

Sitzungsvorlage zur 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Wasserburg am 30. Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

Öffentlicher Teil

Bürgersprechstunde

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.03.2026
2. Antrag auf Vorbescheid von Herrn W. G. bezüglich des Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Nonnenhorner Str. 48b, Fl.-Nrn. 435/10, 434/1, Gemarkung Hege
3. Antrag auf Vorbescheid von Herrn P. R. bezüglich des Neubaus eines Bürogebäudes mit Ausstellung und Betriebsleiterwohnung, Fl.-Nr. 1849, Gemarkung Wasserburg
4. Bauantrag von Herrn S. H. auf Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes mit Betriebsgebäude, Fl.-Nrn. 2632, 2636, 2638, 2640, Gemarkung Wasserburg
5. Stellplatzkonzept Ebenhalde, Vorstellung der Planung
6. Glasfaserausbau, Vorstellung Stadtwerke Lindau, Sachvortrag Herr Jürgen Mattern
7. LED-Beleuchtung, Vorstellung Stadtwerke Lindau, Sachvortrag Herr Damir Arambasic
8. Gasstation Hengnau, Änderung des äußeren Erscheinungsbildes
9. Aufstellung von Bänken „Kein Platz für Gewalt gegen Frauen und Mädchen“ anlässlich der Orange Days 2026
10. Verschiedenes, Bekanntgaben und Anfragen

TOP 1 - Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.03.2026

Rechtslage:

Der Vorsitzende lässt über die Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.03.2026 abstimmen, sofern diese den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zugegangen ist.

Die Niederschrift des nichtöffentlichen Teils der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.03.2026 wird den Ausschussmitgliedern während der Sitzung im Umlauf zur

Einsichtnahme vorgelegt. Werden bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben, gilt die Niederschrift als genehmigt.

Sachverhalt:

Die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.03.2026 wurde den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zur Sitzung übermittelt.

Die Niederschrift des nichtöffentlichen Teils der Sitzung vom 03.03.2026 wird während der Sitzung im Umlauf zur Einsichtnahme vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) genehmigt die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 03.03.2026 in der vorgelegten Fassung.

Hinweis:

Die Niederschrift des nichtöffentlichen Teils der Sitzung vom 03.03.2026 gilt als genehmigt, wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden.

TOP 2 - Antrag auf Vorbescheid von Herrn W. G. bezüglich Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Nonnenhorner Str. 48b, Fl.-Nr. 435/10, 434/1, Gemarkung Hege

Rechtslage:

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Wasserburg „Sandäcker“ und ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zudem findet die gemeindliche Stellplatzsatzung Anwendung.

Sachverhalt:

Herr W. G. hat eine Bauvoranfrage bezüglich des Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Nonnenhorner Str. 48b, Gemarkung Hege gestellt. Folgende wesentliche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Sandäcker“ liegen vor:

1. Geplante Nutzung mit 3 Wohneinheiten; laut Bebauungsplan sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen
2. Überschreitung des Baufensters nach Osten um 5,60 m
3. Überschreitung des Baufensters unterirdisch nach Norden um 2,00 m
4. Überschreitung des Baufensters unterirdisch nach Süden im Bereich der Tiefgaragenzufahrt um 27 m²
5. Länge der Dachgauben 4,50 m; zulässig sind 3,50 m
6. Gebäudebreite 10,00 m; zulässig sind 9,50 m
7. Grundfläche 145 m²; zulässig sind 95 m²

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Dachform (Walmdach), Dachneigung, Traufhöhe sowie zur Zahl der Vollgeschosse (II) werden eingehalten. Ebenso werden die erforderlichen Abstandsflächen von mindestens 3,00 m eingehalten.

Nach den vorgelegten Unterlagen werden zudem die Anforderungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung mit 6 Kfz-Stellplätzen und 6 Fahrradstellplätzen erfüllt.

