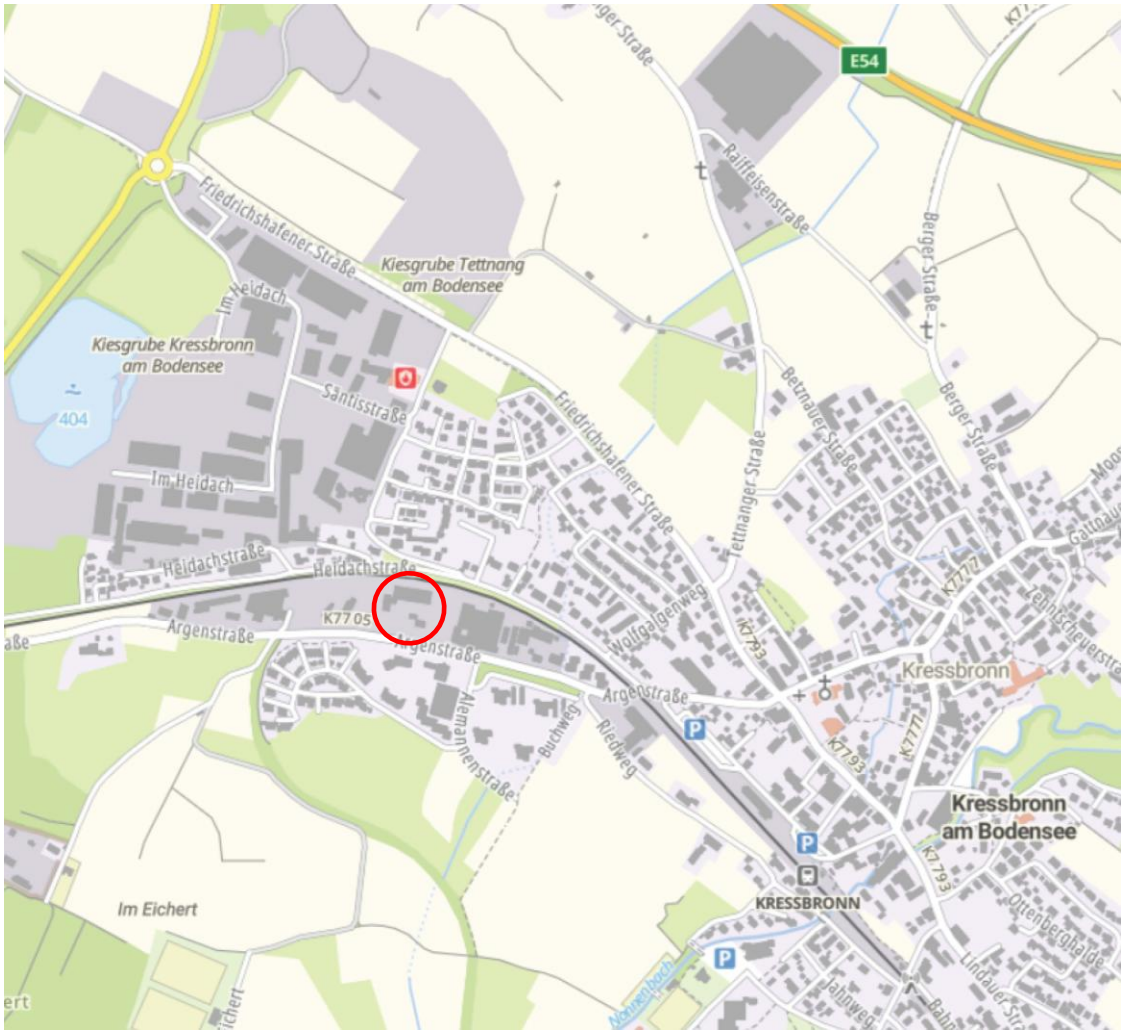
Gemeinde Kressbronn am Bodensee

III) Ergebnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

zum Bebauungsplan „Sondergebiet - VABA Center Bodensee“

Fassung vom: 20.03.2026



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

Bahnhofstraße 8
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 88 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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

