

Änderung der Verordnung zum Schutz der Landschaftsteile am württembergischen Bodenseeufener (Landschaftsschutzgebiet "Württembergisches Bodenseeufener") im Bereich der Bauleitplanverfahrens "Bodan Werft" der Gemeinde Kressbronn am Bodensee

Begründung zum Antrag der Gemeinde Kressbronn

1. Anlass der Änderung
 - 1.1 Im südwestlichen Gemeindegebiet von Kressbronn liegt unmittelbar am Bodenseeufener das ehemalige Betriebsareal der Bodanwerft. Der westliche Teil des Areal befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz der Landschaftsteile am württembergischen Bodenseeufener (Nr. 4.35.001, Verordnung erlassen am 13.09.1940, in Kraft getreten am 18.09.1940). Landschaftsschutzgebiete dienen gem. § 26 Abs. 1 BNatSchG dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft, insbesondere der Sicherung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes sowie dem Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft und sind von besonderer Bedeutung für die Erholung.
 - 1.2 Im Geltungsbereich der geplanten Änderung befanden sich bis 2014 die Produktionsanlagen der 1919 gegründeten Bodan Werft. Der Werftbetrieb musste 2010 aus (betriebs)wirtschaftlichen Gründen eingestellt werden. Aus diesem Grund wurde im Bereich des aufgelassenen Betriebsgeländes zwischen Bodanstraße und See eine Konzeption zur Etablierung anderer Nutzungen möglich. Um einer auf nicht absehbare Zeit entstehenden Gewerbebrache im Bereich des landschaftlich wie ökologisch bedeutenden Bodenseeufeners entgegenzuwirken und um eine geregelte städtebauliche Entwicklung des Gebietes sicherzustellen, wurde nach einem umfänglichen gemeindlichen Abwägungs- und Entscheidungsprozess der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Wohnen" aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Ziel des Bebauungsplanes war es, hochwertigen Wohnraum zu schaffen sowie die Zugänglichkeit des Bodenseeufeners für die Öffentlichkeit zu verbessern. Der städtebauliche Entwurf sieht neben der Anlage einer öffentlichen Uferpromenade im zentralen Bereich die Einrichtung eines Cafés sowie kulturelle Nutzungen (z.B. Dokumentations-/Veranstaltungsräume) zur Stärkung der touristischen Strukturen der Gemeinde vor. Das Gebiet ist auf Grund seiner Lage am Bodensee mit den vorhandenen Hafen- und Parkanlagen und der topographischen Gegebenheiten sowohl für eine Wohn- als auch für eine touristische Nutzung gut geeignet. Die Bebauung ist bereits umgesetzt.
 - 1.3 Für den Bebauungsplan "Bodan Werft - Bereich Wohnen" wurde vom Landratsamt eine Befreiung von der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Württembergisches Bodenseeufener" erteilt.
 - 1.4 Die Gemeinde Kressbronn beabsichtigt nun, nach der Planung, Umsetzung und Bereitstellung von notwendig gewordenem (hochwertigem) Wohnraum, auch den westlichen Bereich des ehemaligen Betriebsareals der Bodan-Werft baurechtlich zu überplanen und öffentlich zugänglich zu machen. Bereits mit Beginn der Planungen zur östlich angrenzenden Wohnbebauung strebte die Gemeinde an, den westlich anschließenden Bereich touristisch zu entwickeln und hier ein Hotel mit Wellness-Bereich und Tagungsmöglichkeiten zu errichten. Die Gemeinde erhofft sich von dem Hotel u.a. eine Belebung des Bodan-Areals und des Orts-Kerns insbesondere in den Wintermonaten sowie die Bindung zusätzlicher Kaufkraft und dadurch Vorteile für den örtlichen Einzelhandel und örtliche Industrie- und Gewerbeunternehmen. Das erstellte Tourismuskonzept/Gutachten (siehe hierzu Abschlussbericht des Touristischen Zukunftskonzeptes vom April 2016, ausgearbeitet von Prof. Dr. Heinrich R. Lang)

