

Bebauungsplan Nr. 65 "Lehrgut Priel", 1. Änderung "Gewerbegebiet Priel" | Abwägungstabelle

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanvorentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 11.05.2022 fand in der Zeit vom 25.07.2022 bis 09.09.2022 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Lindau (B) vorgebracht werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen zum Entwurf mit Stand vom 11.05.2022 drei Stellungnahmen ein.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
1.0	Einwender 1 , Schreiben vom 16.08.2022	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>besten Dank für den Ortstermin heute, von dem ich zufälligerweise am Freitag durch den Pächter eines Nachbargrundstückes erfahren habe.</p> <p>Denn ich habe als auswärts Wohnender keine Informationsmöglichkeit, welche Sie als Stadt anbieten (Auslage, Aushang, Bürgerzeitung).</p> <p>Ich bitte wiederholt dringendst darum, zukünftig als Anlieger/Eigentümer des Flurstückes 633, welcher nicht in Lindau wohnt, schriftlich informiert zu werden.</p>	<p>Die Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Pflicht der Behörde zur Unterrichtung der Bürger:innen bedeutet, dass eine Darlegung des Plans für die Bürger:innen in verständlicher Form zu erfolgen hat. Die Stadt Lindau informiert daher nicht nur über die vom Einwender genannten analogen Medien, sondern auch über die Webseite der Stadt über die Auslegungen. Die Information über und die Einsicht in Planunterlagen sind so zeit- und ortsunabhängig möglich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Ich bin mit den dargestellten Änderungen und der Planung nicht einverstanden.</p> <p>Sie finden anbei meine Einwendungen gegen den Bebauungsplan u. Flächennutzungsplan Nr. 65 -- 5te Änderung v. 2022-05-11 -- Gemarkung Hoyren (Aeschach) bzw. 1. Änderung Gewerbegebiete "Im Priel".</p> <p>Die dort vorhandenen Vegetationsflächen sind ein abseits der üblichen Verkehrswege liegendes Biotop, welches durch die geplanten Maßnahmen stark beeinträchtigt werden wird.</p> <p>Das Grundstück 633 wird von mir (und wurde von meinen Eltern) seit dem Erwerb durch meinen Vater und Übergang auf mich bis heute genutzt.</p> <p>Als langjähriger Nutzer und Eigentümer des Grundstücks 633 habe ich folgende Einwendungen:</p> <p>1) Heranführung des Gewerbegebietes westlich des Giebelbachs an den Giebelbach</p> <p>Hinweis: Giebelbach meint immer den Giebelbach/Tobelbach.</p>	<p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine bestandsorientierte Sicherung der Grünstrukturen erfolgen. Die wertvollen, vorhandenen Grünstrukturen werden erhalten. So soll zum Beispiel das erwähnte Feldgehölz auf Fl.-Nr. 639 erhalten und aufgewertet werden. Eine geänderte</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Trotz der fest versiegelten Brachflächen, welche durch einen Investor verursacht wurden, ist eine kleine (bachaufwärts linksseitige) naturnahe Vegetationszone verblieben.</p> <p>Die dort stehenden erhaltenswerten Bäume und andere Vegetation würden mit der Ausweitung des Gewerbegebietes (d.h. wg. der geplanten Straßenführung) auf längere Sicht Sicherheitsrisiken darstellen (herabfallende Äste), so daß diese gefällt werden müssen, um die dargestellte Straßenführung zu ermöglichen.</p> <p>Im Bereich des Giebelbaches gab es bis zur Versiegelung der daran westlich anschließenden Flächen durch den Investor einige Feuchtvegetation (Sumpfwiese), in denen Ringelnattern zu beobachten waren. Ein Amphibiensperrzaun weist ebenso auf Feuchtgebiete nutzende Tiere hin.</p> <p>Desgleichen hatte längere Zeit ein Fuchs oder Dachs seinen Bau nahe bei einem eingefallenen Holzhäuschen/Gartenlaube.</p>	<p>Verkehrsführung im östlichen Teil mit Abrücken der Erschließungsstraße vom Giebelbach/Tobelbach ermöglicht die Sicherstellung eines 5 Meter breiten Gewässerrandstreifens.</p> <p>Zusätzlich wird eine gute „neue“ Durchgrünung im Plangebiet selbst verfolgt. So werden zum Beispiel die Bauflächen von einem grünen Rahmen umgeben.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>2) Radwegführungen entlang Bahnlinien (Buchloe-Lindau -Südseite- u. Lindau-Friedrichshafen -Nordseite-)</p> <p>Im gesamten Bereich beider Bahnlinien sind Eidechsenpopulationen zu finden, hierbei nicht nur die "normalen" Eidechsen, sondern auch Blindschleichen. Diese wurden in den vorliegenden Analysebericht(en) nicht erwähnt; sie sind scheuer als die 'normalen' Eidechsen und deswegen schwieriger nachzuweisen.