Enzensperger, Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetz v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (ausgenommen Arztpraxen), Nr. 4. Gartenbaubetriebe und Nr. 5. Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Grundflächenzahl §§ 16 und 19 BauNVO

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ im WA1 und WA2) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs.4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

- a) Die Höhe baulicher Anlagen ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Die zulässigen Höchstmaße für die Gebäudehöhe (GH) sind in m ü. NHN festgesetzt. Der oberste Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika.
- b) Untergeordnete Bauteile, Technikaufbauten sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung dürfen das festgesetzte Maß um max. 1,0 m überschreiten.
- c) Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) sowie sonstige Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), sind bis zu einer Höhe von 4,0 m über der Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich der baulichen Anlage zulässig. Eine Abweichung von der Gebäudehöhe kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Anzahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.

2. Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 2+10 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

- a) Die überbaubare und nicht überbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung der Baugrenzen im Lageplan (§ 23 Abs.3 BauNVO). Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen auf

einer Gesamtlänge von bis zu 5,0 m um max. 1,5 m Tiefe überschreiten. Terrassen sind auch über das Baufenster hinaus zulässig.

- b) Es ist gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.  
Gemäß Eintragungen im Lageplan sind in Teilbereichen nur Einzelhäuser (E) oder nur Doppelhäuser (D) oder Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zulässig.
- c) Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist im Lageplan festgesetzt. Abweichungen von 10° sind zulässig.

### **3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

- a) Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- b) Garagen und Carports sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Carports und überdachte Tiefgaragenzufahrten müssen vom öffentlichen Straßenraum zufahrtsseitig einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, ansonsten mindestens einen Abstand von 1,0 m.
- c) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die sich als Gebäude gemäß § 2(2) LBO darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Nebenanlagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.

### **4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- a) Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Lageplan.  
*Hinweis. Die Form und Lage der für die Straßenentwässerung benötigten Retentions- bzw. Versickerungsmulden werden im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.*
- b) Die eingetragenen Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichtbehinderungen freizuhalten. Stellplätze und Beplanzungen zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe über der Fahrbahn sind nicht zulässig. Hochstämmige Laubbäume (Lichtraumprofil) sind zulässig.

### **5. Versorgungsanlagen und -leitungen / Geh- und Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 sowie Abs. 6 BauGB**

- a) Im zeichnerischen Teil sind die mit Leitungsrechten belasteten Flächen festgesetzt. Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger (Gasversorger und Wasserversorger). Im Bereich des eingetragenen Schutzstreifens sind Bauwerke nicht zulässig und dürfen auch nicht in den Schutzstreifen ragen (z.B. Vordächer). Zäune dürfen nur kreuzen (nicht parallel zur Leitung). Flachwurzelnde Hecken sind parallel zur Leitung erlaubt und dürfen auch die Leitungen kreuzen. Bäume benötigen einen Mindestabstand von 2,5 m Stammachse zur Außenkante der Gashochdruckleitung. Die Zugänglichkeit zur Leitung und allen dazugehörigen Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein.
- b) Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### **6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9 (1) 26 BauGB**

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Randeinfassungen sind zulässig soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Höhenangleichung an das Straßenniveau erforderlich sind. Rückenstützen von Randeinfassungen und Fundamentüberstände von Stützmauern, die dem öffentlichen Verkehrsraum dienen, sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

**7. Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz der Landschaft, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Pflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 23a und Nr. 25a BauGB

- 7.1 **Öffentliche und private Grünflächen** Zweckbestimmung Retention, Versickerung, Regenwas- serableitung. Zulässig sind die der Zweckbestimmung dienenden Anlagen sowie Einfriedungen.

**7.2 Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers**

Im Plangebiet ist ein modifiziertes Entwässerungssystem mit getrennter Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser zu realisieren. Das Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. In Abstimmung mit der Gemeinde kann einer abweichenden Regelung zugestimmt werden. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf dem Baugrundstück ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. Hier ist auch das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis zu beteiligen.

*Hinweis: Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird in Retentions- und Versickerungsmulden im Bereich der öffentlichen Grünfläche (östlicher Bereich) bzw. in eine straßenbegleitende Versickerungsmulde (westlicher Bereich) eingeleitet. Das häusliche Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal entsorgt. Die Hausanschlüsse erfolgen über Kontrollschanzen; die Hauskontrollschanzen dürfen nicht überbaut werden.*

**7.3 Baumpflanzgebote**

- a) An den festgesetzten Standorten sind standortheimische Laubbäume oder Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzlisten siehe unten). Abweichungen bis zu 7 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig.

Laubbaum 1. Ordnung (mittel- großkronige Bäume)

*Pflanzqualität: H m.B., StU 16-18 cm*

- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
- Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Quercus robur – Stiel-Eiche
- Quercus cerris - Zerreiche
- Tilia cordata – Winterlinde
- Tilia platyphyllos – Sommerlinde
- Salix alba – Silberweide

Laubbaum 2. Ordnung (kleinkronige Bäume)

*Pflanzqualität: H m.B., StU 14-16cm*

- Acer campestre – Feldahorn
- Alnus x spaethii – Purpur -Erle
- Betula pendula – Sandbirke
- Carpinus betulus – Hainbuche

Hochstamm – Obstbaumarten

- (Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirsche, Walnuss)  
Es sind regionaltypische Sorten zu bevorzugen.

- b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Sogenannte ‚Schottergärten‘ sind nicht zulässig. Eine Eingrünung des nördlichen und nordwestlichen Siedlungsrandes ist entsprechend den Pflanzgeboten mit naturnahen Gehölzpflanzungen sicherzustellen. Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Laubgehölze gemäß den Pflanzlisten zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Pflanzlisten zu ersetzen
- c) Einfriedungen und Zäune müssen (um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten) einen Abstand von mind. 15 cm zum Gelände aufweisen. Sockelmauern sind unzulässig.

#### 7.4 Oberflächenbefestigung

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Kiesflächen, Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster) mit entsprechendem versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

#### 7.5 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen

Als Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden. Geeignete Leuchten sind insektendicht (gekoffert) und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Eine direkte Abstrahlung in die freie Landschaft und ein Anstrahlen von Wandflächen am Ortsrand ist unzulässig. Warmweiße LED-Lampen sind zu bevorzugen.

Es sind insektenverträgliche Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zu verwenden.

#### 7.6 Dachbegrünung

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mind. 10 cm. Abweichend kann im Bereich der Solar- und PV-Module auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

#### 7.7 Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen

Eingriffe in den Boden sind im nördlichen Böschungsbereich (Schutzfläche Zauneidechsen im Lageplan) zwischen Oktober und März und damit außerhalb der Zauneidechsen-Aktivitätszeit auszuführen. Es dürfen während der Bauzeit keine Lager- und Maschinenstellplätze im Böschungsbereich eingerichtet werden.

Soweit ein Abtrag der Böschung erforderlich ist, soll dieser von Westen her erfolgen, damit ggf. verbliebene Tiere (Zauneidechsen) nach Norden und Osten ausweichen können.

Bevor eine Baustelle nördlich der Erschließungsstraße (Flrst.Nr. 7542) eingerichtet wird, ist die Böschung von Westen her mit Folie/Vlies abzudecken, um zu verhindern, dass das Erdreich als Fortpflanzungsstätte genutzt wird.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO**

### **für das Gebiet „Moos I“**

Hinweis: Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Gemeinde Kressbronn am Bodensee für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO. Verstöße gegen die nach § 74 Abs. 1 bis 3 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedungen / Stellplatzverpflichtung / Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser) werden gemäß § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt.

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

##### **1.1 Fassade – Material und Farbe**

Zur Gestaltung von Putzfassaden sind nur helle und gedeckte Farben zulässig. Holzfassaden sind in ihren natürlichen Farbtönen zulässig. Eine Kombination von Putz- und Holzfassade ist erlaubt. Grelle Farben sowie stark reflektierende bzw. glänzende Materialien sind unzulässig. Blendwirkungen sind zu vermeiden. Abweichende Materialien und Farben sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig. Solarfassaden bzw. Fassaden aus Solarelementen sind zulässig.

##### **1.2 Dächer**

Es sind für Hauptgebäude gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone Flachdächer und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist ebenfalls der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. davon abweichende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sowie für Garagen und Carports.

##### **1.3 Dachdeckung / Farbgebung**

- Die Dachdeckungen am Hauptgebäude sind aus matten / nicht glänzenden Materialien herzustellen. Es sind nur Ziegel oder Dachsteine zu verwenden. Zulässige Farbgebung der Dachdeckung: Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit.
- Eine abweichende Farbgebung und Materialität der Dacheindeckungen - allerdings stets mit matter Oberfläche - ist zulässig für untergeordnete Bauteile, begrünte Dachflächen und zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf Gebäuden mit Satteldächern nur planparallel zur Dachfläche zulässig.

