



Baurechtsbehörde des Gemeindeverwaltungsverbands  
Eriskirch, Kressbronn, Langenargen  
Zu Händen Herrn Metzler  
Tettnanger Straße 17  
88085 Langenargen-Oberdorf

15.09.2017

**per Email an**

Untere Naturschutzbehörde Bodenseekreis  
Obere Naturschutzbehörde Regierungspräsidium Tübingen  
Umweltministerium Staatssekretär Dr. Andre Baumann  
Bürgermeister der Gemeinde Kressbronn Daniel Enzensperger  
Verbandsvorsitzender Bürgermeister Achim Krafft  
Landtagsabgeordneter der Grünen Martin Hahn  
Bund Ortsverband und Regionalverband  
NABU Langenargen  
Redaktion der Schwäbischen Zeitung  
Redaktion des Südkurier

Kontaktadresse des Ortsverbands der Grünen Kressbronn  
Hans Steitz  
Seestraße 30/2  
88079 Kressbronn

Betr.: Antrag auf Erteilung eines „Rechtsmittelfähigen Bescheids“ über das Ergebnis der umweltrelevanten Bauabnahme der Außenanlagen Bodan-Werft in Relation zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Umweltbericht

Grundlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bodan Werft-Bereich Wohnen“
- Begründung Umweltbericht in der Fassung vom 25.09.2013, aktualisiert 28.11.2013 (Seiten 126 bis 131 auszugsweise beigelegt)
- Artenschutzrechtliches Gutachten vom 29.02.2012
- Der als Anlage beigelegte Email-Verkehr mit der zuständigen Baurechtsbehörde

Sehr geehrter Herr Metzler,

da der Bebauungsplan Bodan-Wohnen u.a. nicht dem Landesentwicklungsplan 2002 entspricht und in früher bestehende Naturschutzgebiete eingegriffen wurde, verfolgt der Ortsverband der Grünen in Kressbronn sehr genau alle sichtbaren Aktivitäten.

Bei einem persönlichen Gespräch in der Baurechtsbehörde Oberdorf am 27.04.2016 haben wir angekündigt, dass wir nach Abschluss der Baumaßnahmen Bodan-Wohnen einen aktualisierten Ist-Soll-Vergleich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erwarten. Wir sehen dies als notwendig an, weil es sich um ein arten- und naturschutzrelevantes Gebiet von größerem Ausmaß handelt (komplexes Ökosystem), dessen Bebauung außerdem von Anfang an politisch umstritten war.

Die Email-Antwort der Baurechtsbehörde vom 13.07.2017 erfüllt diese Erwartungen nicht. Unser Antrag auf einen „Rechtsmittelfähigen Bescheid“ wurde mit Email vom 18.07.2017 zunächst damit beschieden, dass wir konkrete Verstöße benennen sollen.

Dieser Bitte kommen wir gerne nach und werden in den nachfolgenden Aussagen darstellen, wo wir Veränderungen bzw. fehlende Nachweise bzw. erhebliche Abweichungen auch von den Ist-Werten der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sehen.

Ein Teil der Aussagen ist als Fragestellung formuliert, da uns entweder keine Unterlagen vorliegen, uns diese möglicherweise vorenthalten wurden oder wir kein Akteneinsichtsrecht haben.

Wie uns von der Unteren Naturschutzbehörde mehrfach mitgeteilt wurde, ist für die Prüfung und Beantwortung aller auch naturschutzrechtlicher Fragen zum Bebauungsplan Bodan-Wohnen die Baurechtsbehörde zuständig und deshalb für den Antrag eines „Rechtsmittelfähigen Bescheids“ der richtige Adressat.

#### **Abweichungen vom Bundesnaturschutzgesetz und anderer umweltrelevanter Vorschriften**

Welche Ausnahmegenehmigungen wurden vor oder während der Baumaßnahmen von der Unteren Naturschutzbehörde und/oder Oberen Naturschutzbehörde erteilt? Liegen diese Sachverhalte der Gemeindeverwaltung Kressbronn vor?

#### **Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans einschl. Umweltbericht**

Welche Ausnahmen und Befreiungen wurden seit Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Baurechtsbehörde erteilt? Wurden dazu Beschlüsse durch den Gemeinderat Kressbronn gefasst?

#### **Monitoringberichte**

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Feststellungen und deren Wirksamkeit wurde der Vorhabenträger verpflichtet, einen Monitoringbericht 2012, 2014 und 2016 zu erstellen. Uns liegt lediglich der Monitoringbericht 2012 vor, der aber noch keine Wirkungsbeurteilungen aufzeigen kann. Liegen der Baurechtsbehörde und der Gemeinde Kressbronn diese Monitoringberichte vor? Wenn ja, möchten wir diese gerne einsehen. Den Gemeinderätinnen Queri und Witzigmann wurden die Monitoringberichte 2014 und 2016 trotz mehrfacher Anforderungen bisher vorenthalten.

#### **Altlastenproblematik**

Bei der Erkundung der Altlastensituation wurden großflächige Schadstoffbelastungen im Boden und teilweise auch im Grundwasser festgestellt. Deshalb wurde ein Sanierungsplan erstellt und ein Wassermanagement installiert. Gibt es einen Abschlussbericht?



### **Artenschutzrechtliches Gutachten vom 29.02.2012 Bodan-Areal einschl. geplantes Hotel**

Das Gutachten wurde als Grundlage für die Festsetzungen des späteren Bebauungsplans einschl. Umweltbericht mit Umweltbewertung nach einem Punktesystem beauftragt.