Kressbronn, Bebauungsplan „Sondergebiet - VABA Center Bodensee“

Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit **vom 15.08.2025 – 29.09.2025** und der Behörden **vom 13.08.2025 – 19.09.2025** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

1.	**Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:**	
1.1	**Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 17.09.2025**	
1.2	**BUND 26.08.2025**	
1.3	**Vermögen und Bau Baden-Württemberg 14.08.2025**	
1.4	**Thüga Energienetze GmbH 18.08.2025**	
1.5	**Stadt Tettnang 14.08.2025**	
1.6	**Stadt Lindau 18.08.2025**	
1.7	**Gemeinde Wasserburg 14.08.2025**	
2.	**Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein**	
2.1	**Regierungspräsidium Tübingen 18.09.2025** **Raumordnung** (1) Raumordnung / Bauleitplanung Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Verfahrenswahl ist mit dem zuständigen Landratsamt Bodenseekreis abzustimmen. (2) Raumordnung / Einzelhandel Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Kressbronn a.B. die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet – VABA CENTER BODENSEE“. Als Art der Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „VABA Center Bodensee“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient gemäß 1.1.1.1 der textlichen Festsetzungen der Unterbringung von Gewerbe (Handwerk, Lackiererei, Büros, Stellplätze/Lagerhalle, Waschplatz), Wohnen, Handel (Verkaufsladen/ Handel) und Begegnungsstätten (Bistro, Biergarten, Bar Lounge, Schank-Speisewirtschaft, Veranstaltungsräumlichkeiten). Aus Sicht des Einzelhandels bestehen keine Bedenken.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich. **Wurde berücksichtigt.** Die Abstimmung erfolgte mit dem zuständigen Baurechtsamt. **Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
2.2 LRA Bodenseekreis 19.09.2025 Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C	
A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können	
Art der Vorgabe <u>Belange des Planungsrechts</u>	
1. Der Flächennutzungsplan stellt im geplanten Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche dar. Der auf Seite 14 der Unterlagen aufgeführten Begründung, dass die vorgesehene Planung aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch – Kressbronn – Langenargen entwickelt ist, kann ohne weitere Ausführungen nicht gefolgt werden. §13a BauGB ermöglicht dem Planungsträger jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen. Die im Flächennutzungsplan entgegenstehende Darstellung ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.	**Wird berücksichtigt.** Der FNP wird im Zuge der Berichtigung zeitnah an die geplante Darstellung angepasst.
Die Ausführungen zum Entwicklungsgebot sind entweder zu ergänzen oder aus den Unterlagen zu entfernen, da sie bei einem beschleunigten Verfahren aufgrund der Abweichung generell nicht notwendig sind.	**Wird berücksichtigt.** Die Begründung wird entsprechend angepasst.
2. Ob sich das vorgesehene Sonstige Sondergebiet mit den beschriebenen Nutzungsarten tatsächlich wesentlich von einem Gewerbegebiet unterscheidet, ist zu hinterfragen. Warum die vorgesehenen Nutzungen im bestehenden Gewerbegebiet nicht möglich sein soll, wird nicht ausreichend klar.	**Wurde berücksichtigt.** 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.
Ob nach Trennung durch ein Sondergebiet insbesondere die westlich im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ verbleibende Fläche ihre Funktion als Gewerbegebiet noch erfüllen kann, ist ggf. ebenfalls zu bedenken.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Aus Sicht der Gemeinde kann die verbleibende westliche Fläche ihre Funktion als Gewerbegebiet weiterhin erfüllen.
<u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Da insbesondere die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Kategorien: Bistro, Biergarten, Bar, Lounge, Schank- und Speisewirtschaften, Verkaufsladen / Handel, Wohnungen heutzutage regelmäßig mit großen Glasflächen einhergehen können, ist die Festsetzung 1.7.3, fünfter Punkt, zweite Zeile zu konkretisieren, da nicht ersichtlich ist ab wann Glasflächen als groß gelten.	**Wird nicht berücksichtigt.** Im vorliegenden Gebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Die im Plan dargestellten Gebäude sind alles Bestandsgebäude. Die Festsetzungen Ziffer 1.7.3 werden insgesamt gestrichen. ~~Es wird zusätzlich auf den Beschluss 21/1~~

