Bebauungsplan
„SONDERGEBIET – VABA CENTER BODENSEE“

I) Satzung über den Bebauungsplan „Sondergebiet – VABA Center Bodensee“

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

(folgt nach der Beteiligung)

Stand: 03.07.2025

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

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

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

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

Satzung
der Gemeinde Kressbronn am Bodensee

zur Aufstellung des Bebauungsplanes
„Sondergebiet – VABA Center Bodensee“

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025, hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a.B. am …….. folgende Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet – VABA Center Bodensee“ beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 03. Juli 2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2
Bestandteile

Bestandteile dieser Satzung ist der Bebauungsplan mit:
1. Zeichnerischem Teil (Planzeichnung), in der Fassung vom 03.07.2025,
2. Textteil, in der Fassung vom 03.07.2025,

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .
Daniel Enzensperger Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 I Nr. 323
Naturschutzgesetz (NatSchG) für Baden-Württemberg	vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023,
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 24.2.2025 I Nr. 58

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „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 (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**

GRZ 0,8

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

GH 11,00

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. OK sonstiger baulicher Anlagen, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.

Bei Flachdächern gilt die maximal zulässige Wandhöhe als Firsthöhe.
Im Bereich der Hallen sind Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhe durch Photovoltaikanlagen und andere technische Anlagen (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**

a

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 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

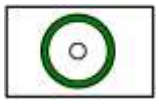
In den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

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.

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 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



1.7.1 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 hinaus **3 weitere** mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen

und dauerhaft zu unterhalten (Bepflanzung gem. Pflanzliste). Der Standort ist frei wählbar.

1.7.2 Pflanzerhalt § 9 (1) 25b BauGB

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

1.7.3 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.

1.7.4 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:

1.7.5 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'
Zerreiche	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

<u>Dachbegrünung</u>
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	Sedum hybridum

(Mongolen-Sedum)	
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

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

1.8.1 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.

1.9 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. 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
2. Flst. Nr. 213 - Argenstraße 76

1.10 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

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

1.10.2 Nutzungsschablone

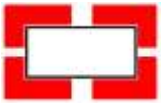
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
örtliche Bauvorschriften	
1	

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

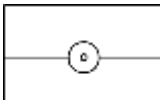
1 – Dachform / Dachneigung

2. Kennzeichnung und Hinweise

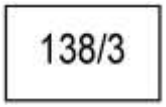
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



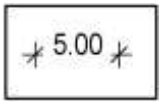
Planbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bestands-Bebauungsplanes



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)

bestehende Gebäude (beispielhaft)

Stellplätze (geplant)

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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).

2.10 Abfallverwertung

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.

3. Anlagen zum Bebauungsplan

3.1 Begründung in der Fassung vom 03.07.2025

3.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung, meixner Stadtentwicklung, von 2020

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .

Daniel Enzensperger Bürgermeister

TEIL I: 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 Festsetzungen
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)

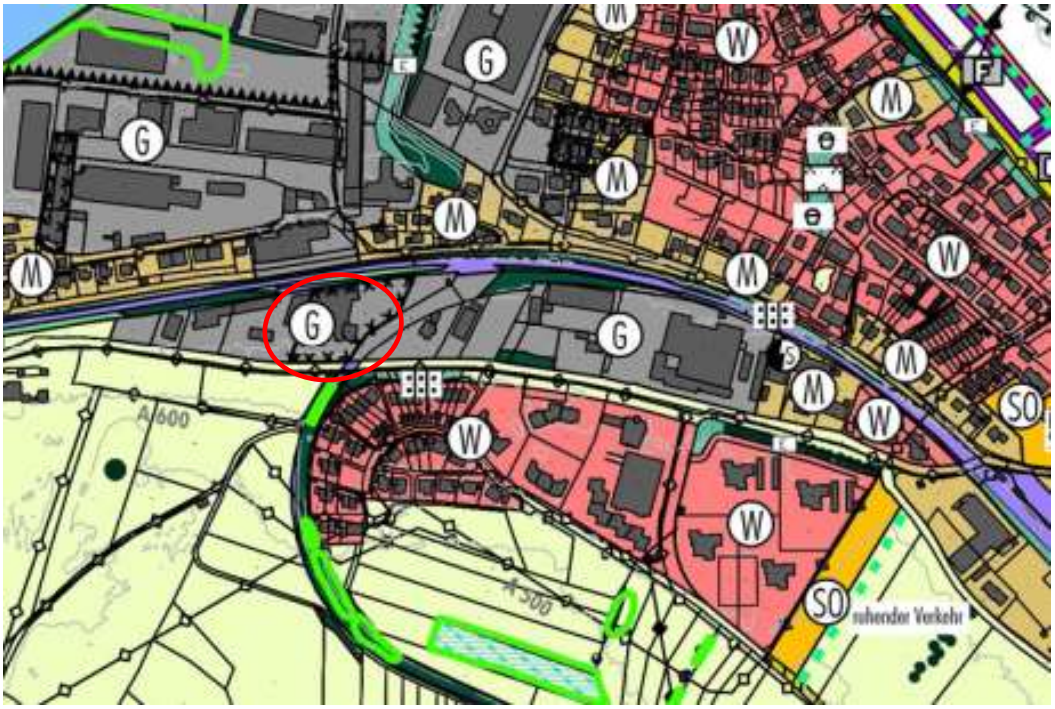
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

