

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

(§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Gemeinde

Az. XXXXXXXXXX

Wasserburg (Bodensee)

☐ Flächennutzungsplan Fortschreibung ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan „Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport“

☐ mit Grünordnungsplan

☐ Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

☐ Sonstige Satzung

☐ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)

2. Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, e-mail-Adresse und Tel.-Nr.)

Untere Naturschutzbehörde

2.1 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

☒ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen

Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB:

Die Berechnung des Eingriffs nach Kap. 5.2, Abb. 28 und 29 des Umweltberichts erscheint nicht nachvollziehbar und nicht vollständig. Es besteht die signifikante Möglichkeit eines nicht ausreichenden Ausgleichs der sich aus dem Vorhaben ergebenden, erheblichen Beeinträchtigungen von Naturschutz und Landschaftspflege.

Bei einer stichprobenhaften Prüfung der Eingriffsbilanzierung konnten die folgenden Unstimmigkeiten festgestellt werden:

-Nach Kap. 12, S. 36 des Umweltberichts wird in der Flächenstatistik für öffentliche Verkehrsflächen eine Neuversiegelung von 999 qm angegeben. In Abb. 28 des Berichts werden dagegen für die Zufahrtsstraße im SO 2 Wohnmobil 847 qm angeführt. So wären 152 qm der Zufahrtsstraße nicht Gegenstand der Eingriffsermittlung und würden einem erforderlichen Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB nicht zugeführt werden.

-Die Flächenstatistik des Umweltberichts (S. 36) weist für überbaute oder für Flächen mit Nutzungsänderung eine Größe von 17.296 qm aus. Bei Addition der berechneten Eingriffsflächen des SO 1 Reitsport (9.014 qm) in Abb. 29 und des SO 2 Wohnmobile (5.024) zuzüglich der Zufahrt (848) in Abb. 28, ergibt sich für den Eingriff eine Größe von 14.885 qm. Also eine um 2.411 qm geringere Flächengröße als in der Flächenstatistik angegeben.

Hinweis: Dem Umweltbericht sollte ein graphischer Plan mit den Flächen zur Eingriffsbilanzierung aus den Abb. 28 und 29 beigelegt werden. So ließen sich die Ermittlung des Eingriffs und die Auswirkungen des Vorhabens besser nachvollziehen.

Naturschutzgebiet „Bichlweiher und Bichelweihermoos“ (NSG):

Gemäß Entwässerungskonzept soll auf FINr. 754 der Neubau eines Entwässerungsgrabens oder einer Regenwasserleitung für eine Ableitung aus dem Vorhabensgebiet erfolgen. Diese soll dann einen bestehenden Vorfluter in das NSG „Bichlweiher und Bichelweihermoos“ für die Einleitung nutzen können. Weder diese Planung noch deren möglichen Auswirkungen oder der Schutzzweck des NSG sind Gegenstand des Umweltberichts.

Nach § 3 der Schutzgebiets Verordnung vom 31. März 1977 (NSG-VO) ist der Schutzzweck u.a. „die Erhaltung der Eigenart“ des Schutzgebietes und „die Erhaltung der notwendigen Lebensräume“. Zu diesen gehören insbesondere nährstoffarme Pfeifengraswiesen und weitere, gegenüber Einträgen von Schmutz, Nähr-, oder anderen wasserlöslichen Stoffen empfindlichen Lebensräumen. Entsprechend ist es nach § 4 Absatz 1 Nr. 2 der NSG – VO verboten, den Zu-, und Ablauf des Wassers zu verändern. Dieser Sachverhalt sowie eine mögliche Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen sind nicht Gegenstand einer fachgutachterlichen Bewertung oder von Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung o.g. Beeinträchtigungen.

Artenschutz nach § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG:

Die vorhabensbedingte Erfüllung des Schädigungsverbotes nach § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG für die europäische Vogelart Stieglitz ist gegeben.

Die Relevanzprüfung i.d.F. vom 30. September 2025 (saP) bewertet den Stieglitz nachvollziehbar als planungsrelevant. Weiter kommt die saP zu dem Ergebnis, das mit dem vorhabensbedingten Verlust von Niederstammobstbäumen potenzielle Brutplätze der Art betroffen seien. Die saP sieht hierin das Schädigungsverbot nach §

44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG als nicht erfüllt an, da u.a. Niederstammobstbäume nur „sekundäre Brutplätze“ darstellen würden.

Diese fachgutachterliche Einschätzung ist nichtzutreffend. Bei der Prognose des Zugriffsverbots nach § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG ist es unwesentlich, ob eine Lebensstätte an sich „dauerhaft“ oder „sekundär“ bestehen kann. Entscheidend ist vielmehr, ob die betroffenen Individuen der Art diese Fortpflanzungs-, oder Ruhestätten aufsuchen und regelmäßig nutzen werden (z.B. BVerwG, Urt. V. 06.11.2013 – 9A 14.12 Rn. 114). Insofern ist die Prognose zur Erfüllung des Schädigungsverbots erst einmal zu bejahen.

Die untere Naturschutzbehörde stimmt mit dem Fachgutachter hierin überein, dass die Nahrungsverfügbarkeit für den Stieglitz ein wesentlicher (Schutz)faktor ist. Dies gilt auch im Umgriff des Geltungsbereichs.

Nicht belegt ist die Annahme der saP, die betroffenen Individuen oder Paare des Stieglitzes könnten in andere Lebensstätten ausweichen. Hierzu verweist die untere Naturschutzbehörde auf die Arbeitshilfe des BayLfU zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, 2020 (S. 10). Demnach ist ausschließlich für nicht „planungsrelevante Arten“ davon auszugehen, dass die ökologische Funktion, der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätte, im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Es sind deshalb, nach Mustervorlage des BayLfU, konfliktvermeidende oder CEF-Maßnahmen i.S. des § 44 Absatz 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Rechtsgrundlagen

- § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB; § 1a Absatz 3 BauGB; § 14 ff BNatSchG.
- § 1a Absatz 3 BauGB.
- § 4 Absatz 1 Nr. 2 der NSG-VO Bichelweiher und Bichelmoos, § 30 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG.
- § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG.

☒ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB:

Vollständige und nachvollziehbare Ausgleichsbilanzierung mit planerischer Darstellung.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB – :

Prüfung der möglichen Auswirkungen der Anlage und des Betriebs eines Entwässerungsgrabens oder einer Regenwasserleitung mit Anschluss an einen Vorfluter in das NSG, Prüfung des Verbots nach § 4 Absatz 1 Nr. 2 der NSG-VO i.V.m. § 30 Absatz 2 Satz 1 und § 15 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG.

Artenschutz nach § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG:

Der festgesetzte Ausgleich auf den beiden Flächen F4 und F5 ist als artspezifische Maßnahme geeignet, die kontinuierliche ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätte des Stieglitzes zu sichern. Voraussetzung hierfür ist, dass die Herstellung einer der beiden Flächen bereits vor Eintritt des Schädigungsverbotes (Fällung und Flächenumwandlung) erfolgt (Extensivierung und Pflanzung). Hierbei berücksichtigt die untere Naturschutzbehörde die zutreffende Argumentation aus der saP zur Nahrungsverfügbarkeit als Gefährdungsursache. Mit dem Beginn einer Extensivierung auf den Ausgleichsflächen wird sich kurzfristig ein geeignetes Nahrungsangebot (Samen) entwickeln können. Die gepflanzten Hochstammobstbäume werden kurz-, bis mittelfristig als Fortpflanzungsstätten für den Stieglitz nutzbar sein.

Der Gemeinde wird empfohlen, eine entsprechende Festsetzung mit dem erforderlichen Zeitbezug zur Herstellung zu treffen.

- ☒ Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

– Bewertung Schutzgut Landschaftsbild:

Die Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild nach Kap. 2.7 des Umweltberichts steht weiter im Dissens zu der fachlichen Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde.

Aus den nachfolgenden und plausiblen Gründen vermag der Umweltbericht die untere Naturschutzbehörde nicht zu überzeugen. Das betroffene Schutzgut Landschaftsbild wird von der unteren Naturschutzbehörde weiter mit „hoch“ bewertet.

Für die Gemeinde besteht die nicht von der Hand zu weisende Gefahr einer ungenügenden Eingriffsermittlung und so zu einer unvollständigen Abwägung.

Konsens mit der fachgutachterlichen Bewertung besteht hinsichtlich des „reizvollen landschaftlichen Bereichs“, also der Ensemblewirkung aus charakteristischen Landschaftselementen und einer landschaftsbildprägenden Oberflächenform.

Der Umweltbericht berücksichtigt nicht die Erholungseignung der Landschaft. In Kap. 2.6 werden für die Erholungsfunktion lediglich Lärm-, und Geruchsimmissionen bewertet, nicht aber die Landschaft hinsichtlich ihrer Erholungswirksamkeit (vgl. BayLfU: Methodik zur Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild/Landschaftserleben und Erholung, 2016). Hierzu verweisen wir auf unsere vorlaufenden Stellungnahmen vom 22. April 2025 und zur Fortschreibung des FNP. Der unbebaute Geltungsbereich der BPI vermittelt dem durchschnittlichen Betrachter ein hohes Maß an ästhetischem Landschaftsgenuss und damit Erholungsgefühls. So lässt sich hier die glazial geprägte Geomorphologie der Bodenseeuferslandschaft gut erleben. Dafür spricht die Lage des geplanten Sondergebietes an einer bedeutsamen Achse für die Naherholung und den Tourismus. So weist der fortgeschriebene FNP der Gemeinde Wasserburg die unmittelbar nördlich an dem Geltungsbereich vorbeilaufende Höhenstraße als „überörtlich und örtlich bedeutsamen Hauptwanderweg / -radweg“ für die Naherholung und den Tourismus aus. Der Umweltbericht (S. 44) führt die bestehenden Höfe sowie den Ortsrand von Schachen als bauliche Vorprägung und Einschränkung der Wertigkeit des Landschaftsbildes auf. Dieser Einschätzung kann naturschutzfachlich nur bedingt gefolgt werden, führt aber in keinem Fall zu der Schwere der unterstellten und wertmindernden Vorbelastung des vorhabensbedingt betroffenen Schutzgut Landschaftsbild. Zum einen ist mit der Herausnahme der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude aus dem Geltungsbereich des BPI dieser nunmehr frei von jeglichen baulichen Anlagen und neben der Lage im baurechtlichen Außenbereich, jetzt auch vollständiger Teil der „freien Landschaft“ eines unbebauten Höhenrückens. Dieser unbebaute Teil der Bodenseeuferslandschaft hat eine besondere Funktion für die landschaftsgebundene Erholung. Ein Großteil der Uferlandschaften am bayerischen Bodenseeufers ist bereits bebaut oder auf andere Weise der naturgebundenen Erholung und natürlicher Funktionen des Landschaftsbildes entzogen.

Die bestehenden baulichen Anlagen im Schwand entsprechen einer landwirtschaftlichen Nutzung mit überwiegender landwirtschaftlicher Prägung. Wir verweisen hierzu auf die Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 15. April 2025. Der als Vorbelastung angeführte Ortsrand von Schachen gehört bereits zu einer geschlossenen Siedlung, die wegen Ihres Abstandes zum Geltungsbereich von gut 180 Metern und des dazwischenliegenden Außenbereichs mit naturgegebener Bodennutzung vernünftigerweise nicht als eigentliche Vorbelastung des Geltungsbereichs gewertet werden kann.

-Bewertung des Schutzgutes „Fläche“:

Die Bewertung des Schutzgutes Fläche ist nichtzutreffend (S. 42). Aufgrund der beiden höchstzulässigen GRZ mit 0,8 und 0,95 ist die Betroffenheit des Schutzgutes „Fläche als „hoch“ zu bewerten.

Der Umweltbericht verwendet für die Wertung der Intensität der Wirkungen des Vorhabens vor allem die maximal zulässigen Grundflächen für die Hauptbaukörper sowie die vollversiegelten Flächen. Er relativiert die tatsächlich möglichen GRZen u.a. mit der festgesetzten Minimierungsmaßnahme in § 6 Absatz 1 des Entwurfs. Demnach sind gewisse Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Die Bewertungsmethodik widerspricht der Fachkonvention des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMB, 2021 (S. 15 ff). Gemäß dem Leitfaden wird die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Hierzu dient eben die GRZ. Weiter sind über diesen Beeinträchtigungsfaktor Freiflächen bereits abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Diese – überbaubaren Flächen – gehören genauso zu der Bewertung der Eingriffsintensität wie die Hauptbaukörper.

- Bewertung der planerischen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild:

Der Umweltbericht stuft die Erheblichkeit des planerischen Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild als „mittel“ ein (S. 45). Gründe hierfür seien ein „geländeangepasstes Bauen“ und eine „wirksame Eingrünung“.

Die untere Naturschutzbehörde kann dieser Bewertung nicht folgen. Sie stuft die Intensität, z.B. die Stärke des Eingriffs, als „erheblich“ für das Schutzgut Landschaftsbild ein. Diese Erheblichkeit ergibt sich aus der Dichte der Bebauung, der Größe der überbauten landwirtschaftlichen Flächen mit über 1,7 ha sowie einer 77 Meter langen und 11 Meter hohen Reiterhalle als Hauptgebäude, vergleichbar der Höhe eines viergeschossigen Wohnbaus. Im näheren Umfeld sind alle bestehenden Gebäude maximal nur halb so lang und dreigeschossig ausgebaut. Insofern kann hier nicht, wie im Umweltbericht ausgeführt (S. 42), von einer „Einfügung in die bestehende landwirtschaftliche Nutzung“ gesprochen werden. Die Geländetopographie ist grundsätzlich geeignet, niedrige Baukörper oder eben auch Wohnmobile des SO2, von bestimmten Blickrichtungen aus so in das Gelände einzupassen, dass diese in der Regel das ästhetische Empfinden eines durchschnittlichen Betrachters weniger erheblich stören können. Dies kann mit den Gebäuden aus dem SO1 - und hier insbesondere mit einer gewerbeähnlichen Reiterhalle - nicht mehr gelingen. Insofern ist die Einschätzung des Umweltberichts fachlich nicht nachvollziehbar.

