
GEMEINDE WASSERBURG (BODENSEE)



Landkreis Lindau (Bodensee)

BEBAUUNGSPLAN „Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport“

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

ENTWURF

Hinweis:

*Wesentliche Änderungen gegenüber der Fassung vom 14.10.2025 sind **blau** markiert.*

Fassung vom 10.03.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24074
Bearbeitung: AT, AD

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.	Übergeordnete Planungen	10
5.	Umweltbelange	15
6.	Planungskonzept	15
7.	Begründung der Festsetzungen	28
8.	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	32
9.	Immissionsschutztechnische Belange	32
10.	Verkehr	35
11.	Klimaschutz, Klimaanpassung & CO ₂ -relevante Auswirkungen	37
12.	Flächenstatistik	40
D)	UMWELTBERICHT	41
1.	Grundlagen	41
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	42
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	53
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	53
5.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	54
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	59
7.	Monitoring	59
8.	Beschreibung der Methodik	59
9.	Zusammenfassung	60

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

An der Gemarkungsgrenze zwischen Wasserburg (Bodensee) und 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 die 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.

Geplant ist die Erweiterung der Reitsportanlageninfrastruktur, wie Einzäunung von Koppeln, Führenanlage, Turnier- und Dressurplatz, Voltigierplatz etc. 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. Aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen sowie seiner schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete kann das „SO Wohnmobil“ der bestehenden Siedlungsstruktur nicht angebunden werden. Der Standort ist über die bestehende Höhenstraße erreichbar und soll in das gemeindliche Rad-Wegenetz integriert werden. Zudem sind positive Wechselwirkungen zwischen den beiden Nutzungen (Reitsportanlage und Wohnmobilstellplatz) zu erwarten.

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.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Der teilräumliche Geltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von 22.363 m² (Bebauungsplan), der teilräumliche Geltungsbereich 2 eine Fläche von 5.319 m² (externe Ausgleichsfläche).

Der teilräumliche Geltungsbereich 1 beinhaltet vollständig die Flurnummer 2636 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 2637, 2638, 2640, 2631, 2632 und 2634/1. Der teilräumliche Geltungsbereich 2 beinhaltet Teilflächen der Fl.-Nrn. 2625, 2627 und 2619/1.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Wasserburg (Bodensee).

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Obstplantagen, Wiesenflächen u. Ä.). Im Westen und Osten befinden sich ein bestehender Ferienhof bzw. ein weiterer Hof mit Reitsportanlage. Im Osten verläuft die Höhenstraße, die Wasserburg (Bodensee) und Bad Schachen verbindet. Der nächstgelegene Ortsrand von Bad Schachen liegt im Süden in ca. 60 m Entfernung.

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

Die Höhenstraße befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 410,60 m ü. NHN. Südwestlich der Höhenstraße steigt ein exponierter Hangbereich bis auf ca. 413,70 m u. NHN an, und fällt nach ca. 70 m sanft und stetig nach Westen ab.

Im Geltungsbereich befinden sich Obstplantagen. Angrenzend zum Geltungsbereich befinden sich im Osten Teilflächen des 1997 kartierten Biotops „Streuobstbestände um den Bichelweier“ (8423-0039-004 und 8423-0039-005); dabei handelt es sich lediglich um vereinzelte Baumpflanzungen.

In mehr als 90 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich nördlich der Höhenstraße das Naturschutzgebiet NSG „Bichlweiher und Bichlweihermoos“ südwestlich bei Enzisweiler (8423-0002-001).



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet und Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine weiteren Schutzgebiete.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und ist derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Deswegen ist für die Baurechtschaffung die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich. Diese erfolgt im Regelverfahren nach § 3 und § 4 BauGB.

3.2 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- Herausnahme Bestand aus dem Geltungsbereich;

- Überarbeitung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen im Bereich SO1.4 beim Reiterstüble; Anzahl der zulässigen Stellplätze für Wohnmobile begrenzt auf 48; Klarstellung bezüglich Schank- und Speisewirtschaft im SO1 und Läden im SO2);
- Konkretisierung der Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen (GH für Flachdächer und FH mit TH für geneigte Dächer), Festsetzung der zulässigen Dachformen und Dachneigungen;
- Festsetzung eines Bereichs für die Realisierung einer Terrasse für das Reiterstüble;
- Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen (Vergrößerung Grünflächen, Anpassung Anpflanzgebote);
- Festsetzung einer Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken und Überarbeitung der Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser;
- Festsetzung von Flächen für Stellplätze (ST) im Bereich des Sondergebiets „SO1 Reitsport“ sowie die Konkretisierung der Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen;
- Anpassung Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung;
- Aufnahme von Festsetzungen und Hinweisen zum Immissionsschutz;
- Erarbeitung 3D-Modell vom Plangebiet und von der Umgebung;
- Überarbeitung der Begründung und des Umweltberichts vor allem zu den Themen Verkehr, Standortalternativenprüfung, Landschaftsbild, Boden;
- Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung;
- Anpassung des Gutachtens zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen;
- Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung;
- Erarbeitung Entwässerungskonzept.

3.3 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Auslegung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden für die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- Anpassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bezüglich Schank- und Speisewirtschaften im „SO1 Reitsport“ und der Versorgung des Sondergebiets „SO2 Wohnmobil“ dienende Läden (Ergänzung „Waren“);
- Aufnahme einer Baugrenze für den Reitplatz im „SO1 Reitsport“ anstelle der bisherigen Fläche für Nebenanlagen;
- Entfall der Festsetzung zur Stellplatzpflicht;
- Konkretisierung der Festsetzung zur Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens;
- Anpassung der Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen F4 und F5 (Größe Fläche F5, Pflegemaßnahmen für beide Flächen, Wühlmausschutz, Pflanzliste für Fläche F4, Fläche F4 als vorgezogene Maßnahme für den Stieglitz, Anordnung der Bäume in der Planzeichnung);
- Ergänzung der gestalterischen Festsetzungen;

- Anpassung der Ausgleichsberechnung im Umweltbericht (Abzug von 2 WP für Ti-melag anstelle von 1 WP);
- Erstellung eines Plans mit den Flächen zur Eingriffsbilanzierung als Anlage zum Umweltbericht;
- Ergänzung Hinweise Bodenschutz und Leitungen;
- Ergänzung Begründung zum Thema Landschaftsbild (zusätzliche Visualisierung aus der Schachener Straße in Richtung Plangebiet);
- Ergänzung Begründung zum Thema Entwässerung (Auswirkungen auf das benach-barte Naturschutzgebiet „Bichlweiher und Bichlweihermoos“);
- Ergänzung Begründung zum Thema Löschwasser;
- Ergänzung Begründung zum Thema Verkehr bezüglich der Folgen einer Netzunter-brechung im Zuge der Höhenstraße;
- Ergänzung Begründung zum Thema CO₂-relevante Auswirkungen;
- Überarbeitung Umweltbericht für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Mensch, Landschaftsbild;
- Aufnahme des Entwässerungsantrags als Anlage zu den Bebauungsplanunterlagen anstelle des bisherigen Entwässerungskonzepts.

3.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

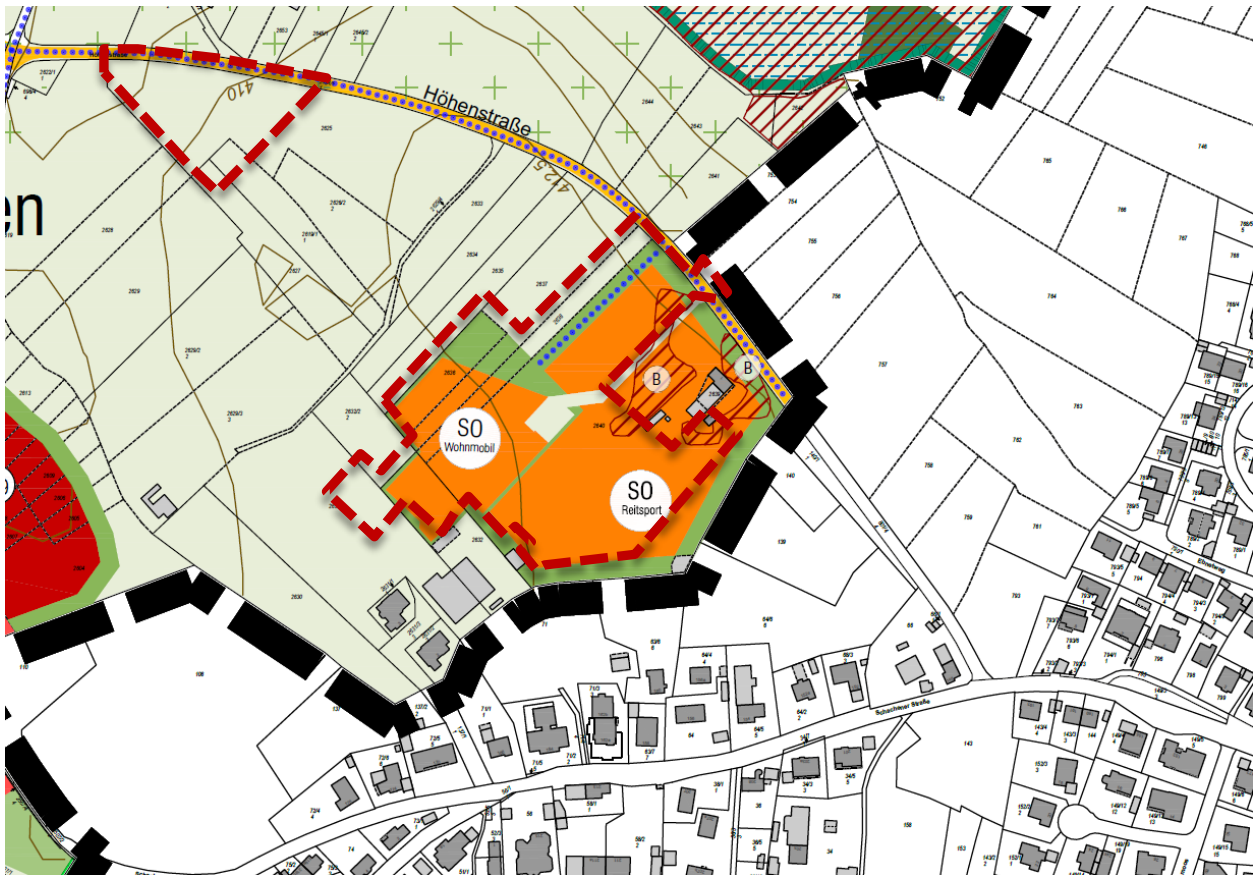


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Plangebiet (rote gestrichelte Umrandung), o. M.

Die Plangebietsflächen des teilräumlichen Geltungsbereichs 1 sind im wirksamen Flächennutzungsplan (2024) der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) als Sondergebietsflächen mit den Zweckbestimmungen „SO Wohnmobil“ im Westen und „SO Reitsport“ im Osten dargestellt; die Flächen des teilräumlichen Geltungsbereichs 2 (Ausgleichsflächen) sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Somit kann der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

3.5 Standortalternativenprüfung

Beim Sondergebiet „SO1 Reitsport“ handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Reitsportanlage. Diese ist als Betriebserweiterung denknotwendig eine Erweiterung des Betriebs am aktuellen Standort. Aufgrund der Anbindung an die bestehende Reitsportanlage kann auf die bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden, anstatt diese an anderer Stelle neu zu errichten, und werden unnötige Verkehrsbewegungen zwischen zwei Standorten vermieden. Der Eingriff fällt hierdurch geringer als durch den Neubau an einem anderen Standort.

Für das Sondergebiet „SO2 Wohnmobil“ wurden bereits auf Flächennutzungsplanebene alternative Standorte auf Grundlage folgender Standortkriterien verglichen und bewertet:

- Natur- und Umweltschutz
- Landschaftspflege
- Orts- und Landschaftsbild
- SO Eignung Nutzbarkeit
- Ver- und Entsorgung
- Anbindung Verkehr
- SO Standort Exponiertheit
- Immissionslage
- Einzugsbereich Fuß- und Radverkehr sowie Gefährdungen

Folgende 7 Standorte wurden untersucht:

- Standort 1: Waldumfeld des TSV Hege, Gemarkung Hege
- Standort 2: Umfeld des SO Reitsport Schwand, Gemarkung Wasserburg
- Standort 3: Umfeld des Bikeparcours, Gemarkung Wasserburg
- Standort 4: Umfeld des TC Wasserburg, Gemarkung Wasserburg
- Standort 5: Umfeld nördlicher Rand des GE, Gemarkung Hege
- Standort 6: nordöstliche Gemarkung, zwischen Bahnlinie und Kreisstraße, Gemarkung Wasserburg
- Standort 7: Umfeld Sumserhalle, Gemarkung Wasserburg

Die Bewertung erfolgte zusammenfassend in einem Ampelsystem mit den Bewertungseinheiten, nicht geeignet (rot), bedingt geeignet (gelb), geeignet (grün).



Abbildung 4: Alternativflächen für einen Wohnmobilstellplatz innerhalb der Gemeinde Wasserburg

Zusammenfassende Bewertung:

Eher nicht und nicht geeignet:

- Standort 1: Waldumfeld des TSV Hege, Gemarkung Hege
- Standort 3: Umfeld des Bikeparcours, Gemarkung Wasserburg
- Standort 4: Umfeld des TC Wasserburg, Gemarkung Wasserburg
- Standort 5: Umfeld nördlicher Rand des GE, Gemarkung Hege
- Standort 6: Umfeld nordöstliche Gemarkung, zwischen Bahnlinie und Kreisstraße, Gemarkung Wasserburg
- Standort 7: Umfeld Sumserhalle, Gemarkung Wasserburg

Bedingt geeignet bis geeignet:

- Standort 2: Umfeld des SO Reitsport Schwand, Gemarkung Wasserburg

Ergänzend dazu wird auf Bebauungsplanebene auch die Wertigkeit der Böden der alternativen Standorte betrachtet unter Berücksichtigung der Boden-/Grünlandgrundzahl sowie der Acker-/Grünlandzahl.

Die Boden- bzw. Grünlandgrundzahl gibt an, wie gut die natürliche Ertragsfähigkeit eines Bodens ohne äußere Einflüsse wie Klima oder Pflege ist. Die Acker- bzw. Grünlandzahl berücksichtigt zusätzlich standortbedingte Faktoren wie Klima, Lage oder Pflegezustand und zeigt somit die tatsächliche landwirtschaftliche Nutzbarkeit des Bodens an. Beide Werte dienen der Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen und spiegeln deren Qualität und wirtschaftlichen Wert wider.

	Boden-/Grünlandgrundzahl	Acker-/Grünlandzahl
Standort 1: Waldumfeld des TSV Hege, Gemarkung Hege	69	66
Standort 2: Umfeld des SO Reitsport Schwand, Gemarkung Wasserburg	70	67
Standort 3: Umfeld des Bikeparcours, Gemarkung Wasserburg	72	69
Standort 4: Umfeld des TC Wasserburg, Gemarkung Wasserburg	k. Informationen verfügbar	k. Informationen verfügbar
Standort 5: Umfeld nördlicher Rand des GE, Gemarkung Hege	58 bis 62	56 bis 58
Standort 6: Umfeld nordöstliche Gemarkung, zwischen Bahnlinie und Kreisstraße, Gemarkung Wasserburg	66	61
Standort 7: Umfeld Sumserhalle, Gemarkung Wasserburg	72	69

Es gibt Alternativstandorte, bei denen die Wertigkeit des Bodens geringer ausfällt als bei dem gewählten Standort (Standort 2). Es handelt sich jedoch um geringfügige Differenzen. Es gibt jedoch auch Standorte, bei denen die Böden eine ähnlich hohe oder sogar noch höhere Wertigkeit aufweisen. Demnach werden die Ergebnisse der Standortalternativenprüfung in der Gesamtbetrachtung nicht erheblich beeinflusst.

