

Stellungnahme des Ortsvereins Kressbronn des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanung (VPB) auf dem Areal der Bodanwerft, Kressbronn.

1. Vorbemerkung

Als Kressbronner Vertreter des dem Natur- und Umweltschutz verpflichteten, bundesweit tätigen, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V (BUND) sehen wir uns beauftragt, wie auch schon im Schreiben vom 21. 06. 2011 an Gemeindeverwaltung und -rat angekündigt, kritisch-konstruktiv zu prüfen, ob und in welchem Umfang die Belange von Natur- und Umweltschutz angemessen bei dem o. g. Vorhaben berücksichtigt sind. Für diese Prüfung haben wir uns einerseits an für das Vorhaben relevanten allgemeinen Zielsetzungen des BUND, andererseits an umweltrechtlichen und landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben orientiert. In unserer Stellungnahme werden also die einzelnen Aspekte der vorgelegten Planung im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit diesen Zielsetzungen und Vorgaben bewertet. Die hier vorgelegte Stellungnahme wurde in Kenntnis anderer, beim Vorhaben wichtiger Belange (z.B. Denkmalsschutz, Eigenentwicklung) gemacht, die zwar mitberücksichtigt wurden, jedoch wird in dieser Stellungnahme der Schwerpunkt zwangsläufig auf die umweltrelevanten Aspekte gelegt

2. Zielsetzungen des BUND

- Erhalt und schonende Nutzung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Bewahrung des Naturerbes
- Entwicklung langfristiger Lösungsstrategien
- Berücksichtigung der Nachhaltigkeit bei konkreten Vorhaben

3. Planungsvorgaben (mit den jeweils wichtigsten Grundsätzen)

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP):

aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit, Ausweisung von Grünzügen, Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebau-

ung und Verdichtung und die Lenkung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Uferbereichs auf geeignete seeabgewandte Standorte

3.2 Regionalplan mit Bodenseeuferplan (RegP/BUP):

Die Entlastung des Bodenseeuferes durch eine zurückhaltende Eigenentwicklung bei der Siedlung und durch die Festlegung, dass neue Baugebiete nur auf seeabgewandten Flächen ausgewiesen werden sollen.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP):

Der FNP stellt für das gesamte Gemeindegebiet das **Rahmenprogramm** für die städtebauliche Entwicklung dar: Inhalt ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Bedürfnisse der betreffenden Gemeinde.

4. Wesentliche rechtliche Vorgaben (mit den jeweils wichtigsten Grundsätzen)

4.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNG):

§ 1, Abs. 2 fordert beispielsweise: „Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des **Naturhaushalts** sind insbesondere...die räumlich abgrenzbaren Teile...im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie die landschaftlichen Strukturen zu schützen..“.

In § 30 (Absatz 1 und 2) heißt es zum **Biotopechutz**: „Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt...Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten....“

In § 44 finden sich „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere **Tier- und Pflanzenarten**“. Danach ist es verboten

- „1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“.

4.2 Wasserhaushaltsgesetz (WaHaG)

Natürliche oder naturnahe Gewässer, deren Uferzonen und Verlandungsbereiche sowie natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen

4.3. Grundsätze zum Schutz der Ufer- und Flachwasserzone der Internationalen Gewässerschutzkommission Bodensee (IGKB).

4.4 Flora-Fauna-Habitat (FFH) Richtlinien:

Sicherung und Schutz wildlebender Arten, sowie deren Lebensräume und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräume

5. Ausgangszustand und landschaftsökologische Entwicklungsperspektiven

Noch bis in die zwanziger Jahre des letzten Jahrhunderts war die gesamte Uferregion vom heutigen Seepark bis zur Argenmündung ein bodenseetypisches Überschwemmungsufer mit artenreichen Riedwiesen, wie ein bei der Bürgerversammlung vom 24.1. 2012 gezeigtes Luftbild eindrucksvoll zeigte. Angesichts dieses hochwertigen Schutzguts wäre mit Sicherheit aus heutiger Sicht unter Berücksichtigung der oben geschilderten Grundsätze und Vorgaben weder eine gewerbliche noch eine Wohnbebauung auf diesem Areal zulässig.