##### **1.4 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel, Widerkehre) sind nur bei Dachneigungen >30° zulässig.

Dabei gilt folgendes:

- pro Gebäude ist max. ein Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehre) zulässig;
- pro Dachseite ist nur eine Gaupenform zulässig;
- Zwischen der Außenkante einer Gaupe und dem Ortgang ist ein Mindestmaß von 1,5 m einzuhalten;
- die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe max. 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachseite betragen.

#### **2. Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

- Der natürliche Geländeverlauf ist so weit wie möglich zu erhalten. Geländeaufschüttungen und -Abgrabungen sowie Stützmauern sind zulässig bis max. 1,5 m in Bezug auf das Niveau des Bestandsgeländes. Weitergehende Abgrabungen und Aufschüttungen in Bezug auf das Bestandsgelände sind als Ausnahme zulässig. Böschungen sind naturnah mit Böschungsneigungen von max. 1:3 zu gestalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Tiefgarageneinfahrten und Kellerzugänge.

- b) Einfriedungen, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, sind nur zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m sowie als Laubhecken bis 1,8 m Höhe. (Auswahlliste standortgerechter Gehölze siehe Hinweise). Der Mindestabstand von Einfriedungen/ Hecken vom öffentlichen Straßenraum beträgt 0,5 m. Sockelmauern, Mauern als Einfriedung sowie Gabionen sind unzulässig.

### **3. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO**

Im WA2 sind 2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

Im WA1 wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach den rechtlichen Vorgaben der LBO (§ 37) bzw. der VwV Stellplätze ermittelt.

### **4. Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Die gemäß Entwässerungskonzept erforderlichen Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser sind herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Kressbronn am Bodensee, den 20.03.2025

KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

Daniel Enzensperger, Bürgermeister



## C. HINWEISE

### 1. Bodenschutz / Baugrund / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Danach sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken und bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen, Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt zu vermeiden (Minimierung des Eingriffes in den Boden).

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von holozänen Abschwemmmassen und Sedimenten der Tettnang-Subformation. Mit oberflächennahem saisonalem Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbelebung) des tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. In einer ingenieurgeologischen Übersichtsbegutachtung durch ein privates Büro sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Es liegt ein Baugrundbeurteilung (Zim Ingeo Consult 18.07.2022) vor. Danach besteht die Schichtenabfolge (Kurzdarstellung) des Baugrundes aus ca. 30 bis 50 cm humosem Mutterboden (Schluff-sand-Gemisch), gefolgt von Schmelzwassersedimenten (Sand/Kies/Schluff bis ca. 6 m unter Geländeoberkante). Die Bodenuntersuchungen ergaben für die humosen Oberböden im Plangebiet erhöhte Kupfergehalte, die die Vorsorgewerte der BBodSchV übersteigen. Die humosen Oberböden sind somit nicht frei verwertbar, können aber im Plangebiet (außerhalb von Retentionsmulden) grundsätzlich verwertet werden, sofern dies mengenmäßig möglich ist. Bei einer Verwertung außerhalb des Plangebietes sind die belasteten Oberböden im Rahmen des Aushubs zu separieren und zur finalen Einstufung auf Haufwerk bereitzustellen. Der unter dem humosen Oberboden anfallende Erdaushub kann im Plangebiet oder nach vorheriger Untersuchung und Vorliegen der Annahmevoraussetzungen in Kiesgruben verwertet werden. In einem aufzustellenden Bodenschutz- und Bodenmanagementkonzept sind die geplante Vorgehensweise sowie die konkreten Verwertungswege für den gesamten anfallenden Erdaushub darzustellen und mit den zuständigen Fachbehörden im Voraus abzustimmen.“

Im Juni 2022 wurden aufgrund der angetroffenen Grundwasserstände die höchsten zu erwartenden Werte für den östlichen Abschnitt auf eine Höhe von 427,7 m NHN und im westlichen Bereich von 424,4 m NHN ermittelt. Bei Extremhochwasser ist für den östlichen Untersuchungsbereich eine Überflutung durch den Fallenbach zu erwarten.

Eine Versickerung von Regenwasser ist auf der östlichen Fläche realisierbar. Der Abstand zum Grundwasser beträgt derzeit 1,2 m. Die anstehenden glazialen Sande sind ausreichend durchlässig. Auf der westlichen Fläche ergeben sich sehr niedrige Durchlässigkeitswerte und ein geringerer Grundwasserabstand. Im geotechnischen Bericht sind Gründungsempfehlungen, Empfehlungen zur Baugrubensicherung sowie zum Kanal- und Straßenbau enthalten.

Für Gebäudeteile unterhalb des Grundwasserspiegels wird eine Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich. Zur Erreichung einer ausreichenden Tragfähigkeit werden angesichts der weichen Böden zusätzliche Stabilisierungsmaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, das Grundwasser während der Bauzeit bis ca. 0,5 m unter Baugrubensohle abzusenken.

Wiederverwendung von Böden. Im Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben (vgl. Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz). Eine Bodenverwertung innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Topografie nur begrenzt möglich. Im Rahmen der Baugenehmigung sind Entsorgungsmöglichkeiten darzulegen. Grundsätzlich verwertbare Böden können nicht auf Deponien verbracht werden. Bodenuntersuchungen ergaben für die humosen Oberböden im Plangebiet erhöhte Kupfergehalte, die die Vorsorgewerte der BodSchV übersteigen. Diese Böden sind somit nicht frei verwertbar, können aber im Plangebiet (außerhalb von Retentionsmulden) grundsätzlich verwertet werden, soweit dies mengenmäßig möglich ist. Bei einer Verwendung außerhalb des Plangebietes sind die belasteten Oberböden im Rahmen des Aushubs zu separieren und zur finalen Einstufung auf Haufwerken bereitzustellen. In einem aufzustellenden Bodenschutz- und Bodenmanagementkonzept sind die geplante Vorgehensweise sowie die konkreten Verwertungswege für den anfallenden Erdaushub darzustellen und mit den zuständigen Fachbehörden im Voraus abzustimmen.

- Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG wird von der unteren Bodenschutzbehörde die Vorlage eines Bodenschutz- und Bodenmanagementkonzeptes sowie die Bestellung einer bodenkundlichen Baubegleitung verlangt werden.
- Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub ist ein Verwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs. 4 LKreWiG).
- Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaubare Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu lockern.
- Durch das Abtragen des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.
- Aufschüttungen/Abgrabungen: Oberboden darf nicht überschüttet werden. Bei Abgrabungs- /Aufschüttungsflächen, die wieder Garten/ Grünflächen werden sollen, ist eine kulturfähige Bodenschicht mit einer der Nutzung angepassten Mächtigkeit und Qualität wiederherzustellen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Für das Plangebiet liegt kein Altlastenverdacht vor.

## **2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes**

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert. Das Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage zugeführt. Das Regenwasser der Baugrundstücke wird jeweils separaten privaten Retentions- und Versickerungsmulden zugeführt. Wenn eine Versickerung auf dem Privatgrundstück nachweislich nicht möglich ist, kann ein gedrosselter Ablauf in den öffentlichen Kanal erfolgen. Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird Retentions- und Versickerungsmulden zugeführt. Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und - soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen - die oberirdische Versickerung vor Ort. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Die Anlagen zur Sammlung, Vorbehandlung / Filtration, ggf. Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die Konkretisierung der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der Gebäudeplanung und ist im Entwässerungsgesuch nachzuweisen. Hier ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis zu beteiligen.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzulegen (§ 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). Stattdessen ist für Grundwasser (Hang-/Schichtwasser) eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 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. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. 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, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser und den Gewässerschutz sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe. Auf Flächen, die an die Regenwasseranlagen angeschlossen sind, ist eine Verunreinigung des Niederschlagswassers zu vermeiden. Auf Flächen deren Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten, wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 (1) WHG.

### **3. Hochwasserschutz**

Das Flurstück 7542 wird im Osten des Plangebiets marginal von den Überflutungsflächen HQ 100 und HQ extrem des Faltenbachs tangiert. In diesem Bereich wird die Planstraße an die Gattnauer Straße anschließen. An der Gattnauer Straße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Entlang der Grundstücksgrenze zum Flst. 1513/6 wird eine private Versickerungsmulde festgesetzt. Die festgesetzten Grünflächen dienen dem Hochwasserschutz, der Niederschlagswasserbeseitigung und der Starkregenableitung. Hier werden keine Hochbauten erstellt. Das Extrem-Hochwasser kann Wasserspiegellagen bis ca. 428,0 m ü. NHN erreichen.



Durch die Errichtung baulicher Anlagen dürfen u.a. die Hochwasserrückhaltung und der Hochwasserschutz nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Vorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie für Risikogebiete (vgl. §78ff WHG) sind zu beachten. Auf die wasserrechtliche Zulassungspflicht für Einzelbauvorhaben nach Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Geländeauflösungen sind gemäß §78a WHG untersagt bzw. können nur unter den in §78a Abs. 2 genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Die Errichtung oder Erweiterung bestehender baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiets bedarf einer Ausnahmegenehmigung.