3.6 Bestehende Bebauungspläne

Rechtswirksame Bebauungspläne liegen für diesen Bereich nicht vor.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport“ sind die im Nachfolgenden erwähnten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Raumstruktur – Zentrale Orte und Gebietskategorien

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (2.2.2 (G)).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (2.2.5 (G)).

Siedlungsstruktur – Flächensparen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Vermeidung von Zersiedelung

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)); neue Siedlungsflächen sind daher möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3 (Z)).

Wirtschaft

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insb. für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).

Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (5.4.1 (G)).

Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen (5.4.3 (G)).

Freiraumstruktur

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (7.1.1 (G)).

In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden (7.1.3 (G)).

Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (7.1.6 (Z)).

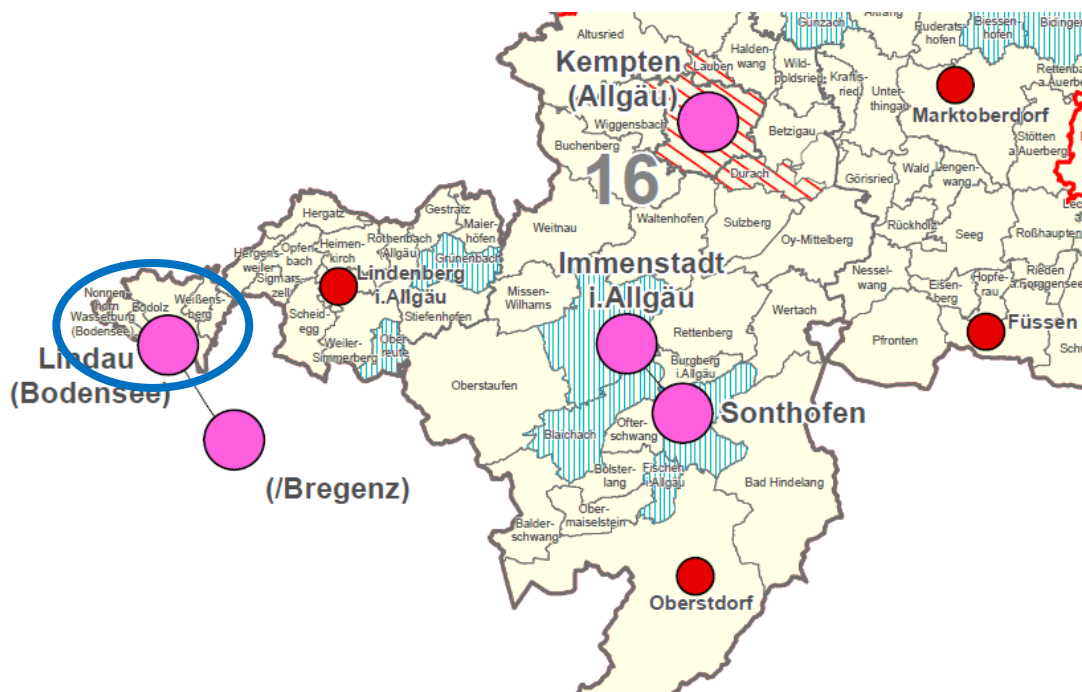


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LEP 2023

4.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Gemäß dem RP 16 der Region Allgäu liegt das Kleinzentrum Wasserburg im Ländlichen Raum, an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die nach Nordwesten über die Grenze nach Baden-Württemberg und im Südwesten nach Österreich verläuft.

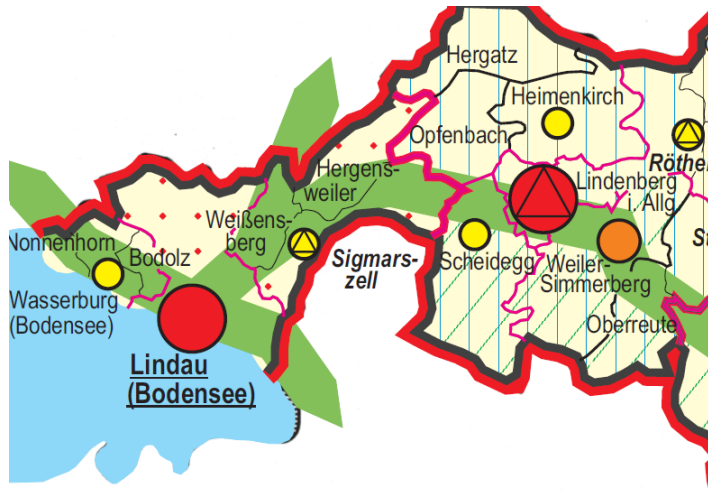


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 1, Raumstruktur

Für das Planungsgebiet lassen sich auf regionalplanerischer Ebene die nachfolgenden Zielvorgaben und sonstigen Feststellungen ableiten:

Landschaftliches Leitbild

Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden (G). Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen (B I 1.1).

Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten (B I 1.2).

Natur und Landschaft

Besonders wertvolle Landschaftsteile sollen durch Unterschutzstellung gesichert werden (B I 2.3.1).

Der Erhalt und die Entwicklung des Biotopverbunds zwischen den zahlreichen Mooren des Alpenvorlands durch Bäche, Bachtäler und Feuchtgebietsstrukturen ist anzustreben (B I 2.3.2.1).

Weitere Zerschneidungen der ausgedehnten Moorlandschaft des Alpenvorlands, insbesondere im Naturraum der Iller- und Lechvorberge sowie vereinzelt im Westallgäu, sind möglichst zu vermeiden (B I 2.3.2.2).

Biotopkomplexe sowie der Biotopverbund sind möglichst zu erhalten und gegebenenfalls wiederherzustellen (B I 2.3.2.4).

Die weitere touristische Erschließung ist möglichst auf die bereits erschlossenen, ökologisch noch belastbaren Räume zu konzentrieren (B I 2.3.2.16).

Wirtschaft

In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung. (B II 1.1)

Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden. Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu. (B II 1.2)

Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktureinrichtungen anzustreben. Es ist anzustreben, die Tourismuswerbung und die Vermarktung der Tourismusdestination Allgäu durch ein möglichst einheitliches Marketingkonzept im Sinne einer Dachmarke zu verbessern. Dabei ist den natürlichen Gegebenheiten des Allgäus einerseits und des bayerischen Bodenseeraumes andererseits möglichst Rechnung zu tragen. (B II 2.2.1)

In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden (B II 2.2.2).

In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden (B II 2.2.4).

Eine verstärkte Nutzung der Möglichkeiten des „Urlaub auf dem Bauernhof“ ist anzustreben (B II 2.2.6).

(...) Dem Kulturtourismus und der Vernetzung des kulturellen Angebots in der Region kommt besondere Bedeutung zu (B II 2.2.7).

Erholung, Freizeit und Sport

Es ist anzustreben, die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu sichern und weiterzuentwickeln. Die räumlichen Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Gestaltung von Freizeit, Erholung und Sport sind möglichst zu schaffen (..) (B III 5.1).

Die Wander-, Radwander- und Reitwege sollen weiter vernetzt, qualitativ verbessert und bei Bedarf ergänzt werden (...).

Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (B V 1.3)

Innerörtliche Grünflächen wie Parkanlagen, Flussbegleitgrün und sonstige bedeutsame Grünstrukturen sind insbesondere in den zentralen Orten sowie in den Kur- und Erholungsorten möglichst zu erhalten. (B V 1.5)

Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden. (B V 1.7)

Freizeitwohngelegenheiten (Ferienhäuser, Ferienwohnungen) sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungsbereiche zu errichten. Die Einbindung von Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätzen in das Orts- und Landschaftsbild hat besonderen Anforderungen möglichst Rechnung zu tragen. (B V 2.1) Um im vorliegenden Fall die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, wird der Wohnmobilstellplatz nicht an der Höhenstraße auf der Kuppe, sondern im hinteren Bereich, wo das Gelände abfällt, positioniert. Zudem wird das Plangebiet durch Baum- und Heckenpflanzungen eingegrünt.

Touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze mit einem überwiegen- den Anteil an touristisch zu nutzenden Standplätzen sind möglichst in Räumen zu errichten, in denen sie zur Erhaltung, Stärkung oder Entwicklung des Tourismus beitragen können. (B V 2.2)

Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigenge- nutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird. (B V 2.3)

4.3 Fazit

Plangebietsspezifische Aussagen werden weder im LEP noch im Regionalplan gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf die qualitative Auf- wertung des bestehenden Freizeitangebots in der Region Bodensee und der Stärkung einer wettbewerbsfähigen Tourismuswirtschaft die Grundsätze und Zielvorgaben der übergeordne- ten Planungen in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs oder des Regionalplans ist nicht erkennbar.

5. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in ei- nem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtli- chen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

6. PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept sieht die Erweiterung einer bestehenden Reitsportanlage („SO1 Reit- sport“) sowie die Neuerrichtung eines Wohnmobilstellplatzes („SO2 Wohnmobil“) innerhalb der Wasserburger Gemarkung an der Grenze zu Lindau (Bodensee) vor.

Die Erschließung beider Sondergebiete erfolgt über die bestehende Höhenstraße. Direkt an der Straße ist im Sondergebiet „SO1 Reitsport“ ein neuer Reitplatz vorgesehen. Die sonstigen Nutzungen sind in zweiter Reihe in einer Entfernung von ca. 40 bis 80 m von der Straße

geplant. Die verkehrliche Erschließung dieser Nutzungen soll über eine neue gebietsinterne Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Die Herstellung der Verkehrsfläche und deren Widmung als Eigentümerweg werden im städtebaulichen Ausführungsvertrag geregelt.

Im Süden des Plangebiets wird der Gebäudekomplex zur Ergänzung der Reitsportinfrastruktur – bestehend aus Pferdebewegungshalle, Pferdestall, Reiterstüble, Sozial-, Behandlungs- und Untersuchungsräume für Pferde sowie Verwaltungsräume, Betriebsleiterwohnungen und Beherbergungsbetriebe – angeordnet. Südwestlich und südlich von den Neubauten werden zukünftig auch die dafür notwendigen Pkw-Stellplätze untergebracht.

Bei der neuen Reitanlage handelt es sich nicht um einen klassischen Pensionspferdehof. Es soll ein Pferdeausbildungsstall geben, mit dem Ziel, junge Pferde bis in den Spitzensport auszubilden. Ebenso soll ein Bereich für die Rehabilitation der Pferde genutzt werden. Darüber hinaus sollen maximal 5 Pensionspferde auf der Anlage untergebracht werden. Insgesamt wird von maximal 25 Pferden ausgegangen.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs soll in zweiter Reihe der Wohnmobilstellplatz mit 48 Stellplätzen realisiert werden. Am Eingang des Wohnmobilstellplatzes sollen die dafür notwendigen baulichen Anlagen untergebracht werden. Das Sondergebiet „SO2 Wohnmobil“ wird durch eine Heckenpflanzung eingegrünt. Zudem sind zwischen dem Wohnmobilstellplatz und dem geplanten Reitplatz an der Höhenstraße sowie an den weiteren Plangebietsrändern weitere Anpflanzungen vorgesehen, die zu einer guten Einbindung des Vorhabens in die Landschaft beitragen.

Einbindung in die Landschaft

Die Plangebietsflächen werden als Obstbauflächen genutzt. Obstanbau ist am Bodenseeufer eine charakteristische und für das Gebiet typische Nutzungsform der Landwirtschaft. Die Flächen haben deshalb eine Bedeutung für die Eigenart der Landschaft.

Nah- und Mittelwirkung

Entlang des Plangebiets befindet sich die Höhenstraße auf einer Höhenlage von ca. 410,50 m ü. NHN bis ca. 412 m ü. NHN. Südwestlich der Höhenstraße steigt ein exponierter Hangbereich bis auf ca. 413,70 m an und fällt nach ca. 70 m sanft und stetig nach Westen ab. Der Standort des geplanten Wohnmobilstellplatzes sowie die Neubauten im Sondergebiet „SO1 Reitsport“ befinden sich demnach nicht auf dem exponierten Höhenrücken, sondern auf dem sanften Westhang von ca. 412,5 bis 411 m ü. NHN bzw. ca. 413,3 bis 412 m ü. NHN Höhenlage.

Die in Anspruch genommenen Flächen sind demnach nicht Teil des landschaftsbildprägenden Höhenzuges, der in seiner charakteristischen Eigenart parallel zum Bodensee verläuft, sondern befinden sich westlich davon, abgesetzt und dadurch nicht exponiert oder landschaftsbildprägend.



Abbildung 7: Geländeschnitt von Nordosten nach Südwesten (Quelle: BayernAtlas)



Abbildung 8: Blick aus der Höhenstraße in Richtung Bodensee/Schweiz, Bestandssituation, links im Bild das Anwesen Schwand 1 (Quelle: Google Earth)



Abbildung 9: Blick aus der Höhenstraße in Richtung Bodensee/Schweiz mit bestehendem Gebäude Schwand 1, Bestandssituation (Quelle: Google Earth)



Abbildung 10: Blick aus der Höhenstraße in Richtung Bodensee/Schweiz, Bestandssituation, rechts im Bild das Anwesen Schwand 1 (Quelle: Google Earth)

Für eine bessere Beurteilung der Höhenentwicklung sowie um die Einbindung des geplanten Vorhabens in die Landschaft zu prüfen, wurde ein 3D-Modell erarbeitet. Dieses dient vor allem der Beurteilung der Nah- und Mittelwirkung. Es wurden Perspektiven aus folgenden Positionen erarbeitet:



Abbildung 11: Lageplan Blickwinkel für Perspektiven 3D-Modell

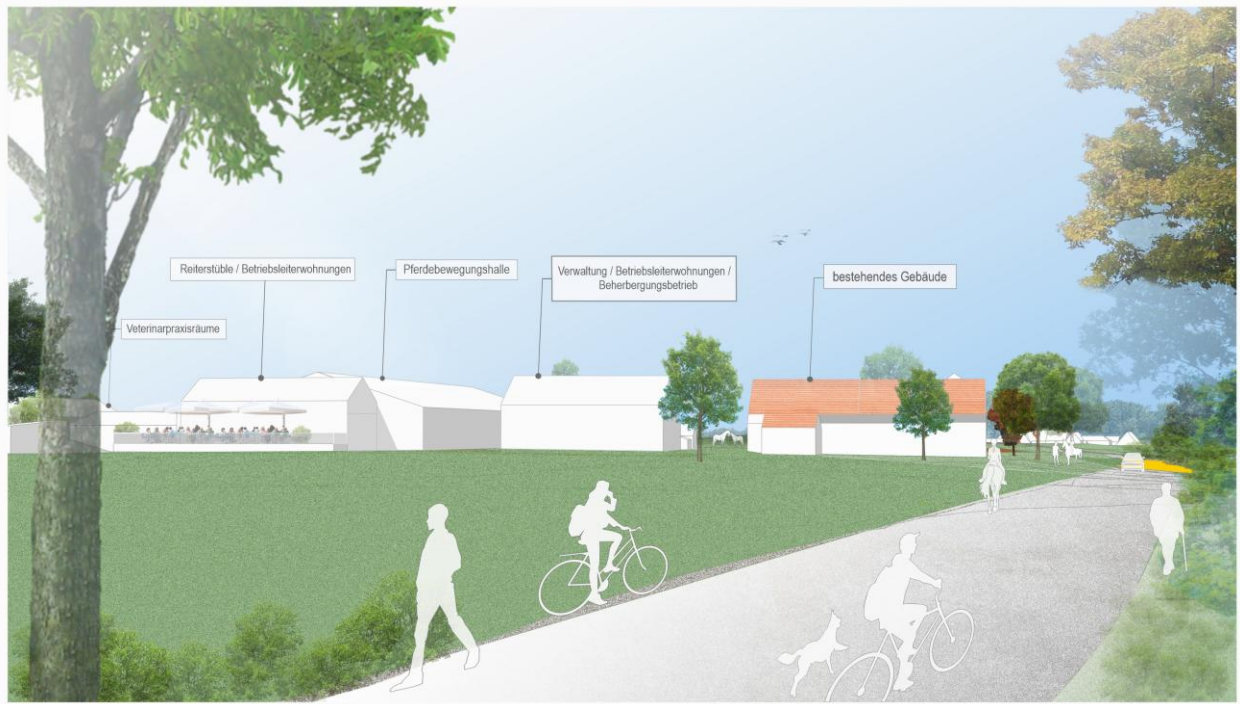


Abbildung 12: Ansicht von Südosten mit bestehenden Bäumen ohne bestehende Obstplantage; Standort 1