kommt zu dem Ergebnis, dass es derzeit zu wenige Bettenkapazitäten im gewerblichen Bereich gibt, z.B. für Tagungs- und Messegäste. Das Hotel soll daher auch diese Nachfrage decken. Daher soll nun der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bodan-Hotel" im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Um sicherzustellen, dass im überplanten Bereich ausschließlich ein Hotel errichtet wird und weder Wohnbebauung noch Ferienwohnungen entstehen, wurde zwischen dem Landratsamt Bodenseekreis (Untere Naturschutzbehörde), dem Vorhabenträger und der Gemeinde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (Fassung 01.11.2017) abgeschlossen. Nach detaillierten Planungen, auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, wurden zwischen 2016 und 2018 zwei verschiedene Entwürfe für ein Hotel erarbeitet. Der erste Entwurf stieß insbesondere wegen der Planung eines fünften Vollgeschoßes auf Kritik und wurde daher verworfen. Der zweite Entwurf sah ein "Themenhotel Motorworld" vor, welches über zwei bis drei Untergeschoße für Ausstellungsflächen und Tiefgaragenstellplätze sowie drei oberirdische Geschoße für Hotelzimmer, Konferenzräume und Gastronomie verfügen sollte. Dieser Entwurf wäre wegen seiner massiven Bebauung in Verbindung mit der bestehenden Hochwassersituation nur mit erheblichen Schwierigkeiten realisierbar gewesen. Darüber hinaus zeichnete sich im Zuge der Planung eine deutliche Kostensteigerung für das Bauvorhaben ab, so dass auch der zweite Entwurf nicht weiterverfolgt wurde.

- 1.5 Ein nun vorliegender dritter Entwurf wurde am 26.02.2020 vom Gemeinderat gebilligt. Dieser sieht ein kleineres Hotel vor, das durch die Integration eines Wellness- sowie eines Konferenzbereichs ebenfalls für eine ganzjährige sowie öffentliche Nutzung vorgesehen ist. Der dritte Hotelentwurf besteht aus zwei Gebäudeteilen, von denen der nördliche parallel zur Bodan-Straße verläuft, der südliche dagegen – in Nord-Süd-Richtung – entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Der nördliche Gebäudeteil wird nicht genau im rechten Winkel zum Südriegel angeordnet, sondern nach Norden hin etwas aufgedreht, so dass sich der Baukörper zum Bodensee hin orientiert und zum See hin gerichtete Sichtbezüge für die Nachbarbebauung erhalten bleiben. Durch die beschriebene architektonische Umsetzung werden die Gebäudeformen der ehemaligen Bodan-Werft sowie der darauf neu errichteten Wohn-Bebauung aufgegriffen. Da der Entwurf besonderen Wert auf die Erhaltung von Durchblicken zum Bodensee legt, wird der nördliche Baukörper zudem aufgeständert, d.h. das Erdgeschoß ist im östlichen Bereich eine offene Fläche, auf der 55 Stellplätze bereitgestellt werden, darüber folgen – auf Stützpfeilern – die vier Obergeschoße mit Hotelzimmern. Die Stützpfeiler greifen mit ihrer Form die Krananlage der Werft auf, um einen Bezug zu der historisch bedeutsamen Vornutzung zu schaffen. Im westlichen Bereich des Gebäuderiegels an der Bodan-Straße befindet sich im Erdgeschoß der Hotel-Empfang. Derzeit sind 12 bis 28 Familienzimmer und 92 bis 108 Einzelzimmer geplant. Bei den Hotelzimmern handelt es sich um modularen Holzbau; die Zimmer sind nahezu gleich aufgebaut und haben eine Fläche von 21 m² (Einzelzimmer) bzw. bis zu 42 m² (Familienzimmer). Alle Zimmer sind mit Balkon ausgestattet; die Balkone sind als Sichtschutz und zur Gliederung der Fassade zueinander versetzt.
- 1.6 Der Gebäudeteil an der Westseite des Grundstücks verfügt lediglich über zwei oberirdische Geschoße. Dabei ist im Erdgeschoß die Gastronomie, im 1. Obergeschoß insbesondere der Spa-/Gym- und der Konferenzbereich vorgesehen. Im Untergeschoß sollen Nebenräumlichkeiten entstehen. Entlang der Bodan-Straße sind im Untergeschoß in einer Tiefgarage 88 Stellplätze vorgesehen. Insgesamt stehen somit 143 Stellplätze zur Verfügung. Durch die Stützpfeiler im Erdgeschoß kann der Hochwassersituation begegnet werden; selbst bei einem extremen Hochwasserereignis erreicht das Wasser nicht die Hotelzimmer. Das Hotel soll modernen ökologischen Standards entsprechen. Es sind daher u.a. eine Dachbegrünung, passive Sonnenenergie-Nutzung, zahlreiche Holzelemente

(Hotelzimmer aus Holzmodulen, Holzverkleidung der Fassade) sowie Ladestationen für Elektromobile vorgesehen. Die beiden folgenden Illustrationen geben einen Eindruck vom derzeitigen Stand der Planung:



Geplantes Hotel: Ansicht von Nordwesten (Bodanstraße).

