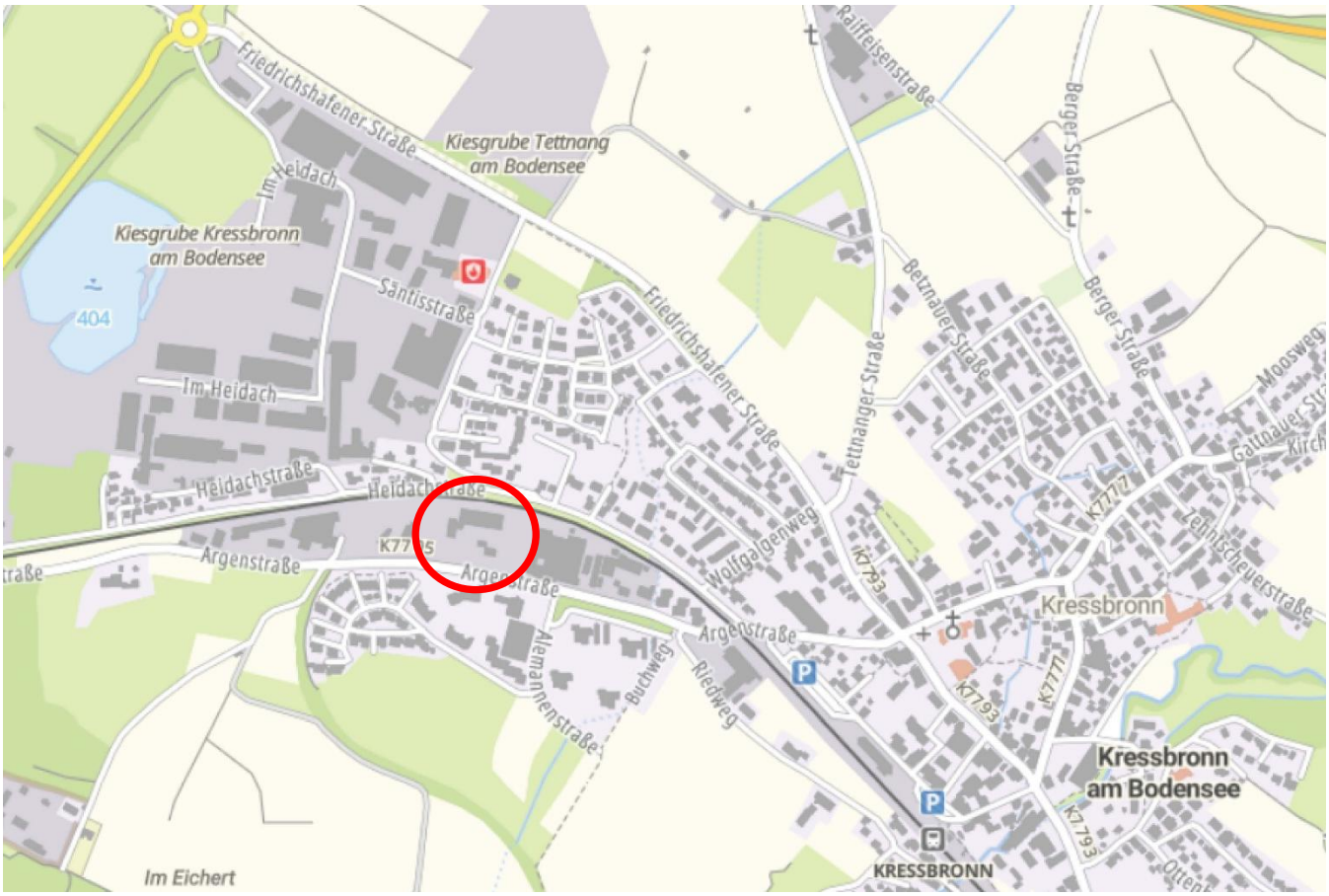
KRESSBRONN

am Bodensee – da bin ich gern!

SATZUNG über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Sondergebiet VABA Center Bodensee“

Fassung vom: 20.03.2026



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18.12.2025 (BGBl. I S. 347)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 74 (1) und (7) der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn am Bodensee in öffentlicher Sitzung am …….. den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet VABA Center Bodensee“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 20.03.2026 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz-gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Sondergebiet VABA Center Bodensee“, besteht aus folgenden Unterlagen:

1. Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 20.03.2026
2. Textteil in der Fassung vom 20.03.2026
   a) Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung
   b) Örtliche Bauvorschriften mit Begründung.

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet VABA Center Bodensee" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .

Daniel Enzensperger
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet VABA Center Bodensee" stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom …….. überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .

Daniel Enzensperger
Bürgermeister

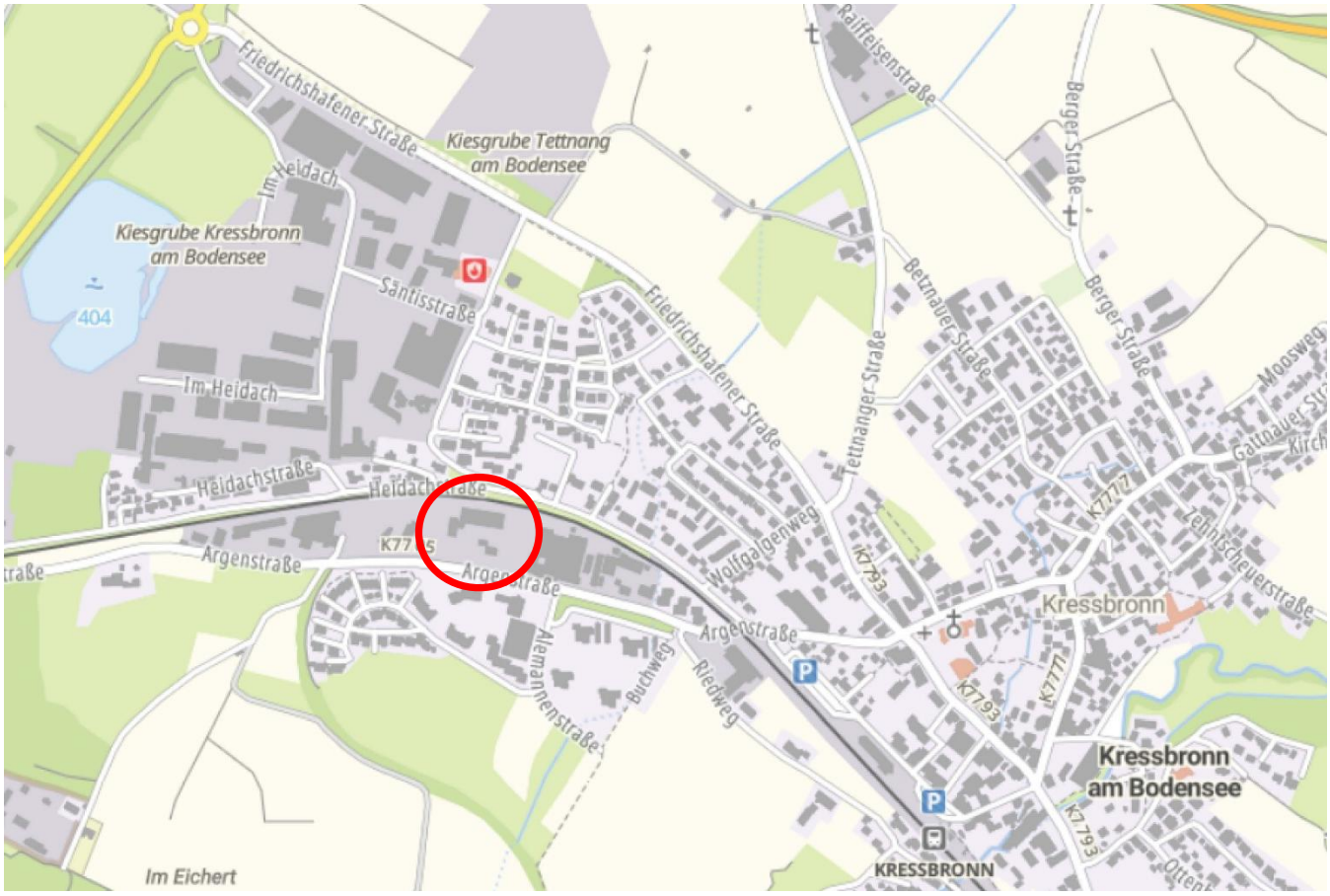
KRESSBRONN
am Bodensee – da bin ich gern!

