

Stadt Lindau (B) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 19.06.2024 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
12.03.2025

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.06.2024 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 19.06.2024. bis zum 02.08.2024 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung-BQ, München (keine Stellungnahme)
 - Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen, München (keine Stellungnahme)
 - Feuerwehr Lindau (keine Stellungnahme)
 - Technisches Hilfswerk, OV Lindau (keine Stellungnahme)
 - Landespolizeiinspektion, Lindau (keine Stellungnahme)
 - Bund Naturschutz in Bayern e. V., Lindau (keine Stellungnahme)
 - Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Memmingen (keine Stellungnahme)
 - Pfarrbüro St. Stephan – Christuskirche, St. Verena-Versöhnerkirche, St. Johannes Wasserburg im Kiez (keine Stellungnahme)
 - Pfarreiengemeinschaft Lindau Insel (keine Stellungnahme)
 - Stadtheimpfleger, Stadtbauamt, Lindau (keine Stellungnahme)
 - Stadtwerke Lindau (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)
 - Terranets BW, Stuttgart (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Hörbranz (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Wasserburg (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Weißensberg (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Sigmarszell (keine Stellungnahme)
 - Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt, Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Landratsamt Lindau, SG techn. Umweltschutz (Stellungnahme ohne Anregung)

- Landratsamt Lindau, Aufgabe Wasserrecht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Industrie- und Handelskammer, Schwaben und Augsburg, Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Staatliches Bauamt Kempten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vodafone GmbH, Unterföhring (Stellungnahme ohne Anregung)
- Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarzell (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Bodolz (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Achberg (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	Regierung von Schwaben, Sachgebiet 24, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Augsburg Stellungnahme vom 18.07.2024	<p>O. a. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.</p> <p>Wir geben erneut den Hinweis, dass am 01. Juni 2023 die LEP-Teilfortschreibung in Kraft getreten ist (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W) und bitten dies im Begründungsentwurf entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Die verbindliche LEP-Teilfortschreibung kann auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Wirtschaftsministerium Bayern - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie - Menü: Landesentwicklung - Landesentwicklungsprogramm) eingesehen werden. Auch eine nicht-amtliche Lesefassung des LEP Bayern mit Stand 01.06.2023 ist dort zu finden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen, dass landesplanerische Belange nicht entgegenstehen, werden begrüßt und die Auffassung wird geteilt. Den übrigen Anregungen wird gefolgt und die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
1.3.2	Eisenbahn-Bundesamt, München	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das Gebäude Dreierstraße 9 markiert gemäß des Rahmenplans, welchen auch die EBA zugestimmt hat, für die Hintere Insel den</p>

Stellungnahme vom
20.11.2024:

Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" berührt, da die nächstgelegenen Bahnlinien 5362 Buchloe – Lindau sowie 5420 Lindau Hbf – Reutin ca.

115 Meter östlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück vorbeiführt und es sich bei der Fläche selbst um eine ehemalige – offensichtlich mittlerweile verkaufte – Bahnfläche im Bereich des ehem. Bahnbetriebswerks handeln dürfte.

Nach mir vorliegenden historischen Plänen befand sich die Fläche einschließlich der Dreierstraße ehemals innerhalb der Eigentumsgrenzen der DB AG bzw. einer ihrer Gesellschaften. Sie liegt im Randbereich des Hbf Lindau. Hier befinden bzw. befanden sich Lagerschuppen, Werkstätten, Sozialgebäude etc. Dies deutet darauf hin, dass die Flächen für Eisenbahnzwecke in Betrieb genommen und genutzt wurden. Daher handelt es sich bei den antragsgegenständlichen Flurstücken mit hoher Wahrscheinlichkeit um Grundstücke, welche eine Betriebsanlage einer Eisenbahn sind bzw. auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden.

In diesem Fall unterfallen die Flurstücke dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt nicht über ein Kataster aller Flurstücke, um festzustellen wann und mit welchem "Widmungsakt" Flächen dem Betrieb der Eisenbahn "gewidmet" wurden. Nach einer grundlegenden

südwestlichen Abschluss der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Bahnflächen. Die Deutsche Bahn war hierzu auch im Wettbewerb "Erschließungs- und Freiraumplanung Hintere Insel" einbezogen. Das Gebäude selbst fügt sich in eine Bebauungsstruktur ein, welche mit der Dreierstraße 7/7a und weiteren, geplanten Gebäuden die denkmalgeschützten Bahngebäude im Bereich Schützinger Höfe einfassen werden. Daraus wird sich ein neues Quartier entwickeln, das im Gegensatz zu heute ohne bahnrelevante Nutzungen auskommt und den Schwerpunkt auf die Nutzungen Gewerbe und Büronutzung, Veranstaltung und Gastronomie legen soll. Ergänzt werden soll dieses Quartier mit Wohnnutzungen.

Für die oben beschriebene Entwicklung des Bereichs Schützinger Höfe ist davon auszugehen, dass diese Flächen aus der Bahnnutzung entlassen werden können, da keine bahnrelevanten Nutzungen mehr vorliegen werden. Das derzeit vorhandene Tanklager wird abgebaut und in Reutin neu errichtet, sodass auch die Zufahrt zum Tanklager obsolet werden wird. Die Umwidmung von Bahnflächen wird auch die südlich an das Gebäude Dreierstraße 9 liegenden Freiflächen der sog. Schützinger Promenade umfassen. Diese Flächen sollen mittelfristig an die Stadt übereignet werden. Sie sind bereits als Promenade mit dem Aspekt Freizeitnutzung ausgebildet und werden diese Nutzungsart auch in Zukunft beibehalten. Hierzu gibt es entsprechende Grundsatzvereinbarungen zwischen Stadt und DB. Die neue Gleisgrenzen wurden bereits im Planfeststellungsverfahren 2019 festgestellt und die Planungsvereinbarung zwischen DB und der Stadt wurde von der Konzernleitung genehmigt. Eine Entbehrlichkeitsprüfung wurde von Seiten der DB bereits angestoßen.