Bei der neu errichteten benachbarten Bebauung wurde eine Baugrenzüberschreitung nach Westen um 0,80 m zugelassen. Im Übrigen wurde dort der Bebauungsplan eingehalten. Eine unmittelbare Vergleichbarkeit mit dem vorliegenden Vorhaben ist aufgrund des deutlich größeren Umfangs der hier beantragten Abweichungen nur eingeschränkt gegeben.

Bewertung der Verwaltung:

Mit dem Vorhaben soll zusätzlicher Wohnraum im Gemeindegebiet geschaffen werden. Dem stehen jedoch mehrere erhebliche Abweichungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gegenüber. Insbesondere die geplante Gebäudeart, die deutliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche sowie die Überschreitungen des Baufensters berühren die planerischen Festsetzungen in wesentlichen Punkten.

Aus Sicht der Verwaltung sind die beantragten Abweichungen insgesamt von erheblichem Gewicht.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) berät über den Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Nonnenhorner Str. 48b, Fl.-Nrn. 435/10 und 434/1, Gemarkung Hege, und entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

TOP 3 - Antrag auf Vorbescheid von Herrn P. R. bezüglich des Neubaus eines Bürogebäudes mit Ausstellung und Betriebsleiterwohnung, Fl.-Nr. 1849, Gemarkung Wasserburg

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Nach Einschätzung der Verwaltung steht das beantragte Vorhaben im funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Zimmereibetrieb. Die abschließende bauplanungsrechtliche Beurteilung obliegt der unteren Bauaufsichtsbehörde. Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegen.

Sachverhalt:

Herr P. R. hat einen Antrag auf Vorbescheid gestellt. Im Rahmen der Betriebsnachfolge beabsichtigt er, die bestehende Zimmerei durch ein Bürogebäude mit Ausstellung und Betriebsleiterwohnung zu erweitern, um den Familienbetrieb an die gestiegenen betrieblichen und wirtschaftlichen Anforderungen anzupassen.

Geplant ist auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1849, angrenzend an den erweiterten Lagerplatz, die Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Ausstellung und Betriebsleiterwohnung mit den Abmessungen von ca. 20,00 m x 9,00 m und einer Höhe von 7,20 m.

Die Erschließung ist gesichert. Die erforderlichen Stellplatzflächen sind auf dem Grundstück bzw. im betrieblichen Zusammenhang vorhanden. Das geplante Gebäude steht in funktionalem Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb und fügt sich in die Gesamtstruktur des Betriebsgeländes ein.

Empfehlung der Verwaltung:

Das geplante Vorhaben dient der weiteren betrieblichen Entwicklung eines ortsansässigen Handwerksbetriebs und unterstützt die Fortführung des Familienbetriebs im Rahmen der Betriebsnachfolge. Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben daher positiv zu bewerten. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Bürogebäudes mit Ausstellung und Betriebsleiterwohnung auf Fl.-Nr. 1849, Gemarkung Wasserburg, zu erteilen.

TOP 4 - Bauantrag von Herrn S. H. auf Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes mit Betriebsgebäude, Fl.-Nrn. 2632, 2636, 2638, 2640, Gemarkung Wasserburg

Rechtslage:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wasserburg hat in seiner Sondersitzung vom 20.04.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport“ in der Fassung vom 20.04.2026 gebilligt und den Satzungsbeschluss gefasst.

Der Antragsteller hat gemäß § 33 BauGB die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt. Die entsprechende Erklärung liegt dem Bauantrag bei.

Sachverhalt:

Herr S. H. hat einen Bauantrag auf Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes mit Betriebsgebäude gestellt. Geplant ist die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes mit 48 Stellplätzen sowie eines Betriebsgebäudes mit WC-Anlage.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und setzt dessen Inhalte entsprechend um.

Die Erschließung ist gesichert. Das anfallende Oberflächenwasser wird über ein Retentionsbecken geführt und nach den Planungen des Fachplanungsbüros Zimmermann in die gemeindliche Entwässerung eingeleitet. Das Schmutzwasser wird an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen.