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Sondergebiet VABA Center Bodensee“

I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

II) Begründung

Fassung vom: 20.03.2026



VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet – VABA Center Bodensee“

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am	30.07.2025
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	14.08.2025
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am	14.08.2025
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	15.08.2025 29.09.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	13.08.2025 19.09.2025
5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen / Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung i. d. Fassung vom 20.03.2026 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	

Gemeinde Kressbronn am Bodensee, den ……. . . . . .
Daniel Enzensperger, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom …… überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Kressbronn am Bodensee, den ……. . . . . .
Daniel Enzensperger, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mit Begründung am . . . . . .

Gemeinde Kressbronn am Bodensee, den ……. . . . . .
Daniel Enzensperger, Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18.12.2025 (BGBl. I S. 347)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet VABA Center Bodensee"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) — § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: VABA Center Bodensee

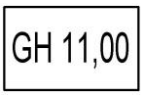
1.1.1.1 Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung sind zulässig:

- Bistro, Biergarten,
- Bar, Lounge,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Veranstaltungsräumlichkeiten und -flächen (Innenbereich und Außenbereich),
- Stellplätze / Lagerhalle für Boote, Wohnmobile und Campingfahrzeuge als Übernachtungsmöglichkeit, insofern sie der betrieblichen Nutzung des Gewerbebetriebes an Ort und Stelle untergeordnet sind,
- Waschplatz für Fahrzeuge aller Art,
- Kfz-Werkstatt,
- Handwerk,
- Verkaufsladen / Handel,

- Lackiererei,
- Büros,
- Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl — § 16 (2) 1 BauNVO, § 19 (4) BauNVO

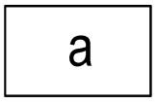


1.2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über vorhandenem Gelände — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen GH der Hauptgebäude und der Höhe sonstiger baulicher Anlagen ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Oberkante sonstiger baulicher Anlagen, beim Flachdach bis Oberkante Attika.

Bei Flachdächern gilt die maximal zulässige Wandhöhe als Firsthöhe.
Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhe sind durch Photovoltaikanlagen und andere technische Anlagen (z. B. Aufzug) bis zu 2,0 m zulässig.
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zu den Gebäudeaußenkanten ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

1.3 Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB



1.3.1 abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

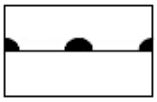
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

1.4.1 Baugrenzen — § 23 (1,3) BauNVO

1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Stellplätze und Garagen,
- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 ~~(1+2)~~ BauNVO.

1.5 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



1.5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

1.5.2 Zufahrtsbereich § 9 (1) 11 BauGB

~~**1.6 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten § 9 (1) 13 BauGB**~~

~~Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.~~

1.6 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

In den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

~~Dachflächenwasser, welches über die zu erstellende Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mind. 10 cm geflossen ist und somit eine Vorreinigung erfahren hat, kann unterirdisch über Zisternen-/Rigolensysteme versickert werden.~~
Das auf allen ~~weiteren~~ Flächen anfallende Oberflächenwasser, welches keine Vorreinigung erfahren hat, ist in geeigneter Weise vor der Versickerung zu reinigen. Die Versickerung ist beispielsweise breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen.

Versickerungen sind nur in schadstofffreien Bereichen (Einhaltung der Vorsorgewerte bzw. BM-O Gehalte) zulässig. Aufgrund der Belastungssituation im Plangebiet sind Sickerflächen auf Schadstofffreiheit hin zu untersuchen oder der Nachweis zu erbringen, dass das gesamte Bodenmaterial in diesem Bereich durch unbelastetes ersetzt wurde. Dabei ist explizit darauf zu achten, dass die komplette Mächtigkeit der Sickerstrecke untersucht werden muss

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung ~~wie oben beschrieben~~ sind unzulässig.
Die Versickerungs-Anlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei

unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

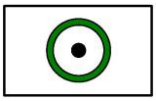
1.7 private Grünflächen **§ 9 (1) 15 BauGB**

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 (1) 20 BauGB** **§ 9 (1) 25 BauGB**

1.8.1 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

~~An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzstandort kann der gegebenen Situation angepasst werden.~~

Im Plangebiet sind über die festgesetzten Baumstandorte mit Pflanzerhalt hinaus **5 weitere** mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Bepflanzung gem. Pflanzliste). Der Standort ist frei wählbar.



1.8.2 Pflanzerhalt § 9 (1) 25b BauGB

Die im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

~~1.8.3 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB~~

- ~~Verwendung wasserdurchlässiger Beläge~~
  ~~Öffentliche und private Stellplätze, private Fußwege sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster zu erstellen.~~
- ~~Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.~~
- ~~Ausschluss von unbeschichteten Blechen~~
  ~~Für die Dachdeckung sowie Dachrinnen zulässiger Nebenanlagen sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.~~
- ~~Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung~~
  ~~Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die~~

~~Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.~~

- ~~Vogelschutz~~

~~Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen, wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) zu ergreifen. Transparente Scheiben werden für Vögel durch geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien sichtbar gemacht. Insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen oder Windschutzwänden ist es wichtig, nicht transparente Bauteile zu wählen.~~
~~Wichtig:~~
~~UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach verwiesen.~~
~~Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Tieren, gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.~~