Eine Gefährdung des Plangebiets durch wild abfließendes Wasser bei Starkregen ist aufgrund der topografischen Situation nicht auszuschließen. Nach bisheriger Einschätzung erfolgt bisher kein Zufluss zum Gebiet. Ein Abfluss erfolgt nach Westen in Richtung Moosweg. Bei der Ableitung des Niederschlagswassers ist dies im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die entlang der Grundstücksgrenze zu Flrst. 1523/6 festgesetzte private Grünfläche dient der Niederschlagswasserableitung und dem Starkregenabfluss.

### **4. Versorgungseinrichtungen und Leitungen**

Das Plangebiet wird von Nordwesten nach Südosten von einer Gashochdruckleitung durchquert. Ein Ausbau der Straße ist nur nach vorheriger Sicherung der Gasleitung möglich. Einige Meter nördlich davon verläuft eine Wasserleitung DN 150. Hier ist ein Schutzstreifen ausgewiesen. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben.

### **5. Pflanzlisten / Pflanzgebote**

Gemäß Spielplatznorm DIN 18034 sollen im Bereich von Spielplätzen Goldregen, Pfaffenbüschchen, Seidelbast und Stechpalme nicht gepflanzt werden. Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die Feuerbrandkrankheit gelten, wie z.B. Felsenbirne, Feuerdorn, Lorbeerblatt, Mehlbeere, Eberesche, Weißdorn und Zwergmispel. Sträucher und Formgehölze (z.B. Kugelhorn, Kugelrobinie oder Formschnitte) erfüllen das Pflanzgebot nicht. An Kinderspielplätzen sind ungiftige Arten zu verwenden.

Durch ausreichend große Baumscheiben wird die Lebensfähigkeit der Bäume gewährleistet. Der Pflanzabstand von Versorgungsleitungen soll mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (RohrumanTELUNG, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

### **6. Belange des Artenschutzes**

Das Plangebiet kann von wildlebenden Tieren als Quartier und Nahrungsraum genutzt werden. Die Verbotsregeln des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz: Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Zerstörung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung sowie bei Sanierungs- und Abrissarbeiten und Gehölzrodungen zu beachten. Bei der Bauplanung und –Durchführung ist ein artenschutzkonformes Vorgehen sicherzustellen.

Bei Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:

- Bei baulichen Veränderungen und Gehölzrodungen muss auf versteckte Quartiere (Vögel, Fledermäuse, Reptilien etc.) geachtet werden. Baufelder sind in den Wintermonaten freizumachen. Rodungsarbeiten sollen nicht zwischen Anfang März und Ende September durchgeführt werden. Eine Entnahme von Gehölzen, die als Nistplatz von Vögeln genutzt werden, muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Vor

Baubeginn sind Gebäude und vor der Rodung sind Gehölze durch Fachpersonal auf Lebens- und Fortpflanzungsstätten (Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Gegebenenfalls ist eine Abklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt erforderlich. Für die betroffenen Arten müssen rechtzeitig (mit entsprechender Vorlaufzeit) geeignete Ersatzmaßnahmen getroffen werden. Werden Lebensstätten entfernt oder derart verändert, dass diese nicht mehr nutzbar sind – z.B. bei einer Entnahme von Habitatbäumen mit nennenswertem Totholzanteil, Höhlungen oder Spalten - sind im räumlich funktionalen Zusammenhang (z.B. innerhalb des Flurstücks oder im Geltungsbereich) Ersatzhabitare (Fledermauskästen sowie Vogelnistkästen) anzubringen. Bei der Auswahl der Vogelnistkästen ist auf einen ausgewogenen Anteil verschiedener Bauarten (Halbhöhlen- und Höhlenkästen, Höhlenkästen mit verschiedenem Durchmesser des Einflugloches) zu achten. Die Anbringung der Kästen sollte an einer wetterabgewandten Seite (Süd- bis Ostexposition) mit freiem Anflug und ohne direkte Sonneneinstrahlung zur Mittagszeit erfolgen. Die Anbringungshöhe beträgt bei Fledermauskästen ca. 4-5 m, bei Vogelnistkästen ca. 3-4 m.

- Sollte es zu späterem Zeitpunkt zu weiteren Gebäudeabrisse kommen, so sind diese Gebäude im Rahmen des jeweiligen Bauantrages artenschutzrechtlich zu prüfen. Empfehlenswert ist es, möglichst frühzeitig die Untersuchungen durchzuführen, um ausreichend Zeit für ggf. erforderliche Maßnahmenumsetzungen zur Verfügung zu haben. Der Zeitraum von 1-2 Jahren vor dem geplanten Eingriff ist hierfür geeignet.
- Insektenverträgliche Außenbeleuchtungen. Nachtaktive Insekten und Vögel können von künstlichen Lichtquellen gestört oder getötet werden. Insektenverträgliche Außenleuchten sind geschlossen, die Oberflächentemperatur bleibt unter 50°. Sie sind streulichtarm und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten auf die zu beleuchtende Fläche. Sie leuchten nicht in Grünflächen und nicht in die freie Landschaft. Lichtpunkthöhe und Lichtstärke werden so niedrig wie möglich gewählt. Insektenverträgliche Leuchtmittel strahlen nur geringe UV- und Blauanteile ab (z.B. warmweiße LEDs unter 3000K). Es ist auf kurze Betriebszeiten und auf ein Beleuchtungsniveau entsprechend dem funktional erforderlichen Mindestmaß zu achten. Abschaltung bei Nichtgebrauch bzw. Steuerung durch Bewegungsmelder.
- Um Beeinträchtigungen durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf die wildlebende Tierwelt zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren (max. 6% Reflexion / <3% je Solarseite). Es dürfen nur Anlagen zum Einsatz kommen, die dem neuesten Stand des Insektschutzes entsprechen (entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas).
- Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag. Zur Vermeidung von Kollisionen an den (insbesondere landschaftszugewandten) Glasfronten der Gebäude sollen größere Glasflächen vogelschonend ausgeführt werden. Weitere Hinweise zu geeigneten Schutzmaßnahmen geben z.B. die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben) sowie der Senat von Berlin und die Schweizer Vogelschutzwarte Sempach (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Glasfronten sind z.B. durch Holzlamellen oder geeigneten Aufdrucken für Vögel sichtbar zu machen).
- Mit Verweis auf § 9 LBO und §21a NatSchG BW sowie im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Minimierungsgebot und den Insektschutz 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.
- Während Bauarbeiten sind gem. DIN 18920 zum Schutz von Bäumen Sicherungsmaßnahmen für Stamm, Krone und Wurzeln zu treffen. Die festgesetzten Grünflächen dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.
- 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. Es ist auf die Verringerung der Barrierewirkung für Kleintiere zu achten. Auch hohe Bordsteine sollten, damit sie für Kleintiere überwindbar werden, ca. alle 20 m abgesenkt oder abgeschrägt werden.

## 7. Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzugeben.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **8. Bergbehördlicher Hinweis**

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen existiert am nördlichen Rand des Änderungsbereiches eine unterirdische Luftschutzanlage, die Mitte der 1990er Jahre verfüllt wurde. Detaillierte Informationen über die genaue Lage und Ausdehnung der Anlage liegen dem LGRB nicht vor. Wir bitten um Beachtung bei den weiteren Planungen.