Auf dem Areal wurden u.a. **71 Vogelarten** und **10 Fledermausarten nachgewiesen**, darunter Mausohrfledermäuse (rote Liste), Bechsteinfledermäuse (stark gefährdet), Zwergfledermäuse, kleine Bartfledermaus und Wasserfledermäuse (gefährdet).

Nach § 44 BNatSchG sind für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von einzelnen Fledermaus- und Vogelarten vorgezogene Ersatzmaßnahmen durchzuführen, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Deshalb wurden als CEF-Maßnahmen Fledermaustürme in direktem räumlichen Zusammenhang vorgeschrieben.

- Ist der Baurechtsbehörde bekannt, wie viele dieser nachgewiesenen Arten jetzt noch vorhanden sind?
- Ist der Baurechtsbehörde bekannt, dass mindestens 2 Fledermaustürme über ca. 2 Jahre nicht bestimmungsgemäß aufgestellt waren? (Fotodokumentarisch von uns festgehalten)
- Ist der Baurechtsbehörde bekannt, ob die Fledermaustürme entsprechend der exakten Standortfestlegungen im Bebauungsplan zwischenzeitlich auch so aufgestellt worden sind?

Im artenschutzrechtlichen Gutachten wurde festgestellt, dass als Reptiliennachweis die **Zauneidechse** ausschließlich im Westteil des Plangebiets erbracht wurde. Deshalb wurden auch hier umfangreiche CEF-Maßnahmen vorgegeben. Diese Maßnahmen sind uns nicht ersichtlich. Für die streng geschützten Zauneidechsen sind im Falle des Eingriffs vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 BNatSchG notwendig. Die Wirksamkeit ist durch ein Monitoring im 1. und 3. Jahr nach der Durchführung durch ein Fachbüro zu prüfen.

Wurden diese Vorgaben und Nachweise durch die Baurechtsbehörde geprüft und mit welchem Ergebnis?

### **Abweichungen von den Kriterien des Artenschutzrechtlichen Gutachtens seit 29.02.2012**

Nicht abschließend und nur in gekürzter Version möchten wir folgende Abweichungen feststellen:

- Der gesamte Baumbestand wurde abgeholzt, darunter 4 geschützte Bäume und 13 zu erhaltende Baumgruppen
- Durch die Fällung aller Bäume und Baumgruppen und aller Sträucher wurde der Lebensraum u.a. für die Vögel und die Fledermäuse erheblich eingeschränkt
- Der Lebensraum für den Grauschnäpper wurde abgeholzt
- Der Lebensraum für den Grünspecht wurde abgeholzt
- Die im Gutachten angenommenen Strukturen durch hohe Bäume zwischen der Bebauung und dem Seeufer sind nicht mehr vorhanden, dadurch ergibt sich eine deutliche Verschlechterung der Zug- und Rastgebiete (Struktur gebunden fliegende Arten sind bestätigt)
- Die CEF-Maßnahmen hätten bereits beim Eingriffszeitpunkt vollständig wirksam sein müssen, dies war aber z.B. bei den Fledermäusen nicht der Fall
- Durch die Beseitigung der denkmalgeschützten Kaimauern hat sich das Untersuchungsgebiet nachteilig verändert (Sturmmöwen)
- Es ist durchgängig keine Renaturierung im Uferbereich erfolgt
- Die im Gutachten dargestellte hohe Bedeutung der südlichen und nördlichen Bewaldungen hat sich durch die 100%ige Abholzung völlig verändert und beeinflusst die redaktionell im Umweltbericht beschriebenen und mit + (plus) bewerteten Ist-Situationen in erheblichem negativen Umfang.



### **Erhebliche Abweichungen vom Umweltbericht 25.09.2013/28.11.2013**

Aus dem Artenschutzrechtlichen Gutachten vom 29.02.2012 wurde als rechtlicher Bestandteil des Bebauungsplans Bodan-Wohnen der Umweltbericht entwickelt und durch ein Bewertungsmodell Bodenseekreis festgestellt, das sich im Vergleich mit dem „Ist“ vor der Bebauung mit dem „Soll“ der Planung nach der Bebauung ein Ausgleichüberschuss von 2924 Punkten ergibt. Dies entspricht einem Plus von lediglich 1,1 %. (von als Planungswert angegebenen 17.329 m<sup>2</sup> Grünflächen konnten wir lediglich ca. 9.000 m<sup>2</sup> überschlägig ermitteln)

Nach Prüfung der Einzelwerte ergibt sich eine erhebliche negative Bilanz. Vor allem stellen wir fest, dass keine der als Soll dargestellten positiv bepunkteten Prognosewerte eingehalten worden ist.

Entgegen der Aussage im Umweltbericht (Seite 135 Ziff. 8.3.4.6), dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist, da die Eingriffs-Ausgleichsbilanz keinen Minus-Wert ergeben hat, kommen wir zu einem erheblich anderen negativen Ergebnis und erwarten, dass die Baurechtsbehörde alle Fakten prüft und eine Korrektur veranlasst.

Entgegen der Auffassung der Baurechtsbehörde sehen weder die Gemeinde Kressbronn noch unseren Ortsverband in der Verantwortung und in der Pflicht, ein erneutes Gutachten mit den angepassten und vor allem nachprüfbareren Werten einzufordern. Dies ist unserer Auffassung nach allein Aufgabe der Baurechtsbehörde. Sollte die Baurechtsbehörde diese Pflicht nicht sehen, werden wir das in den ggf. nachfolgenden Verfahren prüfen lassen.