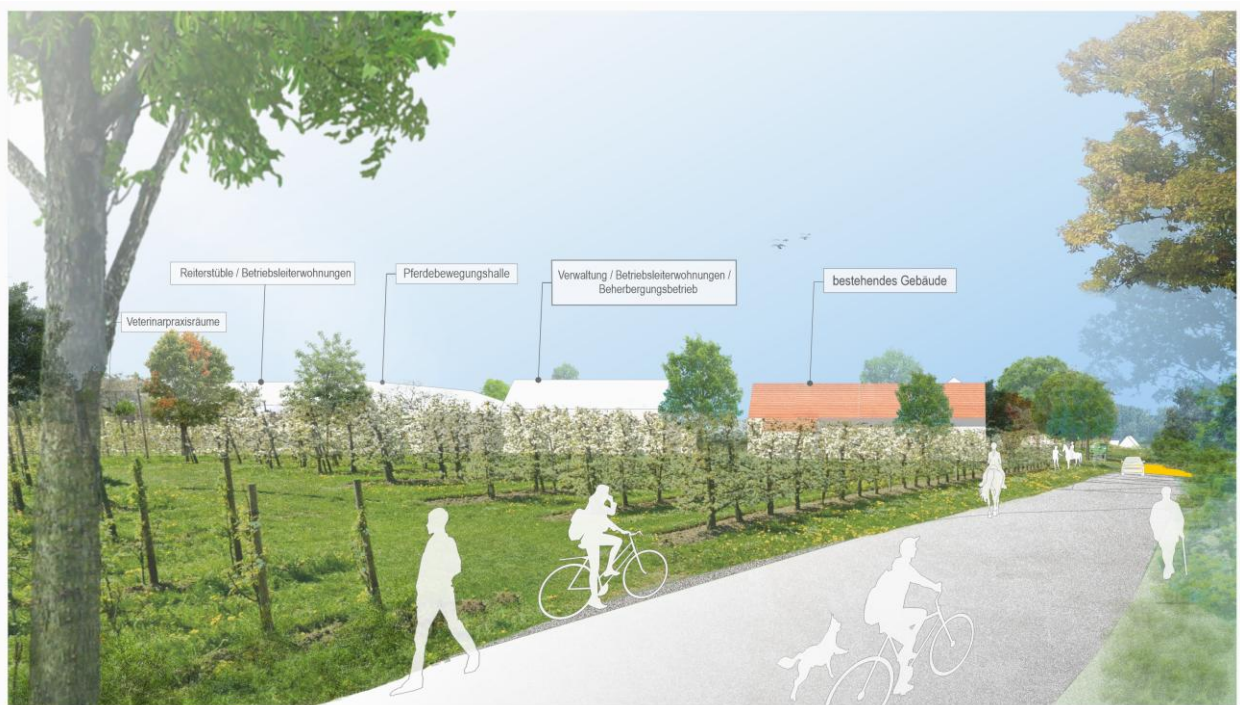


Abbildung 13: Ansicht von Südosten mit bestehenden Bäumen, Obstplantage und den anzupflanzenden Bäumen; Standort 1



Abbildung 14: Ansicht von Norden mit bestehenden Bäumen und bestehender Obstplantage; Standort 2



Abbildung 15: Ansicht von Norden mit bestehenden Bäumen, Obstplantage und anzupflanzenden Bäumen; Standort 2



Abbildung 16: Ansicht von Nordwesten mit bestehenden Bäumen und bestehender Obstplantage; Standort 3



Abbildung 17: Ansicht von Nordwesten mit bestehenden Bäumen, Obstplantage und anzupflanzenden Bäumen; Standort 3

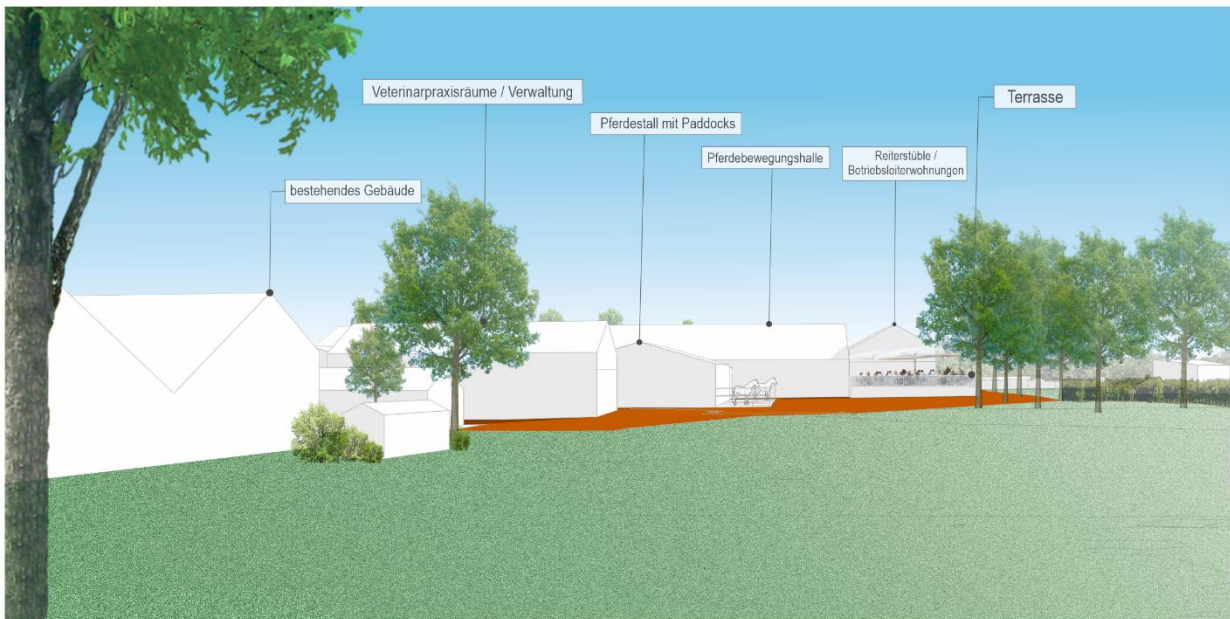


Abbildung 18: Ansicht von Süden nur mit bestehenden großkronigen Bäumen ohne bestehende Hecke und bestehende Obstplantage; Standort 4

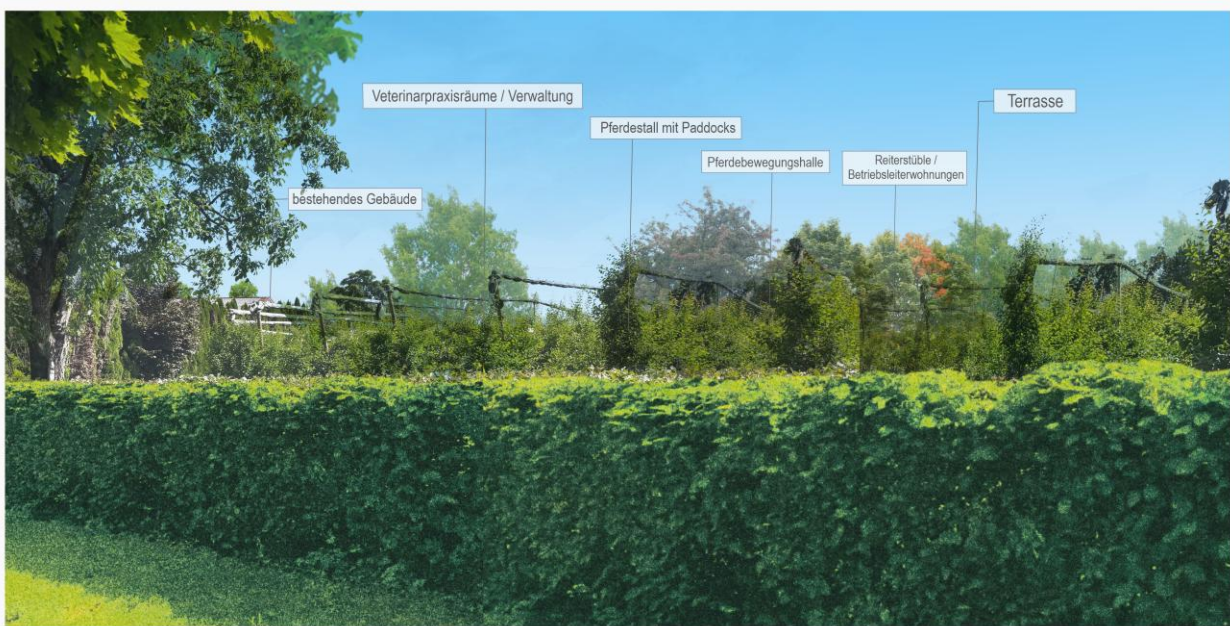


Abbildung 19: Ansicht von Süden mit bestehenden Bäumen, Obstplantage und anzupflanzenden Bäumen; Standort 4



Abbildung 20: Ansicht von Westen aus der Schachener Straße mit bestehenden großkronigen Bäumen und bestehender Obstplantage; Standort 5



Abbildung 21: Ansicht von Westen aus der Schachener Straße mit bestehenden Bäumen, bestehender Obstplantage und anzupflanzenden Bäumen und Hecken; Standort 5

Durch die Situierung der Neubauten „in zweiter Reihe“, den räumlichen Anschluss an den bestehenden Gebäudekomplex, durch die U-förmige Anordnung der Neubauten sowie durch Versprünge in der Fassade der Reiterhalle, wodurch eine Unterteilung der Fassade erfolgt, sowie den festgesetzten Dachformen und Gebäudehöhen kann ebenfalls zur landschaftlichen Einbindung beigetragen werden.

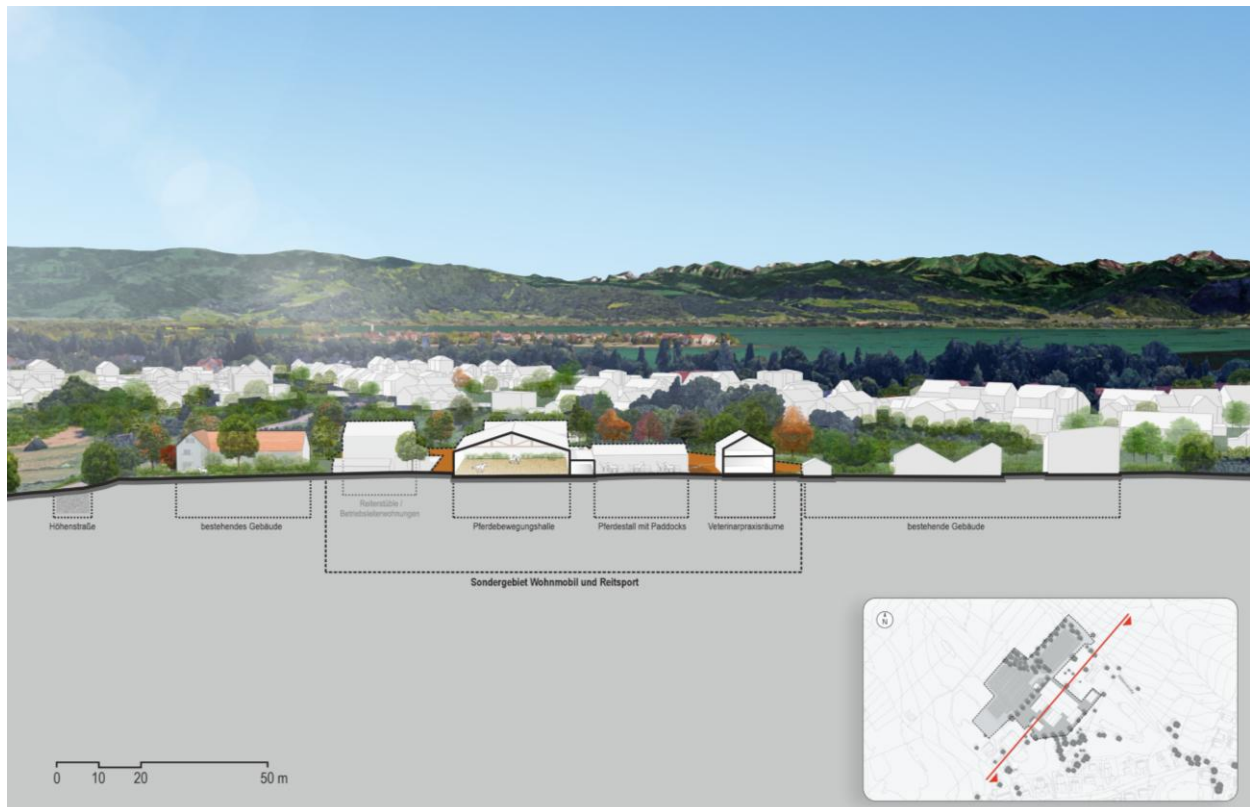


Abbildung 22: Schnitt mit Bestand im Hintergrund in der Perspektivansicht

Fazit zur Nah- und Mittelwirkung

Der Standort der hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen von SO1 Reitsport sowie der Wohnmobilstellplatz SO2 befinden sich topografisch auf einem Südwesthang, der insbesondere die Großkubaturen des Reitsports noch verträglich in die Landschaft integriert. Wie bereits auf Flächennutzungsplanebene erläutert, befindet sich der exponierte Landschaftsbereich (Höhenrücken) in ca. 60 bis 80 m Abstand südwestlich der Höhenstraße. Dieser wird durch die geplanten baulichen Anlagen nicht berührt. Insbesondere die Blickbeziehung von der Höhenstraße nach Südwesten zeigt deutlich auf, dass die beiden Sondergebiete bereits durch die bestehenden Hecken, großkronigen Bäumen und Obstbaukulturen gut in die Landschaft und das Landschaftsbild eingebunden werden können. Darüber hinaus zeigen die Visualisierungen auch auf, dass die geplanten ergänzenden Eingrünungsmaßnahmen gut geeignet sind, die baulichen Anlagen der Sondergebiete noch besser einbinden zu können.

Bei 3 von 5 Perspektiven wird die landschaftliche Einbindung schon zum Zeitpunkt der Errichtung der Bauvorhaben gewährleistet sein (siehe oben). Lediglich bei den Perspektiven Nr. 2 und Nr. 5 werden die geplanten Gebäude vorübergehend sichtbar sein, bis die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ihre optische Wirkung vollständig entfalten.

Insbesondere in Perspektive Nr. 5 wird deutlich, dass sich die Neubauten auch vor Wirksamwerden der Anpflanzungen stimmig in die bestehende Gebietskulisse des Ferienhofs Schwand sowie in die Bestandsbebauung von Bad Schachen einfügen. Im Hintergrund ist zudem die bestehende Bebauung von Bodolz bzw. der Hoyerberg erkennbar. Die Weitsicht in das Hinterland bleibt dabei von der Schachener Straße aus weiterhin erhalten.

Die vorübergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Nahbereich ist somit zeitlich begrenzt und wird mit dem Heranwachsen der festgesetzten Anpflanzungen allmählich entfallen.