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.

Die Planung eines Sondergebietes kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als entwickelt angesehen werden. Der FNP ist zeitnah zu berichtigen.



Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

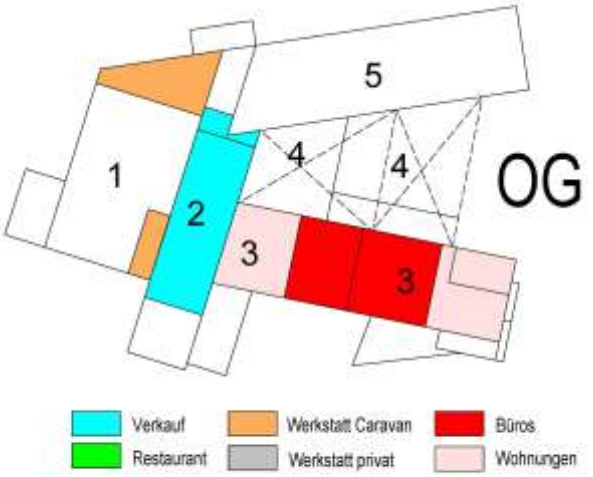
5. PLANERFORDERNIS / VERFAHREN

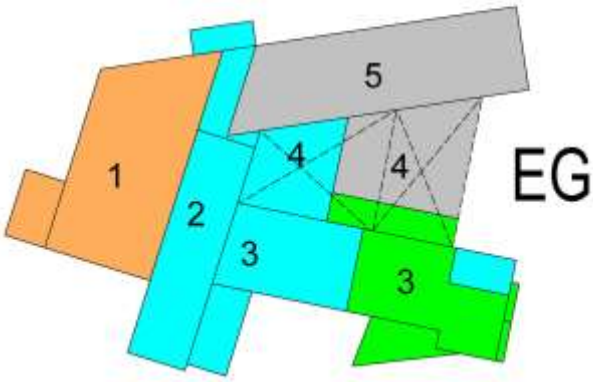
Die im Plangebiet ansässige Firma VABA Center Bodensee beabsichtigt Umbauten der bestehender Gebäudesubstanz vorzunehmen.
Der bereits bestehende Gebäudekomplex soll in verschiedene Nutzungen unterteilt werden. Im westlichen Bereich (Gebäudeteil 1) soll die vorhandene Kfz-Werkstatt erhalten bleiben. Im 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 Vorhabenträger 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 (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 Bauherr 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 wäre nach dem geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ nicht möglich. Hierfür sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dies soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“:
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, 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.
Das ist hier gegeben – die max. überbaubare Grundfläche beträgt ca. 1,0 ha.

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 Kanalisation 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. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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
2. Flst. Nr. 213 - Argenstraße 76

8. BEGRÜNDUNG DER 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.

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
Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden für das Plangebiet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Süd“ die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen in 2021 untersucht.
Da das Gebiet bereits bebaut ist und keine Fläche zwischen Bebauung und Bahnlinie für aktive Lärmschutzmaßnahmen vorhanden ist, wird der Konflikt durch passive Schallschutzmaßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume, Ausstattung mit raumlufttechnischen Anlagen, Festsetzung eines Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile) gelöst.
Im Ergebnis zeigte sich, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

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 – **Pflanzerhalt** - entlang der Erschließungsstraße ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich. Darüber hinaus sind weitere Pflanzgebote festgesetzt.