### **Die Abweichungen im Detail**

Auf den Seiten 126 bis 131 sind die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung der Umweltsituation auch rechnerisch dargestellt. Das vom Vorhabenträger beauftragte Fachbüro hat sich für das Bewertungsmodell/Bewertungssystem Bodenseekreis entschieden. Die der Planung zu Grunde gelegten Wertpunkte sind hoch. (z.B. 14 Wertpunkte für 1 m<sup>2</sup> extensive Dachbegrünung von nur 6 bis 10 cm Aufbaudicke)

Laut Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg LUBW ist erst ab einer Aufbaudicke von 20 cm ein vollwertiger Punkt zu vergeben. Demnach wäre die geplante Dachbegrünung bei den Wertpunkten mit 0,5 zu berechnen. Auch alle anderen Wertpunkte sind in der Gewichtung nicht nachvollziehbar.

**Auch das Bewertungsmodell der Landkreise**

**Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen von 2012 sieht niedrigere Biotoppunktwerte vor.**

In der Flächenbeschreibung wurde ein geplanter Park mit Großbäumen und randlichen Pflanzflächen mit einem Punktwert von 125280 (47 %) angegeben. Dieser Park mit Großbäumen erschließt sich uns nicht, ebenso wenig die dafür angegebenen 6264 m<sup>2</sup>. Der Unterschied zwischen Pflanzflächen mit Gräsern, Stauden und Sträuchern mit 14 Wertpunkten/m<sup>2</sup> und dem Park mit Großbäumen (wie viele?) und 20 Wertpunkten/m<sup>2</sup> erschließt sich uns ebenfalls nicht.

Für die vermutlich 4 geschützten Einzelbäume wurden 6561 Wertpunkte angesetzt. Da diese Bäume gefällt sind, sind diese Wertpunkte zu korrigieren.

Für die extensive Dachbegrünung wurden 3157 m<sup>2</sup> gerechnet. Bei der überschlägigen Nachmessung der Dachflächen an Hand des Bebauungsplans vom 25.02.2013 und des Lageplans Freianlagen vom 25.02.2013 ergeben sich lediglich ca. 2500 m<sup>2</sup>. Aus der Luftbilddaufnahme in der letzten Gemeinderatssitzung vor der Sommerpause ist ersichtlich, dass von dieser Dachfläche erhebliche technische Dachaufbauten nochmals abgezogen werden müssen, so dass als extensiv begrünte

Dachfläche nur noch ein Wert unter 2000 m<sup>2</sup> übrig bleibt. Multipliziert mit dem Wert 14/m<sup>2</sup> ergeben sich gegenüber den gerechneten 44198 Biotopwertpunkten ganz erheblich weniger Punkte.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts waren die nachträglich genehmigten zusätzlichen Terrassen noch nicht eingerechnet. Dadurch erhöht sich der Anteil der versiegelten Flächen und reduziert den Anteil der begrünten Flächen. Daraus ergibt sich ebenfalls ein Punkteabzug.

Zusätzlich wurden begrünte Flächen durch Notausgänge Tiefgaragen, Spielplatzanlagen und geänderten fußläufigen Wegeführungen reduziert.

Nachdem mit der Hochwasserkartierung 2015 festgestellt wurde, dass die Baumaßnahmen im Überflutungsbereich durchgeführt wurden, müsste dieser Sachverhalt nach unserer Meinung ebenfalls abzüglich bewertet werden.

Insgesamt müssen wir feststellen, dass der planerische Biotoppunktwert von 265259 Punkten deutlich nach unten korrigiert werden muss. Dadurch ist nach unserer Auffassung die Eingriffs/Ausgleichsbilanz durch einen unabhängigen Gutachter neu zu bewerten und geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu verlangen.

Deshalb ist auch die Feststellung der Baurechtsbehörde in der Email vom 13.07.2017, dass sich eine deutliche Verbesserung ergeben hat, so nicht richtig.

Wir möchten am Ende deutlich zum Ausdruck bringen, das es uns nicht darum geht, das Verfahren künstlich hinaus zu zögern. Wir sind ausschließlich daran interessiert, eine behördlich abgesicherte abschließende Darstellung über die natur- und artenschutzrechtlichen Auswirkungen dieser Baumaßnahmen zu erwirken. Von einer solchen realitätsbasierten Wirkungsanalyse erhoffen wir uns Einfluss auf bzw. erhöhte Achtsamkeit bei zukünftigen Projekten dieser Art.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Silvia Queri



Hans Steitz



Sabine Witzigmann



Marc Heintz



# Auszug Umweltbericht

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die gewerbliche, durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägte Bebauung vorerst erhalten. Zunächst ist keine Verbesserung der Altlasten-Situation zu erwarten; möglicherweise entstünde eine Gewerbebrache. Da das Plangebiet "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orts-Teile" gemäß § 34 BauGB liegt, sind jedoch Umnutzungen bzw. Um- oder Neubauten bei Beachtung des Denkmalstatus der bestehenden Bebauung grundsätzlich möglich. Hierdurch kann es zu ähnlichen Wirkungen kommen wie oben bei der Prognose bei Durchführung beschrieben (z.B. teilweise Entsiegelung/Bodensanierung; Verlust und Neupflanzung einzelner Bäume). Da sich das Plangebiet in Privateigentum befindet, ist jedoch bei Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, dass im Gebiet in größerem Umfang Nutzungen für den Gemeinbedarf (kulturelle Einrichtungen) untergebracht werden bzw. das Gebiet für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