Fernwirkung

Das geplante Vorhaben versteckt sich zum größten Teil aus der Blickrichtung der Höhenstraße westlich hinter dem bestehenden Höhenrücken, die bodenseecharakteristischen Obstbauflächen bleiben als wesentliches Landschaftsbild dem Menschen erhalten. Die Lage des geplanten Standortes in der Nähe der bedeutsamen Achse für die Naherholung und den Tourismus ist – auch durch die geplanten Neupflanzungen – aus der Ferne kaum mehr einsehbar.

Dadurch bleiben für den Erholungssuchenden wertgebende Blickbeziehungen nach Osten und Südosten in die Vorarlberger Alpen des Bregenzer Waldes und des Montafons erhalten. Auch eine weitere, wertgebende Blickbeziehung nach Osten auf den Pfänder und seinen Molasserücken wird dadurch nicht beeinträchtigt.



Abbildung 23: Blick aus der Höhenstraße in Richtung Österreich (Quelle: Google Earth)



Abbildung 24: Blick aus der Friedrichshafener Str. in Richtung Bodensee/Schweiz, ca. 800 m nördlich vom Plangebiet (Quelle: Google Earth)



Abbildung 25: Blick aus der Bettnauer Str. in Richtung Bodensee/Schweiz, ca. 1,2 km nördlich vom Plangebiet (Quelle: Google Earth)



Abbildung 26: Blick vom Bodensee in Richtung Plangebiet (Quelle: Google Earth, © Gerhard Kastner)



Abbildung 27: Blick vom Bodensee in Richtung Plangebiet (Quelle: Google Earth, © MULTIMEDIAFABRIK Digitalagentur)

Fazit zur Fernwirkung

Die gesamten südlichen Fernblickbeziehungen zeigen, dass das Plangebiet der Sondergebiete zum einen nicht einsehbar ist und zum anderen die Fernblickbeziehungen (Bodensee/Montafon/Schweiz sowie Bregenzer Wald in Österreich) nicht beeinträchtigt.

Entwässerung

Für die Erschließung des Plangebiets kann auf die bestehende Infrastruktur in der Höhenstraße zurückgegriffen werden. Die Versorgung ist damit gesichert; das anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls über die Höhenstraße der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde das Ingenieurbüro Zimmermann mit der Planung der technischen Erschließung sowie insbesondere mit der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung beauftragt. Das Entwässerungskonzept berücksichtigte vorsorglich eingeschränkte Versickerungsverhältnisse. Ein zwischenzeitlich erstelltes Bodengutachten bestätigt, dass die anstehenden Böden nicht versickerungsfähig sind. Das Gutachten wird zusammen mit dem Entwässerungsantrag den Planunterlagen beigelegt.

Im näheren Umfeld besteht weder ein öffentlicher Misch- noch ein Trennkanal, an den das Niederschlagswasser angeschlossen werden könnte. Auf dem Flurstück 754 verläuft jedoch ein offener Entwässerungsgraben, über den eine Ableitung in Richtung des Vorfluters Bichlweiher möglich ist. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der topografisch günstigen Lage des Grundstücks wird die Niederschlagswasserentwässerung über ein Freispiegelkanalsystem realisiert. Das anfallende Wasser wird zunächst einem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken auf Flurstück 2631 zugeführt, wo eine Zwischenspeicherung erfolgt. Von dort wird es gedrosselt über einen Freispiegelkanal in den bestehenden Entwässerungsgraben auf Flurstück 754 und weiter in den Vorfluter Bichlweiher eingeleitet.

Die Einleitstelle liegt in einem Abstand von rund 30 m zur Grenze des Naturschutzgebietes „Bichlweiher und Bichlweihermoos“. Die im Entwässerungskonzept ermittelten Einleitmengen wurden mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Vorfluters geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die zusätzlichen Abflüsse dessen hydraulische Kapazität nicht überschreiten. Da die Einleitung außerhalb des Schutzgebietes erfolgt und weder eine mengenmäßige Überlastung noch eine qualitative Verschlechterung der Wasserbeschaffenheit zu erwarten ist, sind nach fachlicher Einschätzung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Schutzzweck des Naturschutzgebietes zu befürchten.

Die für die Niederschlagswasserbeseitigung erforderlichen Anlagen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für das Regenrückhaltebecken planungsrechtlich gesichert und ergänzend im städtebaulichen Ausführungsvertrag geregelt.

Löschwasser

Auf dem Grundstück 2640, direkt an der Hofstelle Schwand 1, befindet sich ein Hydrant, der an der Hauptversorgungsleitung vom Seepumpwerk Nonnenhorn nach Lindau angeschlossen ist. Damit kann die erforderliche Löschwasserversorgung für die Neubauten im Plangebiet gewährleistet werden.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Da es sich um Sondernutzungen handelt, die von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO nicht abgedeckt sind, werden im vorliegenden Fall Sondergebiete festgesetzt. Dabei wird zwischen SO1 für den Reitsport und SO2 für den Wohnmobilstellplatz unterschieden.

Das Sondergebiet „SO1 Reitsport“ dient der Unterbringung eines Reiterhofs mit Reitplatz sowie reitsportaffinen Nutzungen (wie z. B. Pferdebewegungshalle, Paddocks und Ställe, Untersuchungs-, Behandlungs- und Veterinärpraxisräume) und den zugehörigen Nebenanlagen. Zulässig sind auch komplementäre Nutzungen, wie z. B. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaft (Reiterstüble). Die Beschränkung auf eine überwiegend der Versorgung der Sondergebiete „SO1 Reitsport“ und „SO2 Wohnmobil“ dienende Schank- und Speisewirtschaft stellt sicher, dass die gastronomische Nutzung funktional der Hauptnutzung untergeordnet bleibt und sich kein eigenständiger, publikumsintensiver Gewerbestandort entwickelt. Dadurch werden zusätzliche Verkehre und eine Gebietsüberprägung vermieden.

Ebenfalls zulässig sind die für die Hauptnutzung notwendigen Büro-, Lager-, Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude. Um die Lage und Anordnung der diversen Nutzungen im „SO1 Reitsport“ zu sichern, wird das Sondergebiet in SO1.1 bis SO1.6 unterteilt.

Das Sondergebiet „SO2 Wohnmobil“ dient der Nutzung als Wohnmobilstellplatz. Zulässig sind maximal 48 Stellplätze für Wohnmobile und die dafür erforderliche Infrastruktur in Form von Sanitäreanlagen, Technikräumen und ausschließlich der Versorgung des Sondergebiets „SO2 Wohnmobil“ dienende Läden und Waren wie z. B. Kassen- und Verkaufsautomaten u. Ä.

Zudem wird für beide Sondergebiete festgesetzt, dass von einer Schutzbedürftigkeit eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO auszugehen ist. Somit ist geregelt, welche Lärmimmissionen von Betrieben außerhalb des Plangebiets an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets (z. B. Büro, Ruheräume) ankommen dürfen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) und die Höhen baulicher Anlagen (GH oder FH und TH) per Eintrag im jeweiligen Baufenster definiert. Dadurch kann die heterogene Gebäudestruktur entsprechend abgebildet werden.

Im „SO1 Reitsport“ wird insgesamt eine zulässige Grundfläche von 3.728 m² festgesetzt. Bezogen auf die Sondergebietsfläche entspricht dies einer Grundflächenzahl von ca. 0,32. Für den Reitplatz, die notwendigen Stellplätze, weitere Hof-, Wege- und Bewegungsflächen wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen.

Im „SO2 Wohnmobil“ ist nur ein Gebäude mit den notwendigen Technik- und Sanitärräumen geplant, weswegen in diesem Sondergebiet auch eine sehr geringe Grundfläche festgesetzt wird, die einer Grundflächenzahl von ca. 0,05 entspricht. Für die Realisierung der Stellplätze ist kein Baufenster notwendig, diese werden innerhalb einer großzügigen ST-Zone unterge-

bracht. Sie sollen zwar nicht vollversiegelt ausgeführt werden, sind jedoch bei der Berechnung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (die sogenannte GRZ II) zu berücksichtigen. Deswegen wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zugelassen. Die unversiegelten Flächen an den Rändern sind bereits als Grünflächen (F2) festgesetzt. Bei Mitberechnung dieser Grünflächen wäre die Grundflächenzahl für die gesamte Fläche (SO2 und F2) bei ca. 0,8, was den Vorgaben des § 19 BauNVO entspricht. Durch diese vorgenommene Unterteilung in Sondergebietsflächen und Grünflächen können die letzteren samt den dafür vorgesehenen Maßnahmen als zusammenhängende Flächen gesichert werden. Deswegen wird rein rechnerisch eine höhere Grundflächenzahl als die 0,8 in Kauf genommen, da die Bezugsfläche (nur „SO2 Wohnmobil“) kleiner ist.

Zudem werden in beiden Sondergebieten die Höhen baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen null per Planeintrag festgesetzt. Für Gebäude mit steil geneigtem Dach wird sowohl eine Firsthöhe (FH) als auch eine Traufhöhe (TH) vorgegeben, für Gebäude mit Flachdach nur die Gebäudehöhe (GH). Das höchste Gebäude unter den Neubauten ist die Pferdebewegungshalle mit 424 m ü. NHN. Dies entspricht bezogen auf das Geländeniveau am Gebäude ca. 11 m Höhe. Dadurch kann gewährleistet werden, dass die Höhe der Halle ungefähr der Höhe des bestehenden ortsbildprägenden Gebäudes an der Straße entspricht.

Für untergeordnete bauliche Anlagen wie z. B. Schornsteine oder Lüftungsanlagen sowie für PV-Anlagen oder Solarthermie dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 1,0 m überschritten werden. Damit können Spielräume für die Planung untergeordneter Bauteile oder Anlagen eröffnet werden.

Für steil geneigte Dächer wird festgesetzt, dass die festgesetzte Traufhöhe durch Traufen von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten um bis zu 2,5 m überschritten werden darf. Dadurch sollen die Voraussetzungen für eine sinnvolle Nutzung der Dachgeschosse geschaffen werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche – Grundzug der Planung

Im Plangebiet wird für das Sondergebiet „SO1 Reitsport“ die abweichende Bauweise als offene Bauweise auch mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Längen über 50 m sind im Bereich der Pferdehalle, der Paddocks und Ställe aus betrieblichen Gründen notwendig.

Die Baugrenzen werden in der Planzeichnung relativ eng gefasst, wodurch die genaue Lage der einzelnen Gebäude sowie die verbleibenden Freiflächen bereits aus Bebauungsplanebene bestimmt werden können. Um weitere Spielräume in der Gestaltung zu eröffnen, werden jedoch Überschreitungen der Baugrenzen für einzelne Gebäudeteile wie z. B. Dachüberstände oder Gesimse zugelassen. Im Bereich des SO1.4 soll in Verbindung mit der Schank- und Speisewirtschaft auch eine Terrasse entstehen. Dafür wird in der Planzeichnung ein besonderer Bereich definiert.

7.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wasserburg (Bodensee). Auf eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan wird daher verzichtet. Sowohl im „SO1 Reitsport“ als auch im „SO2 Wohnmobil“ wird eine Umgrenzung von

Flächen für Stellplätze (ST) festgesetzt. Darüber hinaus sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Freiflächen soweit wie möglich von hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen freizuhalten. Aufgrund der Lage im Außenbereich sowie zum Schutz des Bodens werden Tiefgaragen nicht zugelassen.

7.5 Ver- und Entsorgung, Flächen für die Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzanlagen

Für das anfallende Schmutzwasser wird – wie bereits im Bestand – auf die vorhandenen Leitungen in der Höhenstraße zurückgegriffen.

Die Bodenbeschaffenheit des Plangebiets wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass der Boden nicht ausreichend versickerungsfähig ist. Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers ist daher nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist zur ordnungsgemäßen Entwässerung die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Westen des Plangebiets vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken wird in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend festgesetzt.

Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens hat naturnah zu erfolgen, woraus folgt, dass technische Bauwerke auf das funktional notwendige Maß zu beschränken sind. Durch eine landschaftsgerechte Ausformung und standortgerechte Bepflanzung kann das Becken neben seiner wasserwirtschaftlichen Funktion auch ökologische und gestalterische Aufgaben übernehmen. Es trägt zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei und leistet einen Beitrag zu den grünordnerischen Belangen, insbesondere im Hinblick auf Biodiversität und Durchgrünung.

7.6 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Um die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt. An der Höhenstraße werden Grünflächen (F1) als Wiesenflächen mit Baumpflanzungen vorgesehen. Zudem werden innerhalb des „SO1 Reitsport“ weitere Baumpflanzungen durch Anpflanzgebote per Planeintrag festgesetzt. Der Wohnmobilstellplatz wird durch die Grünflächen (F2) mit Heckenpflanzungen eingegrünt. Zur Gliederung und Durchgrünung der Stellplatzflächen sind Bäume oder Hecken zu pflanzen.

Für die flachgeneigten Dächern wird festgesetzt, dass diese ab einer Flächengröße von 50 m² extensiv zu begrünen sind. Dies dient zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Regenwasserrückhaltung sowie zur ökologischen Aufwertung der versiegelten Flächen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen und als natürliche Vegetationsfläche herzustellen sind. Damit kann der natürliche Wasserkreislauf aufrechterhalten und die Versiegelung reduziert werden.

7.7 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Als Ausgleichsflächen werden die Flächen F4 im Norden vom Plangebiet zwischen SO1 und SO2 sowie die Flächen F5 in ca. 160 m Entfernung an der Höhenstraße festgesetzt. Auf beiden Flächen soll eine Streuobstwiese entwickelt werden, wodurch der erforderliche Ausgleich

geschaffen werden kann. Zudem werden aus Gründen des Artenschutzes Regelungen zu Beleuchtungen aufgenommen.

Die Fläche F4 wird als vorgezogene Maßnahme festgesetzt, um die kontinuierliche Nutzung als Fortpflanzungsstätte für Stieglitze sicherzustellen. Durch die in diesem Bereich vorgesehenen Anpflanzungen wird zugleich dem Schutzgut Landschaftsbild Rechnung getragen, indem auf 60 % der Fläche höher wachsende Baumarten zu pflanzen sind.

7.8 Immissionsschutz

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung wird festgesetzt, dass Anlagen für Heizung, Klima und Lüftung innerhalb von SO1.2, SO1.4, SO1.5 und SO1.6 jeweils einen Schalleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten dürfen.

Um den Wohnmobilstellplatz vor Geruchsimmissionen zu schützen, wird zudem festgesetzt, dass Stallaußenwände, die einen Abstand von weniger als 25 m zu den Wohnmobilstellplätzen aufweisen, geschlossen ohne offenbaren Fenstern oder Türöffnungen auszuführen sind.

In einem begleitenden städtebaulichen Ausführungsvertrag werden ergänzend vertragliche Regelungen zu immissionsschutzfachlichen Betriebsbeschränkungen vereinbart. Hiernach ist die Lautsprecheranlage des Reitplatzes, insbesondere auch bei Reitsportturnieren, so zu betreiben, dass ein nach DIN ISO 3746 ermittelter Schalleistungspegel bei Lautsprecherdurchsagen von 126 dB(A) und bei Hintergrundmusik von 112,2 dB(A) nicht überschritten wird.

Insbesondere wird die Anzahl an Reitturnieren oder sonstigen seltenen Sportveranstaltungen auf höchstens 10 Kalendertage eines Jahres begrenzt.

7.9 Gestaltungsfestsetzungen

Für die Neubauten im Plangebiet werden Dachformen und Dachneigungen festgesetzt. Alle Gebäude im „SO1 Reitsport“ sind mit steil geneigtem Dach zu realisieren. Dadurch soll eine bessere Einbindung in die Umgebung gewährleistet werden, wo die meisten Gebäude ein steil geneigtes Dach aufweisen. Für den Eingangsbau im „SO2 Wohnmobil“ sind flache Dächer festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen, aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zum Schutz des Ortsbildes sollen grelle, leuchtende Farben und glänzend reflektierende Materialien für Dach- eindeckungen und Außenwände nicht zugelassen werden. Zur Sicherstellung einer harmonischen Einfügung in das Ortsbild ist die Dacheindeckung steil geneigter Dächer im roten, rotbraunen oder grauen Farbspektrum auszuführen.

Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,80 m begrenzt. Dadurch kann die aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendige Abschirmung für die geplanten Nutzungen erzielt werden. Zudem sind Einfriedungen zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm über das natürliche Gelände auszuführen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Einfriedungen keine Barriere für die Wanderung von Kleintieren darstellen und den Lebensraum der lokalen Fauna möglichst nicht beeinträchtigen. Hecken sind hiervon ausgenommen; ihre Höhe soll – vor allem im Sinne einer verträglichen Einbindung in die Landschaft – 1,80 m überschreiten dürfen.

8. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D) 5. Die Ausgleichsflächen werden teilweise intern (teilräumlicher Geltungsbereich 1), teilweise extern (teilräumlicher Geltungsbereich 2) hergestellt.

9. IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHE BELANGE

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Wohngebiet). Außerhalb des Plangebiets befinden sich auch bestehende gewerbliche Nutzungen (Ferienhof, Gärtnerei usw.).

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. In dem Zuge wurden auch die zu erwartenden Geruchsimmissionen ermittelt und bewertet. Der Bericht dazu wird den Bebauungsplanunterlagen angehängt.

9.1 Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich. Hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms sind die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) maßgeblich.

Für die Bewertung der Geruchsimmissionen können die Ausführungen des Anhangs 7 der TA Luft, sowie die Arbeitspapiere des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" herangezogen werden.

9.2 Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

9.3 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die typisierende Betrachtung der möglichen Lärmemissionen des Gewerbebetriebes im Plangebiet, die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans herangezogenen, ebenfalls um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an der Umgebungsbebauung außerhalb des Plangebiets eingehalten werden.

Somit ist eine Genehmigungsfähigkeit gegeben, da die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Nach Punkt 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor.

Ergänzend wurde eine Betrachtung der Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebiets durchgeführt. Dabei wurden die Gewerbelärmimmissionen des Reiterhofes auf den geplanten Wohnmobilstellplatz untersucht. Die Berechnungen zeigen, dass in der Tagzeit ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) und in der Nachtzeit von 44 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort auf dem Wohnmobilstellplatz zu erwarten sind. Die Immissionsrichtwerte für ein Dorfgebiet von 60 dB(A) in der Tagzeit werden um 6 dB(A) unterschritten und in der Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) um 1 dB(A) unterschritten. Eine Vorbelastung durch andere gewerbliche Anlagen gemäß der TA Lärm liegt während der Nachtzeit nicht vor.

Die sich ergebenden Lärmimmissionen an der angrenzenden Bebauung und den geplanten Wohnmobilstellplätzen werden als zumutbar angesehen. Die sich durch die Planung ergebenden möglichen Einschränkungen angrenzender gewerblicher Nutzungen werden ebenfalls als zumutbar angesehen.

9.4 Bewertung der Sportlärmlärmimmissionen (Turnierbetrieb – typisierende Betrachtung; Seltenes Ereignis)

Es werden die erhöhten Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) für seltene Ereignisse an den relevanten Immissionsorten eingehalten.

Die achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) ist hier im Bebauungsplanverfahren unmittelbar anzuwenden, da in allen nachfolgenden Verfahren diese zur Bewertung von schädlichen Umwelteinwirkungen als Rechtsverordnung angewendet wird.

Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG 26 gehen von der Sportanlage nicht aus.

Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden.

9.5 Bewertung der Geruchsimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die in den Arbeitspapieren des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" definierten Mindestabstände im Umfeld des Vorhabens eingehalten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche sind

nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets ist ein Wohnmobilstellplatz geplant, angegliedert an die Pferdehaltung. Abweichend von einem Campingplatz, beträgt die Verweildauer auf einem Wohnmobilstellplatz im Regelfall nur wenige Tage. Nach Anhang 7 Punkt 3.1 der TA Luft, sind die Immissionswerte für Gebiete heranzuziehen, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten. Auf Grund der Begutachtungssystematik von Gerüchen, welche nach TA Luft durch die jährliche Geruchsstundenhäufigkeit definiert ist, ist daher davon auszugehen, dass im Bereich Wohnmobilstellplatz keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche vorliegen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass der Wohnmobilstellplatz von Besuchern gerade wegen der Nähe zum Pferdehof angefahren wird. Die sich ergebenden Geruchsimmissionen werden daher als zumutbar angesehen.

9.6 Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch z. B. Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z. B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

9.7 Haustechnische Anlagen

Zusätzlich zu der getroffenen Festsetzung bezüglich den Anlagen für Heizung, Klima und Lüftung innerhalb von SO1.2, SO1.4, SO1.5 und SO1.6 wurde in der Satzung vorsorglich auch der Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

9.8 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Zur Ermittlung des planbedingten Fahrverkehrs werden die Verkehrszahlen der Knotenpunkte K11 (Fuggerstraße/Höhenstraße; nordwestlich des Plangebiets) und Knotenpunkt K12 (Schachener Straße/Höhenstraße) für die Hochsaison herangezogen. Die Ermittlung des planbedingten Fahrverkehrs stellt somit eine Worst-Case-Betrachtung dar, da zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen gemäß der RLS-19 das durchschnittliche jährliche Verkehrsaufkommen (DTV) heranzuziehen ist. Die Berechnungen zeigen, dass südöstlich des Plangebietes in der Hochsaison durch die Planung die Pegel um 0,4 dB(A) in der Tagzeit und in der Nachtzeit angehoben werden. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in der Tagzeit um 1 dB(A) und in der Nachtzeit um 4 dB(A) überschritten. Im Bereich nordwestlich des Plangebietes erhöhen sich in der Hochsaison durch den planbedingten Verkehrslärm die Beurteilungspegel um 0,3 dB(A) in der Tag- und Nachtzeit. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1

zur DIN 18005 werden teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden teilweise überschritten. Die Werte zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) in der Tagzeit und 60 dB(A) in der Nachtzeit werden an allen Immissionsorten eingehalten.

Durch die Planung werden keine Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt werden. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen auf öffentlichen Verkehrswegen kann als zumutbar angesehen werden.

10. VERKEHR

Unabhängig des Verkehrsgutachtens geht die Gemeinde Wasserburg davon aus, dass die Besucher (mit Wohnmobilen) grundsätzlich aus zwei unterschiedlichen Räumen zum Bodensee kommen. Der westliche Raum (Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz, Hessen) wird schwerpunktmäßig über die A81 zum Bodensee gelangen. Der östliche Raum (Bayern, Thüringen usw.) wird schwerpunktmäßig über die A96 zum Bodensee anfahren. Demnach ist grundsätzlich von einer Zwei- bzw. Aufteilung der Besucheranfahrten auszugehen.

Der Verkehr aus dem östlichen Raum, der über die A96 anreist, teilt sich wiederum in zwei Besucheranfahrten auf: die Anfahrten über die B31 über B12 über Lindau und die Anfahrten über die A96 bis zur Anschlussstelle Lindau und Weiterfahrt über die Kreisstraße Friedrichshafener Straße. Nur für die letzten zwei genannten Verkehrsströme besteht die Möglichkeit, über die Ortsdurchfahrt von Bad Schachen zu dem Sondergebiet zu fahren. Die Gemeinde Wasserburg geht deshalb davon aus, dass die Anfahrt über Bad Schachen eher als untergeordnet zu bewerten ist.

Der Gemeinde Wasserburg ist bekannt, dass die Schachener Straße straßenverkehrsrechtlich in Teilbereichen als Fahrradzone ausgewiesen ist, wobei aber der motorisierte Individualverkehr für Pkw-Fahrzeuge und Motorräder zugelassen ist. Das Ziel der Stadt Lindau den Durchgangsverkehr nicht gezielt über die Schachener Straße zu führen, kann nachvollzogen werden.

Die Gemeinde Wasserburg geht davon aus, dass das Plangebiet der beiden Sondergebiete im Wesentlichen nicht dazu beiträgt, einen signifikant höheren Durchgangsverkehr zu generieren. Der Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets wird ebenfalls überschaubar bleiben. Die Gemeinde verweist auf die nachfolgende Zusammenfassung des Verkehrsgutachtens.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr betrachtet. Dabei wurden Verkehrszählungen sowohl in der Nebensaison (Oktober 2024) als auch während der Hauptsaison (August 2025) durchgeführt. Dabei wurde in der Hauptsaison an einem Samstag im Zuge der Höhenstraße ein Verkehrsaufkommen in Höhe von 6 bis 7 Wohnmobile/24 h ermittelt; entlang der Schachener Straße wurden 9 bis 16 Wohnmobile/24 h gezählt. Es kann davon ausgegangen werden, dass zumindest ein Teil dieser Wohnmobile auf der Suche nach einem Stellplatz war bzw. dass diese Fahrbewegungen zukünftig in Verbindung mit dem Wohnmobilstellplatz zu setzen sind.

In der Planung sind 48 Stellplätze vorgesehen. Es wird von einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 3 bis 5 Tagen ausgegangen. Daraus ergeben sich im Schnitt 20 bis 32 Wohnmobilmfahrten pro Tag (10 bis 16 Anreisen und 10 bis 16 Abreisen pro Tag), die sich in der

Höhenstraße auch zweiteilen nach Westen und nach Osten. Die planbedingte Verkehrszunahme überschreitet keine Relevanzschwelle und wird jedenfalls als zumutbar angesehen.

Entsprechende Annahmen wurden auf Grundlage der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen auch für die Erweiterung der Reitsportanlage getroffen. Das Verkehrsgutachten geht im Worsse-Case von maximal 40 Kfz-Fahrten pro Tag und einer Verteilung des Verkehrs nach Westen und Osten aus. Der planbedingte Mehrverkehr von je 20 Kfz-Fahrten nach Westen und nach Osten überschreitet die Relevanzschwelle ebenfalls nicht und wird jedenfalls als zumutbar angesehen.

Basierend auf diesen Daten wurde die Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte überprüft. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass diese Knotenpunkte weiterhin leistungsfähig bzw. dass keine verkehrlichen Defizite im lokalen Umfeld zu erwarten sind. Die Verkehrsqualität des umliegenden Verkehrsnetzes wird auch nach Umsetzung der Planung aufrechterhalten. Der Bericht des Büros Modus Consult Ulm GmbH wird den Bebauungsplanunterlagen angehängt.



Abbildung 28: Untersuchte Knotenpunkte (Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung vom 05.09.2025, Modus Consult Ulm)

Nach den gutachterlichen Feststellungen wird es somit keine unzumutbare Verkehrsbelastung geben. Im Verkehrsgutachten und in der schalltechnischen Untersuchung wird der planbedingte Mehrverkehr betrachtet. Der Analyse-Planfall zeigt gegenüber dem Analyse-Nullfall eine Verkehrszunahme zwischen +1 und +80 DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) auf. Der planbedingte Mehrverkehr liegt damit unterhalb der Relevanzschwelle, die in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung gezogen wird, siehe etwa HessVGH, Urt. v. 17.08.2017, 4 C 2760/16.N (Ls. 1 und Rn. 22 – juris) für bis zu 200 Fahrbewegungen; HessVGH, Urt. v. 14.11.2013, 4 C 2414/11.N (Rn. 32); BayVGH, Beschl. v. 25.07.2022, 1 NE 22.1358 (Rn. 20: Bereits keine Antragsbefugnis bei 161 maximale Fahrzeugbewegungen, BayVGH, Urt. v. 09.03.2020, 15 N 19.210 (Rn. 25) „für Regelfälle heranzuziehende Relevanzschwelle von 200 Fahrzeugen pro Tag“ mit Versagung bereits der Antragsbefugnis. Sie wird von der Gemeinde Wasserburg jedenfalls als zumutbar angesehen.

Die Lärm- und Emissionsbelastung, die aus den ermittelten Verkehrszahlen für die Anwohner resultiert, wird von der Gemeinde Wasserburg (ungeachtet des Unterschreitens der Relevanzschwelle) als zumutbar angesehen.

Eine außerordentliche Mehrbelastung an sog. seltenen Ereignissen (Reitturniere) ist zeitlich durch den städtebaulichen Vertrag auf maximal 10 Kalendertage pro Jahr limitiert und wird von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung ebenfalls als zumutbar angesehen.

Die durch das Bauvorhaben erzeugten Neuverkehre im Zuge der Schachener Straße werden auch im Worst-Case-Szenario zu keiner deutlichen Verschlechterung der Verkehrssicherheit führen. Sollte sich der Verkehr entgegen den gutachterlichen Annahmen doch einseitig zu Lasten 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.

Eine Netzunterbrechung im Zuge der Höhenstraße würde jedoch zu einer Verlagerung der bereits heute vorhandenen Verkehrsrelationen zwischen der Gemeinde Wasserburg und der Stadt Lindau, insbesondere des Ortsteiles Bad Schachen, führen. Durch die damit erzeugte Umwegigkeit über die Kreisstraße Li 16 wäre die Verkehrsleistung (Kfz-km) im Untersuchungsraum erhöht. Das würde im Ergebnis zu einer Mehrbelastung des Ortsteiles Enzisweiler der Gemeinde Bodolz führen. Für eine belastbare Bewertung der dadurch erzeugten verkehrlichen Wirkungen wäre eine umfangreiche Modellbetrachtung notwendig, die jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist. In diesem Szenario würden die planungsbedingten Neuverkehre des Vorhabensträgers ausschließlich über die Höhenstraße aus Richtung der Gemeinde Wasserburg abgewickelt werden.

11. KLIMASCHUTZ, KLIMAAANPASSUNG & CO₂-RELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame

und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Anpflanzgebote
- Dachbegrünung
- Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens

11.1 Solarenergie

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom kann dem Klimaschutz Rechnung getragen werden. Vorgaben zur Installation von Solaranlagen ergeben sich bereits aus Art. 44a BayBO. In dem Sinne sind auf der neuen Reithalle sowie auf dem Technikgebäude des Wohnmobilstellplatzes Photovoltaikanlagen geplant.

11.2 CO₂-relevante Auswirkungen des Vorhabens

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Klimaschutzes in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Ergänzend ist das Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 KSG maßgeblich, wonach Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes sowie die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben.

Zur Nachvollziehbarkeit der CO₂-relevanten Wirkungen des Bebauungsplans erfolgt eine sektorübergreifende Betrachtung in Form einer überschlägigen Bewertungsmatrix. Diese orientiert sich an den in Anlage 1 KSG benannten Sektoren (u. a. Energiewirtschaft, Gebäude, Verkehr, Industrie, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft/Sonstiges sowie Landnutzung/Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft) und führt die planungsrelevanten Einflussfaktoren zusammen.

Die sektorenbezogene Bewertungsmatrix dient als einheitliche Arbeitshilfe, um klimarelevante Effekte im Planverfahren strukturiert zu erfassen. Je Sektor werden typische Emissionsquellen bzw. Senken, einfach anwendbare Indikatoren sowie planungsrechtliche Hebel bzw. flankierende Maßnahmen benannt. Anschließend erfolgt eine qualitative Einordnung über eine einheitliche Skala (++ / + / 0 / - / --).

Die Skala beschreibt, wie sich der Bebauungsplan voraussichtlich auf Treibhausgasemissionen bzw. Senkenwirkungen auswirkt, jeweils im Vergleich zu einem plausiblen Referenzfall (ohne Plan oder übliche Ausprägung im Umfeld).

- ++ (stark mindernd / stark positiv): Der Plan setzt wirksame, verbindliche Hebel mit hoher Klimawirkung um (deutliche Emissionsminderung und/oder deutliche Stärkung von Senken).