Mit dem Bau der Bodanwerft erfolgte ein erster Eingriff in diese wertvolle Naturlandschaft, dem später durch Erweiterungen der Werft, durch den Bau eines Freibades, durch umfangreiche Flächenumwidmungen für Großcampingplätze und durch landwirtschaftliche Intensivierung weitere Eingriffe folgten. Deshalb sind heute – nur 90 Jahre danach – Elemente dieser ursprünglichen Landschaft nur noch in wenigen Reststücken (z.B., Iriswiese) erhalten. Unter diesem Blickwinkel könnte man den Schluss ziehen, dass heute bei jedweder baulichen Umgestaltung des Bodanareals Belange des Natur- und Umweltschutzes nur noch in vergleichsweise geringem Umfang berührt würden, da inzwischen die Grundlagen für die Unterschützstellung ja nicht mehr gegeben seien. Diese Sichtweise ist auch – nicht überraschend - in den eingereichten Unterlagen des Planungsbüros fast durchgängiger Tenor bei der jeweiligen Abwägung von Naturschutz und Umweltaspekten.

Nicht nur, dass eine Aneignung dieser Sichtweise geradezu als Legitimation für die Strategie verstanden werden könnte, vorhandene Schutzgüter durch „schleichende“ Degradierung über Jahre hinweg zu entwerten und damit ein „lästiges“ Hindernis für Bauvorhaben erfolgreich zu beseitigen, diese Sichtweise ist vielmehr auch in keiner Weise mit heute geltenden baurechtlichen und landesplanerischen Vorgaben vereinbar: Wie schon seitens des Regierungspräsidium Tübingen (RPT) betont wurde, ist baurechtlich bei Aufgabe der bisherigen Nutzung und Abriss der Gebäude der planerische und genehmigungsrechtliche Nullzustand gegeben, d.h. der für eine Werftnutzung bestehende Bestandsschutz kann nicht für eine

andere Nutzung, z. B. Wohnbebauung, geltend gemacht werden, und das Vorhaben ist dann wie eine Neuplanung zu betrachten. Unter diesem Gesichtspunkt gewinnt das o. g. Gebot der Wiederherstellung von Landschaftselementen im ufernahen Bereich besonderes Gewicht. Sinn dieses Gebots ist ja, alle Möglichkeiten zu nutzen, den inzwischen landesweit fortgeschrittenen Verlust von Schutzflächen durch Wiederherstellung naturnaher Lebensräume wenigstens teilweise zu kompensieren. Solche Maßnahmen zur Wiederherstellung sind grundsätzlich auch möglich und erfolgreich, wie durch zahlreiche Fallbeispiele belegt ist.

Unter diesem Aspekt würde bei Aufgabe des Werftbetriebs aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes ein Rückbau des Areals in einen naturnahen Zustand ohne jeden Zweifel das Idealziel darstellen, an dem jedes andere, abweichende Vorhaben zu messen ist. Der BUND fordert daher zumindest auf dem westlichen Teil des Geländes von einer Bebauung abzusehen und einen, dem LSG- und FFH-Gedanken kompatiblen, naturnahen Zustand wieder herzustellen.

Im östlichen Teil ist zu erwarten, dass auch die Beachtung der Belange des Denkmalschutzes einem kompletten Rückbau entgegen stehen. Der BUND lehnt daher eine maßvolle Wohnbebauung auf dem östlichen Teilgebiet nicht kompromisslos ab. Wir halten aber in jedem Fall die jetzt vorgelegte Planung in vielen relevanten Aspekten als unvereinbar mit o. g. Zielen und Vorgaben des Natur- und Umweltschutzes, wie nachfolgend im Detail begründet wird.

