

Presseerklärung

Zur Klage gegen den Bebauungsplan Bodanhotel in Kressbronn: Für was steht der BUND und für was nicht?

Privateigentum genießt einen hohen verfassungsrechtlichen Stellenwert. Er gewährt den Eigentümern weitgehende Rechte, u. a. bei der Erzielung von finanziellen Gewinnen. Aber Artikel 14 des Grundgesetzes fordert auch: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen“. Wo könnte diese Verpflichtung klarer hervortreten, als beim Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen, beim Artenschutz und beim Schutz des Bodensees und seines Ufers?

Sofern es sich um Grundeigentum handelt, welches bebaut werden soll, ist der Eigentümer an eine Reihe von gesetzegleichen Vorgaben zur Raumordnung (Landesentwicklungsplan, Bodenseeuferplan, Regionalplan, naturrechtliche Schutznormen) gebunden. Eine Gemeinde ist nur im Rahmen dieser Vorgaben planerisch autonom.

Bei einem Grundstück direkt am Ufer des Bodensees treffen die unterschiedlichen Interessen – maximale Verwertung als Baugrundstück versus Zutritt der Öffentlichkeit zum Ufer und Schutz der nur dort vorkommenden Arten– besonders hart aufeinander.

Es handelt es sich bei dem hier überplanten östlichen Bereich des ehemaligen Bodanwerft-Geländes u.a. um einen Teil eines seit 1940 bestehenden Landschaftsschutzgebietes. Später, in den 1990iger Jahren, kam ein sog. FFH-Gebiet (eine europäische Schutznorm: Flora, Fauna, Habitat), ein geschütztes Biotop im Norden, sowie ein „regionaler Grünzug“, (Festlegung durch Regionalverband Bodensee-Oberschwaben) hinzu. Leider stellte sich am Beginn der Planungen zur Bebauung heraus, dass das Gelände im Laufe der Jahre, durch eine fragwürdige Genehmigungspraxis der Unteren Naturschutzbehörde sanktioniert, als gewerbliche Fläche der Werft genutzt wurde und somit heute von der ursprünglichen „Natur“ kaum etwas übrig ist. Auch Das erwähnte Biotop wurde durch kürzliche Baumaßnahmen arg in Mitleidenschaft gezogen.



Quelle: Archiv Gemeinde Kressbronn

Für die Befürworter der Bebauung ist diese faktische Entwertung Ausgangspunkt ihrer Argumentation, da jetzt ja nichts mehr da sei, was naturrechtlich schützenswert sei, trete durch den Hotelneubau sogar eine Verbesserung des natürlichen Zustandes ein.

Wir halten dies Argumentation für abenteuerlich: bei einem rechtwinkligen Gebäuderiegel, der im Norden 20 Meter hoch werden soll, einer Tiefgarage und weiteren Stellplätzen! Außerdem zöge das Hotel das ganze Jahr über zusätzlichen Verkehr nach sich. Wenn diese Denke Schule macht, dann ist künftig kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet am Bodenseeufer mehr sicher!

Der BUND hat sich aus den o.g. genannten schwerwiegenden Gründen von Anfang an und durchgängig gegen eine Bebauung des Bereichs West der ehemaligen Bodanwerft ausgesprochen. Deshalb will er -im Einklang mit den regionalen Naturschutzverbänden - das Gelände von jeglicher Bebauung freihalten und in einen öffentlichen, naturnahen Park umgewandelt sehen. Verbunden mit der östlich anschließenden Uferpromenade entstünde ein attraktives Ensemble entlang des Bodenseeufers für ganzjährige Naherholung durch die Menschen in der Region

Der BUND hat stets klargestellt, dass er das Ziel der Nichtbebauung mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln verfolgen will und sich deshalb auch nach reiflicher Abwägung zum Klageweg entschlossen. Inzwischen ist eine Normenkontrollklage beim Verwaltungsgerichtshof Mannheim gegen den Bebauungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.3. 2024 anhängig.

Wesentliche Punkte der Klagebegründung sind

- Verstoß gegen die übergeordneten Vorschriften der Raumordnung (s. o.), die eine seenahe Bebauung verbieten; zumal dann, wenn es dazu – wie im Falle eines Hotels – seefernere Alternativen gibt. Dieser ablehnenden Haltung schloss sich lange Zeit das Regierungspräsidium an, bis Ende 2023 ein sog. Raumordnerischer Vertrag aus dem Hut gezaubert wurde (siehe unten).
- Verstoß gegen einschlägige Umweltgesetze und das Unterlassen einer Umweltprüfung

Zudem weist das Verfahren erhebliche Mängel auf, u. a. diese:

- Nach Einschätzung der Behörden, liegt das Gelände im sog. Innenbereich. Es ist damit im Gegensatz zum sog. Außenbereich (Planungsverbot) grundsätzlich bebaubar. Diese Ansicht ist bei Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse nicht aufrecht zu erhalten.
- Das Plangebiet liegt teilweise in einem sog. HQ 100-Bereich, d. h. in einem hochwassergefährdeten Uferbereich. Weitere Rückhaltebecken scheinen entbehrlich, da die Hochwassergefahr laut einem Gutachten durch die Baumaßnahme nicht wesentlich erhöht werde. Wir meinen, dass sich dies als eine folgenschwere Fehleinschätzung für das gesamte, umliegende Wohngebiet herausstellen wird. Hochwasser droht nicht nur vom See sondern auch vom nördlich vorbei fließenden Nonnenbach. Was das praktisch bedeutet, hat das Frühjahr 2024 gezeigt, als das Baugelände über Wochen überflutet war.



Quelle: BUND OV

- Ein sog. „Raumordnerischer Vertrag“ zwischen Gemeinde, Investor und Regierungspräsidium sollte die Notwendigkeit untermauern, dass das Hotel am Ufer liegen **muss**, weil es ein Familienhotel werden wird. Die Bestimmungen dieses Vertrages sind jedoch bis zur Wirkungslosigkeit dehnbar und eine spätere Entwicklung hin zu einem „Businesshotel“ wird nicht sanktioniert werden. Hinzu kommt, dass es das Baugesetzbuch verbietet, städtebauliche Vorstellungen einer Gemeinde außerhalb eines Bebauungsplanes zu regeln. Unser Rechtsanwalt resümiert: „Der abgeschlossene Vertrag ist also nicht nur ein „zahnloser Tiger“, sondern auch aus diesem Grunde unwirksam“.
- Das Vorhaben erfordert naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Uns erschließt sich nicht, wie eine Fläche auf der Gemarkung von Wangen i. A. eine ufernahe Fläche in Kressbronn ökologisch „ausgleichen“ soll.

Unser Fazit: Insgesamt haben wir den Eindruck, dass man seitens der Behörden dem Investor gegenüber sehr viel Entgegenkommen gezeigt hat und stets bereit war, die einschlägigen Vorschriften zugunsten seines Bebauungsprojektes zu

interpretieren. Daher blieb dem BUND letztendlich nichts anderes übrig, als den Klageweg zu beschreiben, um ein seenahes Fleckchen Erde vor massiver Bebauung zu retten und für die Allgemeinheit zugänglich zu machen.

Die Klagebegründung unseres Anwaltes sowie unsere früheren Stellungnahmen werden auf unserer homepage (bund-kressbronn.de) veröffentlicht. Da die Finanzierung der Klage dem Ortsverband obliegt, haben wir dort auch eine Kontoverbindung zur finanziellen Unterstützung angegeben.

Leitungsteam des Ortsverbandes des BUND

Dr Hans Güde, Sue M. Medford, Hubert M. Schuh

e-mail: vorstand @bund-kressbronn.de