- + (mindernd / positiv): Der Plan enthält nachvollziehbare Klimaschutzbeiträge, die die Emissionen merklich reduzieren bzw. Senken stärken, aber nicht in sehr großem Umfang oder nicht flächendeckend.
- 0 (neutral / keine wesentliche Änderung): Der Plan führt voraussichtlich zu keiner relevanten Änderung gegenüber dem Referenzfall, oder Wirkungen gleichen sich aus (Plus/Minus in ähnlicher Größenordnung).
- - (erhöhend / negativ): Der Plan begünstigt zusätzliche Emissionen bzw. schwächt Senken, jedoch nicht in extremem Ausmaß oder teilweise kompensiert.
- -- (stark erhöhend / stark negativ): Der Plan hat klar dominante negative Klimaeffekte (hohe zusätzliche Emissionen und/oder erheblicher Verlust von Senken), ohne ausreichende Gegensteuerung.

Sektor (Anlage 1 KSG)	Beschreibung / Abgrenzung	Planbezug (typische Hebel)	Indikatoren	Bewertung	Festsetzungen / Maßnahmen
1. Energiewirtschaft	Verbrennung von Brennstoffen in der Energiewirtschaft; Pipelinetransport; flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Energieversorgung der Gebäude überwiegend dezentral (z. B. Wärmepumpen möglich); kein Nahwärmenetz vorgesehen; Stromversorgung über Netz; Hinweise zu erneuerbaren Energien und Wärmepumpen	Anteil EE (qual.); Art Wärmeversorgung; PV-Potenziale auf Gebäuden	+	Hinweise zu Wärmepumpen-Systemen; grundsätzlich mögliche PV-Nutzung auf Gebäuden; energieeffiziente Bauweise empfohlen
2. Industrie	Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe/Bau; Industrieprozesse & Produktverwendung; CO ₂ -Transport/-Lagerung	Keine klassische Industrie; lediglich gewerbliche Nutzungen (Reitsport, Gastronomie, Beherbergung); betriebliche Energiebedarfe gering bis moderat	Nutzungsart; Energiebedarf Gebäude (qual.); Abwärmepotenzial gering	0	Standortentwicklung ohne energieintensive Produktion; Nutzung bestehender Betriebsstrukturen
3. Gebäude	Verbrennung von Brennstoffen in Handel/Behörden, Haushalten; sonstige Tätigkeiten (z.B. militärisch)	Neubauten und Erweiterungen (Reitsporthalle, Nebengebäude, Gastronomie etc.); Festsetzungen zu Bauweise, Dachformen, Begrünung; Versickerung/Retention reduziert Kühlbedarf lokal	Gebäudestandard (qual.); Dachgestaltung; Grünflächenanteil; Versiegelungsgrad	+	Grünordnungsfestsetzungen; Pflanzgebote; Niederschlagswasserbewirtschaftung; Hinweise zu energieeffizienter Bauweise; mögliche Nutzung erneuerbarer Energien
4. Verkehr	Ziviler inländischer Luft-/Straßen-/Schienen-/Schiffsverkehr (ohne Pipeline)	Wohnmobilstellplatz erzeugt zusätzlichen Verkehr; Erschließung über bestehende Straße; Integration ins Radwegenetz vorgesehen; Bündelung bislang „wild“ parkender Wohnmobile	Verkehrsaufkommen (qual.); Stellplätze; Radwegeanbindung	-	Begrenzung Stellplätze (max. 48 Wohnmobile); Anbindung an bestehende Infrastruktur; Radverkehrsanbindung
5. Landwirtschaft	Landwirtschaft; Verbrennung von Brennstoffen in Land-/Forstwirtschaft/Fischerei	Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Flächen teilweise Umwandlung in Sondergebiet; Betrieb bleibt landwirtschaftlich geprägt	Flächenumwandlung; Tierhaltung (qual.)	-	Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen; Erhalt landwirtschaftlicher Nutzung in Teilen
6. Abfallwirtschaft und Sonstiges	Abfall & Abwasser; Sonstige	Entwässerungskonzept mit Regenrückhaltung und gedrosselter Einleitung; getrennte Niederschlagswasserbewirtschaftung; Abfallkonzept üblich für Nutzung	Versickerungsanteil; Rückhaltevolumen (qual.)	++	Regenrückhaltebecken, Retention; geregelte Abwasserentsorgung
7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft (LULUCF)	Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zwischen Landnutzungskategorien	Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in Sondergebiet; zusätzliche Versiegelung; gleichzeitig Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sowie externe Ausgleichsfläche	Neuversiegelung; Grünflächenanteil; Ausgleichsfläche	-	Minimierung Versiegelung; Pflanzgebote; Grünflächen; externe Ausgleichsmaßnahmen; Boden- und Grundwasserschutz

Abbildung 29: Bewertungsmatrix zur sektorübergreifenden Betrachtung nach § 13 KSG

Durch die Planung entstehen sowohl positive als auch negative klimarelevante Wirkungen. Belastungen ergeben sich insbesondere aus der Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie aus zusätzlichem Verkehr durch die geplanten Nutzungen; die verkehrliche Mehrbelastung bewegt sich jedoch in einem begrenzten Rahmen, erfolgt über bestehende Infrastruktur und wird insgesamt als zumutbar eingestuft. All dem stehen klimamindernde und anpassungswirksame Maßnahmen gegenüber, insbesondere die vorgesehenen

Grünordnungsmaßnahmen, Pflanzgebote sowie die Regenwasserbewirtschaftung mit Rückhaltung und Versickerung. Zudem bestehen Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich.

Insgesamt führt die Planung zu einer gemischten Klimawirkung, wobei lokale Minderungs- und Anpassungseffekte die entstehenden Mehrbelastungen teilweise kompensieren können.

12. FLÄCHENSTATISTIK

Teilräumlicher Geltungsbereich 1	22.363 m²
SO1 Reitsport	11.268 m ²
SO2 Wohnmobil	5.029 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	999 m ²
Private Grünflächen	5.067 m ²
Teilräumlicher Geltungsbereich 2	5.319 m²

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie auch in der Begründung dargestellt, sollen an der Gemarkungsgrenze zu Lindau (Bodensee) die Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Reitsportinfrastruktur sowie für die Realisierung eines Wohnmobilstellplatzes geschaffen werden, da diese Vorhaben im Außenbereich nicht genehmigungsfähig wären.

Es handelt sich um eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage bzw. Tourismuseinrichtung (vor allem durch die Realisierung des Wohnmobilstellplatzes), von der sowohl die Gemeinde Wasserburg (Bodensee) als auch die Nachbarkommunen profitieren werden. Zudem kann der Betreiber durch die Realisierung der Planung seine Wettbewerbsfähigkeit stärken.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Allgäu (RP 16), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Plangebietsflächen als Sonderbauflächen „SO Reitsport“ und „SO Wohnmobil“ dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

1.3.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Angrenzend liegen Teilflächen des 1997 kartierten Biotops „Streuobstbestände um den Bichelweiher“ (8423-0039-004 und 8423-0039-005). Es handelt sich dabei aber lediglich um vereinzelte Baumpflanzungen. Im Norden liegt in mehr als 80 m Entfernung das Naturschutzgebiet NSG „Bichlweiher und Bichlweihermoos“ südwestlich bei Enzisweiler (Biotopteilfläche Nr. 8423-0002-001).

1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Im Plangebiet befinden sich Obstanbauflächen, die einen geringwertigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.

Gemäß der artenschutzfachlichen Relevanzprüfung wurden innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs verschiedene Vogelarten festgestellt, darunter der Stieglitz und der Girlitz, die strukturreiche Kulturlandschaften mit Gehölzen und offenen Nahrungsflächen nutzen. Die Obstanbauflächen können dabei als Teilhabitat dienen.

Der Stieglitz wird in Bayern auf der Vorwarnliste geführt und weist einen ungünstigen Erhaltungszustand auf. Der Girlitz ist zwar artenschutzrechtlich derzeit nicht planungsrelevant im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, zeigt jedoch deutliche Bestandsrückgänge und besitzt daher ein naturschutzfachliches Gewicht im Rahmen der Eingriffsregelung. Weitere Artengruppen wie Fledermäuse, Reptilien oder Amphibien sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen innerhalb des Eingriffsbereichs nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Habitatfunktion für Vogelarten mit naturschutzfachlichem Gewicht wird das Plangebiet insgesamt mit **mittlerer Bedeutung** für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bewertet.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Baubedingt kommt es zur temporären Schädigung beziehungsweise Beseitigung der Vegetationsdecke sowie zu Störungen durch Lärm-, Licht- und stoffliche Emissionen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeitenregelung werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Anlagebedingt:

Anlagebedingt führt die Planung zum dauerhaften Verlust von Obstanbauflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Betroffen sind insbesondere Vogelarten der offenen Kulturlandschaft und siedlungsnaher Gehölzstrukturen. Für ubiquitäre Arten bestehen im Umfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten. Für Stieglitz und Girlitz ergibt sich jedoch eine erhöhte naturschutzfachliche Relevanz, da die Flächen regelmäßig als Nahrungshabitat beziehungsweise potenzieller Brutraum genutzt werden können. Auch ohne saP-Relevanz bleibt der Girlitz aufgrund seines Bestandsrückgangs Gegenstand der Eingriffsbewertung nach § 14 ff. BNatSchG. Weitere Artengruppen sind mangels geeigneter Habitatstrukturen nicht betroffen.

Mit der festgesetzten Ausgleichsflächen F4 und F5 werden strukturell geeignete Habitatflächen mit Gehölzen und extensiven Vegetationsanteilen hergestellt. Die Herstellung der Ausgleichsfläche F4 wird als vorgezogene Maßnahme festgesetzt. Sie dient insbesondere der Sicherung von Habitatfunktionen für den Stieglitz und ist aufgrund vergleichbarer Habitatansprüche auch für den Girlitz geeignet. Diese Maßnahmen wirken somit artspezifisch und multifunktional und reduzieren die vorhabenbedingten Funktionsverluste zum Teil bereits vor der Umsetzung des Vorhabens.

Bewertung:

Durch die Planung werden Flächen für die Landwirtschaft mit Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in ein Sondergebiet für einen Wohnmobilstellplatz sowie in ein Sondergebiet für den Reitsport überführt. Durch den Verlust der Obstanbauflächen gehen Habitatfunktionen für Vogelarten der Kulturlandschaft verloren.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ubiquitäre Vogelarten in den Niederstammobstbäumen ihr Nest bauen, ist die Rodung der Obstbauplantage grundsätzlich nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also in den Herbst- und Wintermonaten, erlaubt.

Die festgesetzten Grün- und Pflanzmaßnahmen (F1, F2) verbessern lokal die Habitatstrukturen und können mittelfristig neue Lebensraumfunktionen für Kleintiere und Vogelarten entwickeln, ersetzen jedoch den Verlust der Obstanbauflächen nur teilweise.

Die vorgesehenen externen Ausgleichsflächen (F4, F5) sind aufgrund ihrer strukturellen Ausstattung geeignet, artspezifische Habitatfunktionen für Vogelarten der offenen Kulturlandschaft – insbesondere für Stieglitz und Girlitz – bereitzustellen. Sie wirken daher multifunktional im Sinne der Eingriffsregelung.

Es wird folglich von Auswirkungen mit einer **mittleren Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgegangen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Der anstehende Boden wird in der Übersichtsbodenkarte von Bayern mit vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) angegeben.

In der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die landwirtschaftliche Kulturart mit Grünland und der Boden als Lehm angegeben. Gemäß der Grünlandzahl handelt es sich um einen guten ertragsfähigen Boden.

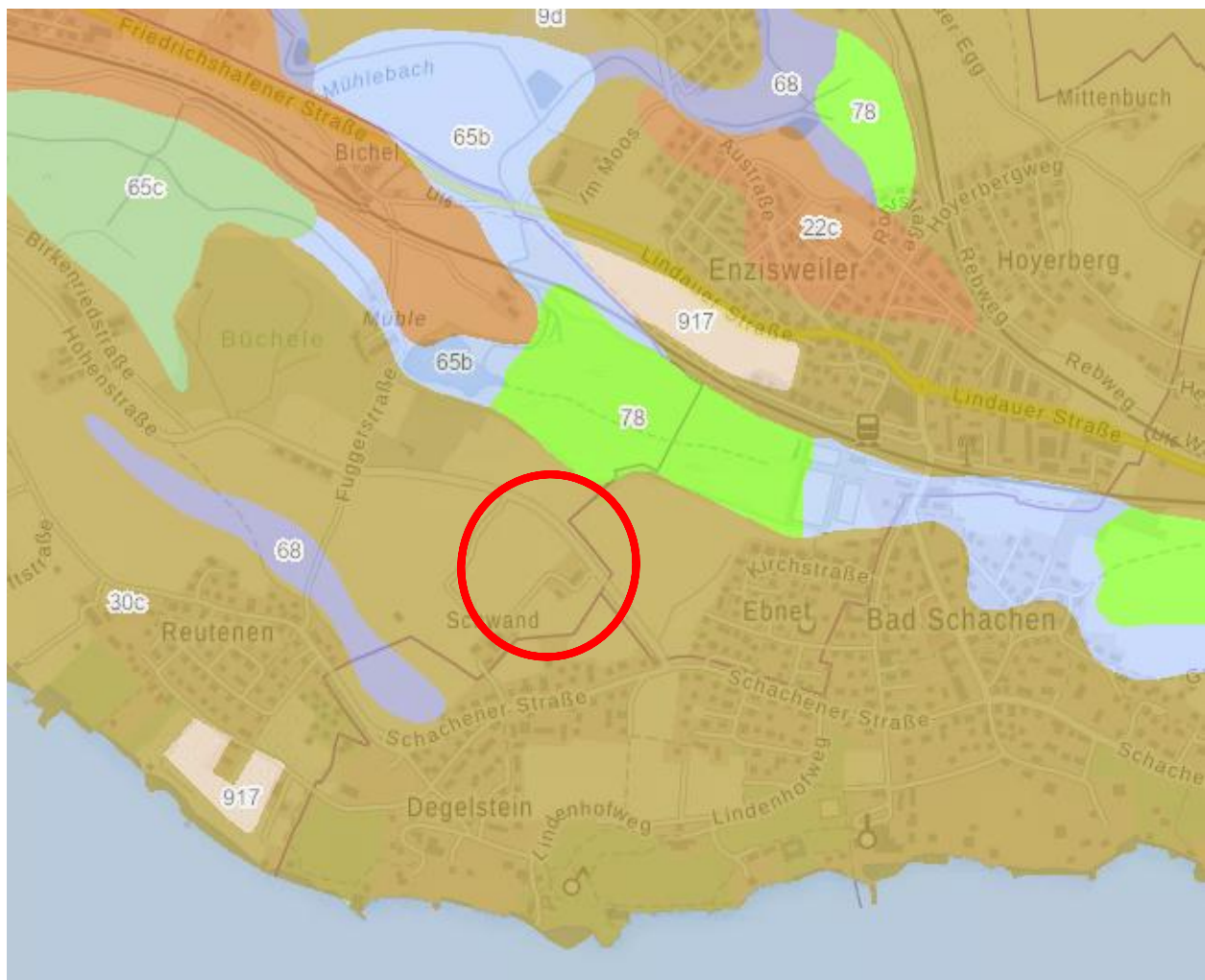


Abbildung 30: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte mit Plangebiet (rot) und entsprechender Bodenkategorie; UmweltAtlas Bayern (© Bay. Landesamt für Umwelt); o. M.