1.8.4 Weitere Pflanzgebote § 9 (1) 25a BauGB

- Die nicht überbauten Restflächen, die weder als Zufahrt, Stellplätze, Lagerflächen oder betriebsbedingt genutzt werden, sind zu bepflanzen.
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. 12. 1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27. 10. 1999, BGBI. I, S. 2070) genannten.
- Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

1.8.5 Pflanzliste

Laubbäume Wuchsklasse I

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

~~Gemeine Robinie~~	~~Robinia pseudoacacia~~
Silber Linde	Tilia tomentosa `Szeleste'

Laubbäume Wuchsklasse II

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

Dachbegrünung

Die hier aufgeführte Artenliste für die extensive Dachbegrünung ist nicht abschließend und soll nur einen generellen Überblick über die wichtigsten Arten geben:

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

1.9 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

1.9.1 Immissionsschutz-Auflagen

- ~~Das Be- und Entladen von Waren einschließlich dem Rangieren sowie der An- und Abfahrt von LKW's ist auf dem Betriebsgelände nur im Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr zulässig.~~
- Geräusch erzeugende Anlagen und Anlagenteile sind nach dem Stand der Lärmschutz-Technik auszuführen, zu betreiben und zu warten.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß den Anforderungen der DIN 4109:2018 Teil1 und Teil 2 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. An den Fassaden ist ein Gesamtschalldämmmaß von max. 50 dB für Wohnräume und 45 dB für Büroräume

erforderlich. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume auf die der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite (nach Süden) zu orientieren. Ist dies nicht möglich, so sind die schutzbedürftigen Räume mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen auszustatten.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren.
- Die Öffnungszeiten der Werkstatt und des Getränkemarkts sind auf Werktage und auf die Zeit von 7 bis 20 Uhr zu beschränken. Lieferverkehr darf nur während der Öffnungszeiten erfolgen.
- Die Nutzung des Biergartens ist nur am Tag in der Zeit von 7 bis 22 Uhr zulässig.
- Der Aufenthalt von Gästen vor dem Bistro (Raucherbereich) ist nach 22 Uhr unzulässig.
- Veranstaltungen im Saal sind nachts (nach 22 Uhr) nur im Rahmen von seltenen Ereignissen zulässig, d. h. an nicht mehr als zehn Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden.
- Die Nutzung des Raucherbereichs vor dem Eingang ist nach 22 Uhr unzulässig. Gäste haben beim Verlassen der Veranstaltung nach 22 Uhr das Gelände zügig und geräuschlos zu verlassen. Ein Verweilen vor dem Eingang ist unzulässig.
- Die Fenster des Veranstaltungssaals müssen ein Schalldämmmaß R'w von mindestens 35 dB aufweisen.
- Die Glasfassade des Bistros und das Dach des Bistros müssen ein Schalldämmmaß R'w von mindestens 30 dB aufweisen.
- Beschallung, die über das Maß von Hintergrundmusik hinausgeht, z. B. mit DJ oder Live-Musik, ist nur im Veranstaltungssaal zulässig. Dabei sind die Fenster geschlossen halten. Der Innenpegel darf 90 dB(A) nicht überschreiten.
- Die Fenster sind während des Veranstaltungsbetriebs in der Nacht geschlossen zu halten. Die Eingangstüre beim Bistro darf nachts nur zum Betreten oder Verlassen der Veranstaltung geöffnet werden. Während der restlichen Zeit ist die Türe geschlossen zu halten.

1.10 Altlastenverdachtsflächen § 9 (5) 3 BauGB

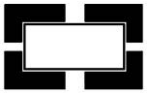
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster Teilflächen als Altstandorte erfasst, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Auf diesen Teilflächen ist mit

erhöhten Schadstoffbelastungen des Untergrunds zu rechnen bzw. wurden diese bereits nachgewiesen. Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, ist die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Sollte im bauordnungsrechtlichen Verfahren eine Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde nicht vorgesehen sein, ist mit den Antragsunterlagen eine Bestätigung der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen, dass der Umgang mit und die Wiederverwendung des anfallenden Bodenaushubs mit der Behörde abgestimmt wurde. Ebenso sind Arbeiten, die die Exposition des Untergrundes gegenüber äußeren Einflüssen ändern, vor Durchführung mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen. Bei Baumaßnahmen ist mit erhöhten Kosten für Altlastengutachter, Untersuchungskosten und die Entsorgung von schadstoffbelasteten Materialien zu rechnen.
Vorhandene Grundwassermessstellen im Bebauungsplangebiet sind zu schützen und zugänglich zu halten.

Einträge im Altlastenkataster sind vorhanden für:

1. Flst. Nr. 218 - Argenstr. 78; AS Kunststeinfabrikation / Tankanlage
2. Flst. Nr. 213 - Argenstr. 76; AS Maschinenbaufabrik / Apparatebaufabrik

1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.11.1 Planbereich § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.11.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
örtliche Bauvorschriften	
1	

Füllschema der Nutzungsschablone
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über vorhandenem Gelände
4 – Bauweise

1 – Dachform / Dachneigung

2. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 74 (1) 1 LBO

Bei Neubebauungen sind als Fassadenmaterialien Putz, Sichtbeton, Verkleidungen mit Faserzement oder Holzschalungen zulässig.

Klinkerfassaden sind - auch in Teilflächen - unzulässig.

Sichtbetonflächen und Holzschalungen sind nur in ihrer natürlichen Farbigkeit zulässig.

Grelle, leuchtende Fassaden-Farben und verspiegelte Glasflächen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Es sind gedeckte Farben zu verwenden.

2.2 Dachform / Dachgestaltung / Dachaufbauten — § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer (FD), Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 0° - 35°.

Dachbegrünung
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen von Dachterrassen.

2.3 Dacheindeckung — § 74 (1) 1 LBO

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen — § 74 (1) 3 LBO

~~PKW-Stellplätze sind in offenporiger Bauweise zu errichten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.~~

Die Fahrgassen des Parkplatzes sind aus Lärmschutzgründen zu asphaltieren.

Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen, Zufahrtsflächen, für betriebliche Zwecke notwendige Hofflächen als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die

Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

2.5 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

Nicht zulässig sind Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotische Gehölze wie Thuja, Zypressen u.a. Zulässig sind hierfür nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 10 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern muss verzichtet werden.