Quelle: BiNova Gruppe, Kressbronn | Steinhoff / Haehnel Architekten, Stuttgart (Stand Januar 2020)



Geplantes Hotel: Ansicht von Süden (Bodensee).

Quelle: BiNova Gruppe, Kressbronn | Steinhoff / Haehnel Architekten, Stuttgart (Stand Januar 2020)

- 1.7 Das beschriebene Gesamtkonzept des Hotels mit Konferenzräumen, Gastronomie sowie Wellnessbereich ermöglicht eine ganzjährig ausgelastete Nutzung des Hotels nicht nur für Hotelgäste oder Konferenzteilnehmer, sondern zudem in den z.T. weniger besuchten Wintermonaten eine Nutzung bzw. Auslastung durch den öffentlichen Besucherverkehr außerhalb des Hotelbereiches. Weitere Auslastung kann durch die bereits weitgehend umgesetzte Bebauung des östlich angrenzenden Areals "Bodan Werft - Bereich Wohnen" erfolgen, welche neben

Wohnanlagen ebenfalls eine öffentliche Uferpromenade im zentralen Bereich sowie die Einrichtung eines Cafés mit kulturellen Nutzungen (z.B. Dokumentations-/Veranstaltungsräume) vorsieht. Die öffentlich zugänglichen Gastronomie-, Konferenz- und Wellnessbereiche, welche das Konzept des "Bodan-Hotel" neben der Nutzung als Hotel selbst vorsieht, erweitern das Angebot für öffentlich nutzbare Räume und Veranstaltungen für die ansässige Bevölkerung. Mittelfristig, d.h. unabhängig von dem genannten Bebauungsplan, ist zudem vorgesehen, die derzeit noch bestehende Lücke in der Uferpromenade zwischen Strandbad und östlich anschließender Wohnbebauung bzw. Seepark zu schließen. Durch diesen "Lückenschluss" kann ein gegenseitiges Profitieren beider öffentlicher Räume erreicht werden. Die Vielschichtigkeit der Nutzung sowie der Besuch von verschiedensten Bevölkerungsgruppen (bspw. Kongressbesucher, Familien) ist somit möglich. Der erhöhte Besucherverkehr des "Bodan-Hotels", welcher nicht nur mittels einer Zufahrt über die Seestraße durch Kressbronn selbst, sondern ebenfalls über die westlich verlaufende Bodan-Straße außerhalb der Ortschaft Kressbronn verläuft, wird durch eine ausreichend dimensionierte Tiefgarage abgedeckt. Die bestehenden Parkplatzflächen nördlich des Strandbades von Kressbronn bleiben unangetastet und im vollen Umfang erhalten. Die Parksituation sowie die Zufahrt zum Hotel-Areal ist ein wesentlicher Bestandteil der Konzeption und wird den zukünftigen Ansprüchen angepasst.

- 1.8 Im Bereich des geplanten Hotels ist auf Grund der zunehmenden räumlichen Ausdehnung in das Landschaftsschutzgebiet keine Befreiungslage mehr von der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Württembergisches Bodenseeufer" gegeben. Als Voraussetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es daher erforderlich, die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet so zu ändern, dass die Flächen für das geplante "Bodan-Hotel" aus der Schutzgebiets-Abgrenzung herausgenommen werden. Ergänzend sollen in diesem Zusammenhang die auf Grund der Befreiung bereits bebauten Flächen des Bereiches "Bodan Werft - Bereich Wohnen" über die Änderung des Landschaftsschutzgebietes bereinigt werden. Ein Verbleib der Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes würde auf Grund der dadurch entstehenden Verinselung dieses Bereiches sowie auf Grund der bereits erfolgten Wohnbebauung in diesem Bereich keinen Sinn machen. Da für den Bereich "Bodan Werft - Bereich Wohnen" bereits eine Befreiung von der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Württembergisches Bodenseeufer" vorliegt, beschränkt sich die folgende Abhandlung im Kern auf den Bereich des geplanten "Bodan-Hotels".