## 8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Für den größten Teil der bestehenden Gebäude liegen baurechtliche Genehmigungen vor. Bei den wenigen Gebäuden, für die keine Genehmigung vorliegt, ist nicht klar, ob die Unterlagen hierzu lediglich verloren gegangen sind oder nie existierten. Da jedoch vom gesamten Gebäudebestand der Bodanwerft der überwiegende Teil genehmigt ist, muss davon ausgegangen werden, dass die wenigen Anbauten bzw. Einzelgebäude, für die keine Genehmigung auffindbar ist, auf Grund ihrer gleichartigen Nutzung genehmigungsfähig gewesen wären. Auch vor dem Hintergrund der seit der Errichtung der Gebäude verstrichenen Zeit kann daher von einem Bestandsschutz ausgegangen werden, zumal sie in einer Weise geduldet wurden, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständige Behörde mit ihrem Vorhandensein abgefunden hat. Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher der faktische Bestand als Ausgangszustand angesetzt. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass auf Grundlage des § 34 BauGB voraussichtlich noch eine maßvolle bauliche Erweiterung sowie betriebsbedingt eine Nutzungsintensivierung der zwischenzeitlich durch Sukzession naturschutzfachlich aufgewerteten Lagerflächen möglich wäre. Dies wird in verbal-argumentativer Weise mit berücksichtigt.

8.2.4.2 Da es sich um ein laufendes Verfahren handelt, wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im vorliegenden Planungsfall auf die Anwendung des zwischenzeitlich eingeführten gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg (Fassung vom 01.07.2012) verzichtet. Stattdessen erfolgt die Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf der Grundlage des zum Zeitpunkt des Verfahrensbeginns im Bodenseekreis gängigen Bewertungsmodells ("Bewertungssystem Bodenseekreis"). Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt Schutzgut bezogen auf der Grundlage der Anlage 2 des Bewertungssystems und wird verbal beschrieben, die Bewertung des Bestandes für das Schutzgut Flora/Fauna erfolgt tabellarisch über die Bewertung



3 Werte  
387 - soll - Bilanz (Dist. Ostsee)

Wann?  
Wer?  
Welche Versiegelung?

der Biotop-Typen mit Biotopnummern entsprechend der "Biotopwertliste des Bodenseekreises". Dabei erfolgt die Flächenbewertung durch die rechnerische Ermittlung des so genannten Flächenwertes für jeden Biotop-Typ, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors mit der Flächengröße (in m<sup>2</sup>) ergibt. Ein derartiger Wert wird sowohl dem Bestand (vor dem Eingriff) und der Planung (nach dem Eingriff), als auch – sofern erforderlich – dem Ausgleich (nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen) zugeordnet. In der Bilanzierung werden diese ermittelten Werte gegenüber gestellt und gegeneinander aufgerechnet. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden gilt der Grundsatz, dass versiegelte Flächen in der Regel 1:1 ausgeglichen werden.

- 8.2.4.3 Schutzgut Boden: Es handelt sich um durch Auffüllungen, Versiegelung, Verdichtung und Altablagerungen stark vorbelastete Böden mit geringer Bedeutung.
- 8.2.4.4 Schutzgut Klima/Luft: Es handelt sich um einen Bereich mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut mit größtenteils bebauten Flächen sowie etlichen größeren Bäumen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer vergleichsweise stark befahrenen, innerörtlichen Straße.
- 8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um einen Bereich mit potenziell großer Bedeutung für den Grundwasserschutz und den Oberflächenwasser-Haushalt. Im Bestand haben die Flächen auf Grund der hohen Versiegelungsrate jedoch eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate. Nordwestlich des Plangebietes verläuft der Nonnenbach, östlich der Kressbach.
- 8.2.4.6 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ein am südwestlichen Ortsrand unmittelbar am Bodensee liegendes, bis vor kurzem noch gewerblich genutztes Gebiet mit seeseits guter Einsehbarkeit und daher hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und um einen Landschaftsraum mit überdurchschnittlicher Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit.
- 8.2.4.7 Schutzgut Naherholung: Es handelt sich um einen Bereich mit potenziell hoher Bedeutung (angrenzend Bodenseeradweg, Strandbad, Seepark - Kulissenwirkung). Im Bestand ist das Gebiet jedoch für die Öffentlichkeit nicht zugänglich, zudem bestehen auf Grund der Einzäunung und der vorhandenen Gebäude kaum Blickbeziehungen von der Bodanstraße in Richtung Bodensee. Die Bedeutung für die Naherholung ist daher aktuell gering.
- 8.2.4.8 Schutzgut Biotopverbund: Nordwestlich des Plangebietes verläuft ein Abschnitt des biotopkartierten Gehölzsaums entlang des Nonnenbaches, der für den Biotopverbund eine hohe Bedeutung hat. Zudem wird die Uferlinie des Bodensees insbesondere von Vögeln und Fledermäusen als Leitstruktur, z.B. für Jagdflüge, genutzt. Ihr kommt daher eine ähnlich große Bedeutung für den Biotopverbund zu.
- 8.2.4.9 Schutzgut Flora/Fauna (Bewertung Bestand, von den Baumkronen übertraufte Flächen [kursiv gedruckt] gehen nicht in die Flächensummierung mit ein):

Zweiter  
Wert  
hoch  
Beste Absicht  
Mensch  
Kulissen

Kleine Grünflächen im besiedelten Bereich (Pflanzflächen mit Gräsern, Stauden und Sträuchern)	11.221	14	1.400	19.600
Park mit Großbäumen und räumlichen Pflanzflächen	11.231	20	6.264	125.280 <i>47 %</i>
Einzelbaum, heimisch, standortgerecht (4 Stück im Bestand)	4.11	27	243	6.561
Einzelbaum, nicht standortgerecht, nicht einheimisch (außerhalb des Parks); 51 St. (Kronendurchmesser 2 m)	4.12	23	160	3.680
<b>Summe</b>			<b>34.881</b>	<b>265.259</b>

8.2.4.13 \*Die extensive Dachbegrünung ist in der Biotopwertliste des Bodenseekreises zwar nicht explizit aufgeführt. Da diese nachweislich für mobile Tierarten (Insekten, Vögel) zumindest als Teillebensraum und Trittsteinbiotop dient, wird ihr ein Wert analog zu kleinen Grünflächen im besiedelten Bereich zugeordnet.