Gemäß Umweltbericht (S. 45) beträgt die Höhe des betroffenen Höhenrückens maximal 413,70 müNN. Das zum SO 2 und SO 1 hinabfallende Gelände hat am Standort der geplanten Gebäude des SO 2 Höhen von 412 bis ca. 413,3 müNN. Die Firsthöhe der Reiterhalle ist mit 424 müNN festgesetzt und überragt so deutlich den Höhenrücken mit seinem höchsten Punkt bei 413,7 müNN. Bezogen auf SO 2 ist deshalb nicht von einem „geländeangepassten Bauen“ auszugehen.

Die neu aufgenommene Visualisierung im Umweltbericht (S. 15 ff) ist hilfreich und bestärkt die untere Naturschutzbehörde in den o.g. Ausführungen und Bewertungen.

Die untere Naturschutzbehörde stimmt mit den Fachgutachtern überein, dass nach Abb. 11 von den Standorten eins bis drei die Gebäude des SO 2 optisch wahrnehmbar sind. Hier insbesondere das prägende Gebäude der langgezogenen und hohen Reiterhalle. Abb. 12 und 14 zeigen, wie hier ein neues und dicht bebautes, gewerbeähnliches Sondergebiet entsteht, das so nicht einer bestehenden landwirtschaftlichen Prägung entsprechen kann.

Weiter weisen wir auf die folgenden Mängel der Visualisierung hin:

-Punkt drei nach Abb. 11 liegt vor dem eigentlichen Anstieg der Höhenstraße hin zu ihrem höchsten Punkt. Dieser liegt östlich der eingezeichneten Ausgleichsfläche des Geltungsbereich 2. Insofern ist Punkt drei für den Zweck dieser Visualisierung weniger geeignet.

-Es fehlt die Blickrichtung Süd von der Schachener Straße. Diese verläuft in erhöhter Lage, mit Einsehbarkeit des Geltungsbereichs. Von der Schachener Straße, als vielgenutzter Fahrrad-, und Erholungsweg, gibt es bedeutsame Blickbeziehungen in das Lindauer Hinterland und hier insbesondere zum Landschaftsschutzgebiet „Hoerberg“. Für eine vollständige Bewertung der visuellen Beeinträchtigungen des Vorhabens ist eine Ergänzung erforderlich.

-Auf der Fläche F4 sollen zur Eingrünung Hochstammobstbäume verwendet werden. Die Abb. 15 zeigt aber Bäume I. Ordnung mit einer Höhe von über 20 Metern und mit ungewöhnlicher Aufastung. Gleiches gilt für weitere, visualisierte Eingrünungsmaßnahmen. Diese entsprechen nicht der Planung und können als irreführend ausgelegt werden.

-Bewertung der „Eingrünung“ auf den Privaten Grünflächen F1 und F4:

Nach dem Umweltbericht (S. 22) sind die geplanten Eingrünungen „gut geeignet, die baulichen Anlagen der Sondergebiete noch besser einbinden zu können.“ Diese fachliche Bewertung kann die untere Naturschutzbehörde nicht vollumfänglich teilen. Zum einen verweisen wir auf die oben festgestellte Erheblichkeit der Intensität des Vorhabens und hier insbesondere der Reithalle. Die geplanten Baumpflanzungen mit Hochstammobstbäumen benötigen ca. 25 Jahre, bis sie ihre volle Wirksamkeit als Mittel der grünordnerischen Einbindung erreichen können. Dieser sogenannte „Time Lag“ ist bei Maßnahmen zur Eingrünung mit Bäumen immer ein Problem und muss auf Seiten der Eingriffsfolgenbewertung mitberücksichtigt werden. Der Umweltbericht bemisst der Maßnahme F4 eine „hohe Bedeutung“ für die Eingrünung der baulichen Anlagen bei. Er lässt dabei die erforderliche Zeitdauer bis zum Eintritt ihrer geeigneten Wirksamkeit, mit mehr als einer Generationslänge, als auch die damit unterschätzte, tatsächliche Schwere des Eingriffs außer Acht.

Die untere Naturschutzbehörde stimmt dahingehend mit dem Umweltbericht überein, dass eine Pflanzung von Hochstammobstbäumen eine geeignete Maßnahme für eine grünordnerische Einbindung ist. Die Wahl anderer Baumarten würde weder den zu entwickelnden kulturhistorischen Landschaftselementen gerecht werden noch die naturgemäß erforderlichen Entwicklungszeiten verkürzen helfen.

Die untere Naturschutzbehörde regt deshalb für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung die Prüfung und Überarbeitung der Eingriffsbewertung, der Intensität der vorhabensbedingten Wirkungen und deren tatsächliche Vermeidung und Minimierung an. Dies kann auch bedeuten, dass die erheblichen Wirkungen auf andere Weise, bis hin zu Planänderungen, minimiert werden sollten. Wir verweisen hier auf unsere Stellungnahme vom 22. April 2025 und unsere Stellungnahmen zur Fortschreibung des FNP.

-Bewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen als „gering“ ist sachlich nicht nachvollziehbar und stützt sich ausschließlich auf die Biotop-, und Nutzungstypen der BayKompV. Der Umweltbericht lässt so außer Acht, dass das Schutzgut in Abhängigkeit der betroffenen Artvorkommen zusätzlich und soweit erforderlich, verbal-argumentativ zu begründen ist. Die untere Naturschutzbehörde bewertet das Schutzgut mit „mittel“.

Die Relevanzprüfung i.d.F. vom 30. September 2025 führt innerhalb des Geltungsbereichs als vorkommende Vogelarten den Stieglitz und den Girlitz auf. Ersterer wird auf der Vorwarnliste der Roten Liste in Bayern geführt und gilt deshalb nach BayLfU als „planungsrelevante Tierart“. Der Girlitz ist eine im Bestand stark abnehmende Vogelart. Beide besitzen deshalb ein entsprechend hohes und naturschutzfachliches Gewicht. Die Bewertung der von diesen beiden Arten regelmäßig genutzten Lebensräume ist mit der niedrigsten Stufe „gering“ nicht nachvollziehbar und führt in der Folge zu einer Unterschätzung der Eingriffsfolgen des Vorhabens.

-Hinweis der unteren Naturschutzbehörde zu der Standortalternativenprüfung nach Kap. 3.4 Umweltbericht:

Wegen fehlender Beteiligung während des Verfahrens zur Fortschreibung des FNP bestand für die untere Naturschutzbehörde keine Gelegenheit zur Stellungnahme der in Kap. 3.4. vorgebrachten Standortalternativenprüfung. Insofern kann diese in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden. Das Argument, in dem Geltungsbereich auf bestehende Infrastruktur zurückgreifen zu können, erscheint angesichts der Alternativstandorte mit direkter Anbindung an bereits bestehende touristische Einrichtungen, zuerst einmal nicht nachvollziehbar. Wie in unseren Stellungnahmen zur Fortschreibung des FNP bereits ausgeführt, zählt der hier zu bewertende Standort, auch nach einer entscheidenden Umplanung der Lage, bezogen auf die beiden Kriterien „Natur-, und Landschaft“ sowie „Landschaftspflege“, zu den „eher nicht“ und „nicht geeigneten“ Standorten.

Ermittlung der Eingriffserheblichkeit – hier Schutzgüter Boden und Landschaftsbild

Der Umweltbericht setzt sich mit der neuen Planung eines Regenrückhaltebeckens (RÜB) nicht mit den möglichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild auseinander. Hierzu werden auch keine Vermeidungs-, oder Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22. April 2025. Mit Mail vom 25. August 2025 haben wir den Planern bestätigt, dass bei einem RÜB mit Zielzustand BNT S 22 keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich seien. Diese Mitteilung bezieht sich ausschließlich auf Biotoptypen nach BayKompV.

In den Planunterlagen finden sich keine Beschreibungen zu der gestalterischen Ausführung des RÜB. Lediglich in der Abwägung vom 14. Oktober 2025 wird auf S. 21 auf eine Ausgestaltung des RÜB als „Grünanlage“ verwiesen. Es fehlen in den Entwurfsunterlagen eine sachliche Auseinandersetzung zu baubedingten Eingriffen in den Boden (Abtrag des belebten Oberbodens, Auffüllungen, usw.) sowie zu möglichen Auswirkungen der technischen Anlage eines RÜB auf das Schutzgut Landschaftsbild (z.B. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung).

Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB:

Auf den Ausgleichsflächen F4 und F5 ist die Herstellung und Entwicklung einer Streuobstwiese (BNT 432) geplant. Dieser Ausgleich ist grundsätzlich geeignet, aber in der Planung nicht vollständig nachvollziehbar.

Nach Festsetzung § 7 Absatz 2 soll auf den beiden Ausgleichsflächen F4 und F5 je angefangene 150 qm ein Hochstammobstbaum gepflanzt werden. In der Planzeichnung sind die zu pflanzende Obstbäume mit einem Kronendurchmesser <10 Meter eingezeichnet. Das Pflanzeschemata ist für eine Streuobstwiese ungeeignet. Mit der gewählten Anordnung der Bäume ist eine maschinelle Bewirtschaftung der Wiese, und damit die Zielerreichung einer Extensivwiese (Festsetzung § 7 Absatz 3), nicht mehr möglich. Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 22. April 2025.

Die Pläne sollten neu gezeichnet und die Pflanzanordnung der Bäume realistisch dargestellt werden, so dass die festgesetzte Bewirtschaftung der Fläche möglich ist und eine geeignete, visuelle Einbindung der Streuobstbäume in die Landschaft erfolgt (kulturhistorischer Bezug).

Für eine erfolgreiche Anpflanzung und den dauerhaften Erhalt der Streuobstbäume wird empfohlen, die Festsetzung § 7 Absatz 3 um Maßnahmen zum Wühlmausschutz zu ergänzen. Neu angepflanzte Obstbäume werden in der Region, bei fehlenden Schutzmaßnahmen, an den Wurzeln durch Wühlmäuse verbissen. Neu gepflanzte Bäume sterben so schnell ab.

Die Relevanzprüfung i.d.F. vom 30. September 2025 führt für die europäische Vogelart Girlitz zu Recht auf, dass dieser für eine saP nicht planungsrelevant gemäß BayLfU ist.

(<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/artengruppe/zeige?grname=V%26ouml%3Bgel>, Aufruf vom 22.12.2025). Die Arten, entsprechend ihres naturschutzfachlichen Gewichts, denen nach BayLfU keine Relevanz des Schädigungsverbotes nach § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG unterstellt wird, bleiben weiterhin für die Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatSchG relevant (vgl. Trautner, 2020: Kap. 5.2). Dem Girlitz kommt nach aktuellem Kenntnisstand und Bewertung der unteren Naturschutzbehörde ein solches Gewicht zu. Gemäß dem neuen Bericht von BfN und DDA (2025) zur Bestandssituation der Vögel in Deutschland, gehört der Girlitz zu den zwanzig Vogelarten mit den größten Bestandsabnahmen zwischen 1998 und 2022. Die Bestände dieses kleinen Singvogels nehmen dauerhaft „stark“ ab (vgl. Tab. S. 34 ff). Die Art hat deshalb ein entsprechendes naturschutzfachliches Gewicht und ist als besondere Funktion des Schutzgutes Arten und Biotope nach § 14 ff BNatSchG Gegenstand der Eingriffsermittlung. Aufgrund vergleichbarer Gefährdungsursachen wie bei dem Stieglitz, können gut begründbar auch für den Girlitz die beiden Ausgleichsflächen F4 und F5 als artspezifisch geeignete und multifunktional wirksame Kompensationsmaßnahme verwendet werden.

Wir empfehlen der Gemeinde, den Girlitz als vorhabensbedingt betroffene Art in die Abarbeitung der Eingriffsregelung mit aufzunehmen und den Ausgleich, wie vorgeschlagen, zu begründen.

Lindau (B), 29. Dezember 2025



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

(§ 4 Baugesetzbuch)

Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde (mit Anschrift und Tel./Fax.Nr.)

GEMEINDE WASSERBURG (BODENSEE), Lindenpl. 1, 88142 Wasserburg (Bodensee)

Az.:

Bearbeiter

☐ Flächennutzungsplan

☒ Bebauungsplan

„SONDERGEBIET WOHNMOBIL UND REITSPORT“

für das Gebiet

☐ Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist

Bis 09.01.2026 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax.Nr.)

Landratsamt Lindau, FB 31 Wasserrecht, [REDACTED]

☐ Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe

☐ Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstands

☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen
Rechtsgrundlagen
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
☒ Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in öffentliche Fließgewässer, soweit diese nicht über ein vorhandenes öffentliches Kanalnetz erfolgt, unterliegt der wasserrechtlichen Zuständigkeit des Landratsamtes Lindau (Bodensee). Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Für die Versickerung bzw. Ab-/Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Niederschlagswasserbeseitigung aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² kann entsprechend der NWFreiV erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENGW bzw. TREN OG beachtet werden. Bei Neubauvorhaben ist vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung, auch Versickerung, zu prüfen. Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, ist diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.
☐ Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen

Lindau (Bodensee), 17.12.2025

Ort, Datum



Unterschrift, Dienstbezeichnung



WWA Kempten [REDACTED]

Gemeinde Wasserburg (Bodensee)
Lindenplatz 1
88142 Wasserburg (Bodensee)

[REDACTED]
[REDACTED]

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Bearbeitung

Datum
17.12.2025

Gemeinde Wasserburg: Bebauungsplan "Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport"; Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Kempten

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegenüber dem o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 18.11.2025) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Im Vergleich zur erstmaligen Beteiligung wurde der Geltungsbereich im Osten nun deutlich verkleinert. Hieraus ergibt sich jedoch keine wesentliche Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheiten. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahme vom 01.04.2025 nach wie vor Gültigkeit.