2. Vereinbarkeit des Vorhabens mit übergeordneten Planungen und Zielen

- 2.1 Der Bereich für das vorgesehene "Bodan-Hotel" befindet sich im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben innerhalb des regionalen Grünzuges Nr. 12 ("die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeufer im Raum Eriskirch, Langenargen, Kressbronn a. B. sowie das Argental bis zum Zusammenfluss beider Argen einschließlich des nördlich und südlich angrenzenden Hügellandes"). Dieser Grünzug dient der Sicherung der ökologisch hochwertigen Landschaftsbereiche entlang des Bodenseeufer sowie der Erhaltung des Erholungspotenzials des Seewaldes. Die derzeitige Fortschreibung des Regionalplanes sieht eine Anpassung aller Regionaler Grünzüge in der Region Oberschwaben-Bodensee vor. Zeitlich vorgezogen hierzu wird der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996 im östlichen Uferbereich des Bodensees geändert. Der vorliegende Änderungs-Entwurf grenzt die festgelegten Regionalen Grünzüge im Gebiet der Gemeinden Eriskirch, Kressbronn a.B. und Langenargen neu ab bzw. ersetzt diese durch Grünzäsuren. Die vorgenommenen Änderungen integrieren sich inhaltlich in das Gesamtkonzept der Regionalplan-Fortschreibung. Im Bereich der ehemaligen Bodan-Werft stellt der Entwurf der Raumnutzungskarte vom 27.05.2019 (Stand der ersten Anhörung zur Fortschreibung bzw. der

2. Anhörung zur Änderung, Sept./Okt. 2019) keinen Grünzug mehr dar. Stattdessen verläuft westlich entlang der Grenze zum benachbarten Strandbad eine Grünzäsur, weiter nördlich (jenseits des Nonnenbachs) ist ein Grünzug dargestellt. Die Hotel-Planung steht daher nicht in Widerspruch zu den künftigen Darstellungen des Regionalplans.

- 2.2 Für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch - Kressbronn a. B. - Langenargen wurde ein Tourismuskonzept erstellt (Abschlussbericht September 2016). Demnach soll der Tourismus im Bereich "Schwäbischer Bodensee" – auch analog zu übergeordneten Planungen und Programmen – wachsen. Da auch auf Grund der vorhandenen planerischen Restriktionen kaum weitere Flächen für die Tourismusentwicklung in Anspruch genommen werden können, wird das Wachstum vorwiegend als Binnenwachstum durch Qualitätssteigerung, Verdichtung, Saisonverlängerung und Hinzugewinnung von Marktanteilen erfolgen. Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Zielformulierung wurden im Rahmen des Tourismuskonzeptes verschiedene Maßnahmen und Projekte erarbeitet. Hierzu gehören die Durchführung und der Abschluss des Promenadenbaues vom Strandbad zur Schiffsanlegestelle in Kressbronn sowie die weitere Forcierung des Hotelstandortes am Yachthafen in Kressbronn mit der Maßgabe, ein Vier-Sterne-Plus-Hotel mit Leuchtturm-Funktion für den "Schwäbischen Bodensee" zu errichten. Beide Maßnahmen werden vom Tourismuskonzept mit der Priorität "sehr hoch" eingestuft. Der Promenadenbau ist im Bereich "Bodan Werft - Bereich Wohnen" bereits umgesetzt; gemäß dem Tourismuskonzept ist es unerlässlich, auch die zweite Teilmaßnahme durchzuführen, um Urlaubern zu ermöglichen, am Bodensee flanieren und diesen auf abwechslungsreiche Art erleben zu können. Für das Hotel wird eine Umsetzung bis Ende 2020 angestrebt. Parallel zum Tourismuskonzept wurde eine Standortprüfung für das geplante Hotel vorgenommen (Mai 2016); insgesamt wurden fünf Standorte auf dem Gemeindegebiet von Kressbronn daraufhin geprüft, ob sie für ein Vier- bis Fünf-Sterne-Hotel mit 100 bis 150 Zimmern, Tagungsräumen und Wellness-einrichtungen, nach Möglichkeit mit gehobener Gastronomie, geeignet sind. Da das benötigte Ganzjahresangebot im höheren Angebotsbereich nur an einem seebezogenen Standort möglich ist und sich das Bodan-Areal auch aus anderen Gründen gut für die angestrebte Nutzung eignet (u.a. See- und Bergsicht, Bezug zum Yachthafen, zentrale Lage mit attraktiven Fußwegeverbindungen, wenig Verkehrs- und Gewerbelärm), soll der Standort "Bodan Werft" weiterverfolgt werden.
- 2.3 Die für das Hotel vorgesehene Fläche liegt zu großen Teilen innerhalb des FFH-Gebietes "Bodenseeuferslandschaft östlich Friedrichshafen". Es ist daher gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG sicherzustellen, dass die geplante Umnutzung der Flächen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes in seinen für den Schutzzweck oder die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führt. Basierend auf den bisherigen gutachterlichen Erkenntnissen ist dies der Fall. In dem betroffenen Teil des FFH-Gebietes befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen oder Lebensstätten für FFH-Arten. Der nördlich verbeiführende Nonnenbach ist eine Lebensstätte für Strömer und Groppe; die Groppe kommt zudem in dem angrenzenden Bereich des Bodensees vor. Der Nonnenbach mit seinem Gehölzsaum ist auch eine Lebensstätte der Bechsteinfledermaus. Weitere Arten finden sich nicht im engeren Umfeld. Nach aktuellem Kenntnisstand und auf Grundlage des Managementplanes für das Vogelschutzgebiet "Eriskircher Ried" (Schutzgebiets-Nr. 8323-401) und das FFH-Gebiet "Bodenseeufers östlich Friedrichshafen" (Schutzgebiets-Nr. 8423-341), ist der einzige in räumlicher Nähe liegende Lebensraumtyp der Bodensee selbst als kalkreiches, nährstoffarmes Stillgewässer mit Armleuchteralgen. Für die östlich vor kurzem umgesetzte Wohnbebauung liegt eine FFH-Voruntersuchung vor; diese wurde um eine erneute Mooskartierung im Bereich sowie im Umfeld des geplanten Hotels ergänzt (August 2016; es fanden sich keine Trägerbäume im