8.2.4.14 Schutzgut Boden (Bewertung Planung, die Grünflächen über den Tiefgaragen gehen nur mit einem Faktor von 0,6 ein, da hier ein Teil der Bodenfunktionen noch erfüllt werden kann):

*wechselliegende Terrassen*

Flächenbeschreibung	Flächengröße [m²]
voll versiegelte Flächen (Planung, z.B. neue Gebäude, Wege, Straßen)	22.507
Abschlag durch Dachbegrünung (Dachfläche: 3.157; Aufbaudicke von 6-10 cm; entspricht einem Abschlag von 25%)	-789
Grünflächen über den Tiefgaragen (Planung, 4.955 m² x 0,6)	2.973
<b>Summe versiegelter Flächen</b>	<b>24.691</b>

8.2.4.15 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die einzelnen Schutzgüter

8.2.4.16 Schutzgut Flora/Fauna: Die Tabellen zur Bewertung des Bestandes und zur Bewertung der Planung (siehe oben) zeigen die Ermittlung der Biotopwertpunkte. Die Biotopwert-Differenz zwischen Bestand und Planung stellt den erzielten Ausgleichsüberschuss für das Schutzgut Flora/Fauna dar.

*⇒ besser als vorher wenn die durchgeführte Maßnahmen*

Bestand und Planung	Biotopwertpunkte
Bewertung des Bestandes	262.335
Bewertung der Planung	265.259



Flächenbeschreibung	Typ-Nr.	Wertpunkte/m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwertpunkte
Gebäude	-	0	12.494	0
weitere versiegelte Flächen (Straßen, Wege, Mauern, Uferverbauungen)	-	0	13.805	0
Ruderalvegetation, teils Dominanzbestände mit Goldrute und Springkraut, teils auf Schotterflächen	9.22	31 (Mittelwert aus 36 und 23)	4.333	134.323
Haus- und Ziergarten	11.221	14	178	2.492
Grünflächenanlagen im besiedelten Bereich	11.221	14	4.071	56.994
Einzelbaum, heimisch, standortgerecht	4.11	27	2.538	68.526
Summe			34.881	262.335

8.2.4.10 Schutzgut Boden (Bewertung des tatsächlichen Bestands, teilversiegelte Flächen gehen nur mit einem Faktor von 0,6 ein, da hier ein Teil der Bodenfunktionen noch erfüllt werden kann):

Flächenbeschreibung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]
bestehende, voll versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen usw.)	26.299
bestehende Schotterflächen (teilweise im Bereich der Ruderalvegetation), 3.702 m <sup>2</sup> x 0,6	2.221
Summe versiegelter Flächen	28.520

8.2.4.11 Erfassung und Bewertung der Planung:

8.2.4.12 Schutzgut Flora/Fauna (Bewertung Planung, von den Baumkronen übertraufte Flächen [kursiv gedruckt] gehen nicht in die Flächensummierung mit ein):

Flächenbeschreibung	Typ-Nr.	Wertpunkte/m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwertpunkte
versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, Terrassen etc.)	-	0	19.350	0
extensive Dachbegrünung*	11.221	14	3.157	44.198
Haus- und Ziergarten, arten- und strukturarm inkl. gliedernder Schnitthecken	11.221	14	4.710	65.940

- 8.2.4.17 Schutzgut Boden: In den Tabellen zur Bewertung des Bestandes und zur Bewertung der Planung (siehe oben) wurden die versiegelten Flächen ermittelt. Im Bestand befestigte (nicht versiegelte) Flächen sowie geplante Tiefgaragenflächen unterhalb nicht befestigter oder versiegelter Freiflächen wurden mit einem Faktor von 0,6 multipliziert. Zudem wirkt sich die geplante Dachbegrünung positiv auf das Schutzgut aus (s.o.). Unter Berücksichtigung dieser Belange und Faktoren liegt die Summe an versiegelten Flächen in der Planung insgesamt 3.829 m<sup>2</sup> niedriger als im Bestand, d.h. Flächen werden entsiegelt und es besteht ein deutlicher Ausgleichsüberschuss im Schutzgut Boden.

Bestand und Planung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]
Versiegelung Bestand	28.520
Versiegelung Planung	24.691
Summe entsiegelter Flächen	3.829