</p> <p>Die geplante Radwegführung nördlich der Bahnlinie Lindau-Friedrichshafen würde eine Fällung/Rodung des erhaltenswerten Baumbestandes/Wildvegetation in diesem Bereich notwendig machen. Ebenso würde dadurch der Bahndamm durch den geplanten (geteerten?) Weg von der daran anschliessenden Vegetation abgetrennt.</p> <p>Obwohl der gekieste Wirtschaftsweg südlich der Bahnlinie Buchloe-Lindau eine Sackgasse ist, wird dieser nicht nur von Radfahrern genutzt -- und zwar als Entsorgungsmöglichkeit von z.Bsp. Essen/Trinken-To-Go oder als wilde Müllkippe (auch Campingstühle, Autoreifen...).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit von Tieren aufgrund der zahlreichen benachbarten Verkehrswege vorbelastet und die Flächen lassen sich für störungsempfindliche Tiere als eher ungeeignet erscheinen.</p> <p>Neben der Erschließung für den motorisierten Verkehr wird durch die Änderung des Bebauungsplanes auch eine Verbesserung für den querenden Fuß- und Radwegeverkehr durch eine direkte Wegeverbindung zwischen Schönau und der Insel herbeigeführt.</p> <p>Die Rad- und Fußwegeverbindung südlich der Bahnstrecke Lindau-Buchloe soll eine direkte Verbindung zwischen Schönauer Straße und den Giebelwiesen schaffen und die Maßnahme 22 des Nahmobilitätskonzepts der Stadt Lindau umsetzen. Durch die Schaffung einer Rad- und Fußverkehrsachse ist eher davon auszugehen, dass die Vermüllung in</p>

Seite 5 von 52

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Es müssten für die Unterführung erhaltenswerte Bäume gefällt werden, unter anderem eine etwa 100jährige Linde (vom Stammdurchmesser her -- Lindaus Wappenbaum).</p> <p>4) Alle Radwege in den genannten Änderungen des Bebauungs-/Flächennutzungsplan: Beleuchtung</p> <p>Im geplanten Konzept der Radwege fehlt eine Berücksichtigung der Beleuchtung.</p> <p>Da die dargestellten Wege innerhalb des Stadtgebietes liegen, jedoch abgelegen vom üblichen Verkehr geführt werden, ist eine Beleuchtung zur Sicherung der Wege zwingend, insbesondere da diese Wege ja auch von Fußgängern genutzt werden.</p> <p>Diese Beleuchtung würde dämmerungsaktive bzw. nachtaktive Tiere beeinträchtigen. Es wurden in den vorliegenden Analysebericht(en) zwar Fledermäuse berücksichtigt, doch z.Bsp. Marder, Siebenschläfer und ähnliche Tiere sowie Insekten (Fledermausnahrungsmittel; lt. Bericht Jagdgebiet der Fledermäuse) sind darin nicht aufgeführt.</p>	<p>Grundsätzlich werden in den textlichen Festsetzungen unter 9.4. Vorgaben zur Beleuchtung gemacht. Die detaillierte Planung des Radweges z.B. mit gewünschter Beleuchtung kann planungsrechtlich jedoch nicht geregelt werden.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
2.0	Einwender 2, Schreiben vom 16.08.2022	<p>Im Nachgang zum Ortstermin am 02. August 2022 legen wir Widerspruch zu folgenden Punkten ein:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die vorliegende Planung erscheint uns äußerst mangelhaft; eine städtebauliche Idee wird vermisst Einzelparzellierungen wären möglich, die im Bedarfsfall zusammenlegbar sind Die vorgesehenen Größenangaben sind unserer Erachtung völlig überzogen (Höhe/Länge/Dichte) und ergeben bei der genannten Zielsetzung („für kleine und mittlere Handwerksbetriebe“) keinen Sinn. Ökologie: Die vorgesehene Bebauung (Fahrbahn) westlich des Giebelbaches ist durch den vorhandenen Baumbestand östlich des Giebelbaches gefährdet. Es wird befürchtet, dass nur Abholzungen im großen Stil die Verkehrssicherungspflicht gewährleisten. Ein Abrücken von der bestehenden westlichen Bachkante ist unabdingbar. Auf die Überschwemmungsgefahr durch den Giebelbach bei sogenannten Jahrhundertregen weisen wir mit Nachdruck hin. 	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 1996) an aktuelle Anforderungen an ein Gewerbegebiet anzupassen. Die begrenzte Flächenverfügbarkeit der Stadt Lindau in Bezug auf Gewerbeflächen, macht eine nachhaltige und konsequente Entwicklung der wenigen noch vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale zwingend notwendig. Dies bestätigt auch das aktuelle Gewerbeflächenentwicklungskonzept.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf eine maximale Gebäudehöhe von 14 m bzw. 12 m reduziert. Die mögliche Baukörperlänge wurde auf 60 m gekürzt. Dem Begriff von kleineren und mittleren Betrieben (KMU) liegt die allgemein gültige Definition von KfW und der bayerischen Staatsregierung zu Grunde.</p> <p>Der östliche Erschließungsring wird nach Westen hin vom Giebelbach/Tobelbach abgerückt. Ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite wird geschaffen.