Zudem wird im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen, dass alle festgesetzten Nutzungen gemäß Ziffer 1.1.1 der Festsetzungen im Bebauungsplan am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig werden.

Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 1988 ist aber davon auszugehen, dass sämtliche vorhandenen Eisenbahnanlagen samt der dazugehörigen Grundflächen einschließlich der zur Lagerung oder zum Umschlag von Gütern dienenden Grundstücke wenn nicht durch Planfeststellung, so doch zumindest "in anderer Weise", also gewissermaßen formlos, dem Betrieb der Eisenbahn "gewidmet" waren und bis zur Beseitigung dieses öffentlich-rechtlichen Status (der durch einen hoheitlichen Akt erfolgen muss), auch weiterhin gewidmet sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.1988 - 4 C 48.86 -, BRS 49 Nr. 3 = NVwZ 1989, 655).

Diese Widmung erlischt nicht durch Verkauf bzw. Aufgabe der Nutzung, sondern nur durch einen hoheitlichen Akt ("Entwidmung" bzw. Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz). Ein entsprechendes Verfahren ist beim Eisenbahn-Bundesamt bislang weder anhängig, noch entschieden worden.

Wenn Flächen unter Fachplanungsvorbehalt für Eisenbahnzwecke einer neuen, nicht mit Bahnbetriebszwecken zu vereinbarenden Nutzung zugeführt werden sollen, müssen diese erst in einem Freistellungsverfahren nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen.

In diesem Zusammenhang mache ich darauf aufmerksam, dass nach Änderung des § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Bahnbetriebszweck eines Grundstücks, das Betriebsanlage einer Eisenbahn ist oder auf dem sich eine Betriebsanlage einer Eisenbahn befindet, im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der Aufrechterhaltung sowie der Weiterentwicklung der Eisenbahninfrastruktur im Rahmen der kurz-, mittel- oder

		<p>langfristig prognostizierbaren zweckentsprechenden Nutzung dient.</p> <p>Aufgrund der obigen Ausführungen bitte ich zur abschließenden Beurteilung des Sachverhalts um Beteiligung der DB AG. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter. Nach Erhalt bitte ich um Übersendung der Stellungnahme der DB AG zu meiner Information und behalte mir die Ergänzung meiner Stellungnahme vor.</p> <p>Da der geplante Neubau des Gebäudes mit 17 Wohneinheiten und einem Café im Erdgeschoss vermutlich auf einer unter Fachplanungsvorbehalt liegenden Fläche errichtet werden soll, kann das Eisenbahn-Bundesamt dem Vorhaben vor Vorlage der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG nicht zustimmen.</p>	
1.3.3	<p>Eisenbahn-Bundesamt, München, (Ergänzung zur Stellungnahme vom 20.11.2024)</p> <p>Stellungnahme vom 29.11.2024:</p>	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" berührt, da die nächstgelegenen Bahnlinien 5362 Buchloe – Lindau sowie 5420 Lindau Hbf –</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das Gebäude Dreierstraße 9 markiert gemäß des Rahmenplans, welchen auch die EBA zugestimmt hat, für die Hintere Insel den südwestlichen Abschluss der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Bahnflächen. Die Deutsche Bahn war hierzu auch im Wettbewerb "Erschließungs- und Freiraumplanung Hintere Insel" einbezogen. Das Gebäude selbst fügt sich in eine Bebauungsstruktur ein, welche mit der Dreierstraße 7/7a und weiteren, geplanten Gebäuden die denkmalgeschützten Bahngebäude im Bereich Schützinger Höfe einfassen werden. Daraus wird sich ein neues Quartier entwickeln, das im Gegensatz zu heute ohne bahnrelevante Nutzungen auskommt und</p>