#### **9. Höhenangaben**

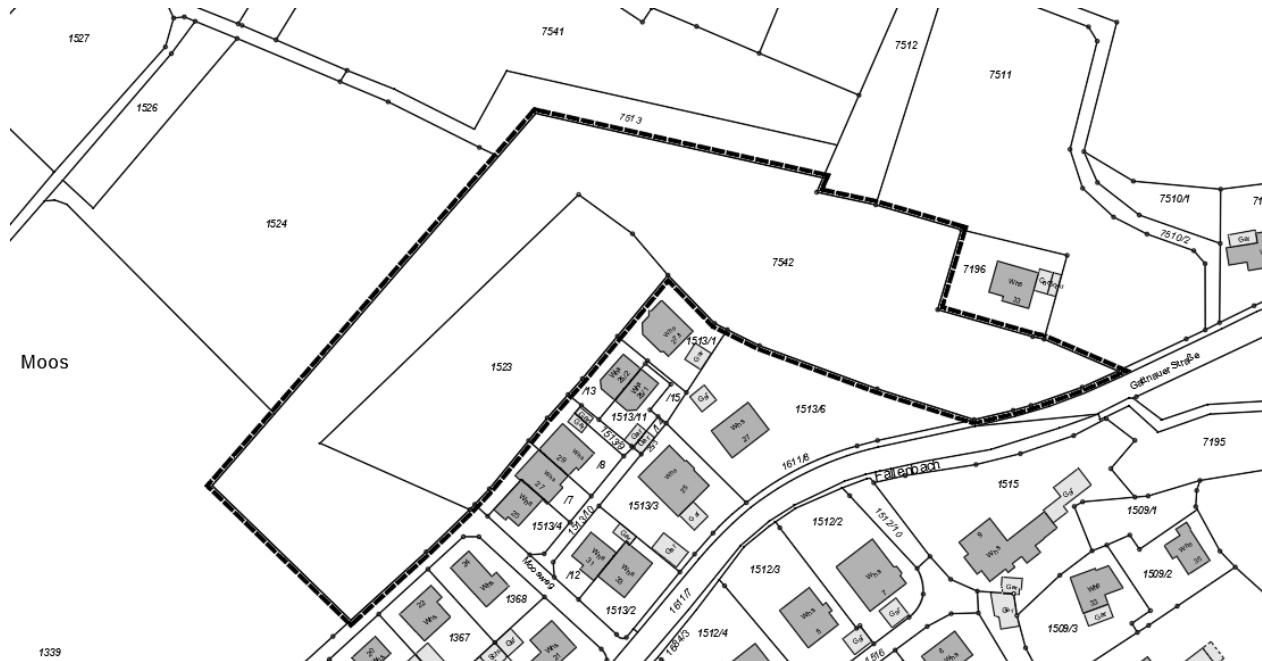
Bis zum Jahr 1992 wurde als Höhenangabe m ü.NN verwendet. Dies wurde vom Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) abgelöst. Seit Juli 2017 ist das DHHN2016 (m ü. NHN Normalhöhennull) eingeführt. Es wird schrittweise umgesetzt. Die Abweichungen betragen nur wenige Zentimeter, sodass diese im Rahmen der Bauleitplanung vernachlässigbar sind. Die zulässigen Wand- und Firsthöhen werden im Bebauungsplan dezimetergenau festgesetzt (z.B. 517,5 m ü. NHN).

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgegenstand

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Kressbronn a. B. nördlich der Gattnauer Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1523 und 7542. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,35 ha und ergibt sich aus dem abgebildeten Lageplan (ohne Maßstab).



Die Erschließung erfolgt über die Gattnauer Straße und den Moosweg. Südlich und östlich grenzt bestehende Wohnbebauung an. Das Gelände fällt von Norden (ca. 434 m ü. NHN) nach Südwesten (424,5 m ü. NHN) leicht ab.

Das Areal wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Obstplantage, Acker und geringe Flächen als Grünland genutzt. Am Nordrand befindet sich an einem südexpozierten Hang ein Brombeergestrüpp mit Haselnuss und einer Walnuss. (Kartengrundlage und Luftbild nicht aktuell).



Blick vom Nordrand des Plangebiets  
in Richtung Südwesten  
(Brombeergebüsche, Kirschplantage  
Bebauung am Moosweg)

## 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Die Gemeinde Kressbronn a.B. plant die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Wohnraumversorgung für die örtliche Bevölkerung. In Anlehnung an die bestehende dörfliche Bebauung sollen überwiegend 2-3 geschossige Wohngebäude teilweise als Doppel- und Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Es existiert eine Straßenplanung (Vorplanung Meixner Infrastruktur 08/2024).

Im Gebiet soll entsprechend dem absehbaren Bedarf eine Flüchtlingsunterkunft mit separaten Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus untergebracht werden. Die Unterbringung von Flüchtlingen ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und grenzt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile von Kressbronn an.

In Kressbronn besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen aller Wohnformen. Das Nachverdichtungspotenzial im Ortskern ist mittlerweile nahezu ausgeschöpft. Eine weitere Innenentwicklung ist nur schwer möglich. Angesichts des Mangels an verfügbaren innerörtlichen Baugrundstücken (Baulücken oder Leerstand) kommen inzwischen wieder Wohnbauflächen an den Siedlungsranden in Betracht. Die Planung dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums.

Das Areal ist außerdem für eine Bebauung gut geeignet, da das bestehende Siedlungsgefüge arrondiert wird. Die Fläche steht für die Bebauung zur Verfügung. Die Fläche diente bislang als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Obstbau und Grünland). In der Abwägung der verschiedenen Belange treten hier die Belange der Landwirtschaft hinter die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zurück. Es erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bauland. Die Maßnahme dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Kressbronn und stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung.

## 1.3 Verfahrenstyp

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Zunächst wurde im Dezember 2022 ein Aufstellungsbeschluss für ein Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Der Bebauungsplan wird nun im Regelverfahren weitergeführt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine räumlich begrenzte Außenbereichsflächen am Ortsrand, die an bebaute Ortsteile anschließt. Die Planung soll die Zulässigkeit von überwiegend Wohnnutzungen im unmittelbaren Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile begründen. Das Areal steht im direkten städtebaulichen Zusammenhang mit bereits bebauten Abschnitten der Gattnauer Straße und des Moosweges. Beide Straßen werden für die Erschließung mitbenutzt. Durch die Arrondierung des Siedlungsrandes erfolgt ein Lückenschluss zwischen der Bestandsbebauung am Moosweg und dem Bestandsgebäude auf Flurstück Nr. 7196. Dadurch wird die Flächeninanspruchnahme insgesamt geringgehalten. Die sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden für Siedlungszwecke entspricht den Nachhaltigkeitszielen der Raumordnung.

Durch das Vorhaben ist keiner der Lebensraumtypen und Arten nach Anhang I und II der FFH-Richtlinie betroffen. Es werden keine relevanten Lebensräume für geschützte oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten erheblich beeinträchtigt und keine artenschutzfachlich relevanten Lebensräume zerstört. Aufgrund der bestehenden Nutzungen / Vorbelastungen sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz unterliegen vorbereitet.

#### 1.4 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

Kressbronn gehört laut Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg zur Randzone um den Verdichtungsraum ‚Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung‘. Die Gemeinde liegt an der Landesentwicklungsachse Überlingen–Markdorf–Friedrichshafen–Kressbronn–Lindau und im Bereich der regionale Entwicklungsachse Meckenbeuren – Tettnang – Kressbronn. Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren. Dabei ist die Anbindung an Siedlungsbereiche und Versorgungseinrichtungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung zu beachten. Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung zu achten. Eine bauliche Verdichtung soll vorrangig in den bodenseeabgewandten Bereichen erfolgen. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan werden diese Vorgaben berücksichtigt.

Die Siedlungstätigkeit soll in Kressbronn gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Fortschreibung 2020) aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten auf die Eigenentwicklung beschränkt bleiben. Die Schaffung von Wohnraum erfolgt für den inneren Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie für die Aufnahme von Flüchtlingen. Die Gemeinde Kressbronn a.B. ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen und übernimmt im engeren Verflechtungsbereich am nördlichen Bodenseeufer eine wichtige Versorgungsfunktion. Als Ziel der Raumordnung sollen Kleinzentren als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereiches decken können. Im gültigen Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind bezüglich des Plangebietes keine konfliktierenden Darstellungen enthalten. Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. für die Land- und Forstwirtschaft bzw. regionale Grünzüge oder Flächen für den Rohstoffabbau sind von der Planung nicht betroffen.



Flächennutzungsplan. In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch – Kressbronn a. B. – Langenargen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit Einzelbäumen dargestellt. Diese sind nicht mehr vorhanden. Es sind keine Bauflächen dargestellt. Die Fläche wird von einer Leitung der Gasinfrastruktur durchquert. Da der Bebauungsplan „Moos I“ mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Hier soll eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche erfolgen. Die Abweichung vom rechtskräftigen FNP lässt sich rechtfertigen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet nicht beeinträchtigt wird und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans (Nutzungsverteilung auf Gemeindeebene) gewahrt bleibt.

