

## Bebauungsplan Nr. 94 "Auffangparkplatz Blauwiese", 1. Änderung "Mittelschule" | Abwägungstabelle

### 1. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 16.12.2024 fand in der Zeit vom 24.01.2025 bis 07.02.2025 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Lindau (B) vorgebracht werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit ging zum Entwurf mit Stand vom 16.12.2024 eine Stellungnahme ein.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
1.0	Einwender 1, Schreiben vom 10.02.2025	<p>Zur 1.Änderung des Beb.planes Nr. 94 möchte folgende Anregungen und Bedenken vorbringen:</p> <p>1.) Ich halte meine bisherigen Einwände und Bedenken nach wie vor vollinhaltlich aufrecht.</p> <p>2.) Wie das Ergebnis der nachträglich vorgenommenen Umweltverträglichkeitsprüfung des Büros Sieber Consult vom 16.12.24 nachweist, können durch die Bebauung des Grundstücks erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>A. Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zum LRT kann nicht eingehalten werden. Negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten. (Seite 29)</p> <p>B Der notwendige Abstand der Gebäude kann ebenfalls nicht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wir verweisen auf die Abwägung der Stellungnahme vom 06.12.2022 und 15.05.2024 in der Stadtratssitzung vom 31.01.2024 und 16.12.2025 (<a href="https://ris.komuna.net/lindau">https://ris.komuna.net/lindau</a>). Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Zu 2) im Zuge der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung /( Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen</p>	Es erfolgt keine Planänderung.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>eingehalten werden. Baumwurfzone wurde nicht berücksichtigt. (Seite 337/38)</p> <p>C Erhebliche Veränderungen der Habitatstrukturen und Lichtemissionen sind zu erwarten. (Seite 42)</p> <p>3.) Da das Grundstück eine für die Durchlüftung der Stadt wichtige Kaltluftschneise entlang der darstellt und auch als Trenngrün zwischen den Ortsteilen Aeschach und Reutin eine städtebaulich wichtige Rolle spielt, wäre eine Bebauung nicht zu verantworten gewesen. Deshalb ist das Bebauungsplanverfahren einzustellen und die bisher bestehende Funktion als Kaltluftschneise und Campingplatz ist beizubehalten und im Flächennutzungsplan erneut darzustellen.</p> <p>Nach dem erst vor wenigen Wochen beschlossenen Verzicht auf den Neubau der Mittelschule hege ich den Verdacht, dass nach der nun vorgesehenen Genehmigung des Bebauungsplanes anstatt einer schulischen Nutzung in Zukunft eine ganz andere angestrebt wird. Das hier entstehende Baurecht schafft die besten Voraussetzungen für einen Verkauf dieses städtischen Geländes, um mit dem Erlös die leeren Kassen der Stadt zu füllen. Dies hat mit verantwortlicher Stadtentwicklung nichts mehr zu tun.</p>	<p>Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und des Ausgleichs) kommt Sieber Sconsult zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nicht zu dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter kommt. Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.</p> <p>Zu 2 A) Die FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt insgesamt betrachtet zu dem Ergebnis, dass durch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensräume des Anhangs I (Auwälder mit Erle, Esche und Weide 91E0*) ausgeschlossen werden können.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Resumee:</p> <p>Das gesamte Verfahren war von Anfang an mit der Standortentscheidung falsch programmiert, da die Aussagen und Ergebnisse der Feiraumplanung im ISEK ignoriert wurden. Dies sollte den Verantwortlichen in der Bauverwaltung eine Lehre sein für weitere in eine ähnliche Richtung zielende Bauvorhaben, wie z.B. die geplante Bebauung auf der Steigwiese in Reutin.</p> <p>Ferner wäre es interessant zu erfahren, welche Kosten der Stadt im Zuge dieser Fehlentscheidung im Bereich der Blauwiese entstanden sind. Hierzu zählen die Finanzierung des Architektenwettbewerbs, die entgangenen Einnahmen wegen der voreiligen Schließung des Platzes über mehrere Jahre und die Kosten, die für die Beseitigung der Service-Einrichtungen für die Camper entstanden sind.</p>	<p>Zu 2 B) Im Zuge der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurde das „Maßnahmenkonzept Gehölzflächen Parkplatz Blauwiese“ erstellt. Die dort definierten „zwingend erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen“ wurden in den B-Plan aufgenommen. Es wurden Festsetzungen getroffen, die diese Maßnahmen sicherstellen.</p> <p>Zu 2 C) Auch auf die Veränderungen der Habitatstrukturen und der Lichtemissionen wurde durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reagiert, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Zu 3) Wir verweisen auf die Abwägung der Stellungnahme vom 06.12.2022 und 15.05.2024 in der Stadtratssitzung vom 31.01.2024 und 16.12.2025.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>Das Bauleitverfahren ist zum Zeitpunkt der Entscheidung, die Mittelschule auf absehbare Zeit nicht am Standort Blauwiese zu errichten, bereits weit fortgeschritten gewesen. Die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes war von der Regierung von Schwaben bereits am 03.08.2023 genehmigt worden. Aktuell wurde auf Grund des angekündigten Sondervermögens des Bundes das Thema Neubau Mittelschule auf der Blauwiese von dem Schulbeauftragten des Lindauer Stadtrates erneut zur Sprache gebracht.</p> <p>Um hier für die Zukunft flexibel handlungsfähig zu bleiben, ist es aus Sicht der Stadtverwaltung geboten, das Verfahren abzuschließen und Baurecht für Flächen für Gemeinbedarf (hier: Mittelschule) zu schaffen. Andere Nutzungen als die im Bebauungsplanentwurf</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			beschriebenen, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Es ist nicht beabsichtigt, das Blauwiese-Gelände nach Abschluss dieser Bebauungsplanänderung erneut einer Änderung des Bebauungsplanes zu unterwerfen um „mit dem Erlös die leeren Kassen der Stadt zu füllen“. Dies und der Vorwurf unverantwortlicher Stadtentwicklung wird zurückgewiesen.	