6. Abweichung des VBP von Vorgaben LEP und RegP (Raumordnung)

6. 1 Grünzug/regionale Freihaltefläche

Der südwestliche Teil des Bodanwerftareals liegt im Regionalen Grünzug Nr. 12 („die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeufer im Raum Eriskirch, Langenargen, Kressbronn am Bodensee sowie das Argental bis zum Zusammenfluss beider Argen einschließlich des nördlich und südlich angrenzenden Hügellandes“). Gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben sind Regionale Grünzüge von Bebauung freizuhalten. Ziel der Einrichtung von Grünzügen ist u.a. der Schutz und die Vernetzung ökologisch wertvoller Landschaftselemente

In vollkommenen Widerspruch zu diesem Grundsatz steht der Bau eines riesigen Hotelkomplexes im westlichen Teil des Areals (das auch als Landschaftsschutz- und FFH Gebiet ausgewiesen ist). Mit diesem Bau würde der Grünzug nicht nur längenmassig verringert, son-

dern insbesondere auch die ökologisch bedeutsame Vernetzung mit der sich nach hinten erstreckenden Nonnenbachaue zerstört. Regionale Freihalteflächen dürfen nicht bebaut werden.

6.2 Ufernahe Wohnbebauung

Nicht nur die überdimensionierte Hotelbebauung im Landschafts- und FFH-Schutzgebiet, sondern auch die laut VBP im östlichen Teil des Areals vorgesehene Wohnbebauung steht bezüglich Größe und räumlicher Anordnung im Widerspruch zu den LEP- und RegP-Vorgaben. Allenfalls entlang der Bodanstrasse, kann auf dem östlichen Teilgebiet eine maßvolle Wohnbebauung erwogen werden.

Überdies werden die vorgesehenen Bauten auch nicht dem Landschaftsaspekt gerecht, da sie überdimensioniert sind. Schließlich sei auch darauf verwiesen, dass es sehr fraglich erscheint, ob die Ausweisung von so großem Wohnangebot an dieser Stelle mit der Vorgabe der **Eigenentwicklung** vereinbar ist, da diese eigentlich eine bevorzugte Ausweisung von Wohnflächen für den Eigenbedarf der Gemeinde in siedlungsnahen Baugebieten vorsieht. Da der Ortskern Kressbronn eher seeabgewandt liegt, wären diesem Prinzip folgend auch zentrumsnähere Standorte zu bevorzugen, um somit dem Gebot der Minimierung der Belastung von Ufer- und Flachwasserzone zu folgen.

6.3. Ufer-Renaturierung Kressbronn

Mit der geplanten Umnutzung und Neubebauung des Geländes sowie der vorgesehenen Vorschüttung ergibt sich auch im Hinblick auf die angestrebte Renaturierung des Kressbronner Ufers laut zuständiger Stelle im RPT eine „gänzlich neue Sachlage, die im Einzelnen zu bewerten ist. Voraussichtlich ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens erforderlich...“ Die geplante Vorschüttung bzw. Überschüttung von intaktem, wertvollem Ufersubstrat widerspricht den Vorgaben der Internationalen Gewässerschutzkommission für den Bodensee (IGKB), wonach Veränderungen der Uferlinie vorrangig zu einer ökologischen Aufwertung führen sollen. Bei Veränderungen in Mauerbereichen (wie im vorliegenden Fall) ist die Anbindung an das Hinterland und damit die ökologische Durchgängigkeit ein wesentliches Kriterium. Dies bedeute jedoch, dass sich in unmittelbarer Ufernähe wohl Änderungen in der Überbauung ergeben könnten.“ (Zitate aus Protokoll einer Besprechung im RPT mit Vertretern RPT, Gemeinde und Investor vom 10. 12. 2010). Ge-

meinsame Grundlage für diese wasserrechtlichen Einzelaspekte ist das übergeordnete von der IGKB vorgegebene Ziel des Schutzes und der Wiederherstellung einer ökologisch intakten Ufer- und Flachwasserzone. Aus diesem Oberziel ergibt sich für den BUND zwingend die allgemeine Forderung, die hier auf der Hand liegende Chance zu einer Erweiterung und ökologischen Aufwertung der gesamten Uferrenaturierung in Kressbronn wahrzunehmen. Da dieser Gesichtspunkt im VBP kaum angesprochen wird, also offensichtlich als nicht relevant erachtet wird, fordern wir hier eine deutliche Aussage.