Eigenentwicklung. Die Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen steigt in der Gemeinde Kressbronn a. B. stetig an. Es gibt viele Arbeitsplätze in der Region, der Wohnraum ist knapp. Dies wird in der Verwaltung deutlich durch tägliche Anfragen nach Angeboten für Bauflächen, welche seit

Jahren abgelehnt werden müssen. Für drei Bauplätze im Gebiet Spitzgarten gingen im Jahr 2020 insgesamt 153 Bewerbungen, davon 53 durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde Kressbronn a. B. ein. Eine bis zum Jahr 2020 geführte Interessenliste für Bauwillige umfasste insgesamt 460 Interessenten. Davon gaben 187 Personen als Wohnort die Gemeinde Kressbronn a. B. an. Die Verwaltung erreichen zudem oftmals Anfragen von jungen Familien, die auf Grund des Wohnraummangels den Ort bereits verlassen mussten, dort jedoch gerne in Zukunft wieder Wohnen würden. Die Gemeinde ist dadurch einem deutlichen Druck zur Ausweisung von Wohnbauflächen für die eigene Bevölkerung ausgesetzt. Die Gemeinde hat kürzlich den Bebauungsplan „Bachtobel“ aufgestellt, mit dem Ziel, der örtlichen Bevölkerung Bauplätze und Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen. Der Bedarf ist jedoch groß, sodass nicht jeder Interessent zum Zuge kommen wird. Auch mit der Ausweisung des Baugebiets „Moos I“ die Gemeinde dem Mangel an Wohnbauflächen entgegenwirken. Die Umsetzung des Bebauungsplans „Moos I“ entspricht den Zielen der Regionalplanung. In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Zieljahr 2028) wurde für die Gemeinde Kressbronn a.B. insgesamt ein Wohnbauflächenbedarf von 10,77 ha ermittelt. Bei der Bedarfsentwicklung wurde der prognostizierte Einwohnerzuwachs, regionale Besonderheiten sowie die erwartete Unterbringung von Asylbewerbern berücksichtigt. Das Thema Eigenentwicklung und Wohnbauflächenbedarf wurde im Rahmen der FNP-Fortschreibung ausführlich behandelt.

Mit den Baugebieten „Bachtobel“ (ca. 0,7 ha Allgemeines Wohngebiet und ca. 1,2 ha Gemeinbedarfsflächen – teilweise mit kommunalem Wohnungsbau und Wohnnutzungen im Obergeschoss), „Seestraße“ (ca. 0,7 ha geplantes Allgemeines Wohngebiet, das im FNP als Mischbaufläche dargestellt ist) und „Moos I“ (ca. 1,3 ha) sowie der Fläche „Spitzgarten – Erweiterung“ (ca. 0,5 ha) können nur ein geringer Anteil des im Flächennutzungsplan dargestellten Bedarfs realisiert werden. Die in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellten Wohnbauflächen von 10,77 ha, werden mit den genannten Wohnbauflächen in absehbarer Zeit flächenmäßig nicht annähernd erreicht. Dennoch werden mit der 5. FNP Änderung zur Flächenkompensation Wohnbauflächen an anderer Stelle (östlich des Baugebiets „Bachtobel“) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Damit befindet man sich immer noch im Rahmen der Eigenentwicklung.

Grundsätzlich ist die Flächeninanspruchnahme durch eine effiziente Nutzung und eine angemessen verdichtete Bauweise zu verringern. Aufgrund der landschaftlichen Lage am Ortsrand von Kressbronn und der gegebenen Erschließungssituation und der Bestandsbebauung ist das Plangebiet jedoch für eine dichtere Bebauung und eine höhere Bruttowohndichte als die geplante 2-3-geschossige Bebauung ungeeignet. Die Bauflächen stehen für die Realisierung der Planung zur Verfügung.

## **2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung realisiert werden, die die bestehenden dörflichen Strukturen zeitgemäß weiterführt und den Siedlungsrand neugestaltet. Ebenfalls zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluss gewerblicher Nutzungen nach § 4(3) BauNVO entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Ferienwohnungen im Sinne nicht störender Gewerbebetriebe, flächenintensive Gartenbaubetriebe und (i.d.R. erschließungsaufwendige Tankstellen) sind nicht zulässig. Damit ist auch eine Gebietsverträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen gegeben.

Das Maß der Nutzung wird begrenzt durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximalen Gebäudehöhe. Die im Bereich WA1 auf 0,5 erhöhte GRZ ermöglicht eine aufgrund des hohen aktuellen Wohnbedarfs erforderliche verdichtete Bauweise und eine flexible Nutzung beispielsweise auch für die Unterbringung von Flüchtlingen und für Bewohner der unteren Einkommensschichten. Aufgrund der gegebenen Grundstückszuschnitte und der geringeren Freiraumansprüche im Geschosswohnungsbau ist eine bauliche Dichte wie diese auch in Mischgebieten üblich ist, wo regelmäßig Wohnnutzungen mit gewerblichen Nutzungen auf engem Raum nebeneinander stattfinden, auch in diesem Fall angestrebt und zumutbar. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet. Im südlichen und nördlichen Randbereich wird für die gewünschte kleinteilige Bebauung eine GRZ von 0,4 als ausreichend erachtet. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie gebietstypischer Nebenanlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ hier bis zu einem Maximalwert von 0,6 zulässig.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ermöglichen die Erstellung von 2- bzw. 3-geschossigen Gebäuden.

Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhen und der mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar. Die verbleibenden Freiflächen berücksichtigen sowohl Wohngärten als auch die Entsorgung des Regenwassers der Baugrundstücke. Das Niederschlagswasser von Straßen wird in Retentionsmulden eingeleitet.

## 2.2 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig. Die festgesetzten Firstrichtungen orientieren sich an der Bestandsbebauung.

## 2.3 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Im Bebauungsplan sind Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen und Carports enthalten. Die Bei Stauräumen über 5,5 m können Pkw vor der Garage abgestellt werden. Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen und zu erstellen. Garagen, Carports und Nebenanlagen sollen gegenüber den Hauptgebäuden untergeordnet sein und sind deshalb höhenbegrenzt auf 4,0 m über der Erschließungsstraße. Bei Grundstücken im Kreuzungsbereich der Erschließung, bei denen der Bezugspunkt der Erschließungsstraße nicht eindeutig ist oder bei Grundstücken mit stark bewegten Geländehöhen kann es notwendig werden, zur Ermöglichung einer angemessenen Nutzung von der Höhenfestsetzung Ausnahmen zu ermöglichen. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Ausnahmen von der Höhenfestsetzung zugelassen werden.

## 2.4 Erschließung

### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über je einen Anschluss an die Gattnauer Straße und den Moosweg. Die erforderlichen Sichtfelder werden eingehalten. Die Verkehrsfläche weist eine Breite von 6 m auf. Eine detaillierte Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahr- und Gehbereiche erfolgt in der Erschließungsplanung. Die Verkehrsfläche ermöglicht ein Befahren von Müll- und Retungsfahrzeugen. Die beiden Baugrundstücke im Südwesten werden über eine kurze Sackgasse

erschlossen mit Wendemöglichkeit für Pkw. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken realisiert. Die Erschließung der westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird sichergestellt.

#### Ver- und Entsorgung

Im Moosweg und in der Gattnauer Straße befindet sich ein öffentlicher Mischwasserkanal und eine Trinkwasserleitung. Im Lageplan ist eine Gasversorgungsleitung und ein entsprechender Schutzstreifen eingetragen. Die Leitungstrasse darf nicht durch die Planung beeinträchtigt werden. Der Schutzstreifen ist freizuhalten und muss zugänglich sein. Vor Bautätigkeiten im Bereich des Schutzstreifens müssen mit dem Leitungsträger (terranets bw) entsprechende technische und rechtliche Vereinbarungen getroffen werden. Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Trinkwasser, Gas und Telekommunikationsleitungen (Breitbandversorgung) sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes. Die Löschwasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz. Das Versorgungsnetz wird hierfür erweitert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Kanäle. Für die westlichen Gebäude am Wendehammer der Stichstraße ist ein Müllsammelplatz vorgesehen. Hier können die Müllbehälter zur Abholung bereitgestellt werden.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Das Areal ist derzeit unbebaut. Im Plangebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert. Das häusliche Schmutzwasser wird über den öffentlichen Mischwasserkanal der Sammelkläranlage zugeführt. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Hofflächen wird separaten privaten Versickerungs- und Retentionsmulden zugeführt. Eine zügige Versickerung von Regenwasser kann angesichts der angetroffenen Bodenverhältnisse (Geotechnischer Bericht (BauGrund Süd 03/2023) nur auf der Ostseite des Plangebietes erfolgen.

Auf der Westseite des Plangebietes soll das anfallende Niederschlagswasser über private Retentionsbecken gepuffert werden. Dort erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal. Die Grundstücksentwässerung wird in der Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Entwässerungsgesuch) konkretisiert.

Der westliche Teil der Straße wird in eine offene Straßenmulde entwässert. Lage und Größe werden in der Erschließungsplanung konkretisiert. Um mit den Versickerungsmulden einen Minimalabstand zum Grundwasserspiegel einhalten zu können, wird die Straße gegenüber dem Bestandsgelände um ca. 0,5 m angehoben. Im WA1 nordwestlich der Erschließungsstraße liegt für die nördliche Teilfläche eine Hochbauplanung mit Entwässerungskonzept bereits vor. Hier werden gesonderte Entwässerungsmulden konzipiert, die im Süden mit der straßenbegleitenden Mulde verbunden sind. Die beiden Straßenmulden sind wiederum über die Muldenrinne miteinander verbunden und können somit ineinander überlaufen. Die südlichere Straßenmulde besitzt außerdem einen Notüberlauf, welcher in den verrohrten Bach im Moosweg geleitet wird, welcher letztlich in den Fallenbach mündet. Das Schmutzwasser der westlichen Straße wird in den Mischwasserkanal im Moosweg geleitet.