Empfehlung der Verwaltung:

Der geplante Wohnmobilstellplatz mit Betriebsgebäude entspricht den Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Durch das Vorhaben kann der mobile Tourismus in geordnete Bahnen gelenkt und der Parksuchverkehr im Gemeindegebiet reduziert werden. Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes mit Betriebsgebäude auf den Fl.-Nrn. 2632, 2636, 2638 und 2640, Gemarkung Wasserburg, zu erteilen.

TOP 5 - Stellplatzkonzept Ebenhalde, Vorstellung der Planung

Rechtslage:

Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) hat in seiner Sitzung am 04.07.2023 beschlossen, für den Bereich der Oberen Ebenhalde aufgrund der veränderten Parksituation eine Planung zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs erarbeiten zu lassen.

Sachverhalt:

Im Bereich der Oberen Ebenhalde kommt es aufgrund parkender Privatfahrzeuge, Wohnmobile, Gewerbefahrzeuge sowie gebietsfremder Fahrzeuge zu Einschränkungen der Durchfahrtsbreite und damit zu Problemen im Verkehrsablauf.

Im Rahmen der planerischen Betrachtung wurden neben der Oberen Ebenhalde auch die Mittlere und Untere Ebenhalde in die Untersuchung einbezogen, um die Parksituation im Gesamtbereich zu bewerten.

Zur Verbesserung der Situation sollen geordnete PKW-Stellflächen hergestellt werden. Ziel ist es, die Parksituation vor Ort zu ordnen, die Durchfahrt sicherzustellen und zugleich eine bessere Überwachung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen.

Mit der Erarbeitung einer entsprechenden Planung wurde das Büro Zimmermann beauftragt. Das Stellplatzkonzept wird in der Sitzung vorgestellt.

Empfehlung der Verwaltung:

Aufgrund der veränderten Parksituation im Bereich der Oberen Ebenhalde ist eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mit ausgewiesenen Stellflächen erforderlich. Das vorgestellte Konzept stellt aus Sicht der Verwaltung eine geeignete Grundlage dar, um die Verkehrssituation zu verbessern und ein geordnetes Parken zu ermöglichen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die vorgestellte Planung zu billigen und die Verwaltung mit der weiteren Umsetzung vorbehaltlich verfügbarer Haushaltsmittel zu beauftragen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) billigt das vorgestellte Stellplatzkonzept für den Bereich der Ebenhalde gemäß der Planung des Büros Zimmermann. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte zur Umsetzung des Konzepts vorbehaltlich verfügbarer Haushaltsmittel einzuleiten.

TOP 6 - Glasfaserausbau, Vorstellung Stadtwerke Lindau, Sachvortrag Herr Jürgen Mattern

Rechtslage:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) hat in seiner Sitzung am 14.03.2023 beschlossen, den kostenneutralen Glasfaserausbau im Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile durch die Stadtwerke Lindau grundsätzlich zu unterstützen. Ziel war die Umsetzung innerhalb eines Zeitraums von drei bis vier Jahren.

Sachverhalt:

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.03.2023 sollte durch die Stadtwerke Lindau ein flächendeckender Glasfaserausbau im Gemeindegebiet Wasserburg einschließlich aller Ortsteile realisiert werden.

Hierzu wurden durch die Stadtwerke Lindau Ausbaubereiche für die Verlegung entsprechender Leerrohre definiert und parallel Maßnahmen zur Kundenakquise durchgeführt.

Im Rahmen dieser Kundenakquise hat sich jedoch gezeigt, dass die Nachfrage nach Glasfaseranschlüssen geringer ausfällt als ursprünglich angenommen und damit die für einen kostenneutralen Ausbau erforderliche Anschlussquote nicht erreicht wird.