</p> <p>Der Giebelbach/Tobelbach wurde im Hochwasserschutzkonzept aus dem Jahr 2022 für die Stadt Lindau als offene</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>4. Verkehr: Durch die Überdimensional zugelassenen Baukörper (80 x 80 x 16m), ist ein stark zunehmender LKW-Verkehr in östlicher und westlicher Richtung auf der LI 16 zu befürchten.</p> <p>Diese ist heute schon überlastet (siehe Aeschacher Markt)</p>	<p>Maßnahme betrachtet. Dieses Konzept wird aktuell weiter geprüft und wird im weiteren Verfahrensverlauf vorliegen.</p> <p>Aufgrund der Größe des Gewerbegebietes ist nicht mit einem für die Gesamtstadt belastenden Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es werden 570 KFZ-Fahrten (davon 10% LKW) täglich vom und zum Gewerbegebiet angenommen. Somit werden keine Wohngebiete oder -gebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen. Die verkehrs- und flächenintensiven Gewerbebetriebe sollen an der Autobahn bzw. deren Zubringern angesiedelt werden.</p>
3.0	<p>Einwender 3, Schreiben vom 20.08.2022</p> <p><i>(Anmerkung: die angehäng- ten Bilder fin- den sich in der</i></p>	<p>1. Stand der Erschließung/rechtliche Grundlage zur teilweisen Umsetzung</p> <p>Sie schreiben in der Ausgangslage der Vorlage für die Stadtratssitzung vom 25.05.2022, dass die Erschließung gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 „Lehrgut Priel“ bereits hergestellt sei, das ist aber nicht richtig! Es wurde bis jetzt nur der westliche Teil des</p>	<p>Der Hinweis, dass die Erschließung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht vollständig hergestellt wurde, ist korrekt. Es wurde die wichtige Hauptzufahrt in das Plangebiet von der Friedrichshafener Straße aus hergestellt, die übrigen Erschließungsstraßen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind nicht umgesetzt.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
	<i>Anlage der Abwägungstabelle)</i>	<p>Plangebietes erschlossen, hierbei wurde teilweise vom bestehenden Bebauungsplan abgewichen!</p> <ol style="list-style-type: none"> Wo ist z.B. der Wendekreis mit den eingeschlossenen Grünflächen für den LKW- Verkehr im Zentrum des Gebietes an der Bahnlinie? Auch die Anbindung des Fuß- und Radweges im Bereich der alten Zufahrt zum Priel entspricht nicht dem aktuell gültigen B-Plan. Begründen Sie uns schriftlich bis zum 19.9.2022, auf welcher rechtlichen Grundlage, zuerst abschnittsweise nach altem FNP und B-Plan aus städtischer Sicht vorteilhafte Elemente der Erschließung teilweise hergestellt wurden und dann nachträglich beide Pläne für das Umfeld und insbesondere uns als direkte Anwohner mit negativen Auswirkungen geändert werden sollen. Wozu gibt es rechtsverbindliche B-Pläne? Gelten diese nicht, wenn städtische Interessen und monetäre Einseitigkeiten vorliegen? Gilt in diesem Falle nicht das gleiche Recht für alle? <p>Hier liegt die falsche Vorgehensweise zu Grunde! Eigentlich sollten zuerst die aktuellen Voraussetzungen geprüft werden, dann komplett und umfassend geplant (samt Anpassungen, an die aktuellen Anforderungen an ein Gewerbegebiet) und zum Beispiel die Immissionsvorgaben</p>	<p>Der ursprüngliche Bebauungsplan hat bis zum Satzungsbeschluss der Änderung weiterhin Rechtskraft. Gemäß § 1 BauGB haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Gleiches gilt für Bebauungsplanänderungen. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 entspricht in seinen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an ein Gewerbegebiet. Neben der Art und Lage der Baugrenzen war unter anderem auch die Erschließungssituation aus städtebaulicher Sicht unzureichend. Daher wurde die vorteilhafte Hupterschließung des Plangebietes über die Friedrichshafener Straße beibehalten und die nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechende übrige Erschließung des Gebietes „modernisiert“ geplant. Die Erschließungsstraßen der vorliegenden Änderungsplanung befinden sich jedoch in den Erschließungszuschnitten des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1996.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>vom Jahr 2022 berücksichtigt werden. Danach kann durch Beschluss des Stadtrates geändert und anschließend mit der Bauausführung begonnen werden.