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

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

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom …… bis …… werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

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

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

Plan aufgestellt am: 03.07.2025

Planer:

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

Bahnhofstraße 9
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

Satzung
der Gemeinde Kressbronn am Bodensee

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet – VABA Center Bodensee“

Auf Grund von § 74 Absatz 1 und Absatz 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08 1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025, hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a.B. am ……folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplanes „Sondergebiet – VABA Center Bodensee“ beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Sondergebiet – VABA Center Bodensee" deckungsgleich. Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 03. Juli 2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2
Bestandteile

Bestandteile dieser Satzung sind die örtlichen Bauvorschriften mit:
1. Zeichnerischem Teil (Planzeichnung), in der Fassung vom 03.07.2025,
2. Örtliche Bauvorschriften, in der Fassung vom 03.07.2025.

§ 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

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .
Daniel Enzensperger Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 08.08 1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Sondergebiet – VABA Center Bodensee“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 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.

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

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

<u>Dachbegrünung</u>
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen von Dachterrassen.

1.3 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.

1.4 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.

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.

1.5 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.

1.6 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.

1.7 Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO

Der erforderliche Stellplatzbedarf ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

2. Anlagen zum Bebauungsplan

2.1 Begründung in der Fassung vom 03.07.2025

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

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Sondergebiet – VABA Center Bodensee“

INHALT

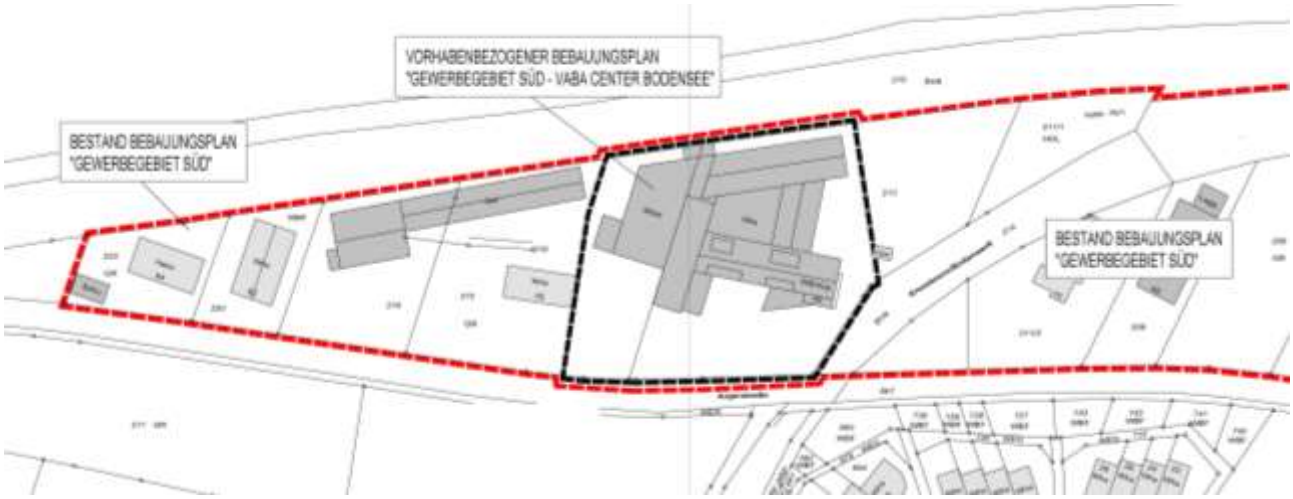
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Räumliche und strukturelle Situation
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
6. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

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. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN 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.

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

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

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom …… bis …… werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

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

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

Plan aufgestellt am: 03.07.2025

Planer:

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

Bahnhofstraße 9
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

TEIL I VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan „Sondergebiet – VABA Center Bodensee“

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	vom bis
5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen / Billigung des Bebauungsplan-entwurfes 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 Begründung i. d. Fassung vom ……gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am

Gemeinde Kressbronn am Bodensee, den ……. . . . . .

(BÜRGERMEISTER)

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

Gemeinde Kressbronn am Bodensee, den ……. . . . . .

(BÜRGERMEISTER)