	<p>Reutin ca. 115 Meter östlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück vorbeiführt.</p> <p>Der Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien vom 03.09.2024, Az.: TÖB-BY-24-18 7396 ist auf Seite 2 zu entnehmen, dass sich zum einen Flächen der DB AG im Geltungsbereich der vorliegenden Planung befinden und zum anderen bereits veräußerte Flächen, bei denen es sich jedoch noch um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, überplant werden.</p> <p>Bei dem antragsgegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" wird weiterhin die Überplanung von Eisenbahn-Betriebsanlagen auf einigen Flurstücken der Gemarkung Lindau beabsichtigt. Für diese Flurstücke ist nach aktuellem Kenntnisstand eine Freistellung jedoch nicht bekannt. Insofern unterfallen diese Flurstücke dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Insofern verweise ich zur Vollständigkeit auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 20.11.2024, Gz.: 65195-651pt/013-2024#876, an deren Hinweisen ich weiterhin ausdrücklich festhalte.</p> <p>Aufgrund der o. g. Erläuterung widerspreche ich weiterhin dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel", da die Grundstücke dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen und die bahnfremde Nutzung mit der eisenbahnrechtlichen Zweckbindung nicht vereinbar ist.</p>	<p>den Schwerpunkt auf die Nutzungen Gewerbe und Büronutzung, Veranstaltung und Gastronomie legen soll. Ergänzt werden soll dieses Quartier mit Wohnnutzungen.</p> <p>Für die oben beschriebene Entwicklung des Bereichs Schützinger Höfe ist davon auszugehen, dass diese Flächen aus der Bahnnutzung entlassen werden können, da keine bahntypischen Nutzungen mehr vorliegen werden. Das derzeit vorhandene Tanklager wird abgebaut und in Reutin neu errichtet, sodass auch die Zufahrt zum Tanklager obsolet werden wird. Die Umwidmung von Bahnflächen wird auch die südlich an das Gebäude Dreierstraße 9 liegenden Freiflächen der sog. Schützinger Promenade umfassen. Diese Flächen sollen mittelfristig an die Stadt übereignet werden. Sie sind bereits als Promenade mit dem Aspekt Freizeitnutzung ausgebildet und werden diese Nutzungsart auch in Zukunft beibehalten. Hierzu gibt es entsprechende Grundsatzvereinbarungen zwischen Stadt und DB. Die neue Gleisgrenzen wurden bereits im Planfeststellungsverfahren 2019 festgestellt und die Planungsvereinbarung zwischen DB und der Stadt wurde von der Konzernleitung genehmigt. Eine Entbehrlichkeitsprüfung wurde von Seiten der DB bereits angestoßen.</p> <p>Zudem wird im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen, dass alle festgesetzten Nutzungen gemäß Ziffer 1.1.1 der Festsetzungen im Bebauungsplan am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig werden.</p>
--	---	---

1.3.4	Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbe- hörde Stellungnahme vom 02.08.2024	<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Fachrecht – Artenschutz:</p> <p>Festsetzung 5.6, Spiegelstrich zwei ist eine Vermeidungsmaßnahme für die Planung in den Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG. Aufgrund der rechtlichen Bedeutung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (CEF) müssen diese nachvollziehbar und prüffähig sein. Mit der Festsetzung und gemäß Artenschutzrechtlichem Kurzbericht i. d. F. vom 07.10.2022 ist dies nicht möglich. Weiter fehlt ohne eine konkrete und nachvollziehbare Ortsangabe auch der erforderliche Nachweis der Umsetzbarkeit der Maßnahme. So besteht hier weiter die Möglichkeit der Planung in einen Verbotstatbestand. Es sind die genauen und kartographisch nachvollziehbaren Standorte für die beiden anzubringenden Nisthilfen nachzuweisen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der "Arteninformation" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zählt der Grauschnäpper nicht zu den saP-relevanten Arten. Daher ist generell davon auszugehen, dass der Grauschnäpper als ubiquitärer Siedlungsvogel auch im Umfeld geeignete Niststätten finden wird. Die beiden für erforderlich erachteten Ersatznistkästen sind daher vorsorglich festgelegt. Eine Festsetzung wird daher aber nicht für erforderlich erachtet. Der Stadt bzw. dem Vorhabenträger ist bewusst, dass die Nistkästen dennoch umgesetzt werden müssen und wird dafür Sorge tragen. Die Standort-Auswahl wird in Abstimmung mit einem Fachbüro getroffen, die beiden Standorte werden vor Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Hinweis zum Artenschutz wird zudem ergänzt, dass die Aufhängung der Nisthilfen im Winter oder zeitigen Frühjahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens vor der Brutsaison des Grauschnäppers zu erfolgen hat.</p>
1.3.5	Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau, Kreisbrandrat, Scheidegg Stellungnahme vom 06.07.2024	<p>Es erfolgt keine weitere Stellungnahme, da sich gegenüber der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 21.11.2023 keine Änderungen ergeben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits einer Abwägungsentscheidung zugeführt, an welcher grundsätzlich festgehalten wird (siehe Auszug aus der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023 als Anlage 1). Ein Brandschutzkonzept für das Vorhaben besteht und wurde auch schon in der frühzeitigen Beteiligung zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt und wurde auch im Rahmen dieser förmlichen Beteiligung mit versendet. Es wurde nochmals aktualisiert und abgestimmt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

1.3.6	Wasserwirtschaftsamt Kempten Stellungnahme vom 17.07.2024	<p>Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 19.06.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Der Geltungsbereich und die geplante Nutzung wurden gegenüber der frühzeitigen Beteiligung (Nov. 2023) nicht verändert.</p> <p>Hieraus ergibt sich keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahme vom 23.11.2023 nach wie vor Gültigkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unsere Hinweise zu Punkt Nr. 1. "Altlasten und Bodenschutz" wurden im Plan bei den "Textlichen Hinweisen" unter Ziff. 5.12 im Wesentlichen übernommen. (Unter Ziff. 2.2.3.3 im Umweltbericht wird noch auf "Ziff. 5.11" verwiesen, wir bitten um Korrektur.) - Auch unsere Hinweise bzgl. der Problematik hoch anstehenden Grundwassers (vgl. Punkt Nr. 2 "Wasserversorgung und Grundwasserschutz") werden unter Ziff. 5.13 bei den "Textlichen Hinweisen" im Plan übernommen. (Unter Ziff. 2.2.3.3 im Umweltbericht wird noch auf "Ziff. 5.12" verwiesen, wir bitten um Korrektur.) 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass keine grundsätzlichen Einwände und keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Querverweise im Umweltbericht auf die Hinweise zu Altlasten und zum Grundwasserschutz werden hinsichtlich der Nummer redaktionell korrigiert.</p>
		<p>Zusätzlich ergänzen wir in unserer Stellungnahme vom 23.11.2024 Punkt Nr. 3 "Gewässerschutz" um folgenden Passus:</p> <p>a) Schmutzwasser</p> <p>Das aus künftiger Bebauung anfallende Schmutzwasser ist an die Schmutzwasserkanalisation der GTL anzuschließen, auf dessen Kläranlage es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Schmutzwasser wird zur Kenntnis genommen. Ziffer 2.2.3.3 im Umweltbericht wird um die Inhalte der Stellungnahme ergänzt.</p>