*Handwritten notes: Bestand vorhanden, 0,6 Faktor*

- 8.2.4.18 Schutzgut Klima/Luft: Wesentliche Luftaustauschbahnen und Klimafunktionen werden nicht beeinträchtigt, da die Freiflächen zwischen den geplanten Baukörpern Luftschneisen freihalten, so dass die Durchlüftung sich im Vergleich zum Bestand nicht verschlechtert. Die geplanten umfangreichen Baumpflanzungen wirken sich durch die entstehende Schattenwirkung sowie durch Transpirations- und Filtereffekte positiv auf das Mikroklima aus. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.
- 8.2.4.19 Schutzgut Wasser: Durch die Entsiegelung sowie die Einführung eines modifizierten Entwässerungssystems mit Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers kommt es für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung zu einer Verbesserung. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.
- 8.2.4.20 Schutzgut Landschaftsbild: Durch die geplanten Baukörper entsteht eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Diese Beeinträchtigungen werden jedoch durch die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Ausschluss trennender Elemente wie Zäune und Mauern, umfangreiche Baumpflanzungen) auf ein verträgliches Maß reduziert, so dass kein Ausgleichsbedarf verbleibt.
- 8.2.4.21 Schutzgut Naherholung: Die Nutzbarkeit des Gebietes für die Naherholung verbessert sich deutlich, da der Uferbereich über die geplante Promenade zukünftig für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird. Durch eine Umgestaltung der Bodanstraße soll auch die verkehrliche Situation im Bereich des Bodenseeradweges optimiert werden. Die Sichtbeziehung von der Straße in Richtung Bodensee verbessert sich, da die geplante Freiflächengestaltung (keine Einfriedungen, nur niedri-



ge Hecken) die visuelle Durchlässigkeit des Gebietes gewährleistet.

8.2.4.22 Schutzgut Biotopverbund: In Bezug auf den Biotopverbund ist kein Ausgleich erforderlich, da die wichtigen Leitstrukturen (Gehölzsaum entlang des Nonnenbaches, Uferlinie des Bodensees) von der Planung nicht berührt werden.

8.2.4.23 Fazit: Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann vollständig innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

## 8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Standortalternativen: Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden Alternativ-Standorte für die Entwicklung innerörtlicher Frei- oder Brachflächen zu Wohnzwecken gesucht und geprüft. Weitere, vergleichbare Flächen liegen derzeit im Gemeindegebiet nicht vor, weshalb der Standort der Bodanwerft auf absehbare Zeit das einzige zusammenhängende Innenentwicklungspotential der Gemeinde darstellt. Dessen Nutzung soll – auch im Hinblick auf die Vermeidung einer Gewerbebrache – vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorgenommen werden.

8.2.5.2 Planungsalternativen: Im Rahmen einer Mehrfach-Beauftragung wurden vier Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Diese sind im Detail in der städtebaulichen Begründung (Kapitel 7) beschrieben. Die von Schaudt Architekten erarbeitete Alternative wurde von der Bewertungskommission einstimmig gewählt und der weiteren Planung zu Grunde gelegt. Ergänzend zu der vorgelegten und gewählten Vorentwurfs-Alternative wurden weitere Empfehlungen der Fach- und Sachjury sowie Anregungen aus der Bürgerschaft, dem Gemeinderat und der Verwaltung eingearbeitet. Anschließend fanden weitere Änderungen an diesem Rahmenplan statt, insbesondere um sicherzustellen, dass der städtebaulichen Konzeption keine raumordnerischen Ziele entgegenstehen und dem Denkmalschutz ein stärkeres Gewicht zukommt. Das neue, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu Grunde liegende Konzept stammt von der Architektenwerkgemeinschaft "weinbrenner.single.arabzadeh" aus Nürtingen. Dieses Konzept wurde mehrfach mit der Gemeinde, der Denkmalschutzbehörde und dem Bauherren abgestimmt, überarbeitet und optimiert. Das nun der Planung zu Grunde liegende Konzept sieht eine durchgängige Zugänglichkeit des Bodenseeuferes vom Uferpark bis zum Yachthafen mit zusätzlicher Zuwegung über einen Platzbereich nördlich des Denkmals vor. Das Verwaltungsgebäude, die Uferbefestigungen, der Kran am Yachthafen und die Gleisanlagen mit Lagerhalle bleiben erhalten. Auch einzelne Werfthallen bleiben erhalten oder zumindest deren Kubaturen erkennbar. Eine ehemalige Lagerhalle (Bodanstraße 5) wird an anderer Stelle westlich des Planbereiches wieder errichtet. Die erhaltenen Teile des Denkmals werden zu Wohnzwecken, für Zwecke des Yachthafens, kulturelle und freizeitbezogene Zwecke genutzt. Entlang der Bodanstraße sollen sechs neue Wohngebäude entstehen. Die Freiflächen sollen weitgehend durchgrünt werden.

*Natur schützen ist Leben schützen* **Eingriffs-Ausgleichs-BilanzBodan.docx**  
17K*Email-Austausch mit  
Baurechtsbehörde***Hans Steitz** <steitz.hans@googlemail.com>

14. Juli 2017 um 07:31

An: "Prof. Dr. Silvia Queri" &lt;queri@hs-weingarten.de&gt;, Sabine Witzigmann &lt;witzigm@gmx.de&gt;, Marc Heintz &lt;mheintz@gruene-kressbronn.de&gt;, Hecht Fluhr &lt;hecht-fluhr@gmx.de&gt;

....als Info....

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Von: **Hans Steitz** <steitz.hans@googlemail.com>

Datum: 14. Juli 2017 um 07:30

Betreff: Fwd: Bauabnahme der Außenanlagen Bodan-Werft

An: Sabine Schlager &lt;gar@gar-bw.de&gt;

[Zitierter Text ausgeblendet]

[Zitierter Text ausgeblendet]

 **Eingriffs-Ausgleichs-BilanzBodan.docx**  
17K**Prof. Dr. Silvia Queri** <silvia.queri@hs-weingarten.de>

17. Juli 2017 um 20:11

An: Christoph Metzler &lt;Metzler@baurechtsamt-ekl.de&gt;

Cc: Sabine Witzigmann &lt;witzigm@gmx.de&gt;, steitz.hans@googlemail.com, Marc Heintz &lt;mheintz@gruene-kressbronn.de&gt;, Christa Hecht-Fluhr &lt;hecht-fluhr@gmx.de&gt;

Sehr geehrter Herr Metzler,

könnten Sie uns bitte den Inhalt dieser und der ersten Mail zu diesem Thema als rechtsmittelfähigen Bescheid (?) zukommen lassen. Etwas mit offiziellem Charakter jedenfalls (gerne auch die Aktennotiz von der besagten abschließenden Begehung), Mails sind da ja eher nicht geeignet.