Zusätzlich ergänzen bzw. aktualisieren wir die Punkte Nr. 2. „Vorsorgender Bodenschutz“ und Nr. 4. „Gewässerschutz“ b) „Niederschlagswasser“ wie folgt:

2. Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sind zusätzlich in der Satzung zum Bebauungsplan des Vorhabens als Festsetzung bzw. Auflage aufzunehmen, um eine Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten:

- Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.
- Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmaten) gemäß DIN 19639 vorzusehen.
- Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten.
Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls bevorzugt als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden möglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren.
- Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (z.B. durch Nutzung lastverteilender Maßnahmen).
- Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub:

- Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.
- Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z.B. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV), sowie DepV).
- Sofern anfallender Bodenaushub innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche verwertet werden soll, ist dieser im Vorfeld nach §§ 6 - 8 BBodSchV zu analysieren.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen.
- Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterböden und Untergrund zu begrenzen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Unsere Empfehlung zur Bodenkundlichen Baubegleitung wurde in den textlichen Hinweisen

zum Bebauungsplan unter Ziff. 7.3 übernommen; diese bietet u.a. folgende Vorteile:

Durch die bodenkundliche Baubegleitung können Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse vermieden, die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern erleichtert sowie die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss reduziert werden.

4. Gewässerschutz

b) Niederschlagswasser

Mit der geplanten Entwässerung besteht aus fachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Jedoch fehlt im Entwässerungskonzept noch der **Nachweis**, dass das anfallende Niederschlagswasser aufgrund ungünstiger Bodeneigenschaften nicht versickert werden kann. Dieser wäre noch nachzureichen. Sollte sich hierbei die Möglichkeit einer (ggf. zumindest teilweisen!) Versickerung ergeben, so wäre das geplante Retentionsbecken nach den Vorgaben des DWA-Arbeitsblatts A 138-1 als Sickerbecken auszubilden (ggf. mit Überlauf).

Vorausgesetzt, dass keine (Teil-)Versickerung innerhalb des Geltungsbereichs möglich ist, sieht das vorgelegte Entwässerungskonzept vor, dass das Niederschlagswasser über ein Rückhaltebecken gedrosselt in den vorhandenen Entwässerungsgraben auf Flur-Nr. 754, Gemarkung Bodolz, eingeleitet werden soll. Das Niederschlagswasser wird über den Graben anschließend in den nächstgelegenen Vorfluter (hier ein kleiner Bachlauf im „Bichlweihermoos“ oberhalb des Bichlweiher) eingeleitet.

Die notwendigen privatrechtlichen Nutzungen sind mit dem Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 754 abzustimmen. Die Drosselabflussspende wurde in den Vorabstimmungsgesprächen mit Fr. Widmann, Wasserwirtschaftsamt Kempten, bereits auf 15 l/(s*ha) festgelegt.

Die Vorgaben bzgl. der quantitativen und qualitativen Gewässerbelastung wurden bereits zwischen dem Ingenieurbüro Zimmermann mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 ist für anfallendes Niederschlagswasser aus Flächen der Kategorie II und III eine Behandlung vor der Einleitung notwendig.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■



Bayerischer Bauernverband [REDACTED]

Ansprechpartner: [REDACTED]

An die
Gemeinde Wasserburg
Lindenplatz 1
88142 Wasserburg

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Datum: 19.12.2025

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
[REDACTED]

**Bebauungsplan "Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport", Gemeinde Wasserburg
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als berufsständische Vertretung der Landwirte nehmen wir – nach Rücksprache mit unserer örtlich zuständigen Ortsvorstandschaft – wie folgt Stellung:

1. Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss, sofern dies ernte- oder witterungsbedingt erforderlich ist, zu jeder Tages- und Nachtzeit, sowie an Sonn- und Feiertagen uneingeschränkt möglich sein.
2. Sämtliche landwirtschaftlichen Emissionen, beispielsweise Lärm- und Geruchsbelästigungen, Staub oder ähnliches sind sowohl von den Eigentümern, wie auch von etwaigen Dritten (bspw. Mietern, Urlaubern etc.) entschädigungslos hinzunehmen und zu dulden.
3. Die Entwässerung der versiegelten und teilversiegelten Flächen darf keinerlei negative Auswirkungen auf umliegende landwirtschaftliche Grundstücke haben. Das Niederschlags- und Oberflächenwasser muss deshalb über geeignete und großzügig dimensionierte Maßnahmen, entweder auf den Grundstücken versickert oder abgeleitet werden. Diesem Punkt ist besonderes Augenmerk zu widmen, da es sich bei den Böden im Umkreis um sehr schwere lehmige Böden handelt.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Diese reagieren äußerst sensibel auf Vernässungen und zugeleitetes Wasser. Sollte daher der Punkt der Entwässerung nicht zielführend gelöst werden, ist durch diese Bodenart und Kubatur von einer erheblichen Beeinträchtigung der umliegenden Flächen auszugehen.

4. Durch das geplante Bauprojekt ist mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen, welcher durch die schmalen Zuwegungen im Bereich, zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Verkehrs, auch des landwirtschaftlichen Verkehrs führen wird. Es ist daher im Verkehrskonzept auf ausreichend Ausweichmöglichkeiten zu achten oder insgesamt einen Ausbau der Zuwegungen vorzunehmen.
5. Etwaige Bauvorhaben landwirtschaftlicher Gebäude (bspw. Lagerhallen, Ställe, etc.) müssen geduldet werden. Eine solche Duldungsverpflichtung gilt auch, wenn Mindestabstände zu – durch diese Satzung genehmigte – Neubauten nicht mehr eingehalten werden können.
6. Obige Vorgaben sind sowohl von den jeweiligen Grundstückseigentümern wie auch von dritten Personen (Mieter, Urlaubern, etc.) zu beachten. Eine Anfechtung dieser Regelungen ist ausgeschlossen.

Wir bitten höflich, dies konkret in Ihren Planungen und der Satzung umzusetzen und regen weiter an, die vorgenannten Duldungsverpflichtungen in Form einer Grunddienstbarkeit in die jeweiligen Grundbücher aufzunehmen.

Freundliche Grüße

[Redacted Signature]

[Redacted Address Line 1]
[Redacted Address Line 2]

Bund Naturschutz in Bayern e.V., [REDACTED]

Gemeinde Wasserburg
Lindenplatz 1
88142 Wasserburg (B)

Kreisgruppe Lindau
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lindau, 23.12.2025

**Stellungnahme Bebauungsplan „SONDERGEBIET WOHNMOBIL UND REITSPORT“
Gemeinde Wasserburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Zusendung der Unterlagen im o.g. Verfahren und nehmen im Namen des Landesverbandes des BUND Naturschutz in Bayern e.V. wie folgt Stellung:

Wir lehnen die Planung entschieden ab und verweisen hierbei auf unsere Stellungnahme vom 13.03.2025.

Zusätzlich fügen wir folgenden Punkte zu den aktuellen Änderungen hinzu:

1. Ausmaß der Bebauung und Überprägung des Landschaftsbildes:

Das Ausmaß der geplanten Bebauung mit fast 4000m² Baufläche inkl. Terrasse, allein für die Gebäude, zuzüglich der Flächen für 48 Wohnmobilstellplätze entspricht einem übermäßigen Flächenverbrauch. Die Gebäude, insbesondere die ca. 70m lange und 11m hohe Reithalle, fügen sich in dieser Ortslage keinesfalls in das Landschaftsbild ein. Die Einschätzung des Umweltberichts, dass der Eingriff in das Schutzgut Landschaft, in Anbetracht von Umfang und Kubatur der Bauten und Anlagen, hier als „Mittel“ einzustufen ist, teilen wir nicht. Unserer Ansicht nach beeinträchtigt das Vorhaben das Landschaftsbild erheblich und steht daher im Gegensatz zum Landesentwicklungsprogramm.

2. Schank- und Speisewirtschaft – Verkehrsaufkommen

Durch die Aufnahme von zusätzlichem Wohnraum in Form von Mitarbeiter- und Betriebsleiterwohnungen, deren Anzahl nicht präzise genannt wird, sowie vor allem der Aufnahme eines Schank- und Speisebetriebs in die Planung, sind die Darstellungen des aktuellen Verkehrsberichts nicht mehr aussagekräftig. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird in diesem Fall deutlich höher liegen. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass im aktuellen Verkehrsgutachten, der Umstand

[REDACTED]

vernachlässigt wird, dass es sich bei der Schachener Straße um eine Fahrradstraße handelt. Im Gutachten wird der Radverkehr bei einigen Berechnungen, wie z.B. unter Kap. 4.2. beschrieben, überhaupt nicht berücksichtigt. An der Einmündung Höhenstraße / Schachener Straße liegt jedoch aus unserer Sicht in Bezug auf den Radverkehr ein besonderes Gefahrenpotential vor da die Radverkehrszahlen, wie im Bericht beschrieben mit bis zu 5530 Rad/24h, sehr hoch sind. Die Planung mit zusätzlichem Wohnmobilverkehr und PKW Verkehr wird aus unserer Sicht die Situation des Verkehrsaufkommens weiter verschlechtern und ein hohes Risiko, besonders für Radfahrende mit sich bringen. Wir schließen uns in diesem Punkt daher der Stellungnahme der Stadt Lindau an, dass das Vorhaben den Bemühungen entgegensteht das Verkehrsaufkommen im Bereich Bad Schachen verkehrlich zu entlasten und die Widmung der Schachener Straße als „Fahrradstraße“ konterkariert. Auch wenn im Kapitel Immissionsschutz unter 8.2 die Anzahl der Reitturniere auf 10 Kalendertage begrenzt wird, ist die Annahme der Anzahl an Helfenden mit 10 Personen und die Anzahl der Zuschauenden ebenfalls mit 10 Personen im Verkehrsgutachten weder begründet noch nachvollziehbar. Es ist davon auszugehen, dass die Veranstaltungen deutlich mehr Besucher anziehen könnten und damit auch mehr Verkehr entsteht.

Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted signature block]



Gemeinde
BODOLZ

Gemeinde Bodolz [REDACTED]

Wenn Empfänger verzogen, bitte mit neuer Anschrift zurück

Gemeinde Wasserburg
Lindenplatz 1
88142 Wasserburg (Bodensee)

Ansprechpartner

[REDACTED]

Kontakt

[REDACTED]

Bodolz, den 19.12.2025

STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET WOHNMOBIL UND REITSPORT“ NACH § 4 ABS. 2 BAUGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Gemeinderatsbeschluss vom 11.12.2025 gibt die Gemeinde Bodolz folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan „Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport“ nach § 4 Abs. 2 BauGB ab:

Die Gemeinde Bodolz nimmt die Abwägungen der Gemeinde Wasserburg zur Kenntnis, weist jedoch erneut darauf hin, dass die Haupteerschließung über das Gemeindegebiet erfolgen sollte, welche das Sondergebiet ausweist (§123 BauGB) und zeigt folgende Punkte auf:

- Die in der Abwägung genannten, aus dem östlichen Raum zu erwartenden, Besucheranfahrten können derzeit nur durch Anfahrten über die Verkehrsinfrastruktur der benachbarten Kommunen Bodolz und Lindau erfolgen, da die genannte Anfahrt über die B31 mit Abfahrt Hengnau auf Grund einer nicht vorhandenen Abfahrt von der B31 auf Höhe Hengnau nicht möglich ist. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist dadurch nochmal höher als bislang in Ihrer Abwägung angegeben.
- Die erhöhte Verkehrsbelastung auf Bodolzer Gemeindestraßen erfolgt nicht nur über das Teilstück Höhenstraße (Höhenstraße 1 bis Schachener Straße) sondern ebenfalls über die Straße Untere Steig (Li16 bis Enzisweiler Straße).

Vertreten durch

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Hier ist, gerade durch das abfallende Gelände, in Verbindung mit dem im Tal liegenden Bahnübergang, mit kurzem vorliegendem Stauraum, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auch mit einer erhöhten Beeinträchtigung der Übersichtlichkeit und dadurch der Sicherheit für andere Verkehrsteilnehmer (kreuzende Fußgänger/ Radfahrer) sowie der Zufahrten zum Einzelhandel und zum Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ zu rechnen.

- Eine interkommunale Abstimmung ist aus Sicht der Gemeinde Bodolz weiterhin notwendig, um die Belange der Nachbarkommunen zu berücksichtigen.



Stellungnahme der Stadt Lindau

Bebauungsplan „Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport“

Teil A: Verkehrliche Belange

I. Vorbemerkung: Priorität der Verkehrssicherheit und nachhaltigen Mobilität

Die Stadt Lindau verpflichtet sich zur Sicherung einer hochwertigen Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und zur Förderung nachhaltiger Mobilität. Als Hafenstadt mit hohem touristischem Aufkommen und mit dem Bodenseeradweg von internationaler Bedeutung, der durch die Stadt führt, kommt dem Schutz des Radverkehrs und der Etablierung von Fahrradzonen eine besondere Priorität zu.

Die Schachener Straße wurde deswegen gezielt zur Fahrradzone (Verkehrszeichen 244.3) umgebaut und ausgewiesen. Damit verbunden ist der klare städtische Auftrag, den Radverkehr als vorherrschende Verkehrsart zu bevorzugen und zu stärken sowie den Durchgangsverkehr auf leistungsfähigere Routen (insbesondere die Kreisstraße LI 16) zu verlagern.