7. Abweichung des VBP von rechtlichen Vorgaben

7.1.Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Wie oben schon mehrfach ausgeführt ist der westliche Teil des Areals als LSG ausgewiesen. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans wird u.a. auch die Aufhebung des LSG beantragt . Dieses Aufhebungsverfahren, dessen Beginn für Januar 2012 angesagt wurde, ist Voraussetzung für die Genehmigung der Änderung des FNP und sollte vor weiteren Planungsschritten zunächst abgewartet werden, um zu sehen, ob eine Möglichkeit zur Realisierung eines derartigen Hotels überhaupt besteht. (s. Hotel).

Die Aufhebung wird seitens der Gemeinde damit begründet, dass dieser Teilbereich inzwischen durch großflächige Versiegelung, Bauten von Winterlagern für Boote oder Strahlhalle für Werft) gar nicht mehr schutzwürdig sei. Diese „Argumentation“ ist damit ein herausragendes Fallbeispiel für die oben genannt Strategie, den Schutzstatus durch schleichende Degradierung zu entwerten. In diesem Zusammenhang stellen wir die Frage, wer mit welcher Begründung die Einschränkungen der Schutzwirkungen genehmigt hat?

Die bestehenden Schäden auf diesem Teil des Bebauungsgebietes sind nicht irreversibel. Deshalb fordern wir, dass speziell dieses Teilgebiet durch Rückbau wieder in einen naturnahen Zustand überführt wird und so wieder seine Funktion als wichtige Brücke im Grünzug (siehe oben) und als Refugium für FFH- und andere geschützte Arten (siehe unten) erfüllen kann. Das Gebiet selbst hat als direkte Uferregion nach wie vor eine hohe potentielle Eignung als LSG- und FFH-Gebiet. Darüber hinaus ist – wie oben schon betont - nach Aussage der Träger öffentlicher Belange wieder ein „Nullfall“ erreicht, wenn die bestehende Nutzung aufgehoben wird. Damit wird auch rechtlich eine entsprechende Rückführung auf den ursprünglichen Zustand möglich. Gemäß Aussage des RPT handelt es sich um ein faktisches Naturreservat, das hohe Anforderungen an ein Aufhebungsverfahren stelle.

7.2 Fauna-Flora-FFH)

Das Plangebiet ist vom FFH-Gebiet „Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen“ umgeben. Der westliche Teilbereich, in dem das Hotel errichtet werden soll, liegt innerhalb des FFH-Gebiets. Zusätzlich reicht das FFH-Gebiet von der Seeseite her entlang der gesamten seeseitigen Arealgrenze zum See. Daher ist nach der geltenden Regelung eine FFH-Verträglichkeitsprüfung Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von einem Fachbüro vorzunehmen, wenn der VBP geeignet ist, das FFH-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. In der Begründung des VBP wird seitens der Gemeindeverwaltung bereits davon ausgegangen, dass keine „erheblichen Beeinträchtigungen“ zu erwarten seien,

Nach unseren Erhebungen sind in dem Gebiet eine Reihe von FFH-Arten nachgewiesen oder potenziell vorhanden: die Bechsteinfledermaus das Große Mausohr, die Gelbbauchunke, die Zauneidechse der Strömer und die Groppe (im See und im Nonnenbach) sowie die Armleuchteralge (im See) und Rogers Kapuzenmoos

Für alle genannten Arten sind der ufernahe Bereich am See und der Ufergehölzsaum am Nonnenbach wichtige Lebensräume und wurden daher als FFH-Gebiet ausgewiesen (wobei die Armleuchteralgen nur in der vorgelagerten Flachwasserzone des See vorkommen. Der geplante Hotelbau und geplante Brücke für die Hotelzufahrt wäre ein Eingriff in diesen Lebensraum der für den Lebensraum der genannten FFH Arten erheblich sein kann. Grundlage ist dabei zunächst der bei der Ausweisung als FFH erhobene Bestand. In den Planungsunterlagen wird darauf verwiesen, dass viele dieser Arten bei Begehungen nicht vorgefunden wurden.

Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass das Moos auf Bäumen war, die im Zuge von Baumfällarbeiten vor der Begehung gefällt wurden. Auch die Lebensräume der im Wasser lebenden FFH-Arten werden soweit es den Nonnenbach betrifft durch den Bau der Hotelzufahrt beeinträchtigt. Die seeseitigen Lebensräume sind ebenfalls durch Beeinträchtigung bedroht, was im Plan verneint wird, da ja kein Eingriff in die Uferlinie erfolge. Diese Aussage steht jedoch im Widerspruch zur Ansicht der für Gewässerschutz zuständigen Stelle des RPT (siehe Punkt 6.4).

Angesichts der bislang vorliegenden Faktenlage (einschließlich früherer Dokumentationen) zum Vorkommen von FFH-Arten ergeben sich somit erhebliche Zweifel an der behaupteten Unerheblichkeit der Eingriffe und von daher ist nach unserer Ansicht eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zwingend erforderlich. Diese wird auch im limnologischen Gutachten von Weyhmüller gefordert. Dabei ist insbesondere auch zu prüfen, was sich seit der Auswei-

sung als FFH-Gebiet in puncto vorkommende Arten verändert hat und wodurch dieser Wandel verursacht worden ist. Schließlich bedarf es auch einer Überprüfung, ob die kürzlichen Baumfällungen (an der Grenze zur Bodanstrasse) für die beobachteten Änderungen eine Rolle spielten und wer diese Fällungen genehmigt hatte. Bei den Planungsunterlagen wird überdies mehrfach auf einen sog. Managementplan für das FFH-Gebiet verwiesen. Dieser ist jedoch nirgends verfügbar, wäre gleichwohl für die sachgerechte Bewertung zwingend notwendig.

7.3. Artenschutz

Durch frühere Untersuchungen unabhängiger Experten ist bekannt, dass neben den o.g. FFH-Arten see- und landseitig eine Reihe weiterer streng geschützter Arten (wie z.B. weitere Fledermausarten und Wasservögel) existierten. Für diese sind die rechtlichen Vorgaben des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes verbindlich einzuhalten. Eine der Voraussetzungen ist das Vorliegen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens. Tatsächlich werden in den Planungsunterlagen Ergebnisse aus einem solchen Gutachten zitiert, obwohl dieses laut Auskunft der Gemeinde noch gar nicht vorliegt.

Die zu den Belangen des Artenschutzes vorgelegten Unterlagen sind somit unzureichend bzw. nicht vollständig.

7.4. Biotopschutz

Neben den oben schon erwähnten sich aus LSG und FFH ergebenden Schutzaspekten besteht für das Areal am Nonnenbach noch eine Ausweisung als geschütztes Biotop. ("Silberweidensaum am Nonnenbach..."). Dessen Erhaltung ist nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zwingend zu beachten. Wie schon ausgeführt, ist durch die geplanten Eingriffe in diesem Bereich ein erhebliches Risiko der Zerstörung dieses Lebensraumes verbunden. Eine Brücke als Zufahrt zu diesem Gebiet ist nicht akzeptabel! Im Übrigen muß von der Gemeindeverwaltung geprüft werden, in welchem Umfang die schon erwähnten Baumfällungen entlang der Bodanstrasse bereits zu Schäden an diesem geschützten Biotop geführt haben.

7.5. Altlasten

Nach den vorliegenden Untersuchungen weist das Gelände teilweise Verunreinigungen mit gefährlichen Stoffen auf. Es fehlen bislang noch Sanierungskonzepte für Boden und Grundwasser. Im Falle einer Wohnbaunutzung wird die Beseitigung dieser Altlasten zwingend erforderlich sein. Dabei sollte aber geklärt werden, wer für diese Altlastenbeseitigung verantwortlich ist. Nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften sind bei einer Stilllegung die

entstandenen Schäden zu beseitigen, Altlasten und Abfälle zu beseitigen (§ 5 BImSchG). Damit die Verpflichtung und die Kosten am Ende nicht bei der öffentlichen Hand verbleiben, muß eine entsprechende Verpflichtung für den Investor für den Gesamtbereich in den Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Investor aufgenommen werden.