Außerdem bräuchten wir noch die nächst höhere Behörde (also den Dienstvorgesetzten).

Besten Dank und Gruß

[Zitierter Text ausgeblendet]

**Christoph Metzler** <Metzler@baurechtsamt-ekl.de>

18. Juli 2017 um 10:29

An: "Prof. Dr. Silvia Queri" &lt;silvia.queri@hs-weingarten.de&gt;

Cc: "krafft@langenargen.de" &lt;krafft@langenargen.de&gt;, "Bürgermeisteramt (Buergermeisteramt@kressbronn.de)" &lt;Buergermeisteramt@kressbronn.de&gt;, "ammann@kressbronn.de" &lt;ammann@kressbronn.de&gt;, "Sabine Witzigmann" (witzigm@gmx.de)" &lt;witzigm@gmx.de&gt;, "steitz.hans@googlemail.com" &lt;steitz.hans@googlemail.com&gt;, "Hecht Fluhr" (hecht-fluhr@gmx.de)" &lt;hecht-fluhr@gmx.de&gt;

Sehr geehrte Frau Prof. Dr. Queri,

gerne beantworten wir Ihnen die weiteren Fragen:

Bislang sind wir davon ausgegangen, dass Ihnen die Form der Nachrichten ausreicht, zumal Sie bislang selbst diese Form gewählt haben.

Gerne werden wir Ihnen einen entsprechenden rechtsmittelfähigen Bescheid zukommen lassen, hierzu benötigen wir von Ihnen allerdings in Schriftform einen entsprechenden Antrag, in welchem die konkreten Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes benannt sind. Allerdings möchten wir schon heute darauf hinweisen, dass Sie mit der Stellung eines Antrages ein Verwaltungsverfahren in Gang setzen, welches nach der Satzung des GVV Eriskirch-Kressbronn-Langenargen vermutlich



kostenpflichtig sein wird. Gerne erwarten wir in den nächsten Tagen ein entsprechendes Schreiben in qualifizierter Form, damit wir das Verfahren in Gang setzen können.

Gleichzeitig dürfen wir Ihnen gerne die Vorgesetzten benennen:

- Dienstvorgesetzter ist Herr Verbandsvorsitzende Achim Krafft.
- Die Fachaufsicht liegt beim Regierungspräsidium Tübingen, Ansprechpartner ist Herr Bauer.

Sollten sich weitere Fragen ergeben, können Sie sich gerne nochmals an uns wenden.

Abschließend wünschen wir Ihnen einen angenehmen Tag.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Metzler

**Von:** Prof. Dr. Silvia Queri [mailto:silvia.queri@hs-weingarten.de]

**Gesendet:** Montag, 17. Juli 2017 20:11

**An:** Christoph Metzler

**Cc:** 'Sabine Witzigmann'; steitz.hans@googlemail.com; 'Marc Heintz'; 'Christa Hecht-Fluhr'

[Zitierter Text ausgeblendet]

[Zitierter Text ausgeblendet]



Hans Steitz &lt;steitz.hans@googlemail.com&gt;

**WG: Bauabnahme der Außenanlagen Bodan-Werft**

6 Nachrichten

Prof. Dr. Silvia Queri &lt;silvia.queri@hs-weingarten.de&gt;

8. Juli 2017 um 12:27

An: Sabine Witzigmann &lt;witzigm@gmx.de&gt;, Christa Hecht-Fluhr &lt;hecht-fluhr@gmx.de&gt;, Marc Heintz &lt;mheintz@gruene-kressbronn.de&gt;, steitz.hans@googlemail.com

.....zum Verständnis der gesamte Mailverkehr.

**Von:** Christoph Metzler [mailto:Metzler@baurechtsamt-ekl.de]**Gesendet:** Donnerstag, 22. Juni 2017 11:01**An:** Prof. Dr. Silvia Queri**Cc:** 'Sabine Witzigmann'; 'Hans Steitz'; 'Hecht Fluhr'; maxhschuh@gmx.net; hans.guede@t-online.de; ammann@kressbronn.de**Betreff:** AW: Bauabnahme der Außenanlagen Bodan-Werft

Sehr geehrte Frau Prof. Dr. Queri,

zunächst möchten wir uns bei Ihnen für die späte Antwort entschuldigen, nach Urlaub von Herrn Metzler sind wir leider erst jetzt dazu gekommen.

Gerne beantworten wir Ihnen die gestellten Fragen:

Zunächst darf festgestellt werden, dass im Bebauungsplan (Seite 114) von der Pflanzung von 62 neuen Bäumen und nur 3 zu erhaltende Bäume gesprochen wird. Die Baurechtsbehörde geht davon aus, dass durch Neupflanzung der insgesamt 60 bereits gepflanzten Bäume und den noch 5 ausstehenden Bäumen dieser Pflicht aus dem Bebauungsplan nachgekommen werden kann. Es ist zwar richtig, dass die 3 erhaltenswerten Bäume erst mal höher zu bewerten sind als 3 neue Bäume, allerdings wird dies in der Endabrechnung nicht so große Auswirkungen haben, dass nun von einer Verschlechterung der Ist- zur vorherigen Bestandsituation des gesamten Areals führen wird. Die ursprüngliche Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ging schon von einer „deutlichen“ und nicht nur „geringfügigen“ Verbesserung aus.