		<p>b) Niederschlagswasser</p> <p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Lindau zu beantragen.</p> <p>Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102-2, sowie für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Hieraus könnte sich ein Bedarf zur Regenwasserrückhaltung mit Drosselung des Ablaufes ergeben. Im konkreten Fall kann jedoch aufgrund der Geringfügigkeit der Einleitungsmenge im Vergleich zum riesigen Wasserreservoir des Bodensees auf eine quantitative (d.h. hydraulische) Betrachtung verzichtet werden.</p> <p>Dennoch lässt sich die Menge des anfallenden Niederschlagswassers im Interesse des Bauherrn z.B. mittels Dachbegrünungen und / oder dezentraler Rückhaltung in Zisternen zur Gartenbewässerung deutlich reduzieren, und damit sinnvoll anderweitig nutzen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist der Stadt und der Vorhabenträgerschaft bekannt. Diese kann auf Ebene der Baugenehmigung durch Einreichung der entsprechend erforderlichen Unterlagen beim Landratsamt Lindau beantragt werden.</p> <p>Die technischen Anforderungen für die Einleitung (DWA-Richtlinien A 102-2, M 153 und A 117) sind bekannt und werden entsprechend berücksichtigt. Dass hierbei aufgrund der geringen Einleitungsmenge im Verhältnis zur Größe des Bodensees auf eine quantitative Betrachtung verzichtet werden kann, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die positiven Aspekte einer Dachbegrünung für die Reduktion von anfallendem Niederschlagwasser sind bekannt und werden von der Stadt und der Vorhabenträgerschaft ausdrücklich geteilt. Im gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf eine Festsetzung u.a. deshalb verzichtet, um die städtebauliche Eingliederung des Vorhabens in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.7	<p>DB AG, DB-Immobilien, München</p> <p>Stellungnahme vom 03.09.2024:</p>	<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Bei dem o.g. Bebauungsplanverfahren sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird um den Hinweis zur Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs sowie des sicheren Betriebes und des gewöhnlichen Betriebes ergänzt.</p>

<p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten</p> <p>(§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahn-bundesamt am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9-11, 80335 München.</p>	
<p>1. Immobilienrelevante Belange</p> <p>Grundstücke im Eigentum der DB AG:</p> <p>Es befinden sich Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Es handelt sich hier um eine Teilfläche des Flurstücks mit der Nr. 591/3, Gemarkung Lindau.</p> <p>Veräußerte Grundstücke:</p> <p>Die folgenden Grundstücke wurden seitens der DB AG verkauft:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zu den immobilienrelevanten Belangen werden zur Kenntnis genommen und betreffen die aufgeführten Grundstücke bzw. deren Veräußerungen und Belastungen, welche außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens liegen.</p> <p>Das Gebäude Dreierstraße 9 markiert gemäß des Rahmenplans, welchen auch die EBA zugestimmt hat, für die Hintere Insel den südwestlichen Abschluss der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Bahnflächen. Die Deutsche Bahn war hierzu auch im Wettbewerb "Erschließungs- und Freiraumplanung Hintere Insel" einbezogen. Das Gebäude</p>

Flurstück-Nrn.: 577/6, 590/2, 577/8, 590/1 und 580/25, alle Gemarkung Lindau

Die nachfolgenden Hinweise betreffen die vorstehend genannten verkauften Grundstücke:

Die o.g. Planung betrifft einen Kaufgegenstand der durch die DB Immobilien an den Antragsteller verkauft wurde. Auf die Kaufverträge inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit den Kaufverträgen übernommenen Verpflichtungen und Verzicht -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind - sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.

Gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen:

Bei den durch den Bebauungsplan überplanten Flächen handelt es sich nach unseren internen Informationen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Sie dürfen nicht überplant werden, sondern allenfalls nachrichtlich im Bebauungsplan als Bahnanlagen gekennzeichnet werden.

Wir bitten um Kontaktaufnahme mit dem Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9 - 11, 80335 München.

2. Infrastrukturelle Belange

Hinweise DB InfraGO AG, Investitionsplanung und Segmentsteuerung:

selbst fügt sich in eine Bebauungsstruktur ein, welche mit der Dreierstraße 7/7a und weiteren, geplanten Gebäuden die denkmalgeschützten Bahngebäude im Bereich Schützinger Höfe einfassen werden. Daraus wird sich ein neues Quartier entwickeln, das im Gegensatz zu heute ohne bahnrelevante Nutzungen auskommt und den Schwerpunkt auf die Nutzungen Gewerbe und Büronutzung, Veranstaltung und Gastronomie legen soll. Ergänzt werden soll dieses Quartier mit Wohnnutzungen.