</p> <p>Hierzu hatte ich bereits am 04.12.2019 (vor Beginn der Erschließung) bei einem vor Ort-Termin versucht im Gespräch mit Herrn Alexander Mayer/GWG und Herrn Ulrich Jöckel/FDP auf die neuen/geänderten Voraussetzungen durch veränderte Eigentumsverhältnisse und dergleichen hinzuweisen und um eine damals mögliche neue Überplanung samt Erschließungsstraße gebeten. Hier haben sich die Grundzüge der Planung geändert! Dies wurde von Herrn Mayer abgelehnt und mir versichert, dass er sich 1:1 an den rechtskräftigen B-Plan von 1996 halten wird. Aus diesem Grund ist es unabdingbar weiterhin mit den Festsetzungen des alten B-Planes die begonnene Erschließung fertigzustellen.</p> <p>2. Vertrauen auf bestehendes Planungsrecht</p> <p>Unser Grundstück 734 und Gebäude haben wir im Jahr 2012 mit Kenntnis des gültigen B-Planes von 1996 erworben, renoviert und auf die gültige Planung von 1996 vertraut.</p> <p>Wir fordern Sie auf, die direkt angrenzenden Flächen östlich und südlich unseres Grundstückes weiterhin als „re-</p>	<p>Der Vertrauensschutz in bestehende Bauleitplanung gilt für sieben Jahre. Da der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1996 stammt, ist diese Frist abgelaufen. Nach Ablauf der sieben Jahre ist mit Änderungen und/oder Anpassungen an aktuelle Erfordernisse zu rechnen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>duzierte Gewerbeflächen" mit lockerer Bebauung auszuweisen, sodass für unser Objekt kein Wertverlust entsteht, welchen wir notfalls gerichtlich überprüfen lassen müssen!</p> <p>3. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Sie planen die Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet auf 0,8 massiv zu erhöhen, das ist eine unverhältnismäßige Änderung zum bestehenden Planungsrecht von 0,35.</p> <p>Diese Möglichkeit der massiven Bebauung kann auch nicht durch die Einfassung des westlichen Gebietes mit Hilfe einer Baumreihe mit Großbäumen harmonisch in das hoch sensible Landschaftsbild erfolgen. Es ist derzeit planerisch kein Übergang vom Außenbereich zum Innenbereich erkennbar. Auch die geplante Hecke entlang der Friedrichshafener Straße kann diese massive Bebauung nicht abrunden. Es handelt sich hier um einen Ortseingang der Stadt Lindau! Ihre weitere Begründung beim Infoterminal am 02.08.2022, dass die Stadt Lindau sonst derzeit keine weiteren Gewerbeflächen mehr ausweisen/entwickeln kann und dies an anderen Stellen versäumt hat zu planen, stellt ebenfalls kein Argument für die massive Erhöhung der baulichen Nutzung dar. Nur um die Kosten der extrem aufwändigen Erschließung</p>	<p>Zudem sichert die vorgenommene Überplanung des Gebietes den Lärmschutz für das bestehende Wohngebäude.</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerten für das Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten. Die begrenzte Flächenverfügbarkeit der Stadt Lindau in Bezug auf Gewerbeflächen, macht eine nachhaltige und konsequente Entwicklung der wenigen noch vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale zwingend notwendig. Dies bestätigt auch das aktuelle Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2023. Eine unverhältnismäßig starke Verdichtung ist somit nicht gegeben.</p> <p>Das Plangebiet liegt in Stadtrandlage im Übergang zur freien Landschaft und ist von außen gut einsehbar. Es wird im Westen, Norden und Süden vom Landschaftsfinger „Berg und Tal“ flankiert. Das Grünkonzept verfolgt dabei zwei Grundsätze. Zum einen eine gute „neue“ Durchgrünung mit grünen Rahmen um die einzelnen Gewerbeflächen</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>und die Grundstückspreise zu decken, darf hier nicht unverhältnismäßig überplant werden!</p> <p>4. Zulässige Gebäudehöhen</p> <p>Die Gebäudehöhen wollen Sie innerhalb des Gewerbegebietes einheitlich auf 16 m festsetzen.</p> <p>Hierbei gilt nach Ihrer Erklärung bei der Infoveranstaltung am 02.08.2022 die mittlere Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraßen. Daraus folgt, dass bei einem Höhenunterschied von 4,2 m (Einmündung FN-Straße 407,4 m NHN - Erschließungsstraße an der Bahnlinie 403,20 m NHN= 4,2 m Höhenunterschied) die Gebäudehöhe sich errechnet aus 16 m + 2,1 m = 18,1 m bezogen auf die tieferliegende Erschließungsstraße an der Bahnlinie.</p> <p>Zur besseren Vorstellung der möglichen Gebäudehöhen, können als Referenz die Trägersmasten der Oberleitung (Deutschen Bahn) verwendet werden, diese sind 14 m hoch, bezogen auf die Erschließungsstraße an der Bahnlinie. Das bedeutet, dass der aktuelle Planungsentwurf Gebäude mit bis zu 4 m oberhalb der Oberleitung ermöglicht. In der Anlage 1 finden Sie ein Bild mit Blick vom "Bismarck-Denkmal" in Richtung des Plangebietes zur weiteren Verdeutlichung der unverhältnismäßigen Planung. Das Bild soll die maximal möglichen Ausmaße des</p>	<p>sowie durch Fassaden- und Dachbegrünungen. Zum anderen sollen wertvolle, bereits vorhandene Grünstrukturen unbedingt erhalten bleiben bzw. weiterentwickelt werden.