Lassen Sie uns auch kurz auf die Nebenanlagen auf dem bestehenden Dach (siehe Foto vom 11.06.2017) eingehen. Es liegt in der Natur der Sache, dass notwendige Nebenanlagen, welche zum Betrieb eines Wohnhauses benötigt werden, auf einem Flachdach installiert werden. Dies ist im Bebauungsplan auch als selbstverständlich vorgesehen (siehe 2.6 Seite 6, 7). Auf dem von Ihnen übermittelten Foto sind auch Solaranlagen erkennbar, dies sind laut Bebauungsplan auch zulässig (siehe 2.29 Seite 11), auch diese Anlagen sind auf den Dächern allgemein zulässig und vom Gesetzgeber auch so gewollt! Die übrigen Flächen wurden mit einer extensiven Begrünung versehen, wir haben uns davon überzeugt, dass alle Dächer extensiv begrünt sind.

Nach alledem sehen wir derzeit nicht die Notwendigkeit, ein weiteres Gutachten einzuholen, in welchem die tatsächliche Ist- mit der vorherigen Bestandssituation zu vergleichen ist, da die Baurechtsbehörde weiterhin von einer deutlichen Verbesserung ausgeht.

Sollte von Ihnen allerdings gewünscht werden, dass dies in einem Gutachten nochmals überprüft wird, würden wir vorschlagen, auf die Gemeinde Kressbronn zu zugehen und das Büro Sieber damit zu beauftragen, eine abschließende Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung vorzunehmen.

Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir natürlich gerne bereit, diese zu beantworten.

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Metzler

**Von:** Prof. Dr. Silvia Queri [mailto:silvia.queri@hs-weingarten.de]  
**Gesendet:** Sonntag, 11. Juni 2017 13:02  
**An:** Christoph Metzler  
**Cc:** 'Sabine Witzigmann'; 'Hans Steitz'; 'Hecht Fluhr'; maxhschuh@gmx.net; hans.guede@t-online.de  
**Betreff:** AW: Bauabnahme der Außenanlagen Bodan-Werft

Sehr geehrter Herr Metzler,

vielen Dank für die freundliche Mail. Dann gehen wir davon aus, dass die Bilanzierung (neuer Abgleich von Bestand und Planung s. Umweltbericht, IST-SOLL-Bilanz) in Biotopwertpunkten für Flora/Fauna und Boden sowie zum Schutzgut Naherholung (siehe nicht eingehaltene visuelle Durchlässigkeit durch Absperrungen und zu hohe Bepflanzung) bald fertiggestellt ist? Nachdem der im Umweltbericht dargestellte Bestand faktisch ja so nicht eingehalten wurde (z.B. der Erhalt der zu schützenden Baumgruppen und Eingriff ins Biotop laut BUND) passen ja auch die Ausgleichsmaßnahmen (Planung) so nicht mehr! Es müsste in der Bilanzierung also zu einem anderen Ergebnis als im Umweltbericht kommen (wo ja sogar ein leichtes Plus für die Umwelt herauskam). Von wem bekommen wir die konkret? Büro Sieber? Wir haben ja bereits angekündigt, u.U. einen externen (*nicht* vom Investor bezahlten Gutachter) zu beauftragen.

Besten Dank im Voraus und herzliche Grüße

S. Queri für die GRÜNEN in Kressbronn

P.S.: Anbei ein aktuelles Foto von der Dachbegrünung – unserer Ansicht nach passt das nicht wirklich, da große Teile des Dachs mit Technik verbaut sind.

**Von:** Christoph Metzler [mailto:Metzler@baurechtsamt-ekl.de]  
**Gesendet:** Mittwoch, 7. Juni 2017 13:12  
**An:** Prof. Dr. Silvia Queri (queri@hs-weingarten.de); Sabine Witzigmann (ferien-witzigmann@gmx.de)  
**Cc:** Kurt Schranz; ammann@kressbronn.de  
**Betreff:** Bauabnahme der Außenanlagen Bodan-Werft

Sehr geehrte Frau Professor Dr. Queri,

sehr geehrte Frau Witzigmann,

wie bei unserem gemeinsamen Gespräch am 27.04.2016 im Baurechtsamt in Oberdorf versprochen, möchten wir Ihnen auf diesem Weg mitteilen, dass eine Begehung der Außenanlagen im Rahmen der Schlussabnahme am Donnerstag, den 01.06.2017 stattgefunden hat. Herr Schranz und ich haben uns dabei bei einem Rundgang versichert, dass auch alle notwendigen Bäume gepflanzt wurden. Hier muss festgestellt werden, dass derzeit 60 der 65 notwendigen Bäume gepflanzt sind. Die fehlenden 5 Bäume müssen nach Fertigstellung des Bodan-Platzes, der Promenade und der öffentlichen Straße von der Gemeinde Kressbronn noch nachgepflanzt werden. Hiervon werden wir uns zu gegebener Zeit ein Bild machen.

Die extensive Begrünung auf den sechs Gebäuden im Bereich der Bodanstraße ist vorhanden.

Gleichzeitig sind die notwendigen Pflanzungen nach unserem Verständnis abgeschlossen und entsprechend dem Bebauungsplan durchgeführt worden.

Sollten sich noch Fragen ergeben, können Sie sich gerne an uns wenden.