Angaben Bodenschätzung		Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Kulturart	Gr	Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Bodenart	L	Retentionsvermögen	4
Zustands- / Bodenstufe	II	Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Klimastufe 8° C und darüber(a) - Wasserstufe(1)	Ertragsfähigkeit	4
Boden- / Grünlandgrundzahl	70	MITTELWERT	3,2
Acker- / Grünlandzahl	67	BEWERTUNGSERGEBNIS	Sehr hoch

Aufgrund der Tatsache, dass drei der bewertbaren Bodenteilfunktionen für das Plangebiet eine Bewertungsklasse von 4 erreichen, hat das Plangebiet derzeit eine **hohe Bedeutung** für das Schutzgut Boden. Dieses Ergebnis ist jedoch in Relation damit zu setzen, dass der Mittelwert der Bewertung unter Anbetracht aller Bodenteilfunktionen einen vergleichsweise geringeren Wert von 3,2 beträgt.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Im Zuge der Bauphasen der geplanten Gebäude werden Geländeänderungen erforderlich. Es erfolgen Bodenabtrag, Bodenverdichtung sowie Bodenauftrag. **Während der Bauzeit kann es temporär zu Beeinträchtigungen der Bodenstruktur kommen. Durch sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens sowie durch baubegleitende Maßnahmen zur Vermeidung unnötiger Verdichtungen werden die baubedingten Beeinträchtigungen auf das unvermeidbare Maß begrenzt.**

Anlagebedingt:

Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Neubauten und den Wohnmobilstellplatz gegenüber der jetzigen Nutzung als Obstanbaufläche.

Das Sondergebiet „SO1 Reitsport“ hat eine Größe von 11.268 m². Darin ist eine überbaubare Grundstücksfläche (für Hauptgebäude) von insgesamt 3.728 m² zulässig. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,33. Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen (z. B. Reitplatz) und Stellplätze werden bis zu einer GRZ II von 0,8 eröffnet – zusätzlich 5.286 m²; dabei handelt es sich jedoch vorwiegend nicht um eine Vollversiegelung, da der Reitplatz, die Stellplatzflächen sowie weitere befestigte Flächen wasserdurchlässig herzustellen sind.

Das Sondergebiet „SO2 Wohnmobil“ hat eine Größe von 5.029 m². Es ist eine überbaubare Grundstücksfläche (Hauptgebäude) von 260 m² zulässig. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,05. Auch hier ist eine Überschreitung für Stellplätze zulässig, und zwar bis zu einer GRZ II von 0,95, das heißt zusätzliche 4.518 m². Dabei handelt es sich nicht um eine Vollversiegelung, da die Stellplatzflächen wasserdurchlässig herzustellen sind.

Zudem werden für die neue Erschließungsstraße 848 m² versiegelt.

Es handelt sich also insgesamt um ca. 1,46 ha Neuversiegelung. Dabei ist eine Vollversiegelung auf weniger als ein Drittel der Sondergebietsflächen geplant, und zwar auf ca. 0,48 ha (überbaubare Grundstücksflächen und neue Erschließungsstraße). Auf dem verbleibenden Hektar sind vorwiegend bauliche Maßnahmen in wasserdurchlässiger Ausführung vorgesehen. Dies wird entsprechend festgesetzt.

Damit wird der Eingriff in den Boden gegenüber einer vollständigen Versiegelung deutlich reduziert. Die Hauptbaukörper werden auf das funktional notwendige Mindestmaß begrenzt, sodass die vollversiegelten Flächen möglichst gering gehalten werden.

Nach dem zwischenzeitlich vorliegenden Bodengutachten ist im Plangebiet nur eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit gegeben. Das natürliche Retentions- und Infiltrationsvermögen des Bodens ist daher bereits im Bestand begrenzt. Die wasserdurchlässige Ausführung der Stellplatzflächen dient dennoch der Minimierung zusätzlicher Oberflächenabflüsse und der Reduzierung der funktionalen Beeinträchtigung gegenüber einer Vollversiegelung.

Ungeachtet dieser Minderungsmaßnahmen führt die Planung zu einem dauerhaften Verlust gewachsener Bodenfunktionen, insbesondere hinsichtlich der natürlichen Ertragsfähigkeit und der Speicher- und Filterfunktionen.

Zur Kompensation des Eingriffs werden Ausgleichsflächen festgesetzt, auf denen eine dauerhafte Extensivierung und ökologische Aufwertung erfolgt. Durch die Entwicklung von strukturreichen Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung wird die Bodenfunktion in diesen Bereichen langfristig verbessert. Insbesondere durch den Verzicht auf intensive landwirtschaftliche Nutzung, Bodenbearbeitung und Düngung kann sich die natürliche Bodenstruktur regenerieren und die biologische Aktivität erhöhen.

Zudem tragen die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zur Verbesserung der Bodenstruktur durch Durchwurzelung und Humusbildung bei.

Bewertung:

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Begrenzung der Hauptbaukörper, wasserdurchlässige Beläge, bodenschonende Bauausführung) führt die Planung zu einer erheblichen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und zu einem dauerhaften Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Es ist daher mit Auswirkungen von **hoher Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „SO Reitsport“ sowie „SO Wohnmobil“ mit Grünflächen dargestellt. An den Planbereich schließen Flächen für die Landwirtschaft an.

Das Plangebiet hat derzeit eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Fläche.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Durch die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden ggf. vorübergehend zusätzliche Flächen in Anspruch genommen.

Anlagebedingt:

Durch die geplante Nutzung werden ca. 1,12 ha für den Reitsport mit Pferdehaltung sowie ca. 0,5 ha für den Wohnmobilstellplatz in Anspruch genommen.

Für das Sondergebiet „SO1 Reitsport“ wird eine GRZ II für Stellplatzflächen, sonstige befestigte Flächen und Nebenanlagen bis zu 0,8 zugelassen. Für das Sondergebiet „SO2 Wohnmobil“ wird für die Stellplatzflächen eine GRZ II bis zu 0,95 ermöglicht.

Damit wird ein hoher Überbauungs- und Befestigungsgrad insbesondere im Bereich der Stellplatzflächen eröffnet. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass die Stellplatzflächen und weitere befestigte Flächen wasserdurchlässig herzustellen sind. Dadurch wird der Versiegelungsgrad im funktionalen Sinne reduziert, da Niederschlagswasser weiterhin zumindest teilweise versickern kann und die Bodenfunktionen nicht vollständig unterbunden werden.

Die maximal zulässigen Grundflächen für die Hauptbaukörper werden auf das voraussichtlich erforderliche Maß begrenzt (insgesamt weniger als 0,5 ha zusätzliche Vollversiegelung). Ein Großteil der Flächen bleibt von hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen freigehalten und wird überwiegend als Reitplatz-, Bewegungs- oder Stellplatzfläche genutzt.

Trotz der baulichen Vorprägung führt die Planung insgesamt zu einer zusätzlichen dauerhaften Flächeninanspruchnahme und – zumindest in Teilen – zu einer Intensivierung der Befestigung.

Bewertung:

Aufgrund des Umfangs der in Anspruch genommenen Gesamtfläche sowie der zulässigen hohen GRZ II-Werte sind dennoch Auswirkungen mit einer **hohen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Der Änderungsbereich liegt laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Änderung berührt. Im direkten Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Derzeit hat das Plangebiet eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind während der Bauzeit keine Beeinträchtigungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Anlagebedingt:

Anlagebedingt ergeben sich durch die im Verhältnis zur Gesamtfläche relativ geringen Versiegelung durch Neubauten und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, nur geringe Auswirkungen auf die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers und das Grundwasser. Zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes werden Festsetzungen getroffen, um die Bodenversiegelung gering zu halten. Dazu zählen die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen sowie die Reduzierung der zulässigen Grundfläche auf ein Mindestmaß. Damit kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate minimiert werden.

Bewertung:

Es ist somit mit Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Gelände steigt zunächst von der Höhenstraße aus um ca. 3 m an, fällt dann nach Südwesten ab und bildet somit einen Hügel. Die Fläche hat derzeit kleinklimatisch Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für den südwestlich gelegenen Ortsteil Reutenen. Die Relevanz für die Siedlungsdurchlüftung ist jedoch gering, da sich die Kaltluft aufgrund der topographischen Geländeerhebung vor dem derzeitig bebauten Siedlungsbereich sammelt.

Das Plangebiet hat derzeit eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Klima / Luft.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Anlagebedingt:

Aufgrund des im Verhältnis zur Gesamtfläche geringen Anteils an versiegelter Fläche bzw. an hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen sind nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten; es werden voraussichtlich keine Barriereeffekte für den Kaltluftabstrom nach Südwesten über den Bestand hinaus ausgelöst.

Bewertung:

Es wird von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Luft und Klima ausgegangen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Bereits im Bestand wird ein Reiterhof betrieben. In der Nachbarschaft befinden sich schutzbedürftige Nutzungen in Form von Wohnbebauung in Richtung Süden, sowie weitere gewerbliche Nutzungen (Ferienhäuser, Gärtnerei) im Südwesten und im Norden.

Neben der Wohn- und Nutzungsfunktion ist auch die landschaftsbezogene Erholungsfunktion zu berücksichtigen. Der unbebaute Bereich des Plangebietes weist aufgrund seiner Lage und Topographie eine landschaftliche Qualität auf. Es bestehen Blickbeziehungen in die umgebende Kulturlandschaft und in das Hinterland.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Höhenstraße, die im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan als „überörtlich und örtlich bedeutsamer Hauptwander- und -radweg“ für die Naherholung und den Tourismus dargestellt ist. Damit kommt dem Landschaftsraum eine Funktion für die siedlungsnaher Erholung zu.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass der Bereich bereits durch den bestehenden Reiterhof sowie durch angrenzende Bebauung und Nutzungen anthropogen geprägt ist. Es handelt sich nicht um einen ungestörten Naturraum. Insgesamt wird dem Plangebiet eine **geringe bis mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Mensch, insbesondere hinsichtlich der landschaftsbezogenen Erholungsfunktion, beigemessen.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauphase kann es temporär zu erhöhtem Verkehrsaufkommen sowie zu Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen kommen. Dadurch können sowohl die Wohnnutzung in der Umgebung als auch das Landschaftserleben entlang der Höhenstraße kurzfristig beeinträchtigt werden.

Anlagebedingt:

Im Rahmen einer immissionsschutztechnischen sowie einer verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der Planung geprüft. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass es weder zu erheblichen Lärm- oder Geruchsimmissionen noch zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes kommt. Auf die zwei Berichte der Fachbüros wird verwiesen.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion ist festzustellen, dass sich die geplanten baulichen Anlagen in einen bereits vorgeprägten Landschaftsraum einfügen. Durch festgesetzte Pflanzmaßnahmen wird eine landschaftliche Einbindung sichergestellt. Wegeverbindungen bleiben erhalten, und die Blickbeziehungen in das Hinterland werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Erholungsnutzung in der Umgebung des Plangebiets bleibt also auch nach Umsetzung der Planung erhalten.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der Vorprägung des Landschaftsraums, der vorgesehenen Einbindungsmaßnahmen sowie der zeitlichen Begrenzung baubedingter Störungen ist insgesamt nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Es wird daher von Auswirkungen mit **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch ausgegangen.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Ortsteils Reutenen. Insgesamt handelt es sich bei der Lage um einen reizvollen landschaftlichen Bereich zwischen Bichelweiher und Bodensee. Nördlich vom Plangebiet erstreckt sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 22 "Möränenhügelland nördl. Lindau (Bodensee) und Bodenseeuf", Lkr. Lindau (Bodensee). Die Plangebietsflächen werden als Obstbauflächen genutzt. Obstanbau ist am Bodenseeuf eine charakteristische und für das Gebiet typische Nutzungsform der Landwirtschaft. Die Flächen haben deshalb eine Bedeutung für die Eigenart der Landschaft.

Eine bauliche Vorprägung ist bereits gegeben, und zwar durch die bestehenden Höfe sowie dem Ortsrand von Bad Schachen (Stadt Lindau), der ca. 60 m von den geplanten Neubauten entfernt liegt. Die bestehenden Aussiedlerhöfe sind durch die (teilweise biotopkartierten) Laub- und Obstbäume und den Erwerbsobstanbau gut in das Landschaftsbild eingebunden.

Das Plangebiet hat derzeit eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Landschaftsbild.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauzeit wird es Baustelleneinrichtungsflächen geben, die sich ggf. auf das Landschaftsbild auswirken werden, jedoch nur zeitweise. Die externe Erschließung erfolgt von Nordosten über die Höhenstraße, wodurch keine neuen Wege oder Straßen zum Zweck der externen Erschließung hergestellt werden müssen.

Anlagebedingt:

Einbindung in die Landschaft: Nah- und Mittelwirkung

Entlang des Plangebiets befindet sich die Höhenstraße auf einer Höhenlage von ca. 410,50 m ü. NHN bis ca. 412 m ü. NHN. Südwestlich der Höhenstraße steigt ein exponierter Hangbereich bis auf ca. 413,70 m an und fällt nach ca. 70 m sanft und stetig nach Westen ab. Der Standort des geplanten Wohnmobilstellplatzes sowie die Neubauten im Sondergebiet „SO1 Reitsport“ befinden sich demnach nicht auf dem exponierten Höhenrücken, sondern auf dem sanften Westhang von ca. 412,5 bis 411 m ü. NHN bzw. ca. 413,3 bis 412 m ü. NHN Höhenlage.

Die in Anspruch genommenen Flächen sind demnach nicht Teil des landschaftsbildprägenden Höhenzuges, der in seiner charakteristischen Eigenart parallel zum Bodensee verläuft, sondern befinden sich westlich davon, abgesetzt und dadurch nicht exponiert oder landschaftsbildprägend.

Für eine bessere Beurteilung der Höhenentwicklung sowie um die Einbindung des geplanten Vorhabens in die Landschaft zu prüfen, wurde ein 3D-Modell erarbeitet. Dieses dient vor allem der Beurteilung der Nah- und Mittelwirkung. Es wurden Visualisierungen aus 5 Perspektiven erstellt (siehe hierzu Kapitel 6 der Begründung).

Durch die Situierung der Neubauten „in zweiter Reihe“, den räumlichen Anschluss an den bestehenden Gebäudekomplex, durch die U-förmige Anordnung der Neubauten sowie durch Versprünge in der Fassade der Reiterhalle, wodurch eine Unterteilung der Fassade erfolgt, sowie den festgesetzten Dachformen und Gebäudehöhen kann ebenfalls zur landschaftlichen Einbindung beigetragen werden.

Der Standort der hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen von „SO1 Reitsport“ sowie der Wohnmobilstellplatz SO2 befinden sich topografisch auf einem Südwesthang, der insbesondere die Großkubaturen des Reitsports noch verträglich in die Landschaft integriert. Wie bereits auf Flächennutzungsplanebene erläutert, befindet sich der exponierte Landschaftsbereich (Höhenrücken) in ca. 60 bis 80 m Abstand südwestlich der Höhenstraße. Dieser wird durch die geplanten baulichen Anlagen nicht berührt. Insbesondere die Blickbeziehung von der Höhenstraße nach Südwesten zeigt deutlich auf, dass die beiden Sondergebiete bereits durch die bestehenden Hecken, großkronigen Bäumen und Obstbaukulturen gut in die Landschaft und das Landschaftsbild eingebunden werden können. Darüber hinaus zeigen die Visualisierungen auch auf, dass die geplanten ergänzenden Eingrünungsmaßnahmen gut geeignet sind, die baulichen Anlagen der Sondergebiete noch besser einbinden zu können.

Bei 3 von 5 Perspektiven wird die landschaftliche Einbindung schon zum Zeitpunkt der Errichtung der Bauvorhaben gewährleistet sein (siehe Abbildungen in Kapitel 6 der Begründung). Lediglich bei den Perspektiven Nr. 2 und Nr. 5 werden die geplanten Gebäude vorübergehend sichtbar sein, bis die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ihre optische Wirkung vollständig entfalten.

Insbesondere in Perspektive Nr. 5 wird deutlich, dass sich die Neubauten auch vor Wirksamwerden der Anpflanzungen stimmig in die bestehende Gebietskulisse des Ferienhofs Schwand sowie in die Bestandsbebauung von Bad Schachen einfügen. Im Hintergrund ist zudem die bestehende Bebauung von Bodolz bzw. der Hoyerberg erkennbar. Die Weitsicht in das Hinterland bleibt dabei von der Schachener Straße aus weiterhin erhalten.