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
In diesem Zusammenhang wird auf den Beschluss 21/1 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur Bewertung von Planungen (Tabelle 3) hingewiesen.	~~der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten hingewiesen. Konkrete Maße werden nicht benannt. Hier kann auf die in Rede stehende Tabelle zugegriffen werden.~~
Der Hinweis 2.8 auf das Papier der Schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, 3. überarbeitete Auflage 2022, welches umfangreiche Beispiele und Hinweise enthält, ist zu konkretisieren.	**s.o.**
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 (Örtliche Bauvorschriften 1.6).	**Wird berücksichtigt.** Wird in die ÖBV Ziffer 2.6 mit aufgenommen.
B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands **---**	
C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage	
I. Belange des Planungsrechts: In der Begründung der Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB fehlen Aussagen einerseits zu den gesetzlich vorgegebenen Ausschlusstatbeständen, andererseits und wesentlicher zum Tatbestand der Innenentwicklung. Worin die Nachverdichtung bestehen soll, ist nicht nachvollziehbar. Beschrieben werden lediglich vorgesehene Nutzungsänderungen, insbesondere mit einer Eventlokation.	**Wird berücksichtigt.** Begründung Ziffer 5 wird entsprechend ergänzt.
In der Bauleitplanung gilt das prinzipielle Verbot von Einzelfallentscheidungen. Eine Ausnahme davon bietet § 12 BauGB für vorhabenbezogene Bebauungspläne. Aktuell wird ein Angebotsbebauungsplan vorgelegt.	**Wird berücksichtigt.** Begründung Ziffer 5 wird entsprechend ergänzt.
Gleichwohl ist unter Nr. 5 der Begründung auf Seite 15 von einem Vorhabenträger die Rede, auf der Seite der Verfahrensvermerke von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	**Wird berücksichtigt.** Textpassagen werden korrigiert.
II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: Das Plangebiet ist nur durch die Argenstraße vom Offenland getrennt und grenzt im Norden an die Bahntrasse. Deshalb ist auf invasive Arten in der Pflanzliste (Festsetzung 1.7.5) wie z. B. Robinie absolut zu verzichten. Auch die Gledischie ist aus der Pflanzliste zu entfernen, da sie als potenziell invasiv gilt.	**Wird berücksichtigt.** Die Pflanzliste wird korrigiert.
Die Pflanzlisten sollten sich auf einheimische Arten beschränken. Sofern aus Gründen des Klimawandels erforderlich, können geeignete nicht invasive Arten aus mediterranem Raum beigefügt werden.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:	
1. Niederschlagswasserbeseitigung: Folgender Absatz der Festsetzung Nr. 1.6 entspricht nicht mehr den wasserrechtlichen Anforderungen und ist daher zu streichen: „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.“	**Wird berücksichtigt.** Passus wird gestrichen.
Im darauffolgenden Absatz ist das Wort „weiteren“ zu streichen.	**Wird berücksichtigt.** Passus wird gestrichen.
Wir bitten die Festsetzungen 1.6 wie folgt zu ergänzen: „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.“	**Wird berücksichtigt.** Textpassage wird ergänzt.
Zur Begründung Nr. 6.2 Absatz 3 „Ver- und Entsorgung“: Der dritte Absatz ist missverständlich formuliert. Korrekt sollte er heißen: „Ist eine Versickerung nicht realisierbar, kann alternativ anfallendes Niederschlagswasser in einem unterirdischen Stauraumkanal gesammelt und gedrosselt an die angrenzende Regenwasserkanalisation abgegeben werden.“	**Wird berücksichtigt.** Textpassage wird korrigiert.
2. Altlastenverdachtsflächen: Unter Festsetzungen Nr. 1.9 bitten wir den Bestandstext mit der folgenden Ergänzung zu ersetzen und ebenso die Passage in der Begründung Nr. 7 anpassen: „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	**Wird berücksichtigt.** Textpassage Ziffer 1.9 wird korrigiert.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
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	
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.“	**Wird berücksichtigt.** Begründung Ziffer 7 wird ergänzt.
3. Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser: Unter Hinweis Nr. 2.4 bitten wir folgenden Passus zu ergänzen: „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.“	**Wird berücksichtigt.** Textpassage Ziffer 3.7 der Hinweise wird ergänzt.
IV. Belange des Abfallrechts: 1. 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.	**Wird berücksichtigt.** Textpassage Ziffer 3.10 der Hinweise wird ergänzt.
2. 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.	**s.o.**
V .Belange des Brandschutzes: Die Gemeinde Kressbronn verfügt über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug, welches innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen zur Menschenrettung bis	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
zu deren technischen Einsatzgrenzen zum Einsatz gebracht werden kann. Insofern kann der zweite Rettungsweg nach LBO über dieses Hubrettungsfahrzeug bis zu den sich aus den Rettungsraten ergebenden Grenzen gestellt werden.	
Wir gehen davon aus, dass die Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) bereits gesichert ist und die zu empfehlenden Überflurhydranten vorhanden sind.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.** Ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und sicherzustellen.
<u>VI. Belange der Straßenbauverwaltung:</u> Anmerkung zu Aussagen im Textteil: Verkehrliche Erschließung, Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (Begründung Seite 21), Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten (Festsetzung Nr. 1.5, Seite 5):	
Wir weisen darauf hin, dass die zugelassenen Stellplätze, Garagen und Carports im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur über die bestehenden Grundstückszufahrten erschlossen werden dürfen. Direkte Einzelzufahrten von der Kreisstraße aus können im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zugelassen werden.	**Wird berücksichtigt.** Weitere Zufahrten sind nicht geplant.
Klarstellend bitten wir um entsprechende Ergänzungen sowohl im Textteil als auch im Planteil. Dort sollten die Zufahrtenfestsetzungen mit dem Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ flankiert werden.	**Wird berücksichtigt.** „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ wird im Plan und Textteil festgesetzt.
<u>VII. Belange des Gesundheitsschutzes:</u> Das Gesundheitsamt bittet darauf zu achten, dass keine Brutstätten für Tigermücken entstehen können. Sie sind ein potenzielles Infektionsrisiko. Stehendes, dunkles Wasser, welches durch minimale Öffnungen (Risse/Löcher) von Insekten erreicht werden kann, sollte verhindert werden.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
<u>VIII. Stellungnahme des Umweltschutzamtes, SG Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz:</u> In Abschnitt 6.3 der Begründung wird festgehalten, dass der durch die Lärmemissionen der Bahnlinie verursachte Konflikt durch passive Schallschutzmaßnahmen (Ausstattung mit raumlufttechnischen Anlagen, Festsetzung eines Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile) gelöst werde.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
In den textlichen Festsetzungen finden sich im Abschnitt 1.8.1 dagegen nur Immissionsschutzauflagen zur Be- und Entladezeit und eine wenig bestimmte Festsetzung zur Lärmschutztechnik, aber keine Festsetzung zum passiven Schallschutz. In der Begründung der textlichen Festsetzungen, Abschnitt 8, wird im Absatz Immissionsschutz auch auf die passiven Schallschutzmaßnahmen verwiesen.	**Wird berücksichtigt.** Immissionsschutz-Auflagen Ziffer 1.8.1 werden entsprechend ergänzt.
Das in der Begründung unter Nr. 6.3 erwähnte Immissionsschutzgutachten ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Ob es noch dem aktuellen Sachstand entspricht und als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden kann, ist zu überprüfen.	**Wird berücksichtigt.** Die schalltechnische Untersuchung von 2021/2022 wird zur öffentlichen Auslegung beigelegt. Ein neues Lärmschutzgutachten wurde erstellt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
2.3 Landesamt für Denkmalpflege 21.08.2025	
Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange. Der Hinweis auf § 20 DSchG (Zufällige Funde) hat Eingang in den BPL-Text in der Fassung vom 03.07.2025 gefunden (Seite 9/10, Punkt 2.6. Denkmalschutz). Inzwischen liegt ein modifizierter Textbaustein für die Bestimmungen der § 20 + 27 DSchG vor, den Sie gern übernehmen können:	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
„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.“	**Wird berücksichtigt.** Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen Ziffer 3.6 der Hinweise aufgenommen.
Weitere Anregungen und Hinweise werden von unserer Seite nicht vorgetragen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de	
2.4 Regierungspräsidium Freiburg 10.09.2025	
Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen <u>Geologie</u> 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.	**Wird berücksichtigt.** Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen Ziffer 3.11 der Hinweise aufgenommen.
<u>Geochemie</u> 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.	**s.o.**