Planungsbereich). Im Jahr 2015 fanden im Bereich des geplanten Hotels artenschutzrechtliche Kartierungen statt (siehe Fachgutachten vom 16.02.2016). Hierbei fanden sich zwei Brutpaare des Grauschnäppers an bestehenden Gebäuden sowie ein Girlitz-Brutpaar in der Baumreihe zum westlich liegenden Strandbad. Auf Grund der zahlreichen Ortsbegehungen im Rahmen des artenschutzrechtlichen Monitorings liegen noch aktuellere Erfassungen der derzeitigen Geländenutzung vor: Für Zauneidechsen gibt es aus dem Jahr 2017 Nachweise eines subadulten und eines verendeten Tieres. Die ebenfalls durchgeführten Laubfrosch-Kartierungen erbrachten keine Nachweise. In Bezug auf die Vegetation entstanden keine neuen Lebensräume (z.B. Habitatbäume). Insgesamt kommt dem Bereich für den Artenschutz keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit zu. Da auch für das geplante Hotel ein dem Stand der Technik entsprechendes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ausgearbeitet wird (mit Vorreinigung und Drosselung), ist für die angrenzenden Gewässer und die darin vorkommenden Fischarten nicht mit einer nachteiligen Veränderung durch Wassereinleitungen zu rechnen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst neben dem privaten Hotelgelände; ebenfalls den Uferbereich. Der Bereich entlang der bestehenden Ufermauer bzw. -böschung soll mittelfristig als öffentliche Fläche dazu genutzt werden, die im Osten bereits begonnene Uferpromenade nach Westen (in Richtung Strandbad) fortzuführen; hier wird voraussichtlich ein baulicher Eingriff in die Uferzone stattfinden; im Ergebnis (d.h. nach Errichtung der Promenade) wird jedoch der Zustand des Bodensee(ufer)s auf Grund der bestehenden Ufermauer an dieser Stelle nicht schlechter sein als zuvor. Durch den Bau einer Tiefgarage findet zwar ein Eingriff in das Grundwasser statt; auf den Wasserhaushalt des Bodensees wird sich dies voraussichtlich nicht auswirken, da das Untergeschoß als wasserdichte Wanne ausgebildet wird und damit eine Grundwasser-Umläufigkeit gewährleistet ist. Der einzige bauliche Eingriff in eine Lebensstätte erfolgt am Nonnenbach durch den Ausbau der bestehenden Strandbad Zufahrt (Brücke) sowie durch eine eventuelle Neuerrichtung einer kleinen Fußgängerbrücke. Bauzeitlich wird es hier zu Eingriffen in den Böschungsbereich und voraussichtlich auch zur Rodung einiger Gehölze kommen; nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Flächen wieder bepflanzt, so dass sich an der Durchgängigkeit des Gewässers nichts ändert. Der Gehölzsaum kann weiterhin von der Bechsteinfledermaus zur Jagd genutzt werden; ein erhöhtes Kollisionsrisiko durch die Zufahrt ist durch die geringen Fahrzeuggeschwindigkeiten beim Abbiegen um 90° sowie durch die überschaubare Fahrzeugzahl (private Zufahrt) nicht zu erwarten. Insgesamt ist daher auf Grundlage der bisher vorliegenden Erkenntnisse davon auszugehen, dass die Umsetzung des geplanten Hotels keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes mit sich bringt; die entsprechende FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wird noch im Detail ausgearbeitet.