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf eine maximale Gebäudehöhe von 14 m bzw. 12 m reduziert. Die mögliche Baukörperlänge wurde auf 60 m gekürzt.</p> <p>Dem Begriff von kleineren und mittleren Betriebe (KMU) liegen die allgemein gültigen Definitionen von KfW und der bayerischen Staatsregierung zu Grunde.</p> <p>Hinweis zur Anlage 1 (S. 52 dieses Dokumentes): Die dargestellten Gebäudeumrisse widersprechen den textlichen Festsetzungen und können somit nicht als Verbildlichung herangezogen werden.</p> <p>Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan,</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>B-Plan Entwurfes vom 11.05.2022 darstellen, um eine Vorstellung in diesem hoch sensiblen Landschaftsbild zur Realität zu bekommen. Es handelt sich hierbei nicht um eine vorhabenbezogene Planung, da uns die Interessen der aktuellen Grundstückseigentümer vorenthalten bleiben! Diese möglichen Ausmaße passen absolut nicht hier her!!!</p> <p>Für unser Grundstück 734 (Mischgebiet) planen Sie eine Gebäudehöhe von 9 m, was nicht dem aktuellen Gebäudebestand entspricht. Die gemessene Höhe beträgt 10 m. Sollten Sie an den geplanten Gebäudehöhen im Gewerbegebiet festhalten, müssen Sie, für unser Grundstück die mögliche Gebäudehöhe auch auf 12 m wie im anderen Mischgebiet erhöhen!</p> <p>5. Bauweise</p> <p>Im Planentwurf sind Gebäudelängen unter Einhaltung der Abstandsflächen von bis zu 80 m Gebäudelänge möglich.</p> <p>Bei der Infoveranstaltung am 02.08.2022 sagten Sie wörtlich, dass der westliche Teil des Gebietes „zugeknallt werden kann“. Im östlichen Teil des Plangebietes gehen Sie von kleinparzelligeren Strukturen und Gebäuden aus.</p>	<p>dem ein bereits präzise beschriebenes Projekt von einem Vorhabenträger umgesetzt wird, sondern es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Hier liegen noch keine konkreten Bauanfragen zu Grunde. Er wird stattdessen so ausgestaltet, dass seine Festsetzungen verschiedene Planungsalternativen ermöglichen.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis. Der Eintrag in der Planzeichnung wird auf 10 m korrigiert. Eine Erhöhung auf 12 m wird nicht vorgenommen, um einer Gliederung bzw. Abstaffelung des Plangebietes von West nach Ost gerecht zu werden.</p> <p>Die mögliche Baukörperlänge wurde auf 60 m gekürzt. Dem Begriff von kleineren und mittleren Betriebe (KMU) liegen die allgemein gültigen Definitionen von KfW und der bayerischen Staatsregierung zu Grunde.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Das passt in keinsten Weise landschaftsarchitektonisch ins Bild zum Übergang vom Außenbereich in den Innenbereich. Diese Planung entspricht nicht den Zielsetzungen zur Ansiedelung von kleineren und mittleren Handwerksbetrieben im gesamten Plangebiet, wie sie seit Jahren kommuniziert wurden!</p> <p>6. Verkehrsanbindung/Lage im Stadtgebiet Lindau</p> <p>Sie sprachen bei Ihren Erläuterungen zur Planung am 02.08.2022 von möglichen Gebäuden wie sie im Gewerbegebiet „Robert-Bosch-Straße“, beispielsweise Liebherr, oder Conti, mit direkter Anbindung an die BAB96 zu finden sind. Das ist hier im Lehrgut Priel jedoch vollkommen unpassend, da der Verkehr komplett quer über die neuralgischen Punkte im Verkehrsnetz (Doppelkreisverkehr Aeschach / Berliner Platz) durch das Stadtgebiet Lindau oder Richtung Bodolz / Wasserburg fließen würde. Siehe hierzu auch Lindauer Logistikkonzept (Lilo) von Nov. 2021. Es gibt keine Anbindung an die B31 FN-LI im Bereich Schönau, welche beispielsweise den zusätzlich entstehenden Verkehr aufnehmen und das Stadtgebiet entlasten könnte.</p> <p>7. Untergrund / Baugrund</p>	<p>Aufgrund der Größe des Gewerbegebietes ist nicht mit einem für die Gesamtstadt belastenden Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es werden 570 KFZ-Fahrten (davon 10% LKW) täglich vom und zum Gewerbegebiet angenommen. Somit werden keine Wohngebiete oder -gebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.</p> <p>Die verkehrs- und flächenintensiven Gewerbebetriebe sollen nach Möglichkeit an der Autobahn bzw. deren Zubringern angesiedelt werden.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Die möglichen Baukörper der Planung passen nicht zu den gegebenen Untergrundverhältnissen.