

Kressbronn, 16. Sept. 2024

Presserklärung (ausführliche Fassung) des Ortsverbands BUND Kressbronn zum Bebauungsplan Hotel Bodan-

Zur Verteilung an:

*Schwäbische Zeitung, Südkurier, Stuttgarter Zeitung, Süddeutsche Zeitung,
Seepost Kressbronn
Gemeindeverwaltung Kressbronn
Regierungspräsidium Tübingen
Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg
Landratsamt Bodenseekreis, Friedrichshafen
BUND: LV Stuttgart und RV Ravensburg
NABU: LV und Ortsverband Langenargen
Agora Langenargen*

Bebauungsplan für massiven Hotelneubau am Ufer in Kressbronn rechtswidrig?

In der Sitzung vom 20. 3. 2024 hat der Gemeinderat Kressbronn mehrheitlich den Bebauungsplan zu einem Hotel auf dem Gelände der ehemaligen Bodanwerft (Westteil) beschlossen. Danach sollen zwei im rechten Winkel zueinander stehende Gebäude mit 120 Zimmern, Restaurant etc. auf 4 Geschossen errichtet werden. Zusätzlich gibt es eine Tiefgarage mit 88 Plätzen und 55 Stellplätzen ebenerdig unter einem der Gebäude entlang des Nonnenbachs, das auf Stelzen steht. Das Gelände liegt, bzw. lag in einem FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat- eine europäische Schutznorm), einem Landschaftsschutzgebiet, einem regionalen Grünzug und außerdem in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. *(Anmerkung: das LSG wurde kürzlich vom Landratsamt Bodenseekreis (LRA) und der Regionale Grünzug vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (RV-BO) wegen der vorgesehenen „touristischen Nutzung“ aufgehoben.*

Alle Einwände der Behörden und Umweltverbände wurden letztendlich vom Gemeinderat als nicht relevant eingestuft und von der Mehrheit „weggewogen“. Trotz allem wurden bzw. werden die Schutzwirkungen, von den zuständigen Behörden aufgehoben. Die noch bei der zweiten Anhörung u.a. seitens des Regierungspräsidiums Tübingen (RpTü) und des RV-BO vorgebrachten, schwerwiegenden Bedenken zur Raumplanung bzw. Uferbebauung wurden letztendlich durch einen sogenannten „Raumordnerischen Vertrag“ zwischen Gemeinde, RpTü und Investor als gegenstandslos erklärt. Dieser Vertrag soll rechtssicher begründen, warum dieses Hotel gerade an dieser sensiblen Uferstelle stehen muss.

Der Ortsverband BUND und der örtliche NABU haben seit Beginn der Planungen gefordert, dieses Gelände in unmittelbarer Nachbarschaft des Strandbades von jeglicher Bebauung freizuhalten und in einen allgemein zugänglichen Park umzugestalten und an die bestehende Promenade anzubinden. Direkt angrenzend im Osten wurde auf dem Werftgelände vor einigen Jahren eine massive Wohnbebauung realisiert, die wegen ihres „Luxuscharakters“ nur wenig bis gar nichts zur Minderung der Wohnungsnot in Kressbronn beitrug. Eine öffentliche Promenade endet im Osten unmittelbar vor dem Baugrundstück; im Westen schließt sich das Kressbronner Strandbad an.

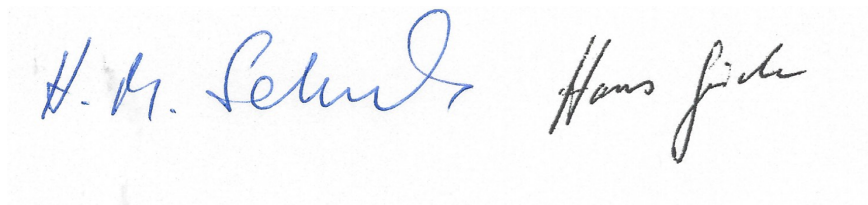
Der BUND erwägt daher, rechtliche Schritte gegen den Satzungsbeschluss einzuleiten. Dabei stützen wir uns im Wesentlichen auf folgende Punkte:

1. Ein vom BUND in Auftrag gegebenes **Rechtsgutachten** kommt zu der Einschätzung, dass auch der aktuelle Bebauungsplan im Widerspruch zu den Vorgaben der Raumordnung steht und daher **rechtswidrig** ist. So bestimmt beispielsweise der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, dass die „engere Uferzone“ von weiterer Bebauung und Verdichtung freigehalten werden muss. Ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg hat im Falle Überlingen kürzlich bestätigt, dass diese Vorschrift für eine Seege-meinde **verbindlich** ist.
2. Auch der kürzlich geschlossene „Raumordnerische Vertrag“ ändert an dieser Einschätzung nichts. Im Gegenteil: er fußt auf falschen Annahmen: Die Begründung, dass es sich um ein Familienhotel handle, das an dieser Stelle stehen **muss**, geht ins Leere, da gerade dieses Grundstück keinen direkten Seezugang hat: es gibt einen Uferstreifen von ca. 10 Meter Breite, der nicht zum Baufenster gehört. Dahinter liegt ein Jachthafen, der sich ca. 40 Meter Richtung See erstreckt. (siehe Planskizze in der Anlage). Des weiteren enthält der Vertrag eine Reihe schwammiger Regelungen, die es ermöglichen werden, dass auch eine Nutzung als Tagungs- und Geschäftshotel oder als ein sog. Boardinghaus möglich sein wird. Und solch eine Nutzung muss schon gar nicht im direkten Uferbereich stehen.
3. Unsere präferierte Ersatzlösung eines Seeparks würde alle Voraussetzungen dieser übergeordneten Planungsvorgaben erfüllen u n d den, von der Gemeindeverwaltung so stark betonten touristischen Nutzen, auch tatsächlich erbringen. Für ein Hotel gibt es in Kressbronn alternative Standorte.
4. Unsere Recherchen zum Baugenehmigungsverfahren legen nahe, dass bei den Beratungen im Gemeinderat die Stellungnahmen eines wesentlichen Trägers öffentlicher Belange (TÖB) nicht vollständig in die Abwägungsentscheidungen eingeflossen sein könnten (zum Verständnis: Zu jeder Anhörungsrunde werden die TÖB zu Stellungnahmen aufgefordert. Diese werden für die GR-Mitglieder von einem durch die Gemeinde beauftragten Dienstleister

gesichtet, in einer Liste zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Wenn diese Unterlage nicht vollständig das Bild der Einwendungen wiedergibt, hätten die Gemeinderäte auf einer unzulänglichen Informationsbasis entschieden). Wir sehen darin einen Mangel im Beschlussfassungsfassungsprozess im Gemeinderat, der u.E. von der Rechtsaufsicht beurteilt werden muss.

5. Das Bauvorhaben befindet sich in einem Hochwasser-Risikogebiet mit einer ausgewiesenen Überschwemmungsfläche. Die Hochwasserereignisse im Juni 2024 haben das Gutachten des Berliner Büros Fugro aus dem Jahr 2021 als tendenzielles Gefälligkeitsgutachten, mindestens aber als nicht sachgerecht, entlarvt. Das Gefährdungspotential des Nonnenbachs (der von Norden kommend, kurz vor dem Baugelände gen Westen abbiegt) wurde nicht erkannt und konsequenterweise wurden keine ausreichende Retentionsflächen für notwendig gehalten. Die im Gutachten benannten, sogenannten Ausgleichsmaßnahmen werden der aktuellen und künftigen Hochwassergefahr (Nonnenbachüberflutung, drückendes Grundwasser seeseitig) in keiner Weise gerecht. Selbst wenn das Hotel durch entsprechende Baumaßnahmen zu schützen wäre, wächst das Überschwemmungsrisiko für die umliegenden Gebäude stark an (siehe Anlage 2).

BUND Ortsverband Kressbronn

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is 'H. M. Schuh' and the signature on the right is 'Hans Güde'.

Hubert M. Schuh

Dr. Hans Güde

Anlagen:

- 1) Planskizze des Bebauungsgebiets
- 2) Foto Überschwemmte Fläche im Plangebiet,

Anlagen:

Planskizze des Bebauungsareals (Quelle: Geoportal, Web Seite der Gemeinde Kressbronn)



Foto des überschwemmten Bebauungsareals Fläche beim Hochwasser Juni 2024 (Quelle: H.Steitz)