- 2.4 Die zu überplanenden Flächen im westlichen Bodan-Werft Areal liegen in den Überschwemmungsbereichen HQ₁₀ sowie HQ₁₀₀ nach der Hochwasserrisikokarte der LUBW. Die Abarbeitung des Hochwasserschutzes ist unabdingbarer Bestandteil der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes zum "Bodan-Hotel". Durch angepasste Bauweise sowie weiterhin zur Verfügung stehender Retentionsfläche (Überschwemmungsfläche) für ein möglicherweise anstehendes Hochwasser nach Starkregenereignissen, kann die Problematik des Hochwasserschutzes zukünftig gelöst werden. Ein Widerspruch gegenüber einer Zurücknahme des Landschaftsschutzgebietes ist an dieser Stelle bzw. gegenüber dieser Thematik nicht erkennbar.

3. Gebietsbeschreibung samt Genehmigungsstatus

- 3.1 Das Gebiet des vorgesehenen Bebauungsplanes "Bodan-Hotel" umfasst mit den angrenzenden Flächen des Nonnenbachs und der Bodanstraße insgesamt etwa 1,26 ha. Das Landschaftsschutzgebiet überlagert dieses Gebiet

mit Ausnahme einer Fläche von 0,19 ha im Bereich der Straße vollumfänglich. Weitere von der Änderung betroffene, nicht mehr näher zu beurteilende Flächen sind die insgesamt 1,09 ha umfassenden Flächen im Bereich des Bebauungsplanes "Bodan Werft - Bereich Wohnen", für die bereits eine Befreiung vorliegt, sowie die dem Bodan-Werft-Areal seeseitig vorgelagerten Ufer- und Wasserflächen des Bodensees.

- 3.2 Bei der im Landschaftsschutzgebiet liegenden Fläche des vorgesehenen Bebauungsplanes "Bodan-Hotel" handelt es sich um den westlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Bodan-Werft. Der Bereich war über Jahrzehnte von gewerblicher Bebauung und Nutzung geprägt. Hierauf deuten aktuell noch die Bootslagerhalle im Osten hin (Gebäude 21, siehe nachfolgender Lageplan). Zwei weitere untergeordnete Gebäude (Nr. 25 und südlich liegendes Gebäude, siehe nachfolgender Lageplan) wurden bereits abgerissen. Die drei Gebäude wurden allesamt nach Inkrafttreten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet errichtet. Für die Bootslagerhalle sowie ein weiteres der beiden Gebäude gibt bzw. gab es auf die Nutzungen beschränkte, unbefristete Ausnahmegenehmigungen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung (siehe Lageplan). Vor Einrichtung der Baustelle für die Wohnbebauung des Bodan-Areal, befanden sich hier neben den o.g. abgerissenen Gebäuden zum größten Teil gekieste Bootslagerflächen, die mit Altlasten verunreinigt waren. Die Schotter- und Lagerflächen wiesen zum Teil eine Ruderalflur (auch mit Drüsigem Springkraut) auf. Im Bereich der Schotterflächen im Süden (nahe Slipanlage, bereits außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) wurde im August und September 2011 mehrmals ein Zauneidechsen-Jungtier gesehen, Mitte September 2011 zudem ein adultes Tier derselben Art. Bei Kartierungen im Bereich des Bodan-Hotels im Jahr 2015 wurden keine Reptilien, insbesondere Zauneidechsen, festgestellt. Aus dem Jahr 2017 gibt es in Bezug auf Zauneidechsen Nachweise eines subadulten und eines verendeten Tieres. Da das subadulte Individuum von 2017 in suboptimalem Habitat vorgefunden wurde, ist davon auszugehen, dass dieses sowie die im Spätsommer 2011 entdeckten Jungtiere von außerhalb gelegenen Vorkommen zugewandert waren bzw. das Gebiet erkundet haben. Auf Grund des Fehlens weiterer Nachweise lässt sich aktuell keine artenschutzrechtliche Relevanz ableiten. Die derzeitige Nutzung als gewerbliche Lagerfläche (Abstellfläche für Boote, Lagergebäude, Umfahrungen) lässt sich mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht vereinbaren. Die Altlastensanierung ist teilweise bereits erfolgt. Die einzigen naturschutzfachlich relevanten Einzelelemente stellen die Baumreihe an der westlichen Grenze des Bodan-Werft-Areals zum Naturstrandbad Kressbronn sowie das Ufergehölz entlang des Nonnenbachs dar. Ob diese erhalten werden können wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.