Das geplante Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport in der benachbarten Gemeinde Wasserburg könnte diese gewollte Verkehrspolitik der Stadt Lindau erheblich gefährden und konterkarieren. Die Stadt Lindau lehnt daher eine Erschließung ab, die zu zusätzlichen Durchgangsverkehren durch die Fahrradzone führt.

II. Bewertung der überarbeiteten Verkehrsuntersuchung vom 05.09.2025

1. Unzureichende Berücksichtigung der Fahrradzone und des Radverkehrs

Ursprüngliche Bedenken der Stadt Lindau:

Die Stadt Lindau wies bereits in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass die „besondere Eigenschaft der Schachener Straße als Fahrradzone im Verkehrsgutachten nicht einmal erwähnt“ wird. Sie betonte, dass „besonders im Sommer der Radverkehr in der Schachener Straße die vorherrschende Verkehrsart“ ist, mit „über 3.000 Radfahrern an Spitzentagen nach der Einmündung Höhenstraße“ und warnte vor einer „realitätsfernen“ Bewertung ohne Einbeziehung des Radverkehrs.

Status in der überarbeiteten Untersuchung:

Die überarbeitete Verkehrsuntersuchung vom 05.09.2025 erwähnt die Fahrradzone Schachener Straße weiterhin nicht als eigenständigen Faktor bei der Verkehrsqualitätsbewertung. Zwar wurde Radzählungen durchgeführt und Radverkehrszahlen in den Anlagen dokumentiert (bis zu 6.050 Radfahrten pro Tag am Samstag), aber diese werden nicht in die Berechnung der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten einbezogen. Die Analyse bleibt damit verkehrstechnisch unvollständig und ignoriert eine der Hauptverkehrsarten in diesem Bereich. Dies stellt einen inhaltlichen Fehler des Gutachtens dar, der zu einem Abwägungsmangel führen kann, sollten auf dieser Grundlage Beschlüsse zur Umsetzung der Planung beschlossen werden.

Feststellung der Stadt Lindau:

Dies ist nicht akzeptabel. Eine realistische Verkehrsqualitätsbewertung für die Fahrradzone muss die gegenwärtigen und zukünftigen Radverkehrsmengen als primären Indikator betrachten, nicht als Nebenfaktor. Der Radverkehr ist vorhanden und signifikanter und zu berücksichtigender Teil des Verkehrsaufkommens. Dies wird im vorgelegten Gutachten nicht ausreichend berücksichtigt und stellt einen Abwägungsmangel dar.

2. Unrealistische Verkehrsverteilung und Verkennung des Navigationsverhaltens

Ursprüngliche Bedenken der Stadt Lindau:

Die Stadt Lindau bezweifelt die Annahme einer hälftigen Verkehrsverteilung auf Höhenstraße (Wasserburg kommend) und Schachener Straße (Bodolz/Lindau kommend). Sie argumentiert: „Der gesamte Verkehr, welcher von der Autobahn A96 in Richtung Bodensee anreist, wird angesichts der kürzeren Strecke über die Schachener Straße zum Ziel fahren. Hinzu kommt, dass die Fuggerstraße, über die die meisten Navigationssysteme den Verkehr schicken wollen, für höhere Fahrzeuge nicht geeignet ist und diese dann wiederum auch aus Richtung Friedrichshafen die nächstangezeigte Möglichkeit über Bodolz und Lindau nutzen werden.“

Status in der überarbeiteten Untersuchung:

Die überarbeitete Untersuchung hält an der Annahme einer hälftigen Verteilung fest, ohne diese Kritik zu thematisieren oder alternative Szenarien zu rechnen. Sie berücksichtigt nicht das tatsächliche Routing-Verhalten von Wohnmobilmfahrern und Navigationssystemen.

Feststellung der Stadt Lindau:

Eine realistische Szenariorechnung mit einer stärker Schachener-Straße-zugewandten Verkehrsverteilung (z.B. 70% / 30%) ist notwendig, um die tatsächlichen Belastungen abzubilden.

Dies stellt einen methodischen Mangel dar, der zu einer fehlerhaften Prognose des Verkehrsaufkommens führt.

3. Unrealistische Kalkulationen bei Turnierteilnehmern und Zuschauern

Vergleich der beiden Verkehrsuntersuchungen:

Erste Untersuchung (Februar 2025):

- Maximal 5 Turniere pro Jahr mit 30 Teilnehmern
- Plus 10 Helfer + 50 Zuschauer = insgesamt 180 Kfz-Fahrten täglich bei Turnier
- Schwerverkehr aus Turnieren: 60 SV-Fahrten

Neue Untersuchung (September 2025):

- Maximal 3 Turniere pro Jahr mit 30 Teilnehmern
- Plus 10 Helfer + 10 Zuschauer (!) = insgesamt 100 Kfz-Fahrten täglich bei Turnier
- Turniere: 50 Kfz-Fahrten pro Richtung (ohne explizite SV-Angabe)

Kritik der Stadt Lindau:

Die Reduktion der Zuschauerzahlen von 50 auf 10 ist realitätsfremd und nicht nachvollziehbar. Ein Jugendturnier mit Reitsportcharakter kann durchaus 50 oder mehr Zuschauer anziehen. Man kann dies sehr gut an der Reitsportanlage in Wangen ablesen, die südlich des ehemaligen Gartenschaugeländes liegt und dort auf einen Großparkplatz zugreifen kann. Bei Reitsportveranstaltungen sind sämtliche Parkplätze oft völlig belegt. Wir gehen daher von deutlich höheren Besucherzahlen aus. Diese im Gutachten getroffene Annahme ist daher viel zu konservativ und unterschätzt das tatsächliche Verkehrsaufkommen erheblich. Darüber hinaus wird nicht erläutert, warum die Turnierfrequenz von 5 auf 3 pro Jahr reduziert wurde und v.a., wie dies rechtlich gesichert werden soll. Eine bloße Reduzierung der Veranstaltungs- und Teilnehmerzahlen, um im Gutachten dann gewünschte Ergebnisse zu erhalten, reicht selbstverständlich nicht aus, um die Verträglichkeit des Vorhabens für das Lindauer Straßennetz, konkret in Bezug auf die Schachener Straße, nachzuweisen. Zudem wird angemerkt, dass in Bebauungsplänen keine Verhaltensweisen festgesetzt werden können. D.h. die oben getroffenen Annahmen zur Häufigkeit der Veranstaltung und deren Teilnehmen und Besucher können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Sicherung dieser Annahmen ist also vertraglich festzuhalten. Der Stadt Lindau liegt hierzu aber keine entsprechende Regelung vor, so dass die Annahmen zur Häufigkeit der Veranstaltungen keine bindende Grundlage haben. Dies stellt einen inhaltlichen Fehler des Gutachtens dar, der zu einem Abwägungsmangel führen kann.

4. Signifikante Reduktion der Schwerverkehrsanteile

Vergleich der Neuverkehrsprognosen:

Erste Untersuchung (Februar 2025) - Hochsaison:

- Summe Neuverkehr: 290 Kfz-Fahrten täglich mit 80 SV-Fahrten

- Turniere: 180 Kfz mit 60 SV-Fahrten
- Wohnmobile: 70 Kfz mit 20 SV-Fahrten
- Reiterhof: 40 Kfz

Neue Untersuchung (September 2025) - Hochsaison:

- Summe Neuverkehr: 200 Kfz-Fahrten täglich mit 16 SV-Fahrten
- Turniere: 100 Kfz
- Wohnmobile: 60 Kfz mit 16 SV-Fahrten
- Reiterhof: 40 Kfz

Kritik der Stadt Lindau:

Die drastische Reduktion von 80 SV-Fahrten auf nur 16 SV-Fahrten ist nicht nachvollziehbar und wird im Gutachten nicht begründet. Eine Reduzierung der Wohnmobilstellplätze (von 50 auf 48) und Turniere (von 5 auf 3) erklärt nicht die massive Reduktion des Schwerverkehrs. Die Annahmen zum Schwerverkehrsanteil müssen transparent dargelegt und begründet werden. Es genügt nicht, die Verkehrszahlen auf ein geringeres Maß zu reduzieren, damit eine Verträglichkeit des Vorhabens für das Lindauer Straßennetz und im Besonderen auf die Schachener Straße nachgewiesen werden kann. Ohne eine nachvollziehbare Begründung zur Reduzierung der Verkehrszahlen ist hier weiterhin von einem deutlich höheren Anteil von SV-Verkehr auszugehen. Diese unbegründete Reduzierung ist also nicht nachvollziehbar und kann zu einer fehlerhaften Prognose der Auswirkungen des Verkehrsaufkommens führen.

5. Unberücksichtigte Probleme des ruhenden Verkehrs

Ursprüngliche Bedenken der Stadt Lindau:

Die Stadt Lindau warnte: „Im Verkehrsgutachten bleiben zu erwartende Probleme des ruhenden Verkehrs unberücksichtigt. Seit Implementierung der Fahrradzone mit entsprechendem eingeschränktem Haltverbot für alle Fahrzeuge stellt die Straßenverkehrsbehörde fest, dass gerade an sommerlichen Saisontagen mit großem Zulauf mangels öffentlicher Stellplätze verbotswidrig im Bereich der Fahrbahn auf der Schachener Straße geparkt wird. Gerade an Turniertagen erscheint es unrealistisch, dass Teilnehmer und Besucher der Turniere ausreichend Platz auf dem Wohnmobilstellplatz finden werden.“

Status in der überarbeiteten Untersuchung:

Die überarbeitete Untersuchung thematisiert die Problematik des ruhenden Verkehrs nicht. Sie geht nicht auf Parkplatzkapazitäten, die Wahrscheinlichkeit verbotswidrigen Parkens in der Fahrradzone oder notwendige Ausweichparkmöglichkeiten ein. Die Nicht-Berücksichtigung der erforderlichen Stellplätze führt zu einer mangelhaften Planung, welche die Folgen ihrer Nutzung nicht lösen kann.

Feststellung der Stadt Lindau:

Dies ist eine erhebliche Planungslücke, die Nicht-Berücksichtigung ausreichender Parkplätze stellt einen Abwägungsmangel dar. Bei Turniertagen mit bis zu 30 Teilnehmern plus Helfern und Zuschauern ist mit Überbelegung zu rechnen, die zu Parkdruck in der Schachener Straße führt. Eine Ausweichparkmöglichkeit auf Wasserburger Gemarkung ist erforderlich.

III. Konkrete Zahlenergebnisse und deren kritische Bewertung

Prognostizierter Neuverkehr nach neuer Untersuchung (Worst-Case-Szenario):

- **Reiterhof:** 40 Kfz-Fahrten täglich (20 pro Richtung)
- **Turniere:** 100 Kfz-Fahrten täglich (50 pro Richtung) – nur bei Turniertagen, realistisch zu niedrig kalkuliert
- **Wohnmobilstellplatz Hochsaison:** 60 Kfz-Fahrten täglich (30 pro Richtung), davon 16 SV-Fahrten

Kritische Einordnung:

Wenn von einer realistischeren Verkehrsverteilung von 70% über Schachener Straße (statt 50%) ausgegangen wird, ergibt sich für die Fahrradzone ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 145 Kfz pro Tag. Unter realistischen Annahmen (50 Zuschauer statt 10 bei Turnieren, höherer SV-Anteil) kann mit bis zu 160-180 Kfz täglich und bis zu 25-30 Schwerverkehrsfahrten gerechnet werden.

Dies entspricht einer Steigerung um etwa 4-5% des Gesamtverkehrs in der Schachener Straße, aber einer deutlich höheren relativen Steigerung im Schwerverkehrsanteil (von 5,8% möglicherweise auf 6,5-7,5%).

Für eine sensible Fahrradzone mit bereits 3.000-6.000 Radfahrten täglich ist dies nicht akzeptabel und stellt ein Sicherheitsrisiko für Radfahrer in der Fahrradzone Schachener Straße dar.

IV. Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit in der Fahrradzone

Erhöhtes Unfallrisiko durch Großfahrzeuge und Schwerverkehr

Die Stadt Lindau weist auf folgende Sicherheitsrisiken hin:

1. **Eingeschränkte Sichtfeld und Manövrierfähigkeit:** Große Wohnmobile (bis 12 m Länge) und Pferdetransporte haben erheblich schlechtere Sichtverhältnisse und benötigen größere Abbiegeradien.

2. **Konflikte mit dem Radverkehr:** Die Schachener Straße ist als Fahrradzone eine räumlich enge Verkehrsanlage. Das Überholen mit erforderlichem Sicherheitsabstand (mind. 1,5 m) ist bei Gegenverkehr vielfach nicht möglich. Große Fahrzeuge müssen sich „zwischen Radfahrergruppen bewegen“, wie die ursprüngliche Stellungnahme treffend formulierte.
3. **Erhöhte Lärm- und Abgasbelastung:** Schwerverkehr und Großfahrzeuge führen zu zusätzlicher Immissionsbelastung.
4. **Sicherheit der schwächsten Verkehrsteilnehmer:** Kinder und Anfänger sind im Radverkehr überproportional vertreten. Die zusätzliche Belastung gefährdet diese Gruppe erheblich.

Die Untersuchung adressiert diese Punkte nicht angemessen.

V. Widerspruch zwischen Verkehrsgutachten und städtischer Verkehrsplanung

Die Stadt Lindau hat eine bewusste Verkehrspolitik verfolgt, um:

- Die Fahrradzone Schachener Straße als sichere, radverkehrsorientierte Zone zu etablieren
- Den Durchgangsverkehr auf die leistungsfähigere Kreisstraße LI 16 zu verlagern
- Den Radverkehr zu stärken und als Mobilitätsalternative zu fördern

Das Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport in Wasserburg, mit seiner primären Erschließung über die Schachener Straße, **konterkariert diese Planung durch Erhöhung statt Reduzierung des Verkehrsaufkommens** in der Fahrradzone.