## 2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Unterlagen zur erneuten Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurden am 22.01.2025 an fünf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Stadt Lindau wie folgt geprüft und abgewogen (Reihenfolge entsprechend Eingangsdatum der Stellungnahmen):

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.0	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Schreiben vom 27.01.2025	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) nimmt zu oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bereich Forsten:</u> Wir begrüßen, dass die Erhaltung des Auwaldrelikts an der Obereitnauer Ach nun auch im Bebauungsplan festgesetzt ist. Dass das Pflegekonzept für die Gehölzflächen deren Erhaltung ermöglicht und gleichzeitig die Gefährdung des Schulgebäudes und seiner Nutzer auf das menschenmögliche Minimum reduziert, haben wir bereits mehrfach ausgeführt.</p> <p><u>Bereich Landwirtschaft:</u> Die Stellungnahmen vom 25.11.2022 und 15.5.2024 werden aufrechterhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme mit der positiven Würdigung der Verankerung des Pflegekonzepts für die Gehölzflächen im Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Abwägung der Stellungnahmen vom 25.11.2022 und 15.05.2024 in den Stadtratssitzungen vom 15.05.2024 und 16.12.2024 wird verwiesen (<a href="https://ris.komuna.net/lindau">https://ris.komuna.net/lindau</a>).</p>	Es erfolgt keine Planänderung.
3.0	Landratsamt Lindau, Fachbereich Immissionsschutz, 28.01.2025	<p>In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 16.12.2024 sollten die nachstehenden redaktionellen Änderungen vorgenommen werden:</p> <p>1. In Nr. 7.2 der textlichen Festsetzungen sollte der Bezug</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Festsetzungen entsprechend redaktionell angepasst.	Die redaktionellen Änderungen werden übernommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>zur Dachbegrünung gemäß der Festsetzung „7.11“ in „6.10“ geändert werden. Eine Festsetzung 7.11 existiert nicht.</p> <p>2. In Nr. 15 der zeichnerischen Festsetzung der Immissionsschutzfestsetzungen IS1/IS2 sollte der Text gemäß Nr. 15.6 der Anlage zur PlanzV mit folgendem Wortlaut verwendet werden:          „Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB).“</p> <p>Hinweis: Der erste Halbsatz wird bei einer Festsetzung im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 verwendet.</p>		
4.0	Regierung von Schwaben, Schreiben vom 03.02.2025	o. a. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Es erfolgt keine Planänderung.
5.0	Regionaler Planungsverband Allgäu, Schreiben vom 04.03.2025	o. a. Bauleitplanvorhaben stehen regionalplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Es erfolgt keine Planänderung.
6.0	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 07.02.2025	<p>zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 möchten wir im Namen des Landesverbandes folgende Anregungen und Bedenken vorbringen:</p> <p>1.) Wir halten unsere bisherigen Einwände und Bedenken nach wie vor vollinhaltlich aufrecht.</p> <p>2.) Wie das Ergebnis der nachträglich vorgenommenen Umweltverträglichkeitsprüfung des Büros Sieber Consult -</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag der Stadtratssitzung vom 31.01.2024 verwiesen.</p> <p>Zudem verweisen wir auf die Stellungnahme der Verwaltung</p>	Es erfolgt keine Planänderung.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>GmbH vom 16.12.24 nachweist, können durch die Bebauung des Grundstücks erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zum LRT in der Ladestrasse kann nicht eingehalten werden.</li> <li>• Negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten.</li> <li>• Der notwendige Abstand der Gebäude kann nicht eingehalten werden. Die Baumwurfzone wurde nicht berücksichtigt.( Seite 337/38 ) Erhebliche Veränderungen der Habitatstrukturen und Lichtemissionen sind zu erwarten.( Seite 42 )</li> </ul> <p>3.) Da das Grundstück als wichtiges Trenngrün zwischen den Ortsteilen Aeschach und Reutin eine städtebaulich wichtige Rolle spielt wäre eine Bebauung nicht zu verantworten gewesen.</p> <p>Deshalb sollte das Bebauungsplanverfahren eingestellt werden und die bestehende Funktion als Kaltluftschneise und Wohnmobilstellplatz beibehalten werden.</p> <p>Fazit: Nachdem erst vor wenigen Wochen beschlossen wurde auf den Neubau der Mittelschule zu verzichten, hegen wir den Verdacht, dass nach Genehmigung des Bebauungsplanes für eine schulische Nutzung eine ganz andere Nutzung angestrebt wird. Das Baurecht für einen den Maßstab der Umgebung voll-</p>	zu Einwender 1.	