Für die oben beschriebene Entwicklung des Bereichs Schützinger Höfe ist davon auszugehen, dass diese Flächen aus der Bahnnutzung entlassen werden können, da keine bahnrelevanten Nutzungen mehr vorliegen werden. Das derzeit vorhandene Tanklager wird abgebaut und in Reutin neu errichtet, sodass auch die Zufahrt zum Tanklager obsolet werden wird. Die Umwidmung von Bahnflächen wird auch die südlich an das Gebäude Dreierstraße 9 liegenden Freiflächen der sog. Schützinger Promenade umfassen. Diese Flächen sollen mittelfristig an die Stadt übereignet werden. Sie sind bereits als Promenade mit dem Aspekt Freizeitnutzung ausgebildet und werden diese Nutzungsart auch in Zukunft beibehalten. Hierzu gibt es entsprechende Grundsatzvereinbarungen zwischen Stadt und DB. Die neue Gleisgrenzen wurden bereits im Planfeststellungsverfahren 2019 festgestellt und die Planungsvereinbarung zwischen DB und der Stadt wurde von der Konzernleitung genehmigt. Eine Entbehrlichkeitsprüfung wurde von Seiten der DB bereits angestoßen.

Zudem wird im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen, dass alle festgesetzten Nutzungen gemäß Ziffer 1.1.1 der Festsetzungen im Bebauungsplan am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig werden.

<p>Die Zufahrt zu unseren Grundstücken über die Dreierstraße muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Wir verweisen hier auf das vereinbarte Geh- und Fahrrecht gem. Kaufvertrag.</p>	
<p>Kabel- und Leitungsanfrage:</p> <p>Es wurde eine Kabel- und Leitungsanfrage durchgeführt. Es wurden keine Kabel und Leitungen gemeldet bzw. ggf. vorhandene Telekommunikationskabel in den angefragten Grundstücken sind außer Betrieb.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p> <p>Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.</p> <p>Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebenen Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB InfraGO AG bzw. die DB AG zu informieren.</p> <p>Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Hinsichtlich der Kabel- und Leitungsanfrage werden die Ausführungen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn:</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Auf die allgemeinen Hinweise für Bauten nahe der Bahn wird in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hingewiesen.</p>

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Die Benutzung von Bahngrund als Zugang oder Zufahrt zum Baugrundstück kann nicht gestattet werden.

Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Konzernrichtlinie 135.0201 bei der DB InfraGO AG beantragt.

Bitte wenden Sie sich bei der DB InfraGO AG, Eicher Straße 35, 87435 Kempten, an Herr xxxxx, I.IA-S-N-AUG-IF, Tel.: xxxxx, bzw. per Mail: xxxxx@deutschebahn.com.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen bei elektrifizierten Strecken ein Abstand von 7,5 m zum Gleisbereich einzuhalten.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGO AG vorzulegen. Die DB InfraGO AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart

einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Bauherren haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Herr xxxxx, I.IFD-S, Tel.xxxxx, Mail:xxxxx@deutschebahn.com, Richelstr. 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.

Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.

Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Sicht auf Signale und Signalanlagen muss gemäß den geltenden Richtlinien ständig auch während der Bauphasen uneingeschränkt gewährleistet sein.

Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbe-
reich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen Grabungs- / Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch einen Bauüberwacher Bahn erfolgen.

Wir weisen darauf hin, dass der bahnzugelassene Bauüberwacher Bahn rechtzeitig am externen Markt einzukaufen ist. Die bahneigene Bauüberwachung der DB InfraGO AG ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen:

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind. Durch die Maßnahmen entstehende Gleisla-gefehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür

gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu si-

chern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Ergänzend weisen wir vorsorglich noch darauf hin, dass Brandlasten grundsätzlich nicht übernommen werden können bzw. aus bahntechnischen Gründen abzulehnen sind (z.B. Brandgefahr von Zügen oder Güterwagen mit brennbaren Stoffen, Brandsicherheitskonzepte etc.).

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Mietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen

Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 "Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der

Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit "Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen" (EiTB) zu beachten.

Oberleitung / Oberleitungsanlagen:

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2023-02 und DB Konzernrichtli-

nien 997.01177 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Standfestigkeit, der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragsmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

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

Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

	<p>Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den "Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften" unter der folgenden Adresse erhältlich:</p>	
--	--	--