Dies ist nicht mit den städtischen Nachhaltigkeits- und Verkehrssicherheitszielen vereinbar.

VI. Rechtliche Grundlagen für Maßnahmen der Stadt Lindau

1. Verkehrssicherheit als vorrangiges Ziel

Nach § 45 Abs. 1 Satz 1 Straßenverkehrsordnung (StVO) können Straßenverkehrsbehörden Anordnungen treffen, um die Sicherheit und Ordnung des Straßenverkehrs zu gewährleisten.

2. Netzsperrung und Netzunterbrechung zur Verkehrstrennung

Die Stadt Lindau behält sich nach eingehender Prüfung weiterhin vor, bei konkret entstehenden Gefahrenlagen, z.B. einem steigenden Unfallaufkommen, gemäß ihrer

straßenverkehrsbehördlichen Zuständigkeit Verkehrsbeschränkungen, z.B. eine **Netzunterbrechung (Durchfahrtsverbot) an der Einmündung Schachener Straße / Höhenstraße** anzuordnen, um Durchgangsverkehr sowie Quell- und Zielverkehr durch die Fahrradzone zu unterbinden. Gegebenenfalls werden dazu auch bauliche Maßnahmen umgesetzt.

Dies muss daher in der städtebaulichen Abwägung des Vorhabens von der Gemeinde Wasserburg entsprechend berücksichtigt und abgewogen werden. Das Verkehrsgutachten muss aus Sicht der Stadt nochmals entsprechend angepasst und erneut ausgelegt werden.

Rechtliche Grundlagen:

- § 45 StVO – Allgemeine Anordnungscompetenz bei Verkehrssicherheitsdefiziten
- § 45 Abs. 9 StVO – Zulässigkeit von Verboten bestimmter Fahrzeugklassen

Ausgestaltung der Maßnahme:

- **Ggf. Durchfahrtsverbot** für Wohnmobile und Schwerlastfahrzeuge (>3,5 t) an der Einmündung Schachener Straße / Höhenstraße
- **Alternativroute:** Verkehrsumlenkung über die Kreisstraße LI 16, die ausreichende Kapazität aufweist

3. Beteiligung am Bebauungsplanverfahren

Die Stadt Lindau wird ihre Bedenken im laufenden Bebauungsplanverfahren geltend machen und folgende Forderungen stellen:

a) Verweigerung der Zustimmung zur vorliegenden Planung

- Die Lage des Vorhabens in Randlage von Wasserburg und in unmittelbarem Siedlungszusammenhang von Lindau mit Wohnschwerpunkt und der Fahrradstraße Schachener Straße als Haupteinschließung ist strukturell falsch und bedarf einer **Neuplanung des Vorhabens an anderer Stelle**. Geeignete Flächen liegen im nördlichen Gemeindegebiet von Wasserburg, nahe der LI 16, wodurch sowohl die Schachener Straße wie auch das Gemeindegebiet Wasserburg vom planbedingtem An- und Abfahrtsverkehr entlastet werden können.

b) Fehlerhafte Annahmen im Verkehrsgutachten als Grundlage der gemeindlichen Abwägung, es fehlen :

- Überarbeitete Verkehrsuntersuchung
- Explizite Berücksichtigung der Fahrradzone und des Radverkehrs in der Verkehrsqualitätsbewertung
- Realistische Verkehrsverteilungsszenarien (mindestens 70% über Schachener Straße)

- Szenarien mit realistischen Zuschauerzahlen bei Turnieren (mindestens 30-50 Zuschauer)
- Szenarien mit erhöhten Schwerverkehrsanteilen in der touristischen Hochsaison
- Detaillierte Analyse des ruhenden Verkehrs und notwendige Ausweichparkplätze
- Sicherheitsanalyse für Radfahrer und Fußgänger mit expliziter Betrachtung der Fahrradzone

c) Alternative Erschließung:

- Primäre Erschließung über die Höhenstraße von Wasserburg kommend
- Ausschluss von Durchfahrten durch die Schachener Straße / Fahrradzone Lindau

d) Infrastrukturverbesserungen:

- Ausreichende Ausweichparkmöglichkeiten für Wohnmobile und PKW auf Wasserburger Gemarkung (insbesondere für Turnierspitzen) mit Anbindung über Wasserburger Gemeindegebiet
- Sicherheitsverbesserungen an der Einmündung Höhenstraße / Schachener Straße (z.B. Geschwindigkeitsreduktion, Markierungen, Ampelanlage bei Bedarf)
- Halteverbotszone in der Schachener Straße zur Freihaltung der Fahrbahn

VII. Maßnahmen der Stadt Lindau nach dem Planverfahren

Die Stadt Lindau behält sich vor, bei rechtswidrigen oder verkehrlich unangemessenen Planungen rechtliche Schritte einzuleiten, einschließlich:

- Widersprüche gegen die Bebauungsplanduldung
- Klage vor dem Verwaltungsgericht (Normenkontrollverfahren)
- Klage auf Anwendung von Straßenverkehrsbeschränkungsmaßnahmen, falls diese notwendig werden

Teil B: Sonstige Belange

I. Umweltbericht und Schutzgüter Landschaftsbild und Boden

Im Umweltbericht sowie der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und -Beschreibung wird zu wenig auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden eingegangen. Die verbal-argumentative Komponente für die Beschreibung des Ausgleichs für die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden fehlt weitgehend.

Das Plangebiet hat laut den Aussagen im Umweltbericht eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Diese Meinung kann so pauschal nicht geteilt werden. Das Landschaftsbild / Landschaftserleben ist hier als hochwertig einzustufen. Es kommt nicht nur zu einer „nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Obstplantagenflächen“ sondern auch zu einer Überformung des Landschaftsbildes generell und somit einer Veränderung des Landschaftserlebens. Deswegen muss ein besonderes Augenmerk auf die optische Wirkung und Gestaltung der neuen Anlage vorgenommen werden. Die Visualisierungen werden dabei begrüßt, weil sie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verdeutlichen. Die Abbildungen 24 und 25 (Blick auf das Lindenhofbad vom See aus) bringen dabei allerdings keinen Erkenntnisgewinn und können entfallen.

Nah- und Mittelwirkung wird sich deutlich verändern. Durch die Bepflanzung werden die Gebäude zwar in die Landschaft eingebunden, es verändert sich aber insgesamt das Erscheinungsbild, weil die weiteren Blicke in die Landschaft durch die Bepflanzung verloren gehen.

Es wird zu wenig auf die Neugestaltung des Landschaftsbildes eingegangen. Im Umweltbericht wird auf der Ausgleichsseite vorwiegend der rein rechnerische ökologische Ausgleich beschrieben. Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sollte bei der Materialauswahl auf traditionelle Materialien zurückgegriffen werden (z.B. rote Dachziegel, Verwendung von Holz, Einfriedungen aus Holz oder Bepflanzung). Das ästhetisch hochwertige Bestandsgebäude kann als Vorbild dienen. Es ist sehr harmonisch in die Umgebung eingebunden.

Aus den genannten Gründen wird empfohlen, im städtebaulichen Vertrag genauere Angaben zu machen zur Fassaden- und Dachgestaltung, so dass auch die Materialien eine gute Einbindung in die Landschaft unterstützen. Zwar ist die eine optische Einbindung mit den Bepflanzungen gegeben, diese wirkt jedoch nur im belaubten Zustand und erst nach mehreren Jahren. Im Winterhalbjahr werden die neuen Gebäudekörper deutlich in Erscheinung treten.

Im Umweltbericht heißt es, dass der Eingriff auf den Boden eine hohe Erheblichkeit darstellt. Es wird auf der Ausgleichsseite jedoch nicht erläutert, wie dieser Eingriff ausgeglichen wird, bzw. welche Maßnahmen positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben.

Teil C: Conclusio und Forderungen

I. Position der Stadt Lindau:

Die Stadt Lindau lehnt die Realisierung des Sondergebiets Wohnmobil und Reitsport in der geplanten Form ab, solange die Erschließung wesentlich über die Fahrradzone Schachener Straße erfolgt. Dies steht im fundamentalen Widerspruch zu den städtischen Verkehrssicherheits- und Nachhaltigkeitszielen.

II. Grundsätzliche Anforderungen:

1. **Veränderte Lage des Projektes** und Umplanung im nördlichen Gemeindegebiet von Wasserburg nahe der LI 16
2. **Alternative Erschließung** über die Höhenstraße (Wasserburg-Seite) mit ausdrücklichem Verbot von Durchfahrten durch die Schachener Straße (Lindau)
3. **Überarbeitete Verkehrsgutachten** mit realistischen Annahmen und Berücksichtigung aller relevanten Faktoren
4. **Ausweichparkmöglichkeiten** auf Wasserburger Gemarkung für Spitzenlastszenarien
5. **Sicherheitsverbesserungen** an kritischen Knotenpunkten
6. **Berücksichtigung** der Anmerkungen zu Landschaftsbild und Boden

III. Ausblick:

Sollten die geforderten Modifikationen nicht umgesetzt werden, wird die Stadt Lindau ihre volle Zuständigkeit als Straßenverkehrsbehörde nutzen, um durch Anordnungen gemäß § 45 StVO die Verkehrssicherheit in der Fahrradzone Schachener Straße zu schützen. Die Realisierung eines Sondergebiets darf nicht zu einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit für Radfahrer oder anderen Verkehrsteilnehmern führen.

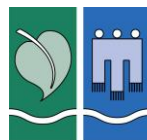
Die Stadt Lindau verweist abschließend auf ihre Verantwortung für die Sicherheit und Ordnung des Straßenverkehrs im Stadtgebiet und behauptet ihre Selbstbestimmung in dieser Frage mit Nachdruck.

IV. Unterschrift und Bestätigung

Die Stadt Lindau bringt diese Stellungnahme zur Kenntnis der Gemeinde Wasserburg und begehrt ihre vollständige Berücksichtigung im laufenden Bebauungsplanverfahren sowie rechtzeitige Benachrichtigung über weitere Verfahrensschritte und weitere öffentliche Auslegungen.

Lindau, Dezember 2025

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■



Landkreis
Lindau BODENSEE

KREISBRANDINSPEKTION

KBR

**Freiwillige Feuerwehren des
Landkreises Lindau (Bodensee)
Kreisbrandinspektion
Brandschutzdienststelle**

Scheidegg, 05.12.2025

**Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahme Brandschutzdienststelle zum
Bebauungsplan Gewerbegebiet „Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport“
Gemeinde Wasserburg (Bodensee)**

Löschwasserbedarf

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 auszustatten. Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Hierzu können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahme erst in 300m Entfernung sein darf. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann.

Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Bei der Löschwasserversorgung reicht es aus unserer Sicht, wenn in der Erläuterung zum Bebauungsplan unsere obenstehenden Abgaben übernommen werden. Diese sollen den Bauwerber und den Versorger verpflichten entsprechende Versorgungseinrichtungen bereitzustellen.

Sollten in dem Bebauungsplan unsere Angaben nicht berücksichtigt werden, sehen wir eine schnelle Rettung oder Löschmaßnahme in Frage gestellt.

Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt.

Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20m, von mehr als 7,20m ein genormtes Hubrettungsgerät.

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichender Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Mit freundlichen Grüßen





Deutsche Bahn AG - DB Immobilien

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien

21.11.2025

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom:

Wasserburg (Bodensee)– Bebauungsplan "Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport", Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Geltungsbereich: Gemarkung Wasserburg (Bodensee), Fl. Nr.: 2636, 2638, 2637, 2640, 2631, 2632/0, 2634/1 und 2625

Bahnstrecke: abseits der Bahnlinie 4530 Friedrichsh. - Lindau-Aeschach

Sehr geehrte ,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.g. Bebauungsplanverfahren.

Zum Bebauungsplan "Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport" inkl. Entwässerungskonzept bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, sofern ein negativer Einfluss auf die Bahnstrecke ausgeschlossen werden kann. Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) nicht beeinträchtigt werden dürfen. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten keine Oberflächenwasser zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben ist untersagt. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.



Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.



Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd



+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB-Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB-Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++



Dr. Sojka & Kasch

RECHTSANWÄLTE

Dr. Sojka & Kasch [REDACTED]

Gemeinde Wasserburg
Lindenplatz 1

88142 Wasserburg

per E-Mail:

Unser Zeichen:

[REDACTED]

Ihr Zeichen:

-

Datum:

22.12.2025

Ihre Ansprechpartnerin:

[REDACTED]

Telefon:

[REDACTED]

E-Mail:

[REDACTED]

Bebauungsplan „Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport“

Hier: Einwendungen im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Namens und im Auftrag unserer Mandanten werden gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport“ folgende Einwendungen erhoben:

I.

Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die Erforderlichkeit der Planung.

Gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, **sobald** und **soweit** es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 3, „1. Ziele und Zwecke der Planung“) wird für den Bebauungsplan „Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport“ ausgeführt:

„An der Gemarkungsgrenze zwischen Wasserburg (Bodensee) und

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Lindau (Bodensee) befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zusätzlich zu dem Erwerbsanbau von Obst wird hier auch eine Reitsportanlage betrieben.

Um seine Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, möchte der Betreiber der Anlage erweitern und mit einem Wohnmobilstellplatz verknüpfen. Diese Vorhaben wären jedoch aufgrund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig. Deswegen soll das Baurecht durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung geschaffen werden.

(...)

Zusätzlich dazu soll auch ein „SO Wohnmobil“ festgesetzt werden, um die bislang im Gemeindegebiet „wild“ campierenden Wohnmobile im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Konfliktvermeidung an einer Stelle zu bündeln. Es handelt sich dabei um eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage bzw. Tourismuseinrichtung.“

(...)

Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren verfolgt die Gemeinde Gemeinwohlbelange: Dadurch können der Tourismus innerhalb der Gemeinde (auch durch die Erweiterung des Angebots im Bereich Reitsport) sowie die örtliche Wirtschaftskraft gestärkt und dem anhaltenden Defizit an Wohnmobilstellplätzen in der Region entgegengewirkt werden.“

1.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport“ stellt eine bauplanungsrechtlich unzulässige Vermischung von angebots- und vorhabenbezogener Planung dar. So ist in der Rechtsprechung (vgl. bspw. zuletzt OVG Magdeburg, Urteil vom 02.09.2025 - Az. 2 K 118/24) anerkannt, dass die Gemeinde bei der Wahl des Planungsinstruments, mit dem sie ihre städtebaulichen Ziele erreichen will, grundsätzlich frei ist. Hierzu führt das Gericht (a. a. O.) aus:

„Auch wenn sie mit dem Bebauungsplan das Vorhaben eines privaten Vorhabenträgers planungsrechtlich ermöglichen will, ist sie aufgrund von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht gezwungen, einen mit einer Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB gekoppelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Allerdings darf die Gemeinde nicht Angebotsbaugebiet und vorhabenbezogenen Bebauungsplan unzulässig mischen, indem sie bei einem durch ein bestimmtes Vorhaben veranlassten Angebotsbaugebiet durch die Festsetzungen einen großzügigen Rahmen steckt und wesentliche Einschränkungen in städtebaulichen Verträgen vornimmt, die außerhalb des Anwendungsbereichs von § 12 BauGB für die Beurteilung des Bebauungsplans keine Bedeutung haben. Damit würden nicht nur wesentliche Teile der Planung möglicherweise der Öffentlichkeitsbeteiligung entzogen werden. Es könnte sich auch ein den ursprünglichen Vorhabenträger ersetzender neuer Investor auf die großzügigen Festsetzungen des Bebauungsplans berufen, ohne an die Einschränkungen durch die städtebaulichen Verträge gebunden zu sein. Die Bewältigung der durch einen Bebauungsplan hervorgerufener Konflikte ist grundsätzlich in dem Plan selbst zu lösen und

kann in gewissem Umfang auch in das nachfolgende Einzelgenehmigungsverfahren verlangt werden, soweit die Konflikte dort lösbar sind. Die Konfliktbewältigung kann aber auch bei einem projektbezogenen Angebotsbebauungsplan nicht durch städtebauliche Verträge geregelt werden, weil die Genehmigungsbehörde weder Versagungsgründe noch Gründe für eine inhaltliche Änderung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens aus solchen Verträgen herleiten könnte. Diese Gefahr besteht aber nicht, wenn der städtebauliche Vertrag nicht außerhalb des Planungsverfahrens und der Öffentlichkeitsbeteiligung konkrete inhaltliche Regelungen der Bebauungsmöglichkeiten für das Plangebiet trifft, sondern nur die Ausarbeitung und Finanzierung der nach dem Planaufstellungsbeschluss beabsichtigten städtebaulichen Planungen und Erschließungen regelt.“

So geht aus der Begründung zum Bebauungsplan hervor, dass jedenfalls Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zu immissionsschutzfachlichen Betriebsbeschränkungen vereinbart werden (Seite 28). Dies indiziert bereits, dass (für die Öffentlichkeit) nicht ausgeschlossen werden kann, es sind weitere, wesentliche Punkte bzw. festsetzungsbeschränkende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt worden bzw. werden in einem solchen geregelt. Gerade immissionsschutzfachliche Konflikte sind bei diesem Vorhaben gegeben, wie die Gemeinde Wasserburg ausweislich der Planunterlagen selbst erkennt. Diese können und dürfen (auch zum Schutz der Öffentlichkeit und ggfs. neuer Betreiber) nicht in städtebaulichen Verträgen ohne Kontrollmöglichkeit von außen geregelt werden. In § 11 BauGB sind mögliche Inhalte von städtebaulichen Verträgen als Regelbeispiele normiert. Die hier geregelten immissionsrechtlichen Konflikte bilden einen so gravierenden öffentlichen Belang, der nicht einmal im Ansatz einer der Regelbeispiele des § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 5 BauGB nahekommt. Ausweislich der textlichen Festsetzungen fehlt es nahezu vollständig an immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen; gleichwohl die schalltechnische Untersuchung solche fordert. Die Kombination von Angebotsbebauungsplan und städtebaulichen Vertrag ist jedenfalls nur dann zulässig, wenn sich der Vorhabenträger zur Vornahme bestimmter Aufgaben, wie z. B. Kostenübernahme oder Herstellung der Erschließungsanlagen, verpflichtet (vgl. Urteil vom 15.05.2025 - Az. 10 D 203/22.NE); das Instrument des städtebaulichen Vertrags kann jedoch nicht dazu missbraucht werden, an sich wesentliche festsetzungsbedürftige Regelungen und Inhalte vertraglich zu regeln. Nachdem der städtebauliche Vertrag nicht an der Rechtmäßigkeitskontrolle eines (Angebots-)Bebauungsplans teilnimmt, fehlt auch dem gegenständlichen Bebauungsplan an zentralen Stellen (vgl. textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz) eine den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB entsprechende Abwägung und Herbeiführung der Rechtmäßigkeit durch verbindliche Festsetzungen.

2.

Zudem ist die gegenständliche Planung für ein „*Sondergebiet Reitsport*“ nicht erforderlich. Entgegen der Angaben der Gemeinde und entgegen der Inhalte in der Begründung zum Bebauungsplan handelt es sich auf Grundstück Fl.Nr. 2639 um keine bestehende „*Reitsportanlage*“, deren (wirtschaftliche) Erweiterung erzielt werden soll. Der Vorhabenträger ist weder (aktuell) Betreiber ei-

ner Reitsportanlage noch betreibt er ein Kutschenfahrgeschäft/Kutschenfahrschule. Der Vorhabenträger ist schlicht Obstbauer. Seine landwirtschaftliche Tätigkeit verbindet er mit dem Ferienhof Schwand, welches „*Urlaub auf dem Bauernhof*“ anbietet. Der in der Höhenstraße gelegene Bauernhof des Vorhabenträgers war vermietet. Ein ehemaliger Mieter betrieb eine Kutschenfahrschule und bietet Pony-Kutschfahrten an; hatte jedoch seine Ponys nicht auf dem Gelände des Vorhabenträgers untergebracht, sondern weiter weg. Lediglich die Familie des Vorhabenträgers pflegte die Reiterei als Hobby, als rein privater Natur. Deshalb besteht (aktuell) keine Reitsportanlage, welche durch den gegenständlichen Bebauungsplan erweitert werden kann. Vielmehr handelt es sich um eine - wenn überhaupt - Neugründung einer solchen. Infolgedessen hat die Gemeinde Wasserburg keinerlei Anstrengungen unternommen, festzustellen, ob städtebaulich überhaupt ein Bedürfnis nach einer (privaten) Reitsportanlage besteht, sondern hat dieses einfach als städtebauliche Rechtfertigung unterstellt. Die Gemeinde Wasserburg argumentiert in städtebaulicher Hinsicht damit, dass die Reitsportanlage als „*überörtliche Freizeit- und Sporteinrichtung*“ eine qualitative Aufwertung des bestehenden Freizeitangebots in der Region Bodensee darstelle. Tatsächlich jedoch wird der „*verkehrstechnischen Untersuchung*“ vom 05.09.2025 hinsichtlich des geplanten Reiterhofs (inkl. Turniere) folgendes zugrunde gelegt:

„5 Pensionspferde, 7 eigene Pferde, 5 Berittpferde, 4 Reha-Pferde und 4 Behandlungspferde“.

Bei den geplanten 3 Jugend-Turnieren im Jahr mit maximal 30 Teilnehmern und 10 Zuschauern (vgl. verkehrstechnische Untersuchung, S. 5) soll in Verbindung mit dem „*Pferdeangebot*“ worin genau eine „*überörtliche Freizeit- und Sporteinrichtung*“ liegen? Auffälligkeit hierbei ist, dass in der vorhergehenden Fassung der verkehrstechnischen Untersuchung noch von 5 Turnieren im Jahr und 50 Zuschauern ausgegangen wurde. Die nunmehrige Reduzierung sowohl der Anzahl der Turniere als auch der Zuschauer lässt das Vorhaben noch mehr relativieren als es davor bereits war. Widersprüchlich geht jedoch die schalltechnische Untersuchung weiterhin von 50 Zuschauern aus.

3.

Auch dem Bebauungsplanteil „*Sondergebiet Wohnmobil*“ fehlt es an der städtebaulichen Anforderlichkeit. Wie bereits mit Anwaltsschreiben vom 28.03.2025 vorgetragen, verfügt die Gemeinde Wasserburg auf ihrem Gemeindegebiet bereits über ausreichende Wohnmobilstellplätze. Eine Bedarfsanalyse oder konkrete Anhaltspunkte dafür, dass tatsächlich ein „*wildes*“ Wohnmobilstampfen im Gemeindegebiet mit städtebaulichen Planungsinstrumenten in den Griff bekommen werden müsse, lässt die Planung vermissen. Weder liegt eine Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde vor, welche ein „*wildes Campen*“ im Gemeindegebiet attestiert, weil es infolge dessen zu Ordnungswidrigkeitenverfahren und Anwohnerbeschwerden kam noch hat die Gemeinde Wasserburg eine statistische Erhebung über den tatsächlichen Bedarf eines solchen Plat-

zes eingeholt. Alleine die unmittelbare Nähe zum Bodensee und die damit verbundene touristische „Anziehungskraft“ kann eine städtebauliche Anforderlichkeit nicht begründen. Deshalb ersetzt die von der Gemeinde Wasserburg im Rahmen der Abwägung behauptete „*erhebliche Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen*“ eine statistische Erhebung nicht. Im Übrigen ist die Aussage weder (anderweitig) belegt noch vor dem Hintergrund der zahlreichen bereits vorhandenen Wohnmobilstellplätze in und um die Gemeinde Wasserburg nachvollziehbar.

Darüber hinaus steht die behauptete Anforderlichkeit des „SO2 Wohnmobil“ im Widerspruch dazu, dass im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.09.2021 das innerörtlich gelegene „*Sondergebiet Camping*“, in dem der Campingplatz Eschbach gelegen ist, verkleinert wurde, um im Gegenzug das „SO2 Wohnmobil“ des Vorhabenträgers auszuweisen.

II.

Die zulässigen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 bis Abs. 7 BauGB wurden nicht eingehalten; im Übrigen sind formulierte Festsetzungen unbestimmt.

1.

Ausweislich der Planunterlagen erfolgte für das „SO2 Wohnmobil“ eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auf Grundlage von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO. Zulässig sollen gem. der textlichen Festsetzungen nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 e)

„sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung als Wohnmobilstellplätze dienen“

sein. Aus dieser unbestimmten Formulierung geht nicht hervor, was konkret als „*Art der Nutzung*“ künftig zulässig sein soll. Einem Wohnmobilstellplatz dienen können Schank- und Speisewirtschaften sowie Unterhaltungseinrichtungen. Eine Sondergebietsfestsetzung erfordert aber gerade wegen ihrem „*offenen Charakter*“ eine detaillierte Festsetzung der zulässigen Nutzungen und lässt keinen Raum für Spekulationen. Das Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen gilt auch für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen und ergibt sich aus dem Rechtsstaatsprinzip in Art. 20 Abs. 3 GG. Das erforderliche Maß der Konkretisierung von Festsetzungen eines Bebauungsplans richtet sich nämlich danach, was nach den Verhältnissen des Einzelfalls für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten privaten und öffentlichen Belange entspricht. Ob nämlich eine einzelne Formulierung eines Bebauungsplans dem Bestimmtheitsanfordernis genügt, ist eine Frage der Auslegung des Plans im Einzelfall (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.01.1995 - Az. 4 NB 3/95). Die schalltechnische Untersuchung geht nämlich nicht davon aus, jedenfalls lässt sie es nicht in ihre Untersuchung einfließen, ob sich auf dem Campingplatz eine Schank- und/Speisewirtschaft oder gar eine Unterhaltungseinrichtung befinden wird. Nach der (unbestimmten)

Festsetzung ist das aber gerade möglich und planerisch zulässig. Dann jedoch müssten solche Einrichtungen einer schalltechnischen Gesamtuntersuchung unterstellt werden, was hier aber klar nicht erfolgt ist.

2.

Auch die Festsetzung in § 1 Abs. 2 Nr. 2 d), wonach ausschließlich die der Versorgung des Sondergebiets „SO2 Wohnmobil“ dienenden Läden (z. B. Kassen- und Verkaufsautomaten) zulässig sein sollen, ist widersprüchlich. Kassen- und Verkaufsautomaten sind gerade keine Läden im herkömmlichen Sinn, sondern technische Einrichtungen ohne Einsatz von Personal. Läden hingegen sind durch das Ausstellen von Waren und der Anwesenheit von Personal gekennzeichnet. Mithin handelt es sich um gänzlich unterschiedliche Nutzungsformen, welche hier aber synonym gebracht werden und daher infolge Unbestimmtheit zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen.

3.

Zudem wird hinsichtlich der „Art der Nutzung“, wie in § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO aber vorausgesetzt, nicht geregelt, ob ein „Dauerstellplatz“ zulässig sein soll bzw. welche Betriebszeiten der Wohnmobilstellplatz haben darf. Wird dieser lediglich saisonal oder ganzjährig betrieben? Es wird nämlich in diesem Zusammenhang als rechtsfehlerhaft empfunden, den beiden geplanten Sondergebieten den Immissionsschutzstatus eines Dorfgebiets festzusetzen (§ 1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen). Auf welcher gesetzlichen Grundlage ist diese Festsetzung erfolgt? Der Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB sieht hierfür keine Ermächtigungsgrundlage vor.

4.