2.6 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Es gilt die Satzung der Gemeinde Kressbronn über örtliche Bauvorschriften (Ortsbauvorschriftensatzung) - Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten - in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

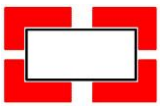
Bewegliche Werbeanlagen sowie Lichtwerbung in Form von Laufschrift, Wechsel- und Blinklicht oder durch sich bewegende Konstruktionen sind auszuschließen, sofern sie die freie Landschaft und die darin beheimatete Tierwelt erheblich beeinträchtigen

2.7 Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO

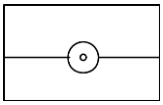
Der erforderliche Stellplatzbedarf ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

3. Kennzeichnung und Hinweise

3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)

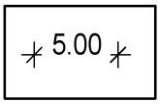


Planbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bestands-Bebauungsplanes

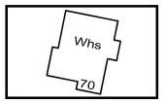


vorhandene Grundstücksgrenzen

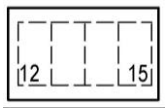
Flurstücknummern (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



bestehende Gebäude (beispielhaft)



Stellplätze (geplant)

3.2 Baufeldfreimachung (Rodungsarbeiten, Geländemodellierung, Gebäudeabriss- und sanierungen) außerhalb der Vegetationsperiode

Um erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten zu vermeiden, welche die Gehölze oder Gebäude als Lebensraum nutzen (z.B. Vögel und Fledermäuse), ist bei Rodungs- und Abräumarbeiten sowie Gebäudeabriss und -sanierungen § 39 BNatSchG zu beachten.
Sämtliche Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01 . Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

3.3 Artenschutz

Bezüglich des Lebensstättenschutzes im Sinne des§ 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG ist im Vorfeld von Baumrodungen, Gebäudeabrissen, Gebäudesanierungen, Geländemodllierungen oder anderweitigen Baufeldfreimachungen sind artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG durch Fachpersonal auszuschließen.
Es ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben zum einen Lebensstätten von Vögeln und streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) verloren gehen. Ist dies der Fall, so ist ggf. durch geeignete Maßnahmen (z.B. zeitliche Vorgaben, Anbringen von Nisthilfen oder Ersatzquartieren in der Umgebung) der Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang zu sichern.
Sollten während der Rodungs-/ Abrissarbeiten Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten am entsprechenden Baum/Gebäude zu unterbrechen und ein Mitarbeiter der AG Fledermausschutz zur Bergung der Tiere zu informieren.
Auf die Artenschutzrechtliche Untersuchung (meixner Stadtentwicklung, 2020) gem. Anlage 3.2 wird verwiesen.

3.4 Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig. 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.

3.5 Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren

Es besteht die Möglichkeit zur Integration von Fledermausquartieren und Brutmöglichkeiten für Vogelarten in Gebäudefronten sowie die Schaffung weiterer Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten, z.B. Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter.

3.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden

3.7 Bodenschutz

Erdmassenbewegungen sollten soweit als möglich reduziert werden. Es ist ein Massenausgleich vor Ort anzustreben. Anfallender Bodenaushub sollte daher auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung - wiederverwendet werden. Ist dies nicht vollständig möglich, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen, welche Entsorgungsmöglichkeiten für die im Rahmen der Neubebauung anfallenden, nicht auf dem Grundstück selbst verwendbaren Aushubmassen vorgesehen werden.
Die Versiegelung sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.
Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.
Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten".
Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

Gefördertes Grundwasser, dass im Bereich der Grundstücke Argenstraße 76 und Argenstraße 78 entnommen wird, kann schadstoffhaltig sein und darf nicht ohne entsprechende Beprobung in den Kanal abgegeben werden. Evtl. ist eine Vorreinigung des Wassers notwendig.

3.8 Vogelschlag an Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen, wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) zu ergreifen. Transparente Scheiben werden für Vögel durch geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien sichtbar gemacht. Insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen oder Windschutz-wänden ist es wichtig, nicht transparente Bauteile zu wählen.
Außerdem sind Reflexionen des Glases durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz zu vermindern.

Wichtig: UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach verwiesen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Tieren, gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG} wird hingewiesen.

In diesem Zusammenhang wird auf den Beschluss 21/1 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur Bewertung von Planungen (Tabelle 3) hingewiesen.

3.9 Umgang mit Niederschlagswasser

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist darzulegen, dass die Niederschlagswasserbehandlung entsprechend den rechtlichen Vorgaben (modifizierte Entwässerung entsprechend dem Wassergesetz) erfolgt. Hierfür sind konkrete Pläne bzw. Flächennachweise mit Angaben zur Behandlung des Niederschlagswassers vorzulegen (z.B. ausreichend dimensionierte Versickerungsanlage mit Bodenfilter).

3.10 Belange des Abfallrechts

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m3 Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass der Anfall von Abfällen, hier vermutlich vorwiegend Bodenaushub, zu minimieren ist. Es ist ein Erdmassenausgleich anzustreben soweit dies wegen der Altlastenthematik möglich ist (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.9). Für den Fall, dass dies nicht möglich ist, ist zu beachten, dass ab 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV). Fallen belastete mineralische Abfälle an, die kein Boden sind (z. B. teerhaltiger Asphalt), ist die Entsorgung mit der unteren Abfallrechtsbehörde im Landratsamt Bodenseekreis abzustimmen.
Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen und vorzulegen und durch die zuständige Behörde zu prüfen.

3.11 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB Geologische und bodenkundliche Grundlagen

Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Hasen-weiler-Schotter" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Obere Süßwasser-molasse" im Untergrund zu erwarten.
Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Bodenkunde

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinter-legt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geo-thermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .

Daniel Enzensperger
Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Sondergebiet – VABA Center Bodensee“

INHALT

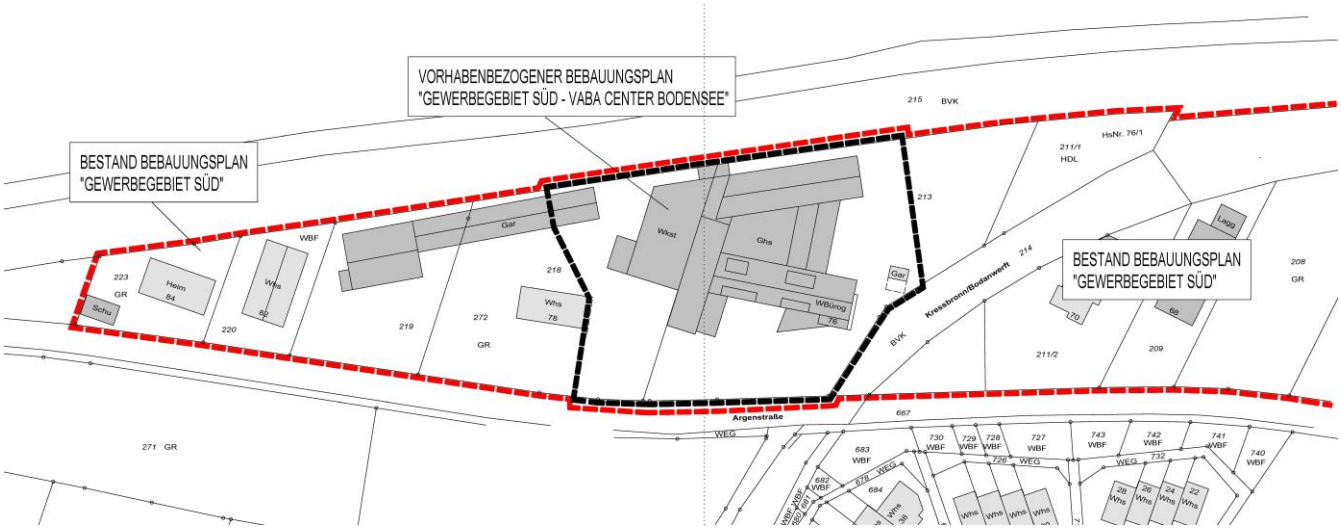
1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
6. Auswirkungen der Planung
   - 6.1 Verkehr
   - 6.2 Ver- und Entsorgung
   - 6.3 Immissionsschutz
   - 6.4 Klima
7. Altlasten
8. Begründung der textlichen Festsetzungen
   - 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
   - 8.2 Örtliche Bauvorschriften
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
10. Anlagen

1. RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,63 ha mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 213 und 218.