Für den östlichen Teilabschnitt der Erschließungsstraße ist ein Regenwasserkanal geplant, wodurch die Straße entwässert werden soll. Das abgeleitete Regenwasser fließt in die östlich gelegene Versickerungsmulde. Der Notüberlauf der Versickerungsmulde soll entweder an den Regenwasserkanal, welcher in den Fallenbach mündet oder direkt an den Fallenbach angeschlossen werden. Das Schmutzwasser der östlichen Straße wird mit einem geplanten Schmutzwasserkanal in den Bestandskanal in der Gattnauer Straße geleitet.

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen dienen damit der Ableitung des Niederschlagswassers und des Starkregens und berücksichtigen mögliche Überflutungen einschließlich des 100-jährlichen Hochwassers.

Auch eine Nutzung des Regenwassers als Grauwasser oder für die Gartenbewässerung ist bei Beachtung entsprechender Hygieneanforderungen möglich. Die Rückhaltung und die Versickerung des Niederschlagswassers entlasten die Abwasseranlagen und vermindern die hydraulische Belastung der Kanalisation und der Vorfluter. Aufgrund des zu realisierenden modifizierten Entwässerungssystems sind gegebenenfalls besondere Maßnahmen hinsichtlich Grundwasserschutz, Baugrubensicherung und Wasserhaltung erforderlich. Ein geotechnisches Gutachten liegt vor.

Starkregen. Im unbebauten Zustand des Baugebiets ergibt sich ein Abfluss aus dem Gebiet nach Süden und Westen. Nach bisheriger Einschätzung gibt es keinen Zufluss von außerhalb in das Baugebiet. Der im Baugebiet anfallende Abfluss wird über die geplanten Entwässerungseinrichtungen abgeleitet. In der südlichen Spitze des Baugebiets gibt es einen Abfluss aus dem Moosweg Richtung Südwesten.

### Nutzung von Solarenergie

Die Erzeugung und Nutzung solarer Energien entsprechend der gesetzlichen und kommunalen Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien stellen gegenüber fossilen Brennstoffen eine langfristig kostengünstige Variante dar. Sie dient dem allgemeinen Klimaschutz, erleichtert den Umstieg auf Elektromobilität und wirkt sich positiv auf die lokale Wertschöpfung aus. Die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen neu zu errichtender Gebäude ist bei einem Anlagenbetrieb von angenommenen 20 Jahren wirtschaftlich zumutbar und sichert eine langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung. Die Energieerzeugung und -Verwendung erfolgt ortsbezogen im Plangebiet. Die Nutzung von Dachflächen zur Energieerzeugung dient der effizienten und nachhaltigen Resourcennutzung. Die Photovoltaik bietet gerade auf neuen Gebäuden ein großes und einfach nutzbares Potential zur lokalen, schadstofffreien Strom- und Wärmeproduktion. Eine wirtschaftliche Energieversorgung ist insbesondere im kommunalen Wohnungsbau von Bedeutung. Der Ausbau der solaren Energienutzung stützt das Ziel einer klimaneutralen Gemeinde Kressbronn am Bodensee. Zur Erreichung dieses Ziels bedarf es der Umsetzung konkreter und dezentraler Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion in allen geeigneten Baugebieten.

### 2.5 Bodenordnung / Baugrund / Flächenbilanz

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,06 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,03 ha
Private Grünfläche	ca. 0,02 ha
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	ca. 0,24 ha
Gesamt	ca. 1,35 ha

### **3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden (§13 BNatSchG). Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 BNatSchG).

Die Belange des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden vermieden. Im angewendeten Regelverfahren wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet und ein entsprechendes Konzept für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erstellt. Im Umweltbericht werden die bodenrechtlichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans beschrieben und bewertet, welche die Umweltgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen und damit eine relevante Verschlechterung der menschlichen Lebensbedingungen bzw. eine Schädigung von Kultur- und Sachgütern bewirken oder das mittelfristige Regenerationsvermögen von Naturhaushalt und Landschaftsbild übersteigen.

#### Bestand und Beeinträchtigungen.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kressbronn. Das Areal wird als Obstplantage, Acker und als Dauergrünland genutzt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und aufgrund der angrenzenden Verkehrs- und Siedlungsflächen weist das Gebiet keine wertgebenden naturnahen Habitatstrukturen auf. Der ehemalige Streuobstbestand wurde zugunsten einer Kirschplantage gerodet. Am Nordrand befindet sich ein Böschungsbereich mit überwiegend dichtem Brombeergebüsch. Das Gelände fällt von Norden nach Südwesten leicht ab. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 1,35 ha.

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter (Erholung / menschliche Gesundheit / Ortsbild, Tiere und Pflanzen / Arten und Biotope, Fläche und Boden, Wasserhaushalt und Klima) werden überschlägig folgendermaßen eingeschätzt:

#### Tiere und Pflanzen

Das Landschaftsschutzgebiet ‚Seenplatte und Hügelland südlich der Argen und Nonnenbachtal‘ befindet sich ca. 500 m südlich. Aufgrund der Entfernung ist keine Betroffenheit erkennbar.

Ca. 50 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich das geschützte Biotop Feldgehölz 'Gottmannsbühl' nördlich Kressbronn. Es handelt sich um ein Feldgehölz entlang einer Südböschung. Das Biotop ist von der Planung nicht betroffen, da aus dem Plangebiet heraus durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine mittelbaren Beeinträchtigungen (z.B. durch Lichteinwirkungen) zu erwarten sind, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen. Ca. 450 m nördlich befindet sich der ‚Feuchtgebietskomplex nördlich Gottmannsbühl‘. Aufgrund der Entfernung ist keine Betroffenheit erkennbar.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Funktion im landesweiten Biotopverbund. Dies gilt insbesondere seitdem der ehemalige Streuobstbestand gerodet und durch eine Kirschplantage ersetzt worden ist.

Es liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung (meixner Stadtentwicklung 10.02.2023

und eine vertiefende ‚Artenschutzrechtliche Untersuchung‘ zur Zauneidechse (J. Opitz 08.10.2023 + Ergänzung vom 21.03.2024) vor.

Vögel. Im Gebiet befinden sich außer der Walnuss in der nördlichen Böschung keine Bäume (keine Baumhöhlen) und keine Gebäude. Das engeren Plangebiet ist allenfalls als Habitat für häufige und mäßig anspruchsvolle Arten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereiches geeignet, deren Populationen im Naturraum durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet bietet einen potenziellen Lebensraum für weitverbreitete Singvögel und Gebüschrüter. Für die zu erwartenden Vögel des Siedlungsbereiches und der Agrarlandschaft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Bebauung, die Grünbereiche und Gehölze beinhaltet, führt zu keiner erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden sind Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen (insbesondere im Bereich des Brombeergebüsches) außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Diese sind nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Die Umsetzung der Planung führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Habitatangebots für Vögel.

Fledermäuse. Das Gebiet befindet sich im direkten Anschluss an Siedlungs- und Verkehrsflächen. Störungen durch Licht und Lärm sind bereits gegeben. Es sind keine geeigneten Habitate für Fledermäuse (Gebäude, Spalten oder Baumhöhlen) zur Aufzucht und Überwinterung vorhanden. Damit kann eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen werden. Der Großteil des Plangebiets (Intensivobst mit Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und häufig gemähtes Grünland) ist nur eingeschränkt als Jagdhabitat geeignet. Grundsätzlich ist die Verwendung einer geeigneten Außenbeleuchtung empfohlen.

Reptilien/Amphibien. In der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung wurde die südexponierte brombeerbewachsene Böschung im nördlichen Bereich auf Flurst.Nr. 7542 und (ehemals) 7513 sowie die nördlich angrenzenden Bereiche (Flst.Nr. 7511, 7512, 7513) bereits als potenzielles Habitat für die strenggeschützte Zauneidechse benannt. Dort sind lichte Bereiche sowie Totholz- und Steinhaufen vorhanden



Blick von Westen auf die Böschung / nördlich Weinanbau südlich Kirschplantage.

Im Sommer 2023 wurden im Böschungsbereich und im nördlichen Weinberg Zauneidechsen angetroffen (Arten-schutzrechtliche Untersuchung Opitz 2023/24). Im August und September wurden in der Böschung keine Jungtiere beobachtet. Zur Eiablage geeignete offene, grabbare und sonnige Böden zur Eiablage befinden sich oberhalb der Böschung. Diese sind allerdings durch den intensiven Weinbau beeinträchtigt. Geeignete Lebensräume befinden im benachbarten Privatgarten Flst.Nr. 7196 und im Weinberg. Habitatbedingungen für eine stabile, sich reproduzierende Population sind im Plangebiet nicht vorhanden.