DB Kommunikationstechnik GmbH

Medien- und Kommunikationsdienste,

Informationslogistik,

Kriegsstraße 136,

76133 Karlsruhe

Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986

E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Sollten sich durch die Bauleitplanung zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 01.07.2024 bis 09.08.2024 mit der Entwurfsfassung vom 19.06.2024 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren Beteiligungen der Öffentlichkeit kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	Bürger 1 Stellungnahme vom 07.08.2024:	<p>Da die vorgelegten Planunterlagen der ersten öffentlichen Auslegung weitgehend unverändert blieben, halte ich meine dazu gestellten Einwände und Veränderungsvorschläge unverändert aufrecht.</p> <p>Begründung:</p> <p>Allein die weitgehend abgelehnten Stellungnahmen der TÖB Landesamt f. Denkmalpflege vom 29.11.23, UNB Landratsamt Lindau v. 24.11.23, Bayrische Schlösserverwaltung v. 27.11.23 und des Stadtheimatspflegers v. 01.12.23, deren Inhalt fast die gleichen Bedenken und Anregungen enthalten wie meine Kritikpunkte vom 30.11.2023, bestärken mich in dieser Haltung.</p> <p>Es ist für mich nicht nachvollziehbar, wieso hier Planungen erstellt werden, die den verschiedenen Festsetzungen des Beb.planes Nr. 90 Westl. Insel und des Rahmenplanes Hintere Insel der Stadt Lindau total widersprechen. Dies erweckt den Verdacht, dass hier "nicht alles mit rechten Dingen zugeht" und das Verfahren dieses Vorhabenbezog. Bebauungsplans nur dazu missbraucht wird, um Einzelinteressen des Vorhabenträgers Vorrang gegenüber den bisher entwickelten Plänen und Festsetzungen einzuräumen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wurde nicht abgelehnt, sondern diese wurde nach inhaltlicher Auseinandersetzung und Gewichtung der vorgebrachten Belange sachgerecht abgewogen. Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der förmlichen Beteiligung keine erneute Stellungnahme zur Planung abgegeben.</p> <p>Hinsichtlich des Bebauungsplanes und Rahmenplanes Hintere Insel wird an folgender bereits getroffenen Abwägungsscheidung festgehalten: "Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst einen Bereich des Rahmenplans Hintere Insel, welcher als Baufeld S1 im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Gebäude (Dreierstr. 7a) betrachtet wird. Da sich das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf das Grundstück Dreierstr. 9 beschränkt, wird der Geltungsbereich auf den Bereich des Vorhabens begrenzt. Auch der Rahmenplan Hintere Insel sieht eine Entwicklung des Gebiets mit mehreren Bebauungsplänen in mehreren Abschnitten vor. Es handelt sich somit um keine unabgestimmte Einzelmaßnahme, sondern um die planmäßige Entwicklung dieses Baufeldes im Kontext des Rahmenplanes."</p> <p>Des Weiteren wird angeführt, dass es im Rahmen der planerischen Entscheidungshoheit der Stadt liegt, bestehende Bebauungspläne an Entwicklungsmöglichkeiten anzupassen und entsprechend zu ändern. Dieses Potential wird in dem Vorhaben in</p>
-------	--	---	--

		<p>der Dreierstraße gesehen, welches nicht nur dem Wohnraumbedarf entgegenkommt, sondern auch eine Aufwertung des Areals zur Folge hat. Vor diesem Hintergrund wird der Vorwurf, dass alles nicht mit rechten Dingen zu gehe und der Missbrauch des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Einzelinteressen Vorrang einzuräumen, zurückgewiesen. Es ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan immanent, dass ein Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der Kommune die planerische Entwicklung mitgestaltet, wobei die Abwägung, Beurteilung und Entscheidung über den Bebauungsplan immer bei der Stadt verbleibt, welche sich im vorliegenden Fall intensiv mit allen vorgebrachten Belangen auseinandergesetzt und für die gegenständliche städtebauliche Entwicklung entschieden hat.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Beispiele</p> <p>Geltungsbereich: Es ist unverständlich, warum der Baukörper des Neubaus die im Rahmenplan vorgegebenen Abmessungen überschreiten darf, ebenso Teilflächen der Fl.Nr. 577, auf der die denkmalgeschützte Torfschupfe steht. Dadurch wird die Abstandsfläche zu diesem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gebäudes missachtet und dessen zukünftige, noch nicht definierte Nutzung stark eingeschränkt (Teil III Gestaltungsleitfaden 21. April 2021). In dem dazu gehörenden Lageplan (Ziff. 5.6 Privater Freiraum, Vorzonen) besteht auch ein deutlicher Abstand zum geplanten Neubau.</p> <p>Diese Ignorierung einer möglichen Nutzung dieses Denkmals bekommt hier einen besonderen Stellenwert, wenn man die Vorgeschichte kennt. Der bereits vom Stadtrat in nicht öffentlicher Sitzung genehmigte Antrag des Vorhabenträgers auf Abbruch der Torfschupfe konnte durch eine Indiskretion nicht vollzogen werden (LiZ v. 26.11.2019 "Stadtrat erlaubt xxxxx den Abriss eines Denkmals").</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht durch den Rahmenplan definiert oder eingeschränkt. Auch der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes richtet sich nach dem Planungserfordernis und den städtebaulich sinnvollen Entwicklungsmöglichkeiten in dem Bereich.</p> <p>Eine Missachtung der Abstandsflächen liegt nicht vor, diese werden entsprechend der Begründung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.</p> <p>Die Ausführungen zu den vorherigen Geschehnissen werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits ausgeführt, wird an der getroffenen Abwägungsentscheidung, welche hier auch in der Stellungnahme nochmals zitiert wird, festgehalten. Wenn hier zuvor anderweitige Entscheidungsmöglichkeiten im Raum standen, ändert dies nichts an der nun getroffenen Abwägungsentscheidung zum Erhalt der Torfschupfe. Zum Erhalt der Torfschupfe sind auch Regelungen im Durchführungsvertrag vereinbart.</p>