Die Stadtwerke Lindau beabsichtigen daher nun, gemeinsam mit den Kommunen Lindau, Wasserburg, Nonnenhorn und Bodolz am Förderprogramm Gigabit-RL 2.0 teilzunehmen. Ziel bleibt weiterhin ein flächendeckender Gigabitausbau in den beteiligten Kommunen.

Für die gemeinsame Teilnahme am Förderprogramm ist der Abschluss einer Zweckvereinbarung zwischen den beteiligten Kommunen erforderlich. Die Stadtwerke Lindau stellen den aktuellen Sachstand sowie das weitere Vorgehen in der heutigen Sitzung vor.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, das Ziel eines flächendeckenden Gigabitausbaus im Gemeindegebiet weiterhin zu verfolgen und die gemeinsame Teilnahme am Förderprogramm Gigabit-RL 2.0 mit den Kommunen Lindau, Nonnenhorn und Bodolz zu unterstützen.

Dem Gemeinderat sollte empfohlen werden, den Abschluss einer entsprechenden Zweckvereinbarung mit den beteiligten Kommunen zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) nimmt die Ausführungen der Stadtwerke Lindau zum Sachstand des Glasfaserausbaus zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) die weitere Verfolgung eines flächendeckenden Gigabitausbaus im Gemeindegebiet im Rahmen des Förderprogramms Gigabit-RL 2.0 gemeinsam mit den Kommunen Lindau, Nonnenhorn und Bodolz zu unterstützen und den Abschluss einer entsprechenden Zweckvereinbarung zu beschließen.

TOP 7 - LED-Beleuchtung, Vorstellung Stadtwerke Lindau, Sachvortrag Herr Damir Arambasic

Rechtslage:

Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 beschlossen, 50 Lichtpunkte im Gemeindegebiet auf LED-Technik umzurüsten. Die Umrüstung erfolgte durch die Stadtwerke Lindau zu Kosten in Höhe von rund 34.000 € brutto.

Sachverhalt:

Auf Grundlage des Beschlusses vom 15.03.2022 wurden im Jahr 2022 insgesamt 50 Lichtpunkte im Gemeindegebiet auf LED-Technik umgerüstet.

Im Jahr 2026 ist vorgesehen, weitere 50 Lichtpunkte im Zuge der laufenden Unterhaltung sowie im Zusammenhang mit Neubauten auf LED-Technik umzurüsten, sofern entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Die Kosten pro Umrüstung einschließlich Montage liegen bei ca. 850 € brutto.

Die Stadtwerke Lindau wurden gebeten, in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses einen Sachstandsbericht zur bestehenden LED-Beleuchtung in der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) sowie zu den weiteren Umrüstungsmöglichkeiten vorzustellen.

Empfehlung der Verwaltung:

Angesichts der weiterhin steigenden Betriebskosten empfiehlt die Verwaltung, weitere 50 Lichtpunkte auf LED-Technik umzurüsten, um den Stromverbrauch zu reduzieren und den Verwaltungshaushalt langfristig zu entlasten.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) nimmt die Ausführungen der Stadtwerke Lindau zur bestehenden LED-Beleuchtung zur Kenntnis und beschließt, vorbehaltlich verfügbarer Haushaltsmittel weitere 50 Lichtpunkte auf LED-Technik umrüsten zu lassen.

TOP 8 - Gasstation Hengnau, Änderung des äußeren Erscheinungsbildes

Rechtslage:

Die Gasstation befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2319/2, Gemarkung Wasserburg, im Ortsteil Hengnau. Das Grundstück mit einer amtlichen Fläche von 113 m² steht im Eigentum der Stadtwerke Lindau und trägt die Lagebezeichnung „Stiegloch“.

Sachverhalt:

Die Stadtwerke Lindau beabsichtigen, die Fassade der Gasstation in Hengnau zu modernisieren, da das bestehende äußere Erscheinungsbild zwischenzeitlich deutlich in die Jahre gekommen ist. Zudem werden im Bereich der bestehenden Holzfassade Holzwespen und andere Insekten festgestellt.