4. Schutzwürdigkeit des Vorhabenbereichs für das Landschaftsschutzgebiet

- 4.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist bzw. war durch die überwiegend gekiesten Böden und deren Verunreinigung mit Altlasten (mit Auswaschungsgefahr ins Grundwasser) erheblich beeinträchtigt. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft ging durch die bauliche Entwicklung am Standort im Laufe der Jahrzehnte verloren. Die Bodan-Werft mit ihrer teils desolaten Bausubstanz beeinträchtigte das seeseitige Ortsbild von Kressbronn, das sonst entscheidend über die angrenzenden Grünräume (Seepark, Strandbad) definiert wird. Durch die private Nutzung (auch des Yachthafens) und die Einzäunung des Areals weist der Bereich keine Erholungsfunktion auf, da die Flächen der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind. Für sich allein betrachtet weist daher die betroffene Teilfläche auf Grund ihrer gewerblichen Prägung kaum noch für die Schutzzwecke eines Landschaftsschutzgebietes bedeutsamen Eigenschaften, Strukturen oder Nutzungen mehr auf. Als Teilfläche des gesamten Landschaftsschutzgebietes kommt der Fläche noch eine gewisse Bedeutung zu, weil das Landschaftsschutzgebiet nicht nur herausragende Einzelelemente schützt, sondern das Bodenseeufers insgesamt (einschließlich seetypischer Einrichtungen wie Häfen und Werften). Da zudem auf der Fläche größere Hochbauten fehlen, mit dem Ufergehölz entlang des Nonnenbachs und der Baumreihe an der westlichen Grenze des Bodan-Werft-Areals noch naturnahe und schutzwürdige Einzelelemente vorhanden sind und zudem ein Anschluss an die weiter westlich und nordwestlich liegenden Offenflächen (Naturstrandbad Kressbronn und freie Landschaft) besteht, ist derzeit noch von einer – wenn auch stark reduzierten – Schutzwürdigkeit auszugehen. In der Gesamtschau besteht jedoch aktuell ein Konflikt zwischen der vorhandenen Ausprägung der Flächen und den Zielen, die in der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung formuliert wurden.