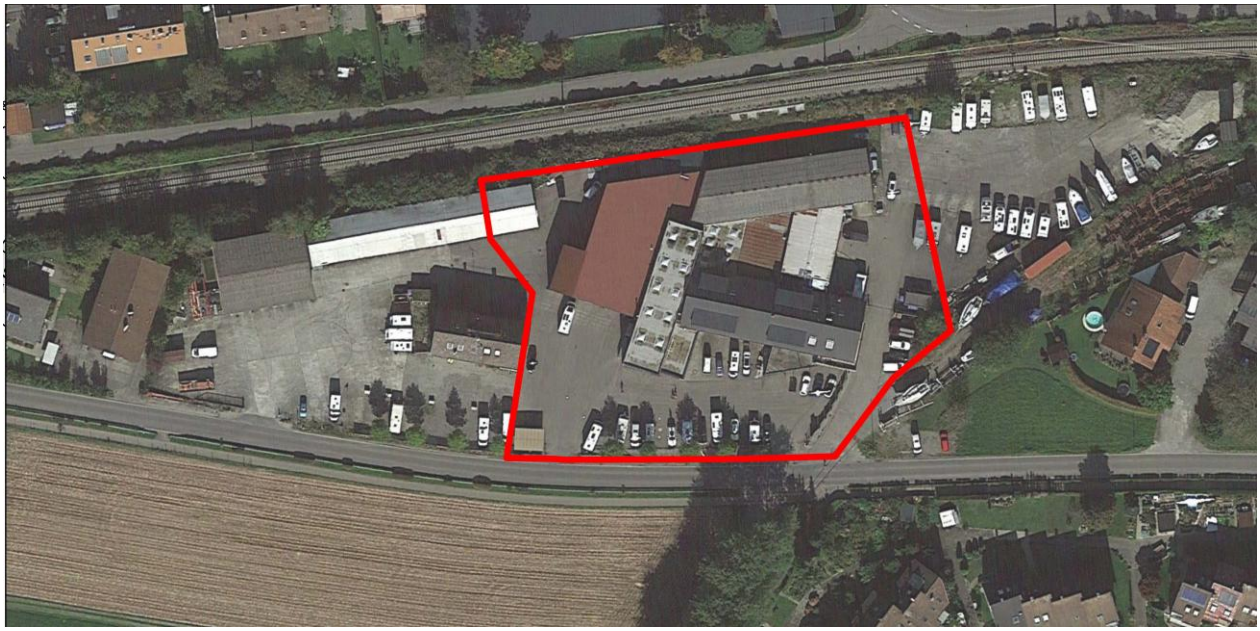
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Bahnflächen, Flurstück Nr. 215,
Im Osten	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 213 und durch das Flurstück Nr. 2141,
Im Süden	durch die Argenstraße (K7705), Flurstück Nr. 237
Im Westen	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 218.



2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet ist im Bestand von großflächiger Versiegelung durch die vorhandenen Gebäude, Zufahrten und Parkplätze etc. geprägt.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

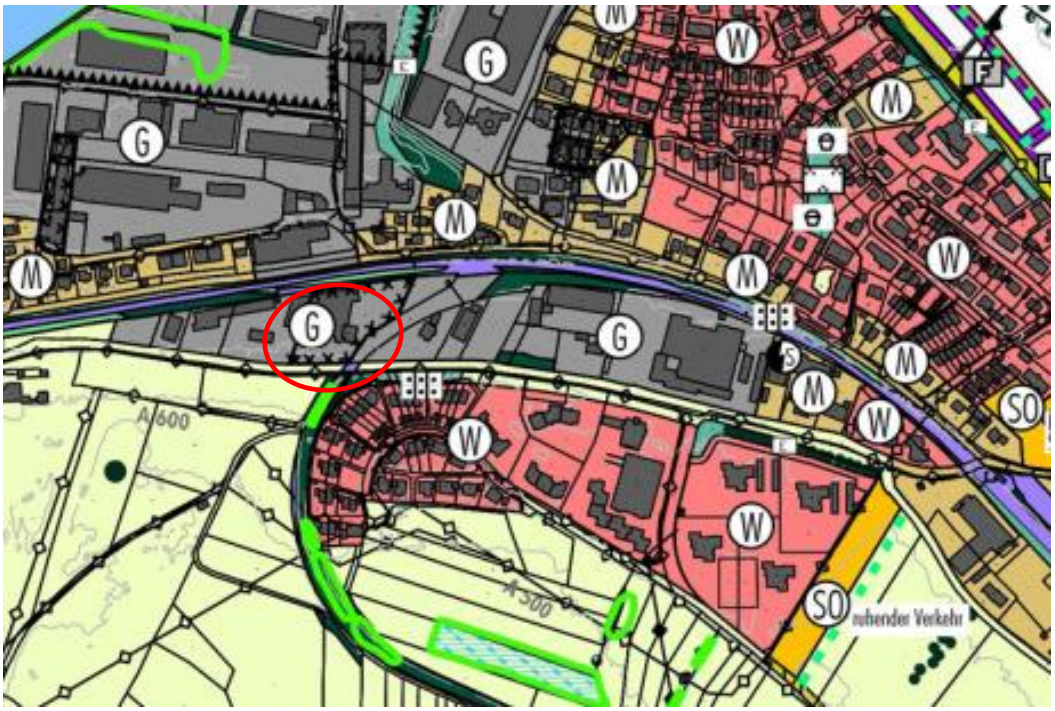
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“, rechtskräftig seit 03.11.2022.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch - Kressbronn a.B. - Langenargen stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB ermöglicht dem Planungsträger von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen. Die im Flächennutzungsplan entgegenstehende Darstellung ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