Seitens der Stadtwerke Lindau ist vorgesehen, die bisherige Holzfassade durch eine dauerhafte und wartungsarme Ausführung zu ersetzen und die Fassade farblich abgestimmt

zu gestalten. Hierzu wird die Gemeinde um Zustimmung zur geplanten Neugestaltung gebeten.

Empfehlung der Verwaltung:

Da es sich bei der Gasstation um ein Technikgebäude handelt, ist eine Modernisierung aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich sinnvoll. Dabei sollte jedoch darauf geachtet werden, dass sich die künftige Gestaltung in die natürliche Umgebung einfügt. Eine abgestimmte farbliche Gestaltung der Fassade wird daher befürwortet.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) stimmt der geplanten Modernisierung der Gasstation auf Fl.-Nr. 2319/2, Gemarkung Wasserburg, grundsätzlich zu.

Die Fassade ist in einer Weise zu gestalten, die sich in die natürliche Umgebung einfügt. Eine farbliche Gestaltung ist dabei vorzusehen.

TOP 9 - Aufstellung von Bänken „Kein Platz für Gewalt gegen Frauen und Mädchen“ anlässlich der Orange Days 2026

Rechtslage:

Die „Orange Days“ finden jährlich vom 25. November, dem Internationalen Tag gegen Gewalt an Frauen und Mädchen, bis zum 10. Dezember, dem Tag der Menschenrechte, statt. In diesem Zeitraum werden weltweit Aktionen gegen Gewalt an Frauen und Mädchen durchgeführt. Die Farbe Orange symbolisiert dabei eine hellere, gewaltfreie Zukunft für Frauen und Mädchen und ist Teil der UN-Kampagne „Orange the World“.

Die Entscheidung über Anschaffung und Aufstellung entsprechender Ausstattungsgegenstände wäre grundsätzlich der laufenden Verwaltung zuzuordnen. Aufgrund der besonderen gesellschaftlichen Bedeutung des Themas soll die Angelegenheit jedoch im Bau- und Umweltausschuss behandelt und entschieden werden.

Sachverhalt:

Im Rahmen der „Orange Days 2026“ plant der Arbeitskreis Wege aus der Gewalt unter Federführung der Gleichstellungsstelle des Landkreises Lindau die Aktion „Kein Platz für Gewalt gegen Frauen und Mädchen“. Hierzu besteht für die Kommunen im Landkreis die Möglichkeit, orangefarbene Bänke mit entsprechender Beschriftung im Gemeindegebiet aufzustellen.

Die Bänke tragen die Aufschrift „Kein Platz für Gewalt gegen Frauen und Mädchen“, den Hinweis auf das Hilfetelefon 116 016 sowie einen QR-Code mit weiterführenden Informationen. Ziel der Aktion ist es, Aufmerksamkeit für das Thema Gewalt gegen Frauen und Mädchen zu schaffen, die Öffentlichkeit zu sensibilisieren und ein sichtbares Zeichen gegen Gewalt zu setzen.

Seitens des Landkreises wird den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, neu angefertigte Bänke zu übernehmen. Je nach Anzahl der bestellten Bänke kann dies kostenfrei oder gegen einen Eigenanteil von bis zu 60 € je Bank erfolgen.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, die Aktion im Rahmen der „Orange Days 2026“ zu unterstützen und durch die Aufstellung entsprechender Bänke im Gemeindegebiet ein sichtbares Zeichen gegen Gewalt an Frauen und Mädchen zu setzen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) beschließt, sich an der Aktion „Orange Days 2026 – Kein Platz für Gewalt gegen Frauen und Mädchen“ zu beteiligen und entsprechende Bänke im Gemeindegebiet aufzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Anzahl der zu übernehmenden Bänke sowie geeignete Standorte abzustimmen und die weitere Umsetzung zu veranlassen.

TOP 10 - Verschiedenes, Bekanntgaben und Anfragen