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>kommen missachtenden Baukörper, bieten die besten Voraussetzungen für einen Verkauf dieses städtischen Geländes, um die z.Zt. besonders leeren Kassen der Stadt zu füllen.</p> <p>Dies wäre die Bankrotterklärung für die weitere Stadtentwicklung Lindaus.</p>		
7.0	Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 13.02.2025	<p>gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 16.12.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht <u>keine grundsätzlichen Einwände</u>.</p> <p>Der Geltungsbereich wurde gegenüber der vorherigen Beteiligung nicht verändert.</p> <p>Hieraus ergibt sich keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahmen nach wie vor Gültigkeit.</p> <p>Auch die in unseren Stellungnahmen vom 09.02.2022, 02.12.2022 und 15.05.2024 empfohlene Geländeanhöhung bzgl. Extremhochwasser des Motzacher Tobelbachs wurde inzwischen unter „Zeichnerische Festsetzungen“ Ziff. 11 im BP in die Planzeichnung, wie auch im Text unter Ziff. 7.10 übernommen.</p> <p>Ergänzend weisen wir vorsichtshalber noch darauf hin, dass auch sämtliche Gebäudeöffnungen und -zugänge, d.h. auch Kellerlichtschächte oder Kellerzugänge entsprechend hoch anzulegen sind.</p> <p>Die krankheitsbedingt um einen Tag verspätete Abgabe unserer Stellungnahme bitten wir zu entschuldigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Lage von Gebäudeöffnungen und -zugängen im Hinblick auf Hochwasserrisiken wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und bei weiteren Planungsschritten berücksichtigt.</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

### **3. Planänderungen**

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen des Bebauungsplans zum Stand vom 16.12.2024 erforderlich:

- Redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen 7.2
- Redaktionelle Anpassung von Nr. 15 der zeichnerischen Festsetzung

Bei den eingearbeiteten Änderungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen. Es besteht kein materieller Änderungsbedarf und Dritte sind von den Änderungen nicht betroffen. Damit ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplans gem. § 4a (3) BauGB nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum vom 07.05.2025.