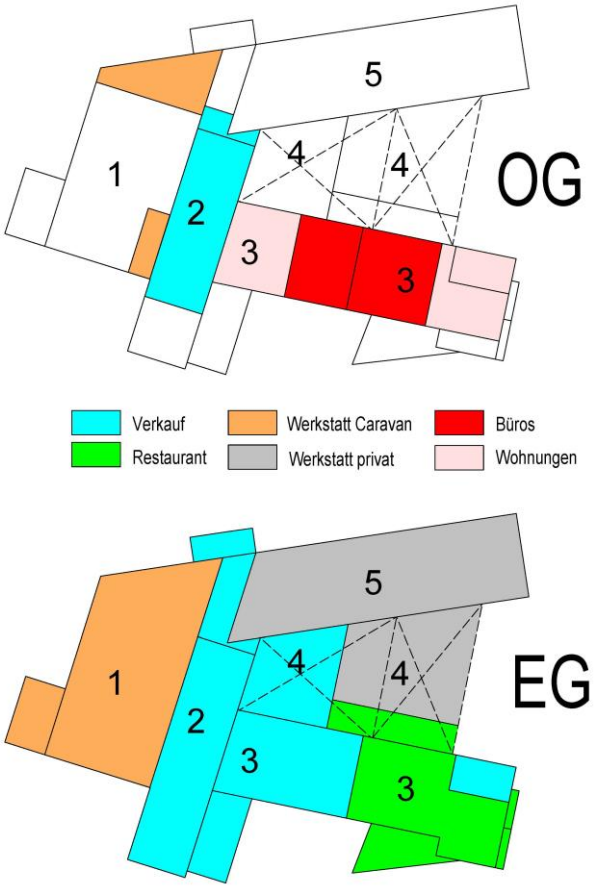
5. PLANERFORDERNIS / VERFAHREN

Der Grundstückseigentümer des Areals VABA Center Bodensee beabsichtigt im Plangebiet Umbauten der bestehender Gebäudesubstanz vorzunehmen.
Der bereits bestehende Gebäudekomplex soll in verschiedene Nutzungen unterteilt werden. Im westlichen Bereich (Gebäudeteil 1) soll die vorhandene Kfz-Werkstatt erhalten bleiben. Im südwestlich anschließenden Gebäudeteil (Gebäudeteil 2) befindet sich der Verkaufsladen auf zwei Ebenen mit Lager. Auch hier soll die Nutzung unverändert bleiben.

Die wesentlichen Änderungen sind für den Gebäudeteil 3 (südlicher Querriegel von West nach Ost) vorgesehen. Der Grundstückseigentümer des Areals VABA Center Bodensee beabsichtigt hier im Wesentlichen eine Eventlocation mit Gastronomie. Die Räumlichkeiten sind in drei Bereiche untergliedert. Einem Restaurant/Bistrobereich, ein Biergarten im Außenbereich und ein Saal für größere Veranstaltungen. Die Location soll dabei möglichst multifunktional genutzt werden und soll ein vielseitiges Angebot bieten.

Im Zuge der Umplanung soll auch eine Strukturierung der Stellplätze erfolgen. Die Flächen vor und hinter dem Haus bieten ausreichend Platz.

Im östlichen Teil des Querriegels (Gebäudeteil 3) befinden sich im OG Wohnungen und Büroflächen. Der Gebäudeteil 4 stellt den Bereich zwischen dem südlichen und dem nördlichen Querriegel dar. Dieser Bereich soll als Eventhof (Innenhof) genutzt werden. Er soll über die Gastronomie zugänglich sein und angedient werden. Der Gebäudeteil 5 stellt den nördlichen Querriegel dar. Es handelt sich dabei um eine Industriehalle, welche als Bootshalle genutzt wird. Sie verfügt über einen Schwerlastkran. Die geplante Nutzung der Halle soll zum einen auch weiterhin diese Nutzungsform beinhalten, aber auch gleichzeitig als Eventlocation zur Verfügung stehen.



Vorgesehen sind folgende Nutzungen:

- Bistro, Biergarten,
- Bar, Lounge,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Veranstaltungsräumlichkeiten und -flächen (Innenbereich und Außenbereich),
- Stellplatz/Lagerhalle für Boote, Wohnmobile und Campingfahrzeuge als Übernachtungsmöglichkeit, insofern sie der betrieblichen Nutzung des Gewerbebetriebes an Ort und Stelle untergeordnet sind,
- Waschplatz für Fahrzeuge aller Art,
- Kfz-Werkstatt,
- Handwerk
- Verkaufsladen / Handel,
- Lackiererei,
- Büros,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gebäudeteil 1

Die Räumlichkeiten werden derzeit als Kfz- Werkstatt genutzt. Die Werkstatt umfasst eine Größe von 590 qm (inkl. Lager, Büro- und Personalräume) und beinhaltet vier Hebebühnen sowie einen Bremsenprüfstand. Dieser Gebäudeteil soll weiterhin als KfZ-Werkstatt genutzt werden. TÜV soll im Angebot bleiben. Eine weitere Nutzung als Produktionshalle oder anderweitige gewerbliche Nutzung soll offen bleiben.

Gebäudeteil 2
Die bestehende Fläche erstreckt sich über 700 qm auf zwei Ebenen mit Lager und Anlieferung. Diese Räumlichkeit soll zukünftig als Verkaufsfläche genutzt werden. Vorstellbar wäre die Nutzung ebenfalls als Getränkemarkt o.ä.

Gebäudeteil 3
Die Nutzung des Gebäudeteils drei soll sich im Wesentlichen als Eventlocation mit Gastronomie genutzt werden. Die Räumlichkeit ist in drei Teilen zu betrachten. Restaurant/Bistrobereich dieser bietet 40-50 Sitzplätze. Der Biergarten bietet weitere Sitzplätze für bis zu 50 – 80 Gäste. Der Saal mit einer Fläche von 230 qm für größere Veranstaltungen. Die Räumlichkeiten sollen den Einwohnern von Kressbronn viele Möglichkeiten bieten. Die Location soll für Veranstaltungen, Hochzeiten und Versammlungen genutzt werden. Es soll ebenso für kulturelle Veranstaltungen, Konzerte oder diverse Kurse zur Verfügung stehen. Die Gastronomie soll je nach Wirtschaftlichkeit täglich als Restaurant/ Bistro oder nur zu Terminen genutzt werden. Der neu gestaltete Biergarten soll eine weitere Anlaufstelle für die Einwohner sein. Die Nutzung der Räumlichkeiten ist vielfältig. Ausreichend Parkplätze bietet der vordere Teil sowie im hinteren Teil des Flst. 213. Eine Nutzung des Saals als Verkaufsfläche ist ebenfalls möglich.
Im Gebäude befinden sich derzeit Wohnungen und Bürofläche.

Gebäudeteil 4
Innenhof, dieser kann als Eventhof zugänglich von der Gastronomie genutzt werden, weitere Nutzung je nach Gesamtgeschehen möglich.

Gebäudeteil 5
Die Industriehalle wurde als Bootshalle genutzt und verfügt über einen Schwerlastkran. Die geplante Nutzung der Halle steht je nach Wirtschaftlichkeit zur Nutzung offen. Vorstellbar ist, dass der Gebäudeteil extern zur Vermietung angeboten wird für die Nutzung als Gewerbe- oder Industriehalle. Vorstellbar ist auch die Nutzung als weitere Location für Events und dergleichen.