Schließlich sind insbesondere beim „SO1 Reitsport“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Systematik und die Voraussetzungen für die Ausweisung sonstiger Sondergebiete nach § 11 Abs. 1 BauNVO verkannt worden. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO dürfen nur solche Gebiete als sonstige Sondergebiete dargestellt und festgesetzt werden, die sich von den vertypten Baugebieten wesentlich unterscheiden. Zu den vertypten Baugebieten zählen die in den §§ 2 bis 10 BauNVO genannten Baugebiete. Mit Hilfe dieser Voraussetzung sollen die Gemeinden an die in § 1 Abs. 2 BauNVO enthaltene Typik der Baugebiete gebunden und eine Umgehung des Typenzwangs verhindert werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 07.07.1997 - Az. 4 BN 11/97). Die geplante Reit-sportanlage stellt sich als „Anlage für sportliche Zwecke“ dar. Dieser Terminus ist den §§ 2 bis 10 BauNVO positiv bekannt. Der hier in Rede stehende Umfang der geplanten Einrichtung unterscheidet sich nicht wesentlich von demjenigen, welcher in einem typisierten Baugebiet der §§ 2 bis 10 BauNVO zulässig ist.

III.

Es liegt in mehrfacher Hinsicht ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB sowie gegen das darin enthaltene Gebot der Konfliktbewältigung vor. Es entspricht dem Gebot

gerechter Abwägung, wenn die durch die beabsichtigte Planung hervorgerufenen bzw. zu erwartenden Konflikte durch planerische Festsetzungen vermieden bzw. gelöst werden. Es kommt also darauf an, ob in die Abwägung an Belangen eingestellt worden ist, was nach Lage der Dinge eingestellt werden musste, ob die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange richtig erkannt worden ist und ob der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die zu ihrer objektiven Gewichtung in einem angemessenen Verhältnis steht. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener (bzw. Dritter) letztlich ungelöst bleiben (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.09.2013 - Az. 4 C 8.12).

1.

Es liegt ein Verstoß gegen das in § 1 Abs. 7 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB enthaltene Gebot der Konfliktbewältigung vor. Von jedem Bebauungsplan sind die ihm zuzurechnenden Konflikte zu lösen. Das bedeutet, dass die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Das Ergebnis dieses Ausgleichs muss sich im Planinhalt niederschlagen.

Die Gemeinde Wasserburg geht beim Wohnmobilstellplatz selbst von einer „*überörtlich raumbedeutsamen Freizeitanlage*“ aus, ohne die sich aus der unterstellten Überörtlichkeit ergebenden Konflikt mit den Betroffenen zu regeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft in östlicher Richtung unmittelbar an der Stadtgrenze zur Stadt Lindau. Eine verkehrliche Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke kann lediglich über die Höhenstraße aus Richtung Gemeinde Wasserburg oder über die Schachener Straße erfolgen, welche jedoch dem Stadtgebiet der Stadt Lindau zuzuordnen ist. Bei der Schachener Straße handelt es sich um eine als Tempo-30 ausgestaltete Ortsstraße, welche durch nahezu ausschließlich vorhandene Wohnbebauung umgeben ist. Die Schachener Straße ist verkehrlich (ordnungsgemäß) als Fahrradstraße ausgewiesen; auf ihr verläuft der berühmte Bodensee-Radweg. Die Schachener Straße stößt bereits jetzt infolge ihrer geringen Straßenbreite an ihre verkehrlichen Grenzen.

Der Gemeinde Wasserburg ist als unmittelbar benachbarte Gemeinde zur Stadt Lindau die verkehrliche Bedeutung und Nutzung der Schachener Straße positiv bekannt. So wurde die Gemeinde Wasserburg im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) durch die Stadt Lindau auf folgenden Umstand hingewiesen:

„Das in diesem Zusammenhang vorgelegte Verkehrsgutachten ist aus Sicht der Stadt in aktueller Version nicht verwertbar. Die besondere Eigenschaft der Schachener Straße als Fahrradzone wird im Verkehrsgutachten nicht einmal erwähnt. Besonders im Sommer ist der Radverkehr in der Schachener Straße die vorherrschende Verkehrsart, weil dort

der äußerst beliebte Bodenseeradweg verläuft. In der Saison 2024 wurden hier an Spitzentagen über 3.000 Radfahrer nach der Einmündung Höhenstraße (ohne zusätzlichem Radverkehr nach der Einmündung Höhenstraße) ohne zusätzlichem Radverkehr der Höhenstraße) festgestellt und dass, obwohl sich die Situation nach den entsprechenden Bauarbeiten zur Fahrradzone mit Vollsperrung erst wieder einspielen muss. Mit zunehmenden Radverkehrszahlen ist zu rechnen. Eine Bewertung der Verkehrssituation und der Verkehrsqualität ohne Einbezug des Radverkehrs ist realitätsfremd.“

In der aktualisierten Fassung der verkehrstechnischen Untersuchung fand eine Betrachtung der Schachener Straße sowohl am 07.08.2025 als auch am 09.08.2025 statt. Die Untersuchung kam für den 07.08.2025 zu dem Ergebnis, dass folgender Verkehr stattfand:

4.120 Kfz/24h, 60 - 95 SLV/24h sowie 3.510 - 5.530 Rad/24h.

Für den 09.08.2025 kam die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

3.740 Kfz/24h, 40 - 70 SLV/24h sowie 3.900 - 6.050 Rad/24h.

Das Gutachten kommt sodann zu dem unzutreffenden Ergebnis, dass der in Hauptsaison zusätzlich entstehende Verkehr von der Schachener Straße als Sammelstraße aufgenommen werden könne. Woher das Gutachten den Ansatz wählt, das Neuverkehrsaufkommen komme lediglich zur Hälfte über die Schachener Straße zum geplanten Bauvorhaben und zur anderen Hälfte über die Höhenstraße, ist unklar. Gänzlich unberücksichtigt gelassen wurde, dass die Schachener Straße als Fahrradzone ausgebaut und ausgewiesen wurde. Gem. VwV zu § 41 StVO, Zeichen 244.1 soll in einer Fahrradzone der Radverkehr die vorherrschende Verkehrsart sein.

Die Gemeinde Wasserburg geht von „überschaubaren und zumutbaren“ Auswirkungen des Sondergebiets auf die Schachener Straße aus und führt in der Begründung aus (Seite 35):

„Sollte sich der Verkehr entgegen den gutachterlichen Annahmen doch einseitig zulasten der Schachener Straße verteilen, können die betroffenen Anliegergemeinden (Bodolz und Stadt Lindau) als örtliche Straßenverkehrsbehörde mit straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen reagieren. Insbesondere kann die Stadt Lindau eine lenkende Beschilderung im Bereich des Kreisverkehrs Friedrichshafener Straße/Ludwig-Kick-Straße zu dem Wohnmobilstandort anordnen.“

Die Gemeinde Wasserburg versucht also einen bestehenden und bekannten (verkehrlichen) Konflikt auf Nachbargemeinden abzuwälzen, anstatt eigenständig eine verkehrlich nachvollziehbare Lösung für den bestehenden Konflikt zu finden und zur Planungsgrundlage zu machen. Es ist sicherlich nicht Aufgabe und Pflicht der Stadt Lindau, durch lenkende Beschilderung zu dem Wohnmobilstandort der Gemeinde Wasserburg hinzuweisen und eine solche Beschilderung anzuordnen. Ausweislich der verkehrlichen Untersuchung sind keinerlei Bestrebungen unternommen

worden, zu untersuchen, ob das Projekt - bei Sperrung der Schachener Straße für den Durchgangsverkehr - überhaupt sodann erschlossen werden kann und wenn ja, wie sich dies verkehrlich auf die weiteren Verkehrswege in der Gemeinde Wasserburg und Umgebung auswirkt. Es existiert für diesen Fall, dessen Eintritt mehr als realistisch ist - schlicht kein „Plan B“.

Bei einer verkehrlich ausgewiesenen Fahrradzone stellt jedweder Verkehrszunahme, noch dazu von Wohnmobilen und Fahrzeugen (ggfs. mit Pferdeanhänger) einen gewichtigen öffentlichen Belang dar. Voraussetzung für die Anordnung einer Fahrradstraße ist allein, dass es sich um eine Straße mit einer hohen Fahrradverkehrsdichte, einer hohen Netzbedeutung für den Radverkehr oder dass es sich um eine Straße mit untergeordneter Bedeutung für den Kraftfahrzeugverkehr handelt (vgl. VG Gelsenkirchen, Urteil vom 11.02.2022 - Az. 14 K 6359/16).

Die Verkehrssicherheit des Bodensee-Radwegs ist bereits jetzt nicht in dem gebotenen Maße gewährleistet. So mündet der Bodensee-Radweg in der Gemeinde Wasserburg aus der Reutener Straße in die Höhenstraße (rechts-vor-links-Regel); in Bad Schachen mündet die Höhenstraße in den dort in der Schachener Straße verlaufenden Bodensee-Radweg. Weil die Konfliktsituation „Pkw - Fahrrad - landwirtschaftlicher Verkehr“ in der Höhenstraße absehbar war, hatte der Gemeinderat der Gemeinde Wasserburg erfolglos versucht, entlang der Höhenstraße einen separaten Radweg und einen separaten Fußweg zu planen.

Auch die bestehenden Fahrbahnbreiten sind nicht ausreichend, um zusätzlichen Wohnmobil- und Kfz-Verkehr mit Pferdeanhänger aufzunehmen. Das Gutachten geht statisch davon aus, dass es sich bei der Schachener Straße um eine Sammelstraße handle, weshalb das Neuverkehrsaufkommen ohne Weiteres von ihr aufgenommen werden könne. Auf Höhe der Bushaltestelle „Schwesternberg“ befindet sich eine nur einspurig befahrbare Engstelle in der Schachener Straße; sie ist im Übrigen Teil des Streckennetzes des Lindauer Bußverkehrs. Zudem befindet sich eine Engstelle in der Höhenstraße, Dorfmitte der Gemeinde Wasserburg (Fahrbahnbreite lediglich 4,14 m), damit Fahrzeuge die Fußgänger auf dem Gehweg nicht gefährden, wurde eine Barke aufgestellt. Sich begegnende Pkw weichen auf das Bankett bzw. den Fußweg aus. Eine nur einspurig befahrbare Engstelle befindet sich an der Engstelle „Unterführung Aeschach“ mit einer Höhenbegrenzung von 3,10 m. Eine weitere nur einspurig befahrbare Engstelle befindet sich in der „Unterführung Fuggerstraße“ mit einer Höhenbegrenzung auf 3 m. Zudem besteht zwischen der Höhenstraße Nr. 86 und Nr. 100 für die Anwohner kein Parkverbot. Dieser Streckenabschnitt ist abschnittsweise nur einspurig befahrbar, weil sich dort abgestellte Anhänger, Kleinlastwagen oder Pkw der Anwohner befinden. Ab Ortseingang Wasserburg gilt in der Höhenstraße eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, welche das Gutachten keinerlei Gewicht beimisst. Eigene Messergebnisse in der Höhenstraße auf Höhe der Einmündung in der Reutener Straße haben ergeben, dass knapp 60 % der Verkehrsteilnehmer die angeordnete Geschwindigkeitsbegrenzung missachten. Mit jedweder Zunahme des Verkehrs in der Schachener Straße verschärft sich die bereits eh bestehende Verkehrsproblematik.

Alles Umstände, die die verkehrliche Untersuchung vermissen lässt.

Damit verletzt die Gemeinde Wasserburg das in § 2 Abs. 2 BauGB verankerte interkommunale Abstimmungsgebot sowie das Konfliktbewältigungsgebot in eklatanter Weise. § 2 Abs. 2 BauGB stellt eine besondere Ausprägung des Abwägungsgebots gem. § 1 Abs. 7 BauGB dar. § 2 Abs. 2 BauGB verleiht dem Interesse der Nachbargemeinde, vor Nachteilen bewahrt zu werden, besonderes Gewicht. Die Vorschrift verlangt einen Interessenausgleich zwischen den benachbarten Gemeinden und fordert dazu eine Koordination der gemeindlichen Belange. Es dürfte auch der Gemeinde Wasserburg bekannt sein, dass das Gebot der Konfliktbewältigung bedeutet, dass der Bebauungsplan Konflikte, die er selbst schafft, nicht unbewältigt lassen darf (vgl. VGH München, Urteil vom 10.05.2016 - Az. 9 N 14.2674). Die Grenzen zulässiger Konfliktverlängerung auf die nachfolgende Ebene der Planverwirklichung sind überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offengelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird.

Gegenständlich bedenkt die Gemeinde Wasserburg den Umstand nicht, dass es ihre Aufgabe und Pflicht ist, eine vernünftige verkehrliche Erschließung zu dem geplanten Vorhabengebiet herzustellen. Eine Abwälzung dessen auf die Stadt Lindau wird diesem nicht gerecht. Sollte die Stadt Lindau tatsächlich verkehrliche Anordnungen für die Schachener Straße treffen, hat sich die Gemeinde Wasserburg keine Gedanken darüber gemacht, wie der An- und Abreiseverkehr vom Wohnmobilstellplatz und der Reitsportanlage bewältigt werden soll. Nicht zulässig ist es, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offengelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.03.1988 - Az. 4 C 56.84). Sollte nämlich die Schachener Straße für einen Durchgangsverkehr gesperrt werden, ist eine verkehrliche, sinnvolle Erschließung des Vorhabens unter keinen Umständen mehr gewährleistet.