5. Baurechtliche Einstufung der Vorhabensfläche und sich daraus ergebende Entwicklungsmöglichkeiten
- 5.1 Der östliche Bereich des Bodanwerft-Areals wurde vor Errichtung der Wohnbebauung als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB eingestuft. Gemäß einer Absprache zwischen dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Baurechtsamt des Gemeindeverwaltungsverbandes wird auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bodan-Hotel" als Bebauungsplan der Innenentwicklung eingestuft und auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Die im Bereich des geplanten Hotels ehemals vorhandenen bzw. derzeit ausgeübten Nutzungen (befestigte Plätze; Abstellplätze für Segelboote; Lagergebäude) bilden in Verbindung mit der östlich liegenden Bebauung einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (sog. "Innenbereich"). Dies deckt sich mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen (Bestand) im rechtsgültigen Flächennutzungsplan.
- 5.2 In einem Gebiet nach § 34 BauGB sind die Regelungsmöglichkeiten einer Landschaftsschutzgebiets-Verordnung weniger umfassend und zielen nicht auf die Unterbindung einer baulichen Entwicklung ab, sondern darauf, auch innerorts das prägende Erscheinungsbild des Landschaftsschutzgebietes zu bewahren. Die im Innenbereich zu beachtenden Vorschriften betreffen vor allem gestalterische Vorgaben bei der Errichtung von Gebäuden (z.B. Farbgebung der Dächer), der Gestaltung von Gärten (stärkerer Erhaltungszwang für bestehende große Bäume, stärkerer Fokus auf den Ausschluss unpassender Pflanzenarten) oder der Installation von Fotovoltaikanlagen (möglichst nicht in weit einsehbaren Bereichen). In der gemeindlichen Abwägung ist die Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein gewichtiges Argument für die Ermöglichung einer Folgenutzung (z.B. durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes).
- 5.3 Eine vollumfängliche Entwicklung des Gebietes im Sinne der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet, d.h. die vollständige Renaturierung des Bodenseeufer sowie beispielsweise die Anlage eines Parks oder die Erweiterung des westlich gelegenen Strandbades wäre zwar allein aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes (inkl. Erholungseignung) sowie des Natur- und Gewässerschutzes betrachtet eine erstrebenswerte Entwicklung. Aus kommunalwirtschaftlichen Gründen (Erfordernis der Refinanzierung von Baugrund- und Altlastensanierungskosten) stellt dies für die Gemeinde jedoch keine realistische Option dar, zumal am Bodenseeufer im Gemeindegebiet ausreichend offene, dem Natur- und Landschaftsschutz und der Erholung dienende Grünanlagen vorhanden sind.
- 5.4 Die Gemeinde Kressbronn beabsichtigt daher, für den betrachteten Bereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bodan-Hotel" aufzustellen, wofür wie bereits oben beschrieben die Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet mit Herausnahme der beiden Bereiche "Bodan Werft - Bereich Wohnen" und "Bodan-Hotel" aus dessen Abgrenzung erforderlich ist. Die naturschutzfachlich relevanten Einzelelemente (Baumreihe an der westlichen Grenze des Bodanwerft-Areals zum Naturstrandbad Kressbronn sowie Ufergehölz entlang des Nonnenbaches) werden nach der Änderung der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung im Grenzbereich, d.h. knapp außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, da sich die neue Abgrenzung des Schutzgebietes an den Flurgrenzen orientiert. Die Baumreihe im Westen wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan dauerhaft gesichert bzw. im Falle des Verlusts gleichwertig ersetzt werden. Das Ufergehölz entlang des Nonnenbaches wird sich voraussichtlich durch die Verbreiterung der bestehenden Zufahrt, evtl. auch durch eine derzeit vorgesehene Fußgängerbrücke, in geringem Umfang verkleinern. Die nicht von den genannten Baumaßnahmen betroffenen Gehölzbereiche werden jedoch über den Bebauungsplan gesichert; im östlichen Bereich wird eine Verbreiterung des Gehölzbandes angestrebt. Die wenigen vorhandenen, naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche auf dem Areal des geplanten "Bodan-Hotels" werden somit nicht entfallen. Durch einen Erhalt dieser

bestehenden Strukturen bzw. teilflächigen Aufwertung des Areals (teil-/versiegelte Bereiche) durch Parkanlagen und Dachbegrünungen, kann insgesamt die grünordnerische Wertigkeit des westlichen Bodan-Areals erhalten werden.

6. Fazit

- 6.1 Die Gemeinde Kressbronn plant im westlichen Teil des Bodan-Areals die Errichtung eines gehobenen Hotels. Dieses Vorhaben wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Lage im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz der Landschaftsteile am württembergischen Bodenseeufers (Landschaftsschutzgebiet "Württembergisches Bodenseeufer"), ist vor einer möglichen Genehmigung des Vorhabens zunächst eine Änderung der Verordnung zum Schutz der Landschaftsteile am württembergischen Bodenseeufers nötig. Da auf der Fläche jedoch grundsätzlich ein baulicher Anspruch besteht und die Gemeinde aus den im Tourismuskonzept genannten, sich auch aus dem Landesentwicklungsplan 2020 ableitenden Gründen ein dringendes Erfordernis für ein Vorhaben in entsprechender Größe sieht und dieses gemäß der durchgeführten Standortprüfung bevorzugt auf dem Bodan-Areal umgesetzt werden sollte, wird der durch die Planung entstehende Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung als vertretbar angesehen und daher eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes beantragt.