<p>Von einer "planmäßigen Entwicklung dieses Baufeldes im Kontext des Rahmenplanes", wie in der abschließenden Antwort auf meine Stellungnahme vom 30.11.2023 formuliert, kann somit wohl keine Rede mehr sein (LiZ v. 26.11.2022 "Diese Pläne hat xxxxx für die Hintere Insel"). Es ist wohl damit zu rechnen, dass ein Abbruch der Torfschupfe unter dem üblichen Vorwand mangelnder wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit nach wie vor betrieben wird.</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Gestaltung: Auch die Gestaltung des geplanten Gebäudes samt Vorflächen greift nur wenige Anregungen aus den zahlreichen Vorschlägen des Rahmenplans auf. Dies betrifft vor allem die besonders detailliert ausgearbeiteten Anregungen im Gestaltungsleitfaden für die Erdgeschosszone entlang der Dreierstrasse und des Schützingerweges (Ziff. 5.6.6, Teil 111). Dazu gehört auch der Einbau von Dacheinschnitten, die bisher im gesamten denkmalgeschützten Ensemble der Insel Lindau nicht zulässig sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die jetzige geplante Gestaltung des Bauvorhabens ist unter Berücksichtigung der Anregungen des Gestaltungsbeirats und in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Lindau erarbeitet worden. Zusätzlich orientiert sich das Bauvorhaben in seiner Gestalt an der unmittelbaren Nachbarbebauung.</p> <p>Die öffentlichen Bereiche in der Erdgeschosszone, die der Gestaltungsleitfaden beschreibt, wurden durch das geplante Café aufgegriffen.</p> <p>Auf Dachgaupen beispielsweise wurde bewusst verzichtet, um das Dach nicht zu kleinteilig wirken zu lassen.</p> <p>Der Neubau mit vier Vollgeschosse und einem abschließenden Dachgeschoss mit Walmdach nimmt hinsichtlich Maßstab, Proportion und Gebäudehöhe Bezug auf die bereits bestehenden, benachbarten Gebäude, insbesondere auch auf das Objekt Dreierstraße 7/ 7a.</p> <p>Gemäß den Vorgaben des Rahmenplanes ist ein Baukörper geplant, der straßenseitig, im Verlauf der Dreierstraße die Gebäudeflucht des angrenzenden Bestandsgebäudes aufnimmt.</p> <p>Im Dachbereich wurde zur Erzielung eines ruhigen Erscheinungsbildes auf Dachgaupen oder Dachvorbauten verzichtet. Die geplante Photovoltaikanlage wird in die Dachfläche aus roten Biberschwanzziegeln integriert. Einzelne Ziegel sind hierbei als Indachkollektoren vorbereitet und lassen sich harmonisch in</p>

		<p>die mit Ziegeln gedeckte Dachfläche integrieren. Balkone sind für einzelne Wohnungen auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Gebäuderückseite vorgesehen. Im Verlauf der Dreierstraße erhalten die Wohnungen ausschließlich Loggien, um auch hier ein möglichst ruhiges Fassadenbild zu erzielen.</p> <p>Geplant sind Holzfenster, im Erdgeschoss auch Aluminiumfenster, die jeweils farblich aufeinander abgestimmt werden. Geschlossene Fassadenbereiche erhalten einen mineralischen, leichtstrukturierten Außenputz. Der Putz im Erdgeschoss soll in Struktur und Farbe von der übrigen Fassade, in einem dunkleren Farbton abgesetzt werden.</p> <p>Die Gestaltung der Außenanlagen orientiert sich ebenfalls an den Vorgaben des Rahmenplans. Bei den Außenbelägen ist die Fortführung des angrenzenden Natursteinpflasterbelages in Teilbereichen vorgesehen. Die Terrassen und der Freibereich des Cafés sollen großformatige Betonwerkstein- oder Natursteinplattenbeläge erhalten.</p> <p>Einzelne Freibereiche werden durch die Verwendung von ortsüblichen Hecken voneinander abgegrenzt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Erschließung: Der Neubau ist über die Dreierstrasse erschlossen. Aber solange die zukünftige Erschließung des dahinter liegenden Grundstücks der ehemaligen Bahnmeisterei nicht geklärt ist, muss dessen Erschließung ebenfalls über die Dreierstrasse abgewickelt werden. Dies kollidiert jedoch mit der Zu- und Abfahrtsituation vor dem Tor zum geplanten Tiefgaragenaufzug.</p> <p>Hier fehlen die verkehrsrechtlich erforderlichen Flächen und Abstände im Ein- und Abfahrtsbereich vor dem Garagentor.</p> <p>Die ebenfalls über diesen Bereich führende Erschließung des Grundstücks der ehemaligen. Bahnmeisterei wäre dann nicht mehr in ausreichendem Maße gegeben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits ausgebaute "Dreierstraße". Zu Fuß ist das geplante Gebäude zudem über den "Schützinger Weg" erreichbar. Die Erschließungsmöglichkeiten bleiben auch zukünftig bestehen und eine Veränderung dieser ist derzeit nicht geplant.</p> <p>Die geplante Erschließung des Bauvorhabens mit der Zufahrt zum TG-Aufzug über die Dreierstraße kann ohne zusätzliche Maßnahmen erfolgen.</p> <p>Ein Stauraum für wartende PKWs ist nicht erforderlich, da die betroffene Stelle gut einsehbar ist und die Verkehrsbelastung auf der Dreierstraße Richtung Schützinger Höfe gering ist. Die</p>

Auch hierzu liegen zahlreiche Vorschläge aus dem jüngsten Wettbewerb zu Beginn dieses Jahres über die "Erschließungs- und Freiraumplanung Hintere Insel" vor. Diese können jedoch nicht umgesetzt werden, solange die im Rahmenplan vorgesehene Erschließung der Hintere Insel von den davon betroffenen Grundstücksbesitzern nicht frei gegeben werden.

Dies gilt für die EG-Zone der Gebäude der stadteigenen GWG an der Dreierstrasse, ebenso für Grundstücke der DB-AG die zur Verlängerung der Thierschstraße entlang der Westgrenze des Inselbahnhofs benötigt werden. Vor allem werden Flächen aus der ehemaligen Bahn - meisterserei benötigt, die der Vorhabenträger schon vor wenigen Jahren über ein ominös abgelaufenes Verfahren trotz des von der Stadt Lindau beanspruchten Vorkaufsrechts erwerben konnte. Diese Situation sollte bei der Beurteilung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch eine Rolle spielen.

Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird durch wartende PKWs nicht gemindert. Zumal ist durch die Nutzung der geplanten 16 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage nicht mit einer dauerhaft hochfrequentierten Nutzung des PKW-Aufzugs zu rechnen.