Der Grundstückseigentümer des Areals VABA Center Bodensee möchte das Areal zum Ortsausgang durch die beschriebene Nutzung attraktiver machen und den Einwohnern einen weiteren Anlaufpunkt in Kressbronn schaffen. Die vielfältige Nutzung lässt viel Spielraum für Möglichkeiten aller Art. Die Flächen um die Gebäude sollen mit weiterer Begrünung, eine Chance auf eine gestalterische Aufwertung sein und sich an das Ortsbild von Kressbronn anpassen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach dem geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ nicht zulässig. Grund dafür ist, dass nicht sämtliche beabsichtigte Nutzungen in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Um diese für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen, ist es erforderlich die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Dies soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sondergebiets erfolgen.
Die Art des Bauleitplanverfahrens und die Art der baulichen Nutzung wurde im Vorfeld mit dem zuständigen Baurechtsamt abgestimmt.

Im vorliegenden Fall soll ein „projektbezogener“ Angebotsbebauungsplan durchgeführt werden. Anlass und Gegenstand des sogenannten projektbezogenen Angebotsbebauungsplans ist ein konkretes Vorhaben. Hier handelt es sich um einen

„normalen“ Bebauungsplan mit der Besonderheit, dass das Bauvorhaben zumindest für den größten Teil des Geltungsbereichs bereits feststeht, ja gerade der Anlass für das Aufstellungsverfahren ist.
Aus den dargestellten Gründen steht während des Planaufstellungsverfahrens bereits sehr genau fest, welches konkrete Vorhaben im zukünftigen Plangeltungsbereich in absehbarer Zeit verwirklicht wird. Bei der Betrachtung des konkreten Vorhabens geht es insbesondere auch um die Auswirkungen auf die Umgebung. Angesprochen sind damit insbesondere die Schallimmissionen, die durch das Vorhaben verursacht werden.

Gerade bei der Ermittlung und Bewertung der Immissionsproblematik müssen auch weitere von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckte Nutzungen in die Prognoseentscheidung einbezogen werden, wenn das konkrete Vorhaben, das den Planungsanlass darstellt, die Festsetzungen möglicherweise nicht voll ausschöpft und deshalb sonstige nach dem Bebauungsplan mögliche Belastungen nicht umfasst.

Im konkreten Fall, in dem „projektbezogenen“ Angebotsbebauungsplan müssen daher, soweit möglich die Festsetzungen des Bebauungsplans so eng auf das projektierte Vorhaben zugeschnitten werden, dass wenig Spielraum nach oben besteht.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“ nach §13a BauGB:
Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
Im vorliegenden Fall handelt es sich um *„eine Nachverdichtung“* des Planbereichs im Hinblick auf weitere Nutzung / Verdichtung der Nutzungen, die geplant sind.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt, da die Voraussetzung hierfür, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt kleiner als 2,0 ha ist, erfüllt wird. Das ist hier gegeben – die max. überbaubare Grundfläche beträgt ca. 1,0 ha.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen und geplanten Nutzungen begründet sich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter sind nicht ersichtlich, die Pflichten des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden beachtet. Neben dem im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits durchgeführten, vorhandenen Immissionsgutachten wird eine weitere, zusätzliche gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der geplanten Nutzungen erarbeitet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus

wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 VERKEHR

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die bestehende südlich angrenzende Argenstraße (K7705). Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

6.2 VER- UND ENTSORGUNG

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen sind keine Änderungen in der Ver- und Entsorgung erforderlich.
Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.
Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Grundstücksentwässerung:
Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das genannte Niederschlagswasser ist (mit Ausnahme der über die Not-Entlastungen anfallenden Wassermengen) auf dem Grundstück durch speziell herzustellende Versickerungs-Anlagen zu versickern. Notüberläufe erfolgen in die im angrenzenden Straßenraum vorhandene Kanalisation.
Anfallendes Schmutzwasser wird im Mischwasserkanal abgeleitet.

Ist eine Versickerung nicht realisierbar, kann alternativ anfallendes Niederschlagswasser in einem unterirdischen Stauraumkanal gesammelt und gedrosselt an die angrenzende Regenwasserkanalisation abgegeben werden.

6.3 IMMISSIONSSCHUTZ

(siehe **Schalltechnische Untersuchung**, meixner Stadtentwicklung GmbH, Bericht vom 03.03.2021 – Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, meixner Stadtentwicklung GmbH 10.08.2022)

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen untersucht.
Durch die Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinie „Lindau-Friedrichshafen" werden die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein Gewerbegebiet tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr} in einem Abstand von bis zu 22 m und während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) in einem Abstand von bis zu 87 m im Gewerbegebiet überschritten.

Da das Gebiet bereits bebaut ist und keine Fläche zwischen Bebauung und Bahnlinie für aktive Lärmschutzmaßnahmen vorhanden ist, wird der Konflikt durch passive Schallschutzmaßnahmen (Ausstattung mit raumlufttechnischen Anlagen, Festsetzung eines Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile) gelöst.
Für die Berechnung der gewerblichen Geräuscheinwirkungen wurde der genehmigte Bestand im Gebiet untersucht und die Immissionen an der bestehenden Umgebungsbebauung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Im Ergebnis zeigt sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Einwirkorten eingehalten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

(siehe Anlage: **Schalltechnische Untersuchung,** schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 20.03.2026)

Der Grundstückseigentümer des Areals VABA Center Bodensee beabsichtigt Umbauten und Umnutzungen der bestehenden Gebäude. Der Gebäudebestand soll in verschiedene Nutzungen unterteilt werden. Die vorhandene Kfz-Werkstatt, das Camping-Fachgeschäft und das Lager bleiben unverändert. Ein weiterer Teil der Gebäude soll zu einer Eventlocation mit Gastronomie umgenutzt werden, mit einem Bistro, einem Biergarten im Außenbereich und einem Saal für größere Veranstaltungen. Im Zuge der Umplanung soll auch eine Neu-Strukturierung der Stellplätze erfolgen.

Die Höhe der Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft und das Bauvorhaben, die beim Betrieb des Getränkemarkts, der Werkstatt, des Biergartens, des Bistros und des Veranstaltungssaals verursacht werden, wurde durch das Ingenieurbüro Fend (schall.tech) ermittelt und beurteilt (Bericht Nr. 252-122/05 vom 20.03.2026).

Dabei zeigte sich, dass tags keine Konflikte aus schalltechnischer Sicht zu erwarten sind. Die Nutzung des Biergartens ist auf den Tagzeitraum zu beschränken (7-22 Uhr). Veranstaltungen im Nachtzeitraum (nach 22 Uhr) sind nur ausnahmsweise im Rahmen von seltenen Ereignissen zulässig, d. h. an nicht mehr als zehn Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden.

6.4 KLIMA

Da die geplanten baulichen Veränderungen auf den Bestand beschränkt bleiben, kommt es nicht zu relevanten negativen, lokalklimatischen Auswirkungen. Es ist nicht erkennbar, dass kleinklimatische Luftaustauschbahnen durch die Planung beeinträchtigt werden. Auf eine vertiefende gutachterliche Untersuchung wird verzichtet.