(Kartengrundlage altes Kataster)

Die Lebensbedingungen für national geschützte Säuger (z.B. Mäuse, Igel, Bilche) werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Durch folgende Vorkehrungen können Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen vermieden werden:

- Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sowie um eventuelle Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Vögeln und Kleinsäugern auch künftig zu vermeiden sollen Baumfällungen und größere Rückschnitte grundsätzlich während der Vegetationsruhe im Winter außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Keine Rodungen zwischen 1. März und Ende September.
- Als Schutzmaßnahme sind jedoch Eingriffe in den Boden zwischen Oktober und März und damit außerhalb der Zauneidechsen-Aktivitätszeit auszuführen. Es dürfen während der Bauzeit keine Lager- und Maschinenstellplätze im Böschungsbereich eingerichtet werden.
- Soweit ein Abtrag der Böschung erforderlich ist, soll dieser von Westen her erfolgen, damit ggf. verbliebene Tiere (Zauneidechsen) nach Norden und Osten ausweichen können.
- Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von Außenbeleuchtungen angelockt. Auch nachziehende Vögel können irritiert werden. Um Störungen des Naturhaushalts (Beeinträchtigung und Anlockwirkung gegenüber nachtaktiven Insekten und Fledermäusen) und des Landschaftsbildes (Lichtemissionen) zu vermeiden, sind insekten schonende Außenbeleuchtungen und reflexionsarme Photovoltaikanlagen zu verwenden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen kann die Anlockwirkung auf Insekten verringert und damit die Beeinträchtigung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Insektenfreundliche Leuchten sind insektendicht gekoffert, besitzen eine niedrige Masthöhe und zur Vermeidung unnötiger Lichtabstrahlung in die freie Landschaft einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Außentemperatur max. 60°C Insektenfreundliche Leuchtmittel (vorzugsweise warmweiße LED-Lampen) üben aufgrund des abgestrahlten Lichtspektrums lediglich eine schwache Anlockwirkung auf Insekten aus. Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten insbesondere in den späten Nachtstunden (evtl. durch Bewegungsmelder) zu achten. Angestrahlte Wandflächen am Ortsrand sind zu vermeiden. Solarzellen sollen geringreflektierende Oberflächen besitzen (Paneele mit nicht-polarisierender Umrandung und weißem Gitter sowie aus entspiegeltem, mattem Strukturglas).
- Zur Vermeidung von Vogelschlag an großen Fensterflächen sollten ungegliederte große Fensterflächen am Ortsrand vermieden werden. Unter anderen die Schweizer Vogelwarte

Sempach und die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten machen Vorschläge, wie man Glasfronten für Vögel besser sichtbar machen kann. Auf spiegelnde Scheiben soll verzichtet werden, Anbringung von Holzlamellen, geeignete Aufdrucke, intransparente Bereiche etc.

- Im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Minimierungsgebot und den Insektschutz ist im Plangebiet auf sog. Schottergärten zu verzichten.
- Im Plangebiet sind Neupflanzungen von standortheimischen Bäumen bzw. Obstbäumen unter Beachtung der nachbarrechtlichen Regelungen zu pflanzen. Damit können die Lebensraumfunktionen im räumlichen Zusammenhang langfristig erhalten werden.

Durch die Planung kommt es bei Beachtung der genannten Vorkehrungen nach bestehendem Kenntnisstand nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen gemäß § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Es ist ebenfalls nicht zu erwarten, dass bei Schonung der Böschung durch den Baubetrieb (Lärm, Erschütterungen, Staub, Licht etc.) artenschutzrechtliche Verbotssachverhalte ausgelöst werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten durch betriebsbedingte Wirkungen (Verkehr, Lärm, zusätzliche Barrierefunktion) ist nicht zu erwarten.

#### Geologie / Boden / Flächenbeanspruchung

Das Gebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Obstplantage und Grünland genutzt. Es handelt sich um mittel- bis tiefgründige Parabraunerden auf Geschiebemergel über glazialen Sanden und Kiesen der Niederen Argentalterrassen. Die Überdeckung ist als humoser, sandig-lehmiger Schwemmfächer und Hangschleppe des nördlich angrenzenden Hügellandes entstanden. Die Bodenfunktionen (Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für den Wasserkreislauf) werden gut bis sehr gut erfüllt. Daraus resultiert eine hohe Empfindlichkeit des Bodens gegenüber einer Überbauung und Versiegelung. Bodenuntersuchungen ergaben im Ober- und teilweise auch im Unterboden erhöhte Kupfer- und Nickelgehalte, die die Weiterverwendung einschränken und die Funktionserfüllung als Filter und Puffer für Schadstoffe herabsetzen.

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Intensivobstanlage und Acker genutzt und in der Flurbilanz als Vorrangflur eingestuft. Eine Standortalternative auf Grenzflur- oder Untergrenzflurstandorten oder auf Vorbehältsflur II Standorten ist in der Umgebung des geplanten Standortes nicht gegeben. Es besteht ein dringender Bedarf für die Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen. Alternativstandorte, auf denen das Planungsziel mit geringeren Eingriffen in wertvolle landwirtschaftliche Flächen oder in Natur und Landschaft realisiert werden könnten, stehen nicht zur Verfügung.

Im Plangebiet soll eine flächensparende 2-3- geschossige Bebauung realisiert werden. Die landwirtschaftliche Erwerbsstruktur wird nicht beeinträchtigt. Nach Kenntnis der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden. Das Gebiet enthält keine baulichen Anlagen bzw. versiegelten Flächen. Durch das geplante Wohngebiet ergeben sich durch Gebäude und Verkehrsflächen zusätzlich ca. 0,8 ha versiegelte Flächen. Im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung werden die einschlägigen Vorschriften zum Bodenschutz beachtet. Das Schutzgut wird durch Bodenverlust, Veränderung des Bodengefüges und Bodenverdichtung beeinträchtigt.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wird eine flächensparende Erschließung konzipiert. Sowohl die Verkehrsflächen als auch die technische Infrastruktur (Versorgung und Abwasser) schließen an vorhandene Einrichtungen an und nutzen diese mit. Die erforderlichen

Bodenschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließung umgesetzt.

Die Fläche steht für die Bebauung zur Verfügung. Alternative Flächen mit vergleichbarer Eignung für die geplante Wohnbebauung stehen in Kressbronn nicht zur Verfügung.

### Wasserhaushalt und Klima

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich der Gattnauer Straße fließt in südliche Richtung der Fallenbach. Es liegen keine Wasser- oder Quellschutzgebiete vor. Die Fläche ist nicht als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen. Es besteht eine geringe Hochwassergefährdung im Bereich des geplanten Straßenanschlusses an die Gattnauer Straße. Im Überflutungsbereich (HQ 100) werden keine Hochbauten erstellt.

Um mittelbare Beeinträchtigungen der Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulisch) zu vermeiden wird das Oberflächenwasser vor Ort in Erdmulden versickert. Es wird kein schadstoffbelastetes oder erwärmtes Wasser in den Vorfluter eingeleitet.

Die lokalklimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Übergang vom offenen Freiland-Klimatop zum Klima kleinerer Ortslagen. Das Gebiet wird vom Kaltluftfluss in Richtung Bodensee beeinflusst. Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine erheblichen klimatischen Vorbelastungen zu beobachten. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Hinsichtlich der Kaltluftproduktion und der lufthygienischen Ausgleichsfunktion kann dem Planungsgebiet eine geringe Bedeutung zugewiesen werden. Am Hangfuß fließende Kaltluftwinde strömen in wenig besiedelte und gut durchgrünte Gebiete westlich des Plangebietes. Die überwiegend 2-geschossige Bebauung stellt sich für die Luftströmungen aus dem Fallentbachtal keine abschließende Barriere dar. Auch die vorgesehene Bebauung entsprechend der Baufenster sowie die parallel zur Kaltluftströmung verlaufende Straße zwischen der nördlichen und der zweiten Bauplatzreihe ermöglichen eine bodennahe Durchlüftung des Gebietes. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten. Es ergeben sich infolge der Planung keine relevanten Klimaveränderungen.

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem (getrennte Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser) umgesetzt. Für das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist eine Rückhaltung und Versickerung in flachen Erdmulden vorgesehen; anfallendes Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenschicht versickert. Das modifizierte Entwässerungssystem bewirkt eine Rückhaltung des Regenwassers und eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts.