Es kürzlich hat das OVG Koblenz (Urteil vom 25.09.2025 - Az. 1 C 11017/23.OVG) zu einer solchen, nachweislich bestehenden Konfliktsituation entschieden:

„Eine planbedingte Verkehrszunahme im Gebiet einer Nachbargemeinde kann ein in der interkommunalen Abstimmung erheblicher Belang sein. Eine Verletzung des Abstimmungsgebots kommt in Betracht, wenn die Planung für die Nachbargemeinde zu städtebaulich bewältigungsbedürftigen Nachteilen führt bzw. wenn die Nachbargemeinde durch die Planung zu einer eigenen planerischen Folgenbewältigung gezwungen ist.“

Anstatt Hochrechnungen vorzunehmen, hat die Stadt Lindau selbst Verkehrsdaten für den Zeitraum Mai bis Oktober 2025 erhoben, die sich im Inhalt und der Anzahl zum hier maßgeblichen Gutachten drastisch unterscheiden. Messpunkt war bzw. ist in der Schachener Straße auf Höhe

„Weingut Deufel“/Teil des Bodensee-Radwegs. Die in dieser realen Auswertung erfassten Radfahrer fahren über die Schachener Straße in die Reutener Straße und von dort vorbei am Schwimmbad Aquamarin in die Höhenstraße ein; sie wurden also von der Zähleinrichtung in der Höhenstraße nicht erfasst. Hierbei sind folgende Werte maßgeblich:

Über den Erhebungszeitraum von Mai bis Oktober 2025 konnte nachweislich ein stündlicher Spitzenwert Zweirad von 659,0 sowie ein stündlicher Spitzenwert Pkw von 181,0 gemessen werden. Die durchschnittliche Anzahl je Wochentag beträgt 6.919,5, woraus sich eine maximale Stundenlast von 952,0 ergibt. Hierbei handelt es sich bereits jetzt ohne Neuverkehrsaufkommen um einen erheblichen Wert.

Denn entgegen der Auffassung der Gemeinde Wasserburg liegt hier eine berücksichtigungsfähige und unzumutbare Zunahme der Verkehrsbelastung in der Schachener Straße vor. So führt der VGH München (Beschluss vom 15.07.2025 - Az. 15 N 24.908) zur verkehrsbedingten Zunahme bei Erschließung eines Wohngebiets (!) aus:

„Das Interesse, von planbedingtem Verkehrslärm verschont zu bleiben, ist nur dann ein abwägungserheblicher Belang, wenn das entsprechende Grundstück über die Bagatellgrenze hinaus betroffen wird. Wann das der Fall ist, ist unter Würdigung der konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls zu beurteilen, insbesondere der Zahl der jeweils zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen, aber auch der Vorbelastung und Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets. Ein Unterschreiten der abwägungsirrelevanten Bagatellgrenze hat die Rechtsprechung vor allem in Fällen einer durch das Hinzukommen von nur wenigen Wohnhäusern verursachten Verkehrslärmbelastung angenommen. (...) Weiterhin geht er in der Regel davon aus, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich nur geringfügig und daher nicht mehr abwägungsrelevant ist.“

Wenn jedoch - wie von der Rechtsprechung gefordert - die Art der baulichen Nutzung entlang der Schachener Straße, die Dimensionierung und die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort als auch die bereits immens hohe Vorbelastung berücksichtigt wird, ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Gemeinde Wasserburg von einer „zumutbaren Verkehrszunahme“ ausgehen kann. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt (vgl. z. B. OVG Lüneburg, Urteil vom 04.05.2023 - Az. 1 KN 105/21), dass ein planbedingter Mehrverkehr nicht nur dann abwägungsrelevant in Erscheinung tritt, wenn quantitativ Schwellenwerte überschritten werden, sondern auch dann, wenn der planbedingte Mehrverkehr vom übrigen/bisherigen Verkehr unterscheidbar ist. Der zurechenbare Verkehr des Plangebiets muss als Quell- und Zielverkehr in Erscheinung treten. Gegenständlich ist der Quell- und Zielverkehr vom bisherigen Verkehr unterscheidbar: Die Reitsportanlage wird ausschließlich oder jedenfalls überwiegend von Pkw mit Anhänger angefahren; der Wohnmobilstellplatz denklogisch mit Wohnmobilen.

2.

Das immissionsschutzrechtliche Gutachten vom 09.09.2025 leidet an erheblichen Defiziten. Das Gutachten ist demnach zur Ermittlung und Bewertung immissionsschutzrechtlicher Belange nicht geeignet.

2.1

Rechtsfehlerhaft trifft das immissionsschutzrechtliche Gutachten vom 09.09.2025 keine hinreichende Aussage zur Wechselwirkung des SO₂ (Wohnmobilstellplatz) zum SO₁ (Pferdehaltung). Aus dem Gutachten geht also nicht hervor, ob diese beiden unmittelbar angrenzenden Nutzungen immissionsschutzrechtlich infolge Geruchsmissionen der gehaltenen Pferde verträglich sind. Es ist in der Rechtsprechung (z. B. OVG Lüneburg, Beschluss vom 16.05.2025 - Az. 1 MN 10/25) anerkannt, dass der Aufenthalt auf Wohnmobilstellplätzen der Erholung dient, einer Nutzungsform also, die bei vielen Menschen sogar mit höheren Erwartungen an die Immissionsfreiheit der eigenen Umgebung verbunden sein mag als Dauerwohnen. Die Annahme der Schutzwürdigkeit eines Dorfgebiets geht hier fehlt. Ausweislich der im Kommentar der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zum Anhang 7 TA Luft 2021, S. 37 vertretene Standpunkt, der Schutzanspruch von Campingplätzen entspreche dem der sie umgebenden Bebauung auch bei der Einbettung eines durch Bebauungsplan festgesetzten Erholungsgebiets in den Außenbereich ist im Grundsatz berechtigt. Hier ist jedoch auffällig, dass in den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keine Festsetzungen zur Ausgestaltung des Wohnmobilstellplatzes getroffen wurden, sodass von den Festsetzungen her auch ein dauerhaftes Abstellen auf den Flächen möglich ist. Dies würde jedoch einem „*Wohnen*“ deutlich näherkommen als lediglich die vorübergehende Abstellmöglichkeit von wenigen Tagen. Betriebs- und Ruhezeiten ergeben sich aus keiner der vorliegenden Unterlagen. Zwar ergibt sich aus dem immissionsschutzrechtlichen Gutachten, dass das „*SO₁ (Reitsport)*“ keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug auf die umliegende Bebauung verursacht; nicht hinreichend untersucht wurde die Wechselbeziehung zwischen SO₁ und SO₂. Nachdem der Abstand zwischen Reitplatz und Paddock-Trails zum nächsten Wohnmobilstellplatz deutlich unter 12 m liegt, sind nach den bayerischen Arbeitspapieren „*Immissionsschutz in der Landwirtschaft*“ schädliche Umwelteinwirkungen zu vermuten. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Nutzung im SO₂ zeitlich unbegrenzt erfolgt und damit eine wohnähnliche Nutzung damit nicht ausgeschlossen werden kann. Es ist nämlich anerkannt, dass mit jeder Pferdehaltung typischerweise Störungen wie Gerüche, Ansammlungen von Fliegen und Ungeziefer, gelegentliche Geräusche und Staubaufwirbelungen verbunden sind (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.02.2005 - Az. 1 ME 291/04). Die Zumutbarkeit einer Pferdehaltung lässt sich dabei - mangels einschlägiger Regelwerke, die Mindestabstände zur angrenzenden Wohnbebauung enthalten und als Orientierungshilfe dienen können - nicht abstrakt und für alle Fälle einheitlich beurteilen, sondern nur nach Maßgabe der Umstände des Einzelfalls (vgl. VGH München, Beschluss vom 07.09.2011 - Az. 15 CS 11.835). Nachdem die Gemeinde Wasserburg hier aber eine wohnähnliche Nutzung durch Dauercamper gerade nicht ausgeschlossen hat, ist es möglich und gar wahrscheinlich, dass eine solche Nutzung auch tatsächlich eintreten wird. Das hat aber logischerweise zur

Folge, dass der Schutzanspruch entsprechend angepasst werden muss. So geht das Gutachten rechtsfehlerhaft davon aus, dass „die Verweildauer auf einem Wohnmobilstellplatz im Regelfall nur wenige Tage“ beträgt; ohne, dass betriebliche Festsetzungen zur Nutzungsdauer bzw. zur Abstelldauer und damit zum Ausschluss von Dauercampern getroffen wurden. Paddocktrails bzw. ein Pferdeoffenstall verursacht zwangsläufig Immissionen, die entsprechend berücksichtigt werden müssen.

2.2

Zudem wird der „Anlagenlärm landwirtschaftlicher Betrieb (hier: Obstbauer mit Schnapsbrennerei, landwirtschaftliche Nutzung auf Fl.-Nr. 2639)“ hinsichtlich entstehender Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet mit „hinzunehmen“ abgehandelt. Ein entsprechender Hinweis solle im Bebauungsplan aufgenommen werden. Weder sind die Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen fachlich und fundiert untersucht worden, noch findet sich ein solcher Hinweis im Bebauungsplan (auf § 8 der textlichen Festsetzungen wird hingewiesen). Es ist und bleibt damit unklar, ob die geplanten Nutzungen im SO1 und SO2 mit dem unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht vereinbar sind. Diese sind nämlich nicht „hinzunehmen“, sondern fachlich zu untersuchen und sodann einer Abwägung zuzuführen. Bei den Immissionen dieses Betriebs handelt es sich um eine ernstzunehmende und in die Prüfung einzustellende Vorbelastung.

2.3

So führt das Gutachten ferner aus, dass die Geruchsemissionen der Reitplätze und der Reithalle aufgrund der sehr geringen Emissionsfrachten und/oder des geringen zeitlichen Anteils im Jahr als vernachlässigbar einzustufen sind. Aus diesem Grund werden sie nicht als Emissionsquelle berücksichtigt. Es lässt sich der Betriebsbeschreibung aber nicht entnehmen, in welchem Umfang mit welcher Anzahl von Pferden die Reitplätze und -halle genutzt wird. Hier wird eine Annahme getroffen, welche dem geplanten Betrieb evident zuwiderläuft. Das geplante Vorhaben „Reitsport“ beinhaltet von Grund auf die Nutzung der Reitplätze und der Reithalle. Bereits die Anzahl der dort unterzubringenden Pferde belegt, dass diese nicht lediglich tagein, tagaus in ihren Ställen/Boxen verharren, sondern einen entsprechenden Auslauf benötigen.

2.4

Schließlich kommt die schalltechnische Untersuchung des planbedingten Fahrverkehrs auf Seite 25 zu dem Ergebnis, dass am IO 07 eine Überschreitung der zulässigen Immissionsschutzwerte für die Tages- und Nachtzeit vorliegt; etwaige Konfliktbewältigungsmaßnahmen finden sich hierzu nicht. Auch eine entsprechende Lösung des bestehenden immissionsschutzrechtlichen Konflikts präsentiert das Gutachten nicht, sondern suggeriert in der Zusammenfassung, dass das Vorhaben alle Vorgaben von Regelwerken uneingeschränkt einhält.

2.5

Zudem kommt die Gemeinde Wasserburg der Aufforderung, eine Festsetzung zur Nutzung der Lautsprecheranlage des Reitplatzes zu treffen, nicht nach. So vertritt diese - rechtsfehlerhaft die Auffassung, eine Festsetzung von Schalleistungspegel für Lautsprecheranlagen sei aufgrund mangelnder Rechtsgrundlage nicht möglich, da es sich um eine verhaltensbezogene Anforderung handle. Die Aussage verwundert, wo § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB eine eben solche Ermächtigungsgrundlage darstellt. Es handelt sich hierbei auch um keine Seltenheit, zumal jedweder Festsetzungen zur Einhaltung von ImmissionsSchutzwerte bzw. die Nichtzulässigkeit einer Überschreitung letztendlich auf verhaltensbezogene Anforderungen zurückzuführen sind. Im Übrigen wird auf § 3 Nr. 1 18. BImSchV verwiesen.

3.

Gem. textlicher Festsetzungen (§ 6 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz) wird in Abs. 2 Ziff. 2 die Pflanzung von autochthonen, standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von 60 bis 100 cm verlangt. Hintergrund dieser textlichen Festsetzung ist die Einwendung des Landratsamts Lindau - Technischer Umweltschutz vom 31.03.2025. Dieser verlangt jedoch ausdrücklich und unmissverständlich infolge bestehender Spritzmittelimmissionen die Pflanzung einer mindestens 3,5 m hohen dichten Hecke entlang der Grundstücksgrenze zwischen Grundstück Fl.Nr. 2631 sowie Fl.Nr. 2632. Dieser fachlichen Forderung kommt die Gemeinde Wasserburg nur unzureichend nach, indem nach deren Auffassung eine Mindesthöhe der Hecke nicht festgesetzt werde, da die Einhaltung einer solchen Festsetzung an der Durchsetzbarkeit, vor allem in den ersten Jahren, scheitern würde. Verkannt wird hierbei, dass es Aufgabe des Grundstückseigentümers ist, eine Hecke in der geforderten Höhe von mindestens 3,5 m zu pflanzen und die Einhaltung dieser Festsetzung in seiner Verantwortung liegt. Bis die von der Gemeinde Wasserburg verlangte Hecke mit einer Höhe zwischen 60 und 100 cm auf eine Höhe von 3,5 m angewachsen ist, werden Jahre vergehen. Gleichwohl wird während der Wachstumszeit der Schutz vor Spritzmittelimmissionen überhaupt nicht gewährleistet.

IV.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die gegenständliche Planung an erheblichen Defiziten leidet, deren Lösung teilweise fraglich ist. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass im Falle eines Beschlusses über den Bebauungsplan das gerichtliche Verfahren der Normenkontrolle vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A large black rectangular redaction box covers the signature and contact information. Below the box, there are three horizontal black bars of varying lengths, likely representing redacted lines of text such as a phone number or email address.