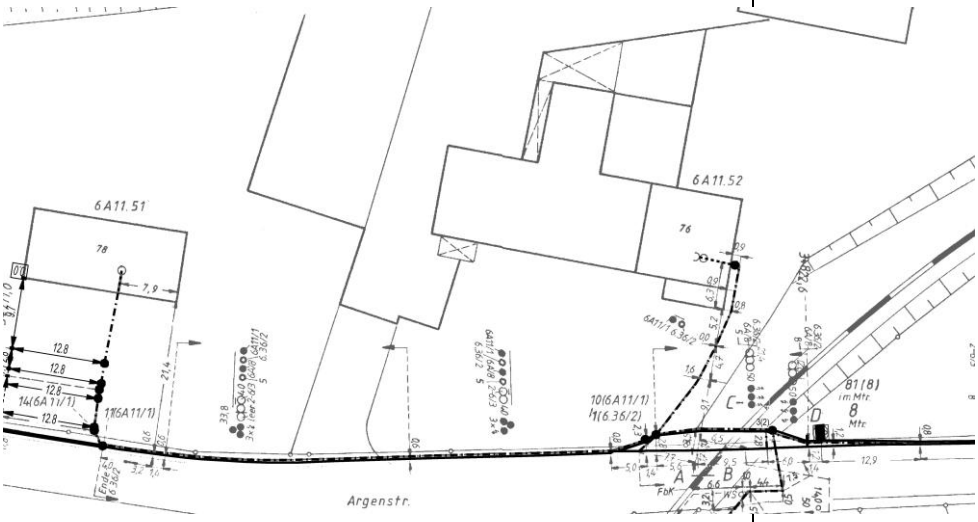
Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
<u>Bodenkunde</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, 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.	**Wird berücksichtigt.** Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen Ziffer 3.11 der Hinweise aufgenommen.
2. 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.	**s.o.**
<u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:	**s.o.**
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.	**s.o.**
<u>Hydrogeologie</u> Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
<u>Geothermie</u> 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.	**Wird berücksichtigt.** Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen Ziffer 3.11 der Hinweise aufgenommen.
<u>Rohstoffgeologie</u> (Mineralische Rohstoffe) Gegen die Planungen bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
3. Landesbergdirektion Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
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.	**Wird berücksichtigt.** Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen Ziffer 3.11 der Hinweise aufgenommen.
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.	**s.o.**
2.5 Eisenbahn Bundesamt 19.09.2025 Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn • Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind die Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
Falls noch nicht veranlasst, bitte ich auch um die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGO AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstückseigentümerin die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	**Wird berücksichtigt.** Die Infrastrukturbetreiberin DB InfraGO AG wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.

	Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
2.6	**Regionalwerk Bodensee Netze GmbH & Co. KG 26.09.25**	
	Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Niederspannungshausanschlüsse, sowie ein Gashausanschluss. Am Rand des Bebauungsplans befinden sich auch noch Niederspannungsversorgungsleitungen sowie Mittespannungsversorgungsleitungen. Der Verlauf der Leitungen kann über eine Planauskunft auf unserer Homepage abgerufen werden.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.** Vorhandene Leitungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.
	Wir bitten darum uns frühzeitig in die Planung zu involvieren, damit entsprechend dem Leistungsbedarf gemeinsam eine Lösung für die Stromversorgung gefunden werden kann.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**
2.7	**Handwerkskammer Ulm 29.08.2025**	
	Die Handwerkskammer Ulm begrüßt das Bestreben der Gemeinde Kressbronn, den Bebauungsplan „Sondergebiet – VABA Center Bodensee“ aufzustellen. Die geplanten Nutzungen umfassen auch handwerksrelevante Bereiche wie Kfz-Werkstatt, Lackiererei und sonstiges Handwerk. Diese Nutzungen sind ausdrücklich zulässig und werden durch den Bebauungsplan gesichert. Durch die Flexibilität der Nutzungen und die Sicherung von Stellplätzen sowie die Möglichkeit zur Lagerung und Werkstattbetrieb eine positive Entwicklung für das Handwerk ermöglicht.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
2.8	**Telekom 18.09.2025**	
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Keine Abwägung erforderlich.
	Im den Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan zu erkennen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Die entsprechenden Pläne können bei Bedarf auch unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/ eingesehen werden. Für die Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom, wäre die Verlegung neuer Telekommunikationslinien in das Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bebauungsplangebiete der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.** Vorhandene Leitungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung

der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden. Für einzelne Gebäudeanschlüsse setzen sich die zukünftigen Bauherren bitte mit dem Bauherrenberatungsservice in Verbindung, die Kontaktdaten lauten:
Tel. +49 800 3301903 (Gebührenfrei)
Web: https://www.telekom.de/bauherren



3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind nachfolgende Anregung vorgebracht worden.

3.1 [redacted] **29.09.2025**

Wie soeben telefonisch besprochen hier noch unser Einspruch und Bedenken zum im Betreff genannten. Bebauungsplan:

1. Lärmbelästigung durch Biergarten und Wirtschaftsbetrieb

Der geplante Biergarten sowie der dazugehörige Wirtschaftsbetrieb führen zwangsläufig zu einer erheblichen Lärmbelastung der Nachbarschaft. Besonders in den warmen Monaten ist mit einem starken Besucheraufkommen bis in die späten Abendstunden zu rechnen. Gespräche in größerer Runde, lautes Lachen, Musik sowie das ständige Kommen und Gehen von Gästen verursachen eine dauerhafte Geräuschkulisse.
Bereits heute ist absehbar, dass diese Lärmentwicklung deutlich über das zumutbare Maß hinausgeht. Die Nachtruhe der Anwohner wird dadurch nachhaltig gestört, was nicht nur die Wohnqualität mindert, sondern auch gesundheitliche Belastungen zur Folge haben kann.
Bereits heute dringt bei größeren Veranstaltungen im Gebäude starker Lärm durch die geöffneten Fenster

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
Es wird eine weitere gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung beigelegt wird.

2. Übernachtungen mit Wohnmobilen

Durch die geplante Nutzung des Areals für Wohnmobilübernachtungen wird die Nachbarschaft zusätzlich

s.o.

	Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
	belastet. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass Übernachtungsgäste ihr Fahrzeugumfeld wie einen Campingplatz nutzen. Hierdurch können nächtliche Feste oder gesellige Zusammenkünfte direkt vor den Wohnmobilen stattfinden. Solche Aktivitäten – mit Gesprächen, Musik, Alkoholkonsum oder Grillen – führen gerade in den Abend- und Nachtstunden zu einer erheblichen Störung der Nachtruhe.	
3.2	[redacted] **08.09.2025** Zur geplanten „Schaffung einer neuen Begegnungsstätte und Veranstaltungsräumlichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger“ beim Vaba Center südlich der Bahnlinie möchte ich meine Bedenken zum Ausdruck bringen. In der Vergangenheit hat es dort häufiger Veranstaltungen gegeben, welche durch ihre Lautstärke bis in die Nacht hinein aufgefallen sind. Ich befürchte, dass die geplante Nutzung die Lebensqualität in den angrenzenden Wohngebieten durch eine zu befürchtende regelmäßige Lärmbelästigung stark beeinträchtigt. Sollten Sie weitere Informationen benötigen, so kommen Sie gerne auf mich zu.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.** Es wird eine weitere gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung beigelegt wird.
3.3	[redacted] **15.09.2025** Wir erheben Einspruch gegen die geplante Bebauungsplanänderug „Sondergebiet VABA Center Bodensee" vom 03.07.2027 welches die Umnutzung des Bestandes für - Bistro, Biergarten - Bar, Lounge - Schank und Speisewirtschaft - Veranstaltungen im Innen und Außenbereich vorsieht. Die geplante Bebauungsplanänderung wird zu einer unzumutbaren Lärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete nördlich der Bahnlinie führen. Bereits bei vergangenen Veranstaltungen / Konzerte welche im VabaCenter / „Vallhalla" stattfanden, konnten die Anwohner der Veranstaltung unfreiwillig bis spät in die Nacht beiwohnen. Der Standort so nah an Wohngebieten lassen diese geplante Nutzung weder im Innen- noch im Außenbereich zu. Die Lärmbelastung würde unzumutbar werden. Die Grenzwerte welche die TA lärm vorgeben müssen Tag und Nacht gegenüber dem Wohngebiet zu allen Zeiten eingehalten werden. Wir bitten Sie, unsere Einwendungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und uns eine Rückmeldung über die Entscheidung zukommen zu lassen.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.** Es wird eine weitere gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung beigelegt wird. **s.o.**
3.4	[redacted] **25.09.2025** Ich erhebe Einspruch gegen die geplante Bebauungsplanänderung „Sondergebiet VABA Center Bodensee" vom 03.07.2025.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.** Es wird eine weitere gutachterliche

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
Bereits bei vergangenen Veranstaltungen / Konzerten / Partys welche im VabaCenter / „Vallhalla" stattfanden, konnten wir unfreiwillig bis spät in die Nacht beiwohnen und bis 2 und auch 3 Uhr nachts nicht zur Ruhe kommen. Im Falle des Konzertes von „Culcha Candela" am 17.06.2022 war es so laut, dass man sich selbst bei uns im Hof nicht unterhalten konnte. Die zu erwartenden Probleme der geplanten dauerhaften Nutzung sind damit vorprogrammiert. Der Standort so nah an Wohn- und Gewerbegebieten lassen diese geplante Nutzung weder im Innen- noch im Außenbereich zu. Die Lärmbelastung würde unzumutbar werden. Die TA lärm muss gegenüber dem Wohn- und Gewerbegebiet zu allen Zeiten eingehalten werden.	Stellungnahme erarbeitet, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung beigelegt wird.
1. Lärmschutz Die Festsetzung 1.8.1 "Immissionsschutz-Auflagen" ist u.a. mangels Bestimmtheit unzulässig. Auflagen betreffen stets das Baugenehmigungsverfahren, nicht aber die Bauleitplanung. Die Festsetzung ist nicht bestimmt genug und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt. Vielmehr bildet sie die allgemeine faktische Lage in bebauten Bereichen mit Immissionsorten in der näheren Umgebung ab, die einen Abwehranspruch besitzen (WA, MI, etc). Eine Prüfung und Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen auf die Nachbarumgebung ist ausweislich der Planunterlagen nicht erfolgt.	**Wird berücksichtigt.** Immissionsschutz-Auflagen Ziffer 1.8.1 werden ergänzt. Die schalltechnische Untersuchung von 2021/2022 wird zur öffentlichen Auslegung beigelegt.
Abgestellt wird in Sachen Lärm auf den genehmigten Bestand, tatsächlich sind gemäß Begründung allerdings lärmintensive zusätzliche, nicht genehmigte Nutzungen geplant, die durch die Festsetzung eines Sondergebietes explizit bauplanungsrechtlich ermöglicht werden sollen. Im Rahmen der Aufstellung eines vollständig neuen Bebauungsplanes ist die Zulässigkeit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erneut zu prüfen. Bestehende Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ermöglichen keinen Rückschluss auf potentiell mögliche Festsetzungen. Diese sind im Rahmen der Abwägung neu zu ermitteln. Hier liegt ein eklatanter Abwägungsausfall vor, der auch nicht auf die Ebene der Baugenehmigung abgeschichtet werden kann, da der Bebauungsplan ausweislich der Begründung auf die Umsetzung eines konkreten Vorhabens und nicht eine Angebotsplanung abzielt.	**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.** Es wird eine weitere gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung beigelegt wird.
Es ist ein qualifiziertes Lärmgutachten auf Basis der TA lärm, sowie der Freizeitlärmrichtlinie zu erstellen, dass die Auswirkungen der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen auf die Umgebung (auch nördlich der Bahnlinie) betrachtet und entsprechende erforderliche Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der überplanten Bestandsbebauung und deren technischer Ausstattung definiert. Hinzuweisen ist hier auf die bestehende Konstruktion m.E. unter anderem eine Einfachverglasung der geplanten Eventlocaction, die aller Voraussicht nach nicht das erforderliche Schalldämmmaß aufweist. Die Grenzwerte welche die TA Lärm vorgeben sind Tag und Nacht gegenüber dem Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet zu allen Zeiten einzuhalten!	**s.o.**