</p> <p>Im westlichen Teil des Gebietes ist der Untergrund so unstabil, dass es teilweise nicht möglich war, von einer Fachfirma Probebohrungen mit Entnahmestellen einzubauen. Auch die neu errichtete Erschließungsstraße entlang des Bahngleises senkt sich bereits ab, hat Risse in der Oberfläche, obwohl Sie für den öffentlichen Verkehr noch gar nicht freigegeben wurde. Sollte hier in Zukunft eine starke Befahrung mit schweren LKW's erfolgen, bleibt zu befürchten, dass die Straße immer wieder durch die Stadt Lindau ertüchtigt und teuer saniert werden muss. An die darunterliegenden Abwasserrohre und deren Dichtigkeit sei nur am Rande hingewiesen!</p> <p>8. Entwässerung/ Niederschlagswasser</p> <p>Der B-Plan von 1996 sieht im Bereich des Giebelbaches eine Regenrückhaltung in Form eines Teiches vor. Diese Rückhaltung war bereits damals aus planerischer Sicht mit der deutlich schwächeren Bebauung erforderlich, da die Wasserableitung bei Starkregenereignissen nicht sichergestellt werden kann. Der Bach und die Querung des Rohres unterhalb der Bahnlinie FN-LI sind bereits ohne zusätzliche Bebauung/Einleitung von Oberflächenwasser ausgelastet. Die Starkregenereignisse nehmen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist im Zuge des jeweiligen Bauantrages nachzuweisen.</p> <p>Der Giebelbach/Tobelbach wurde im Hochwasserschutzkonzept aus dem Jahr 2022 für die Stadt Lindau als offene Maßnahme betrachtet. Im Zuge der Erschließungsplanung muss für die künftig versiegelten Flächen eine Wasserrückhaltung im Plangebiet hergestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich hierbei die hydraulische Situation im Gewässer nicht verschlechtern wird. Dieses Konzept wird aktuell weiter geprüft und wird im weiteren Verfahrensverlauf vorliegen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>bekanntermaßen aufgrund der Umweltveränderungen zu.</p> <p>Sie planen vorrangig eine oberflächennahe Versickerung, eine Einleitung ist bei unverhältnismäßigem Aufwand jedoch mit einer Rückhaltung möglich. Wenn es anhaltend 2-3 Tage regnet, bildet sich im westlichen Bereich bereits ein kleiner See, was deutlich zeigt, dass eine Versickerung nicht zuverlässig funktioniert. Wie wollen Sie wirkungsvoll sicherstellen, dass es im weiteren Verlauf des Gewässers durch die massive Bebauung nicht zu Überschwemmungen kommt? Wir vermissen in der Planung ein Rückhaltebecken innerhalb des Plangebietes, um den Abfluss wirkungsvoll zu begrenzen!</p> <p>9. Immissionen durch Gebäude, Nutzung und Verkehr</p> <p>Wie Sie beim vor Ort Termin selbst miterleben konnten, ist hier im Gebiet ein sehr erhöhter Lärmpegel durch die Friedrichshafener Straße und die zwei Bahnlinien bereits ohne zusätzliche Bebauung festzustellen.</p> <p>Durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet mit beispielsweise Produktionsanlagen, oder Lagerhäusern mit viel An- und Ablieferverkehr ist eine Verschlechterung für die gesamte Umgebung vom Hoyerberg, bis hin zum</p>	<p>Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden durch eine Untersuchung der schalltechnischen Belange von der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH bewertet. Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. So wurden unter anderem Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen festgesetzt. Im</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Krankenhaus Lindau und darüber hinaus, durch zusätzlichen Lärm zu befürchten.</p> <p>Welche Lärmschutzmaßnahmen bzw. zeitlichen Einschränkungen (z.B. Nachtruhe, Einschränkungen des An- und Ablieferverkehrs) planen Sie in Ihrem B-Plan Entwurf? Siehe hierzu beispielsweise B-Plan 82 "Blei- che" - Schallschutz. Hier vermissen wir Einschränkungen und befürchten bei der Ansiedelung von mittleren Gewerbebetrieben/Produktionsbetrieben einen 3-Schicht Betrieb mit entsprechenden Emissionen im Gegensatz zu kleinen Handwerksbetrieben, welchen üblicherweise in Tagschicht arbeiten. Wir fordern Sie auf, derartige Einschränkungen mit in den B-Plan aufzunehmen, obgleich es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt!</p> <p>Wir behalten uns ausdrücklich vor, diese genannten Einwände notfalls auch gerichtlich prüfen zu lassen! Wir freuen uns auf Ihre zeitnahe Beantwortung der obenstehenden Fragen und verbleiben,</p>	<p>Planbereich sind daher nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente weder tags noch nachts überschreiten.</p>

2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterlagen zur frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 22.07.2022 an insgesamt 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Terranets bw, Schreiben vom 25.07.2022 (ohne Einwendungen)
- Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden, Schreiben vom 01.08.2022 (Keine Stellungnahme)
- Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG, Schreiben vom 04.08.2022 (ohne Einwendungen)

- Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt; Keine Stellungnahme
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Keine Stellungnahme
- Amt für Ländliche Entwicklung; Keine Stellungnahme
- Feuerwehr Lindau – Hauptfeuerwache; Keine Stellungnahme
- Technisches Hilfswerk Ortsverband Lindau; Keine Stellungnahme
- Bayerisches Rotes Kreuz Kreisverband Lindau; Keine Stellungnahme
- Landespolizeiinspektion; Keine Stellungnahme
- Deutsche Bahn AG – DB Immobilien; Keine Stellungnahme
- Deutsche Telekom Technik GmbH; Keine Stellungnahme
- Zweckverband für Abfallwirtschaft; Keine Stellungnahme
- Staatliches Bauamt Kempten; Keine Stellungnahme
- Landesbund f. Vogelschutz in Bayern e.V. Bezirksgeschäftsstelle Schwaben; Keine Stellungnahme
- Kreishandwerkerschaft; Keine Stellungnahme
- Stadtheimatspflege; Keine Stellungnahme
- Bayerischer Bauernverband; Keine Stellungnahme

- Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbund GmbH; Keine Stellungnahme
- Regionalverkehr Alb-Bodensee GmbH; Keine Stellungnahme

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Stadt Lindau wie folgt geprüft und abgewogen:

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
1.0	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 03.08.2022	<p>Die im Süden und Westen angrenzenden Flächen zu dem Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Angrenzern akzeptiert werden müssen.</p> <p>Landwirtschaftliche Arbeiten sind auch in den Abendstunden und am Wochenende zu dulden, da die Landwirtschaft stark witterungsabhängig ist. Gleiches gilt für die dem Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von diesen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern akzeptiert werden müssen.</p> <p>Im Süden grenzt die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes an. Der Betrieb wird ökologisch bewirtschaftet. Während der Weideperiode von April (März) bis Oktober (November) werden die angrenzenden Flächen an das Plangebiet, als Milchvieh- und</p>	<p>Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch 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. Auf eine Absicherung mittels Grunddienstbarkeiten wurde jedoch verzichtet.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Jungviehweiden genutzt. Der betroffene landwirtschaftliche Betrieb darf in seiner derzeitigen Bewirtschaftung und einer eventuellen zukünftigen weiteren betrieblichen (baulichen) Entwicklung nicht behindert werden.</p> <p>Es wird angeregt, in die Bebauungsplansatzung eine entsprechende Duldungsverpflichtung von Landwirtschaftlichen Immissionen mit aufzunehmen:</p> <p>„Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Betrieben und der Bearbeitung benachbarter Flächen, entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. Es empfiehlt sich, die Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeiten abzusichern.</p> <p>Bei dem an das Plangebiet angrenzenden Giebelbach kommt es bei Starkniederschlagsereignissen immer wieder zu Überschwemmungen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Einleitung von Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen aus dem Plangebiet, könnten diese Überschwemmungen stark zunehmen. Dies ist bei der Planung der Entwässerung unbedingt zu berücksichtigen, um diese nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auszuschließen.</p>	<p>Der Giebelbach/Tobelbach wurde im Hochwasserschutzkonzept aus dem Jahr 2022 für die Stadt Lindau als offene Maßnahme betrachtet. Im Zuge der Erschließungsplanung muss für die künftig versiegelten Flächen eine Wasserrückhaltung im Plangebiet hergestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich hierbei die hydraulische Situation im Gewässer nicht verschlechtern wird. Dieses Konzept wird aktuell weiter geprüft und wird im weiteren Verfahrensverlauf vorliegen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
2.0	Telekommunikation Lindau (B) GmbH, Schreiben vom 04.08.2022	Im Auftrag der Telekommunikation Lindau (B) teilen wir Ihnen mit: Im Bereich der geplanten Baumpflanzungen befinden sich Leitungen der Stadtwerke und Telekommunikation Lindau. Diese dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden!	Leitungen müssen im Rahmen der Baugenehmigung über die Planauskunft der Stadtwerke abgefragt und berücksichtigt werden.