Eine geringfügige Erhöhung der Luftemissionen durch Lkw- und Pkw-Verkehr ist ebenfalls nur geringfügig zu erwarten. Mit einer relevanten Verschlechterung der Lufthygiene durch zusätzliche Schadstoffemissionen ist nicht zu rechnen. Empfehlungen für besondere Maßnahmen über die gültigen Wärmedämmstandards bzw. Emissionsstandards für Heizungsanlagen, Produktionsanlagen und Kfz hinaus, sind für das Plangebiet nicht erforderlich.
Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten. Die klimatischen Auswirkungen beschränken sich auf das Kleinklima im Plangebiet selbst. Durch geringe Flächengröße, die verbleibenden Grünflächen und der Erhalt vorhandener Baumstandorte bleibt das günstige Lokalklima erhalten.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas kann nicht angenommen werden.

7. ALTLASTEN

(Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, meixner Stadtentwicklung GmbH 10.08.2022)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster folgende Teilflächen als Altstandorte erfasst, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Auf diesen Teilflächen ist mit erhöhten Schadstoffbelastungen des Untergrunds zu rechnen bzw. wurden diese bereits nachgewiesen. Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, ist die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Bei Baumaßnahmen ist mit erhöhten Kosten für Altlastengutachter, Untersuchungskosten und die Entsorgung von schadstoffbelasteten Materialien zu rechnen.

Einträge im Altlastenkataster sind vorhanden für:
1. Flst. Nr. 218 - Argenstraße 78, AS Kunststeinfabrikation /Tankanlage
2. Flst. Nr. 213 - Argenstraße 76, AS Maschinenbaufabrik / Apparatebaufabrik

Im Bereich des Altstandortes „Argenstr. 76; AS Maschinenbaufabrik / Apparatebaufabrik“ sind im Untergrund Verunreinigungen mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) nachgewiesen. Wird hier in den Untergrund eingegriffen, ist mit Ausgasungen von LHKW zu rechnen und entsprechende Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen. Es besteht die Möglichkeit einer Gasmigration von LHKW in unterirdische bzw. erdberührende Räume. Hierfür sind Vorkehrungen zu treffen, bspw. die gasdichte Ausführung aller Bauwerksteile oder passive Gasdrainagen.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung
Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO fest, für die Unterbringung von Gebäuden und Anlagen der Firma VABA Center Bodensee.

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Es liegt ein Unterschied im gewollten Festsetzungsgehalt des Plangebiets zu den in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen vor. Aus diesem Grund ist eine Zuordnung unter den dort aufgeführten Gebietstypen nicht möglich und lässt sich sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen. Auch ist es in diesem Fall nicht möglich, die gewollten Festsetzungen im Plangebiet mit den Festsetzungen eines Baugebiets nach §§ 2 bis 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO zu erreichen. Die speziell gewollten Nutzungen können daher nur über ein Sondergebiet geregelt werden.

Im Plangebiet sollen keine Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten oder Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen zulässig sein. Dafür sollen jedoch eine Eventlocation sowie Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht werden. Durch die speziell gewollten Nutzungen bzw. nicht gewollten Nutzungen sind die Zielsetzungen eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO oder einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO so verändert, dass die Gebietstypen nicht mehr greifbar wären. Deshalb sollen die gewollten Nutzungen über ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO geregelt werden.

Im Weiteren soll der Unterschied zwischen einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO oder einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt werden.
Im geplanten Sondergebiet sind keine Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 4 - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - sowie gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 / Abs. 3 Nr. 2 / Abs. 4 Nr. 1+2 – (sonstige) Wohnungen – zulässig oder ausnahmsweise zulässig.
Im geplanten Sondergebiet sind keine Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 – öffentliche Betriebe – und gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 - Anlagen für sportliche Zwecke – sowie gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke - zulässig oder ausnahmsweise zulässig.

Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung sind zulässig:
Bistro, Biergarten / Bar, Lounge / Schank- und Speisewirtschaften / Veranstaltungsräumlichkeiten (Innenbereich und Außenbereich) / Stellplätze / Lagerhalle für Boote, Wohnmobile und Campingfahrzeuge als Übernachtungsmöglichkeit, insofern sie der betrieblichen Nutzung des Gewerbebetriebes an Ort und Stelle untergeordnet sind / Waschplatz für Fahrzeuge aller Art / Kfz-Werkstatt / Handwerk / Verkaufsladen / Handel / Lackiererei / Büros / Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Maß der baulichen Nutzung
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form von höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.
Insgesamt soll hierdurch eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen erzielt werden.
Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Im Plangebiet wird in Anbetracht möglicher großvolumiger Baukörper die Gebäudelänge nicht eingeschränkt und somit eine „**abweichende Bauweise“** festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen

Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Lagerplätze, und Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO zulässig.

Verkehrliche Erschließung
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene südlich angrenzende Argenstraße.
Entlang der Kreisstraße wird außerhalb der bestehenden Zufahrten ein **Ein- und Ausfahrverbot** festgesetzt.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Die Anordnung der Flächen für Garagen und Stellplätze ist im gesamten Plangebiet zulässig.

Zur **Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser** werden geeignete Maßnahmen getroffen.

Immissionsschutz
Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung auszuführen und zu beachten.

Altlastenverdachtsflächen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster Teilflächen als Altstandorte erfasst. Dies wurde im Plan entsprechend festgesetzt.

Grünordnung
Die Festsetzung zur Grünordnung – **private Grünflächen mit Pflanzerhalt** - entlang der Erschließungsstraße ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich. Darüber hinaus sind weitere Pflanzgebote festgesetzt.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung, Dacheindeckung** und **Werbeanlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen und Dachneigungen** entsprechen den vorherrschenden Baustrukturen der umgebenden gewerblichen Bebauungen.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, ~~speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich,~~ um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu **Einfriedungen** sind aus Gründen des Betriebsschutzes erforderlich. Der Abstand von 10 cm vom Boden trägt dem Artenschutz Rechnung.

Dachbegrünung
Auf den Flachdachbereichen soll eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.
Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude.

9. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 30.07.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet - VABA Center Bodensee“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 15.08.2025 bis 29.09.2025 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und vom 13.08.2025 bis 19.09.2025 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Am …….. hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet - VABA Center Bodensee“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am …….. liegt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet - VABA Center Bodensee“ vom …….. bis …….. zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

10. ANLAGEN

10.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung, meixner Stadtentwicklung, von 2020

10.2 Schalltechnische Untersuchung, meixner Stadtentwicklung GmbH, Bericht vom 03.03.2021 – Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, meixner Stadtentwicklung GmbH 10.08.2022

10.3 Schalltechnische Untersuchung, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 20.03.2026

Plan aufgestellt am: 20.03.2026

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 8
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den .....

. . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Kressbronn am Bodensee, den

. . . . . .
Daniel Enzensperger
Bürgermeister