Die vorübergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Nahbereich ist somit zeitlich begrenzt und wird mit dem Heranwachsen der festgesetzten Anpflanzungen allmählich entfallen.

Für die Entwässerung des Plangebiets ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Dabei wird festgesetzt, dass die Anlage naturnah zu gestalten ist. Die Auswirkungen des Regenrückhaltebeckens auf das Landschaftsbild werden als gering eingestuft. Die Anlage wird in den natürlichen Geländeverlauf eingebunden und tritt nicht als hochbauliche massive Struktur in Erscheinung. Zudem befindet sich die Fläche in einem Umfeld, das durch Obstplantagen sowie teilweise durch bestehende Bebauung geprägt ist. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Regenrückhaltebecken im Landschaftsraum fast gar nicht wahrnehmbar sein wird und demnach keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht.

Einbindung in die Landschaft: Fernwirkung

Das geplante Vorhaben versteckt sich zum größten Teil aus der Blickrichtung der Höhenstraße westlich hinter dem bestehenden Höhenrücken, die bodenseekarakteristischen Obstbauflächen bleiben als wesentliches Landschaftsbild dem Menschen erhalten. Die Lage des geplanten Standortes in der Nähe der bedeutsamen Achse für die Naherholung und den Tourismus ist – auch durch die geplanten Neupflanzungen – aus der Ferne kaum mehr einsehbar.

Dadurch bleiben für den Erholungssuchenden wertgebende Blickbeziehungen nach Osten und Südosten in die Vorarlberger Alpen des Bregenzer Waldes und des Montafons erhalten. Auch eine weitere, wertgebende Blickbeziehung nach Osten auf den Pfänder und seinen Molasserücken wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die gesamten südlichen Fernblickbeziehungen zeigen, dass das Plangebiet der Sondergebiete zum einen nicht einsehbar ist und zum anderen die Fernblickbeziehungen (Bodensee/Montafon/Schweiz sowie Bregenzer Wald in Österreich) nicht beeinträchtigt.

Bewertung:

Durch geländeangepasstes Bauen und eine wirksame Eingrünung ist die Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild als **mittel bis hoch** einzustufen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet oder im direkten Umfeld.

Somit hat das Plangebiet derzeit keine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen und Bewertung:

Das Planvorhaben hat **keine Bedeutung** für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter bzw. Umweltbelange können wiederum unterschiedliche Wirkungen hervorgerufen werden. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser, da durch die Versiegelung Bodenfunktionen verloren gehen können, Fläche beansprucht wird und auch der Wasserhaushalt des Bodens gestört wird. Durch die Planung werden aber auch positive Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bewirkt. So tragen beispielsweise die Pflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen, die flächensparende Bauweise durch minimierte Grundfläche und der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen zu einer Begünstigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Steigerung der Biodiversität), des Schutzgutes Fläche und Boden (Verringerung der Versiegelung) sowie des Schutzgutes Wassers (Verringerung des Oberflächenabflusses) bei.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung als intensive Obstanbauflächen unterliegen. Eine weitere Versiegelung / Überbauung des Bodens würde unterbleiben.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Anpflanzgebote
- Herstellung der Fläche F4 (als vorgezogene Maßnahme zur Sicherstellung der kontinuierlichen Nutzung als Fortpflanzungsstätte durch Stieglitze) sowie der Fläche F5
- Einhaltung der Rodungszeiten
- Gewährleistung der Bodenfreiheit bei Einfriedungen

Schutzgut Boden und Fläche

- Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen
- Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß

Schutzgut Wasser

- Versickerung von Niederschlagswasser
- Realisierung eines Regenrückhaltebeckens
- Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen

Schutzgut Klima und Luft

- Anpflanzgebote
- Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß
- Anordnung der Gebäude

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets
- Anordnung der baulichen Anlagen und des Wohnmobilstellplatzes

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.

- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Es sind keine Planungen in der direkten Nachbarschaft bekannt.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die baulichen Maßnahmen im Plangebiet werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

5. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

5.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ (2021) ermittelt. Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Obstplantageflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Biodiversität sowie Boden und Fläche. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume sind auszugleichen.

5.2 Berechnung Eingriff

„SO2 Wohnmobil“ (mit Zufahrtsstraße)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Bestand, Bezeichnung BNT	Bewertung	WP	Fläche (m²)	Planung	Beeinträchtigungs- faktor	WP Ausgleichs- bedarf
Obstplantage (B52)	gering	3,00	4.714	Wohnmobilstellplatz	0,95	13.435
Feldweg (V32)	gering	3,00	50			143
Obstplantage (B52)	gering	3,00	260	Gebäude	1	780
Obstplantage (B52)	gering	3,00	702	Zufahrtsstraße	1	2.106
Grünland (G21)	mittel	8,00	145			1.160
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten						17.623
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung		% (max. 20%)
Pflanzung einer Hecke innerhalb der Fläche F2	Eingrünung der Wohnmobilstellplätze, Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt			Textliche Festsetzung § 6, Abs. 2, Nr. 2		5
Pflanzung von mind. einem Laubbaum oder 3 Sträuchern je angefangene 10 Stellplätze	Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt			Textliche Festsetzung § 6, Abs. 2, Nr. 3		5
Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens			Textliche Festsetzung § 6 Abs. 1		5
Summe						15
Summe Ausgleichsbedarf (WP)						14.980

Abbildung 31: Berechnung Eingriff, „SO2 Wohnmobil“ (mit Zufahrtsstraße)

Durch den Eingriff in die Obstplantage, Grünland, Feldweg und Verkehrsfläche ergibt sich für das Sondergebiet Wohnmobil (mit Zufahrtsstraße und Gehweg) ein Ausgleichsbedarf von 17.623 Wertpunkten. Die bestehende Obstplantage und der Feldweg haben derzeit eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume. Nach Anlage 1, Bewertung des Ausgangszustands, Liste 1a erfolgt eine Bewertung mit 3 Wertpunkten. Das bestehende Grünland hat derzeit eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume und wird nach Anlage 1, Bewertung des Ausgangszustands, Liste 1b mit 8 Wertpunkten bewertet. Die bestehende Verkehrsfläche hat keine Bedeutung für Arten und Lebensräume und ist somit nicht auszugleichen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist eine Reduktion der Wertpunkte um 15% möglich. Zu den Vermeidungsmaßnahmen zählen die Pflanzung einer Hecke innerhalb der Fläche F2, die Pflanzung von mind. einem Laubbaum oder 3 Sträuchern je angefangene 10 Stellplätze und die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien. Somit ergibt sich nach der Reduktion um 15% für das Sondergebiet „SO2 Wohnmobil“ (mit Zufahrtsstraße) ein Ausgleichsbedarf von 14.980 Wertpunkten.

„SO1 Reitsport“

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Bestand, Bezeichnung BNT	Bewertung	WP	Fläche (m²)	Planung	Beeinträchtigungs- faktor	WP Ausgleichs bedarf
Obstplantage (B52)	gering	3,00	2.096	Reitplatz	1	6.288
Obstplantage (B52)	gering	3,00	3.453	Neubau Gebäude	1	10.359
Grünland (G21)	mittel	8,00	66			528
Verkehrsflächen (V11)	ohne	0,00	209			0
Obstplantage (B52)	gering	3,00	3.190	Stellplätze, Nebenanlagen	1	9.571
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten						26.746
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung		% (max. 20%)
Anpflanzgebote (Stellplätze und gem. Eintrag in der Planzeichnung)	Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt			Textliche Festsetzung § 6, Abs. 2, Nr. 3 u. 4		5
Eingrünung an der Straße Fläche F1	Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt			Textliche Festsetzung § 6, Abs. 2, Nr. 1		5
Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens			Textliche Festsetzung § 6 Abs. 1		5
Summe						15
Summe Ausgleichsbedarf (WP)						22.734

Abbildung 32: Berechnung Eingriff „SO1 Reitsport“

Durch den Eingriff in die Obstplantage, Grünland und Verkehrsfläche ergibt sich für das Sondergebiet Reitsport ein Ausgleichsbedarf von 26.746 Wertpunkten. Die bestehende Obstplantage hat derzeit eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume. Nach Anlage 1, Bewertung des Ausgangszustands, Liste 1a erfolgt eine Bewertung mit 3 Wertpunkten. Das bestehende Grünland hat derzeit eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume und wird nach Anlage 1, Bewertung des Ausgangszustands, Liste 1b mit 8 Wertpunkten bewertet. Die bestehende Verkehrsfläche hat keine Bedeutung für Arten und Lebensräume und ist somit nicht auszugleichen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist eine Reduktion der Wertpunkte um 15% möglich. Zu den Vermeidungsmaßnahmen zählen Anpflanzgebote, die Eingrünung an der Straße Fläche F1 und die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien. Somit ergibt sich nach der Reduktion um 15% für das Sondergebiet Reitsport ein Ausgleichsbedarf von 22.734 Wertpunkten.

Gesamtberechnung

SO Wohnmobil (mit Zufahrtsstraße und Gehweg)	14.980
SO Reitsport	22.734
Summe Ausgleichsbedarf Gesamt (WP)	37.714

Abbildung 33: Berechnung Eingriff Gesamt

Durch das Sondergebiet „SO2 Wohnmobil“ (mit Zufahrtsstraße) und das Sondergebiet „SO1 Reitsport“ ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 37.714 Wertpunkten.

5.3 Berechnung Ausgleich

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich in Höhe von 37.714 Wertpunkten bereitzustellen. Der Ausgleich von 11.150 Wertpunkten erfolgt intern auf den Fl.-Nrn. 2636, 2637, 2638, 2640, Gemarkung Wasserburg, Gemeinde Wasserburg (Bodensee) auf einer Fläche von 2.230 m². Der Ausgleich von 26.595 Wertpunkten erfolgt extern auf den Fl.-Nrn. 2625, 2627 und 2619/1 Gemarkung Wasserburg, Gemeinde Wasserburg (Bodensee) auf einer Fläche von 5.319 m². Der ermittelte Ausgleichsbedarf kann somit vollständig gedeckt werden.

„SO2 Wohnmobil“ (mit Zufahrtsstraße)

Maßnahmen-Nr.	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume								
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
Fl.-Nr. 2636, 2637, 2638, 2640, Gemarkung Wasserburg, Gemeinde Wasserburg									
1	B52	Baumschulen, Obstplantagen und -kulturen	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	8,00	2.230,00	5,00	11.150
Fl.-Nr. 2625, Gemarkung Wasserburg, Gemeinde Wasserburg									
2	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	8,00	365,00	5,00	1.825
3	B52	Baumschulen, Obstplantagen und -kulturen	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	8,00	401,00	5,00	2.005
Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten									14.980

Abbildung 34: Berechnung Ausgleich „SO2 Wohnmobil“ (mit Zufahrtsstraße)

Innerhalb des Geltungsbereichs auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 2636, 2637, 2638, 2640, Gemarkung Wasserburg, Gemeinde Wasserburg (Bodensee) wird eine Streuobstwiese hergestellt. Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland haben eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume und werden nach Abzug des Timelags mit 8 Wertpunkten bewertet. Durch die Ausgleichsmaßnahme kann die Fläche um 5 Wertpunkte aufgewertet werden. Insgesamt umfasst die Ausgleichsfläche 11.150 Wertpunkte.

Außerhalb des Geltungsbereichs auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 2625, 2627 und 2619/1, Gemarkung Wasserburg, Gemeinde Wasserburg (Bodensee) wird ebenfalls eine Streuobstwiese hergestellt. Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland haben eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume und werden nach Abzug des Timelags mit 8 Wertpunkten bewertet. Durch die Ausgleichsmaßnahme kann die Fläche um 5

Wertpunkte aufgewertet werden. Die Ausgleichsfläche umfasst 3.830 Wertpunkte auf einer Fläche von 766 m² für den Ausgleich „SO2 Wohnmobil“ (mit Zufahrtsstraße).

„SO1 Reitsport“

Maßnahmen-Nr.	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume								
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
Fl.-Nr. 2625, 2627 und 2619/1, Gemarkung Wasserburg, Gemeinde Wasserburg									
1	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	8,00	207,00	5,00	1.035
2	B52	Baumschulen, Obstplantagen und -kulturen	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	8,00	4.346,00	5,00	21.730
Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten									22.765

Abbildung 35: Berechnung Ausgleich „SO1 Reitsport“

Außerhalb des Geltungsbereichs auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 2625, 2627 und 2619/1, Gemarkung Wasserburg, Gemeinde Wasserburg (Bodensee) wird eine Streuobstwiese hergestellt. Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland haben eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume und werden nach Abzug des Timelags mit 8 Wertpunkten bewertet. Durch die Ausgleichsmaßnahme kann die Fläche um 5 Wertpunkte aufgewertet werden. Die Ausgleichsfläche umfasst 22.765 Wertpunkte auf einer Fläche von 4.553 m² für den Ausgleich „SO1 Reitsport“.

Gesamtberechnung

	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)
Fl.-Nr. 2636, 2637, 2638, 2640, Gemarkung Wasserburg, Gemeinde Wasserburg	2.230,00	11.150
Fl.-Nr. 2625, 2627 und 2619/1, Gemarkung Wasserburg, Gemeinde Wasserburg	5.319,00	26.595
Summe Ausgleichsumfangs Gesamt (WP)		37.745

Abbildung 36: Berechnung Ausgleich Gesamt

Das Regenrückhaltebecken bleibt in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unberücksichtigt. Die Fläche ist derzeit der Kategorie B52 Baumschulen, Obstplantagen und -kulturen zuzuordnen und dementsprechend mit 3 Wertpunkten zu bewerten. Nach der Herstellung des Regenrückhaltebeckens erfolgt eine Einstufung als S22 Sonstige naturferne bis künstliche Stillgewässer, die ebenfalls mit 3 Wertpunkten bewertet wird. Damit führt die Umwandlung der Fläche zu keiner Veränderung der Wertpunkte und löst folglich keinen zusätzlichen Ausgleichsbedarf aus.

6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Auf Flächennutzungsplanebene wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass für den Wohnmobilstellplatz innerhalb der Gemarkung keine Standorte zur Verfügung stehen, die für eine derartige Nutzung geeigneter sind. Darüber hinaus würden die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen bezogen auf beide Nutzungen verhältnismäßig niedrig.

Für den externen Ausgleich ist eine Fläche in räumlicher Nähe, und zwar weniger als 200 m vom Plangebiet entfernt, gewählt worden. Es handelt sich dabei um landwirtschaftliche Flächen (Obstanbau), die sich im Eigentum des Bauherrn befinden. Andere Flächen, die sich für den Ausgleich besser eignen würden, stehen nicht zur Verfügung.

7. MONITORING

Die Gemeinde Wasserburg (Bodensee) überwacht gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Es ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

8. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplans, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans „Sondergebiet Wohnmobil und Reitsport“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s. o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wasserburg (Bodensee)
- Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan Region Allgäu (RP 16) in der aktuellen Fassung
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der aktuellen Fassung
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

9. ZUSAMMENFASSUNG

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Baurecht für die Erweiterung einer bestehenden Reitsportanlage sowie für einen Wohnmobilstellplatz geschaffen werden.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter bewertet.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Mensch Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit gegeben sind, für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild Auswirkungen mit einer mittleren bzw. einer mittleren bis hohen Erheblichkeit und für die Schutzgüter Boden und Fläche Auswirkungen mit einer hohen Erheblichkeit zu erwarten sind. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch das Planvorhaben nicht betroffen. Der naturschuttfachliche Ausgleich erfolgt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs, zum Teil in räumlicher Nähe außerhalb des Plangebiets auf den Fl.-Nrn. 2625, [2627](#) und [2619/1](#).

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel
Boden	hoch
Fläche	hoch
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	mittel bis hoch
Kultur- und Sachgüter	keine