### Erholung und menschliche Gesundheit / Ortsbild / Kultur- und Sachgüter

Die nördliche Ortsrandlage von Kressbronn liegt am Rand des Bodenseebeckens. Der Naturraum ist in nördlicher Richtung durch eine hügelige Drumlinlandschaft geprägt. Nach Süden bietet sich ein Blick auf den Bodensee und die Alpenkette. Das Plangebiet enthält keine Erholungsinfrastruktur. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind nur sehr begrenzt als Erholungsfläche zugänglich. Die vorhandenen Fußwege zur landschaftlichen Erholung bleiben erhalten.

Die geplante Bebauung schiebt den Ortsrand um ca. 50 m nach Norden und Nordwesten hinaus.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Siedlungsstruktur gut ein und entfaltet keine negative Fernwirkung. Störungen des Siedlungsgefüges und des Ortsbildes sind aufgrund der begrenzten Bauhöhe und der festgesetzten Randeingrünung nicht zu erwarten. Es erfolgt im Wesentlichen eine Arrondierung des Ortsrandes.

Im Planungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Boden- oder Kulturdenkmale. Der Wegfall landwirtschaftlicher Flächen ist angesichts des Gewinns an Bauflächen akzeptabel. Die landwirtschaftlichen Erwerbsstruktur ist nicht gefährdet. Negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Realisierung der Planung werden nicht gesehen.

Emissionen. Die baubedingten Umweltauswirkungen (insbesondere Staub und Lärm) bleiben temporär begrenzt. Im Gebiet sind neben der Gattnauer Straße keine Immissionen zu verzeichnen, die über das ortsübliche Maß hinausgehen. Eine relevante Zunahme der Luftschatzstoffe und des Lärms infolge Verkehrs und Heizung durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten.

## Fazit

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt und eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Innerhalb des Plangebiets wurde ein Ausgleichsdefizit von ca. 153.400 Ökopunkten ermittelt. Dazu werden Flächen und Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Kressbronn herangezogen.

Es handelt sich dabei nun um folgende Flächen:

Fist.	Lage	Größe in qm	Aktuelle Öko- punkte mit Zin- sen (Stand 29.08.2024)	Ursprüngli- cher Bestand	Maßnahme
8262	Nitzenweiler, beim NSG Schönmoos	9.905  Davon werden 8390 qm dem Eingriff Moos I zugeordnet	113.000, von denen für den Ausgleich 95.635 verwen- det werden	Intensivgrün- land am Betz- nauer Bach	Grünland- extensivierung
3927	Nitzenweiler, Schleinsee	6.840	57.765	Dauergrün- land Vieh- weide in Hanglage	Aufwertung von Dauergrünland Viehweide durch Anlage von Wald- saum, Streuobst- wiese und Feldgehölz
<b>Gesamt</b>			<b>153.400</b>		

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild infolge der Planung werden durch die beschriebenen Maßnahmen ausgeglichen. Erforderlichen Bodenschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließung umgesetzt. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden/Fläche, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für den Menschen (Gesundheit und Erholung, Kultur und Sachgüter) sind unter Berücksichtigung der grün-ordnerischen Festsetzungen und bei Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes keine relevanten

Beeinträchtigungen zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sowie auf die menschliche Gesundheit und die Erholungseignung der Landschaft oder auf andere Umweltgüter sind nicht ersichtlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Der Eingriff in den Naturhaushalt steht ein besonderer Wohnbedarf entgegen.

#### 4. **Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen sind nur im erforderlichen Umfang zum Erhalt des dörflich geprägten Ortsbildes und der gewachsenen ländlichen Struktur bzw. zum Schutz des Landschaftsbildes notwendig. Die geplanten 2-3-geschossigen Gebäude fügen sich in das Ortsbild gut ein. Zur Wahrung einer durchgängigen Gestaltungslinie sind die Festsetzungen begründet, für die individuelle Gestaltung der Bebauung jedes einzelnen bleibt dennoch genügend Spielraum. Eine unzumutbare Einschränkung für die Baufreiheit und individuelle Gestaltung der Bebauung wird vermieden durch zurückhaltende Festsetzungen.

Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassadenflächen unzulässig. Glänzende Fassaden sowie grelle Farben mit besonders starker Leuchtkraft widersprechen dem charakteristischen Siedlungsbild von Kressbronn. Dies gilt insbesondere für die dörflich geprägten Teilorte. Im Plangebiet sind auch aufgrund der Ortsrandlage glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. Das angestrebte Siedlungsbild kann durch Verwendung gedeckter Farben und matter Flächen eher erhalten werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft und des Ortsbildes soll damit vermieden werden.

Hinsichtlich der zulässigen Dachformen erfolgt mit der Ausweisung von Satteldächern mit flacher bis mittlerer Dachneigung eine Angleichung an die benachbarte Bebauung. 3-geschossige Mehrfamilienhäuser können auch ein Flachdach erhalten. Damit wird die Gesamthöhe der Gebäude gering gehalten.

Die zulässigen Farben für die Dacheindeckung ermöglichen sowohl die bestandstypischen grauen Eindeckungen wie auch die ortstypischen rötlichen Dachziegel. Die Einschränkungen bzgl. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen die Dachlandschaft beruhigen und so ein Einfügen in die ländliche Baustuktur ermöglichen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Sie sollen sich einfugen in ein städtebauliches Gesamtbild und nicht aufdringlich wirken. Die festgesetzte Regelung zur Integration der Anlagen in die Dachfläche soll eine negative Fernwirkung vermeiden. Die Regelungen zur Minderung von Lichtemissionen (Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) vermeiden auch optische Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Die Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen (Gehölzpflanzungen) dienen dem Erhalt des dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes. Die Anlegung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Um dem Bodenschutzgesetz Rechnung zu tragen, aber auch um die Einbindung in das Landschaftsbild zu verbessern, sind Aufschüttungen und Abgrabungen hinsichtlich ihres Maßes aber auch hinsichtlich ihrer Gestaltung begrenzt. Es soll vermieden werden, dass über unvermeidbare Geländeänderungen hinausgehend die Landschaft noch zusätzlich modelliert wird. Die Begrenzung von Abgrabungen reduziert die talseitig in Erscheinung tretenden sichtbaren Wandhöhen. Die trotzdem entstehenden Böschungen sollten in das bestehende Landschaftsbild eingefügt werden; massive Böschungsverbauungen sind daher ausgeschlossen.

Da auch Einfriedungen das Ortsbild maßgeblich prägen können, sind auch hierfür einige gestalterische Vorgaben nötig. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen und der Ausschluss von

Mauern als Einfriedungen dienen dem Erhalt eines dörflich 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 nicht zu verbauen, sondern offen zu halten; dies entspricht auch der in der Region üblichen Bauweise.

Die Stellplatzverpflichtung wird in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Moos I“ differenziert nach den verschiedenen geplanten Wohnungsbauformen festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze nach § 37 Abs. 1 LBO – 1 Stellplatz pro Wohnung erweisen sich einerseits im ländlichen Raum insbesondere bei größeren Wohnungen häufig als ein zu geringer Ansatz. Dies liegt zum einen an Arbeitsstätten, die sich oft außerhalb des Wohnorts befinden. Die Verbindungen und Taktungen des öffentlichen Nahverkehrs decken am nördlichen Ortsrand von Kressbronn nur den nötigsten Bedarf ab und bieten für Berufspendler oft nicht die notwendige Flexibilität. Es ist davon auszugehen, dass viele Haushalte mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Daher sind in den örtlichen Bauvorschriften 2,0 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Der Mehrbedarf kann im Straßenraum nicht abgedeckt werden, da die Erschließungsstraßen die gesicherte Durchfahrt für landwirtschaftliche sowie für Müll- und Rettungsfahrzeuge ermöglichen müssen. Der öffentliche Straßenraum soll nicht für das Parken der Wohnbevölkerung belastet werden. Die notwendigen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Andererseits muss die Bebauung kosteneffizient möglich sein, um bezahlbare Mieten anbieten zu können. Dies ist insbesondere im kommunalen Wohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern das erklärte Ziel der Gemeinde. Ein verringelter Stellplatzschlüssel gegenüber dem festgesetzten Stellplatzschlüssel bei der Einzel- und Doppelhausbebauung lässt sich damit begründen, dass in bestimmten Wohnformen damit gerechnet werden kann, dass je Haushalt weniger Fahrzeuge vorhanden sind. Dies kann auch bei Altenwohnungen und Wohnheimen für besondere Bevölkerungsgruppen (Kinder und Jugendliche, Geflüchtete, Menschen mit Behinderungen etc.) der Fall sein. Zudem sollen die Mietwohnungen zu sozialverträglichen Mieten für die Bevölkerungsgruppen angeboten werden, die sich kein Wohneigentum leisten können. Die Praxis zeigt, dass in öffentlich geförderten Wohnformen einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen leben, die maximal einen Pkw oder gar kein Auto besitzen. Die Anpassung des Stellplatzschlüssels auf diese realistischen Umstände verhindert leerstehende Stellplätze, was wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll ist.