8. Denkmalschutz

Der gegenwärtige Gebäudebestand erfüllt lt. RPT die Voraussetzungen eines gesetzlich geschützten Denkmals. Es ist im Interesses des Ortsverbandes des BUND, dass möglichst viele erhaltenswerte Bauten erhalten bleiben, in der Folge öffentlich genutzt werden und so zur „Erinnerungskultur“ der Bevölkerung beitragen. Die Erhaltung eines gewissen Gebäudebestandes darf jedoch nicht dazu führen, dass die genannten Überlegungen zur Renaturierung des Geländes und des Uferbereiches unterbleiben. Wir fordern die Gemeindeverwaltung auf, Konzepte, die diese Bedingungen nicht erfüllen abzulehnen und solche zu fördern, die geeignet sind, diese Bedingungen in einer realistischen Form umzusetzen.

9. Zusammenfassende Bewertung und Forderungen für naturnahe Bebauung

Die obigen Ausführungen machen deutlich, dass der vorgelegte VBP in erheblichem Widerspruch zu wesentlichen Zielen des LEP und RegP steht (ufernahe und überdimensionierte Bebauung, Zerstörung von Grünzügen, Schutz von Ufer- und Flachwasserzone) und auch rechtliche Vorgaben des Natur- und Artenschutzes nicht angemessen berücksichtigt sind. Demgegenüber wird im Antrag argumentiert, dass die Ziele des LEP, des RegP sowie des Bodenseeuferplans an dieser Stelle nicht anwendbar sein sollen. Diese Ansicht ist nicht nachzuvollziehen und wurde auch in der Stellungnahme des Wirtschaftsministeriums auf die Anfrage von MdL Hahn sowie seitens des RPT bei der Bürgerversammlung am 24. 1. 2012 deutlich zurückgewiesen. Aus diesen Gründen lehnt der Ortsverband des BUND den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dieser Form ab und fordert, dass – wenn schon das Idealziel eines vollständigen Rückbaus nicht erreichbar ist - das Areal wenigstens so naturnah wie nur möglich gestaltet wird. Hierzu sind nach unserer Ansicht folgende Vorgaben unverzichtbar:

1. Freihaltung und naturnaher Rückbau des westlichen Areals mit Beibehaltung des dort bestehenden LSG- und FFH-Status. Keine Bebauung mit einem Hotel.

2. Beschränkung der Wohnbebauung im östlichen Teil entlang der Bodanstrasse mit maximal dreistöckigen Bauten.
3. Auch im östlichen Teil des Areals sind ufernahe Flächen (soweit sie nicht für unter Denkmalschutz gestellte Bauten beansprucht werden) möglichst großflächig freizuhalten und naturnah zu gestalten.
4. Der Bebauungsplan darf nicht an der jetzigen Ufermauer Halt machen. Die Ufergestaltung muss in eine Gesamtkonzeption der Uferrenaturierung Kressbronn eingebunden sein. Dabei müssen die Leitlinien zur Uferrenaturierung berücksichtigt sein.
5. Das Biotop auf dem Gelände ist von weiterer Verschlechterung zu bewahren (z. B. durch den Bau einer Brücke) und die ursprünglichen Zustände sind wieder herzustellen.
6. Die Gemeindeverwaltung muss vor Beantragung des Abrisses sicherstellen, dass wirkungsvolle Maßnahmen zum Schutz der Arten (sog. CEF-Maßnahmen) ergriffen werden und durch unabhängige Fachleute geprüft wird, dass diese Maßnahmen erfolgreich waren.
7. Prüfung von Konzepten, die den Denkmalschutz deutlich mehr integrieren als dies im vorgelegten VBP der Fall ist.

Bund für Umwelt und Naturschutz e. V., Ortsverband Kressbronn

Hubert M. Schuh

Dr. Hans Güde

Sue C. Medford