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
2. Verkehrslärm Die bisherige Nutzung ist nicht vergleichbar mit einer Eventlocation. Die neuen Nutzungen werden definitiv zu einem Mehrverkehr führen. Dies wurde nicht betrachtet und sollte in Abwägung gezogen werden	**s.o.**
3. Da im Entwurf der Satzung keine abweichenden Angaben getroffen wurden, ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplan den bisherigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd" überlagern soll und zukünftig nur noch der Bebauungsplan "Sondergebiet- VABA Center Bodensee" angewendet werden soll. Die Lärmschutzfestsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd gilt für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes. Es ist nicht ersichtlich, warum die Erforderlichkeit für die Festsetzungen, vorliegend passive lärmschutzmaßnahmen, nicht mehr besteht, für die Nachbargrundstücke allerdings nach wie vor.	**Wird berücksichtigt.** Immissionsschutz-Auflagen Ziffer 1.8.1 werden ergänzt. Die schalltechnische Untersuchung von 2021/2022 wird zur öffentlichen Auslegung beigelegt.
4. Grundsätzlich Die Begründung enthält keine Darlegung, welche städtebaulichen (nicht privatwirtschaftlichen) Gründe vorliegen, die eine Planänderung erfordern. Die Planung erweckt den Eindruck eines unmittelbaren Vorhabenbezugs, ohne dass konkret erläutert wird, welche der bisherigen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes dazu führen, dass ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB entsteht. Städtebaulich wäre damit nicht das Instrument eines angebotsbezogenen Bebauungsplanes angebracht, sondern das eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gern. § 12 BauGB, bei dem der begünstigte Vorhabenträger zu weitreichenden Verpflichtungen herangezogen werden kann, sowie die Kosten für die Erstellung zu tragen hat.	**Wird berücksichtigt.** siehe Ziffer 5 der Begründung.
5. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung Ein Sondergebiet gern. § 11 BauNVO darf nur festgesetzt werden, wenn der übrige Baugebietskatalog der BauNVO nicht den Planungszielen entspricht. Insgesamt handelt es sich um Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet zulässig wären, eine städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzung eines Sondergebietes ist nicht gegeben.	**Wird berücksichtigt.** siehe Ziffer 5 der Begründung. Die Art der baulichen Nutzung wurde im Vorfeld mit dem Baurechtsamt abgestimmt.
Die im Sondergebiet festgesetzten Nutzungen sind teils in ihrer Art nicht ausreichend um dem Bestimmtheitsgebot zu entsprechen. Beispielsweise hat bei der Festsetzung "Verkaufsladen / Handel" im Sondergebiet eine Konkretisierung der zulässigen Größe der Verkaufsfläche zu erfolgen, die im Sondergebiet nicht auf die Großflächigkeitsgrenze beschränkt ist.	**s.o.**
Ich bitte Sie, meine Einwendungen und Anregungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und mir eine Rückmeldung über das weitere Vorgehen und Ergebnis zukommen zu lassen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Eine Rückmeldung erfolgt erst nach Abschluss des Verfahrens.

Aufgestellt: Langenargen, den 20.03.2026