Das Gebäude Dreierstraße 9 markiert gemäß des Rahmenplans, welchen auch die EBA zugestimmt hat, für die Hintere Insel den südwestlichen Abschluss der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Bahnflächen. Die Deutsche Bahn war hierzu auch im Wettbewerb "Erschließungs- und Freiraumplanung Hintere Insel" einbezogen. Das Gebäude selbst fügt sich in eine Bebauungsstruktur ein, welche mit der Dreierstraße 7/7a und weiteren, geplanten Gebäuden die denkmalgeschützten Bahngebäude im Bereich Schützinger Höfe einfassen werden. Daraus wird sich ein neues Quartier entwickeln, das im Gegensatz zu heute ohne bahnrelevante Nutzungen auskommt und den Schwerpunkt auf die Nutzungen Gewerbe und Büronutzung, Veranstaltung und Gastronomie legen soll. Ergänzt werden soll dieses Quartier mit Wohnnutzungen.

Für die oben beschriebene Entwicklung des Bereichs Schützinger Höfe ist davon auszugehen, dass diese Flächen aus der Bahnnutzung entlassen werden können, da keine bahnrelevanten Nutzungen mehr vorliegen werden. Das derzeit vorhandene Tanklager wird abgebaut und in Reutin neu errichtet, sodass auch die Zufahrt zum Tanklager obsolet werden wird. Die Umwidmung von Bahnflächen wird auch die südlich an das Gebäude Dreierstraße 9 liegenden Freiflächen der sog. Schützinger Promenade umfassen. Diese Flächen sollen mittelfristig an die Stadt übereignet werden. Sie sind bereits als Promenade mit dem Aspekt Freizeitnutzung ausgebildet und werden diese Nutzungsart auch in Zukunft beibehalten. Hierzu gibt es entsprechende Grundsatzvereinbarungen zwischen Stadt und DB. Die neue Gleisgrenzen wurden bereits im Planfeststellungsverfahren 2019 festgestellt und die Planungsvereinbarung zwi-

			<p>schen DB und der Stadt wurde von der Konzernleitung genehmigt. Eine Entbehrlichkeitsprüfung wurde von Seiten der DB bereits angestoßen.</p> <p>Zudem wird im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen, dass alle festgesetzten Nutzungen gemäß Ziffer 1.1.1 der Festsetzungen im Bebauungsplan am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig werden.</p>
		<p>Fazit: Diese anhand einiger Beispiele aufgezeigten Defizite zu den bislang schon vorhandenen Gutachten und Plänen zur Hinteren Insel zeigen, dass dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden kann.</p> <p>Es wäre deshalb dringend erforderlich, nicht nur den rechtlich sauberen Verfahrensablauf zu überprüfen, sondern auch die städtebaulich-gestalterisch und denkmalpflegerischen Belange aus den zahlreich schon vorhandenen Untersuchungen fachlich zu bewerten. Dies wäre angesichts der in den letzten Jahrzehnten besonders für den Bereich der Hinteren Insel gewährten hohen öffentlichen Zuschüssen v.a. aus der Städtebauförderung unbedingt notwendig und durchaus gerechtfertigt.</p> <p>In diesem Zusammenhang sollte noch die Frage erlaubt sein, warum die örtliche Bauverwaltung der großen Kreisstadt Lindau in diesem Verfahren offensichtlich nicht in der Lage ist, die Einhaltung der bereits im bisherigen Verfahren erzielten Ergebnisse in diesem Bebauungsplan einzufordern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das Fazit wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der gegenständliche Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf, sondern vom Stadtrat der Stadt im Rahmen seiner Planungshoheit als Satzung beschlossen wird. Der Verfahrensablauf erfolgt ordnungsgemäß nach den Vorgaben des Baugesetzbuch.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

3 Vorschläge der Verwaltung oder der Planer

- 3.1 Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

3.1.1	Stadt Lindau	Es wird vorgeschlagen, eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone zuzulassen.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung wird klarstellend dahingehend ergänzt, dass das geplante Vorhaben insgesamt zulässig ist.
-------	---------------------	--	--

4 Beschlüsse zum Verfahren

Der Stadtrat macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 19.06.2024 zu eigen.

- 4.1 Für die in der Stadtratssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Stadtrat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Stadtrat billigt diese Entwurfsfassung vom 12.03.2025. Die Änderungen beschränken sich auf Ergänzungen der Hinweise und redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Beteiligung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.
- 4.2 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" in der Fassung vom 12.03.2025 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

Lindau, den

5 Planänderungen

- 5.1 Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur förmlichen Auslegung und zur Trägerbeteiligung wurden folgende Planänderungen und -ergänzungen vorgenommen:
- Ergänzung der Festsetzung 1.1 (Als Bahnanlagen gewidmete Flächen)
 - Ergänzung der Festsetzung 1.3.4 (Baugrenze) zur Überschreitung der Baugrenze durch Balkone
 - Ergänzung der bestehenden Festsetzung 1.4.8 (Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) zur Pflanzung von Obstgehölzen
 - Ergänzung des bestehenden Hinweises 5.6 (Artenschutz) zur Aufhängung der Nisthilfen
 - Ergänzung des Hinweises 5.18 (Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs)
 - Ergänzung des Hinweises 5.19 (Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen der DB Liegenschaften)
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung und im Umweltbericht
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhält das Fassungsdatum vom 12.03.2025

6 Anlagen

- 6.1 Auszug aus der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023