3.0	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 08.08.2022	der Geltungsbereich im Vorentwurf des Bebauungsplanes betrifft im östlichen Teil, auf den Flurnummern 639, 688/21 und 695/7 Wald im Sinne des Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes. Es handelt sich um einen ca. 80-jährigen Erlenbestand mit einzelnen Fichten und Eschen, dessen Erhaltung aufgrund einer im Vergleich zum Freistaat Bayern unterdurchschnittlichen Waldbedeckung im Stadtgebiet Lindau im öffentlichen Interesse steht. Das Alter und dementsprechend die Strukturen (Totholz, Höhlen) der alten Erlen lassen einen hohen Naturschutzwert erwarten. Solche Waldlebensräume sind nach §30 Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützt. Sofern die Inanspruchnahme des Waldes im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung genehmigungsfähig ist, müsste aus waldrechtlicher Sicht flächengleicher Walderersatz geleistet werden. Sollte wie in den Unterlagen kund getan die Entwicklung des gut 10000m ² umfassenden Waldbestandes angestrebt werden, steht Ihnen Herr Müller, der Leiter des Forstreviers Lindau zur Beratung zur Verfügung. Er informiert über die fachgerechte Umsetzung und Fördermöglichkeiten.	Das Feldgehölz auf Fl.-Nr. 639 wird als Ausgleichsfläche entwickelt. Bestehende, nicht standortgerechte Gehölze sollen einzeln entnommen werden und die Fläche so zu einem naturnahen und standortgerechtem Feldgehölz entwickelt werden.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
4.0	Landratsamt Lindau, Immissionschutz, Schreiben vom 23.08.2022	<p>1. Sachverhalt</p> <p>Die Stadt Lindau beabsichtigt, im Bereich des ehemaligen Lehrgut Priel einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Das Planungsgebiet wird im Norden und Osten durch die Friedrichshafener Straße (Kreisstraße LI 16) und die Bahnlinie Buchloe-Lindau, im Süden durch die Bahnlinie Friedrichshafen-Lindau und im Westen durch das Grundstück Flur Nr. 731 begrenzt. Der westliche und zentrale Bereich des Planungsgebietes soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, in dem nach den planungsrechtlichen Festsetzungen u.a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind. Der östliche Bereich des Planungsgebietes soll als private Grünfläche ausgewiesen werden. Innerhalb des zentralen Bereiches des Gewerbegebietes befindet sich auf dem Grundstück Flur Nr. 688/12 ein Wohngebäude (Priel 1), dessen derzeitige Nutzung durch eine Festsetzung gesichert ist und um die Hälfte seiner bestehenden Grundfläche erweitert werden darf. Demzufolge besteht innerhalb des Gewerbegebietes ein Immissionsort, an dem auch der Nachtimmissionsrichtwert einzuhalten ist.</p> <p>Im nordwestlichen Bereich auf dem Grundstück Flur Nr. 734 und im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes auf dem Grundstück Flur Nr. 642/2 sollen zwei kleinparzellige Mischgebietes ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist östlich der Bahnlinie</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Buchloe-Lindau auf den Grundstücken Flur Nr. 748/2 und 749/2 die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche geplant. Den geplanten Gebietscharakterisierungen sind die nachstehenden Orientierungswerte zuzuordnen: Gewerbegebiet: tagsüber/nachts 65/55 bzw. 50 dB(A) Mischgebiet: tagsüber/nachts 60/50 bzw. 45 dB(A). Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Bei zwei angegebenen Nachtorientierungswerten soll der höhere Wert zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden.</p> <p>2. Immissionssituation</p> <p>2.1. Auf das Planungsgebiet einwirkende Lärmimmissionen</p> <p>Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Bahnlinien und der Kreisstraße LI 16 ein. In einer schalltechnischen Untersuchung sind die im Prognosejahr 2035 an den schützenswerten Räumen im Planungsgebiet (z.B. Büroräume, Praxisräume im Gewerbegebiet, Wohn- und Schlafräume im Gebäude Priel 1 und im Mischgebiet) zu erwartenden Lärmimmissionen zu prognostizieren und ggf. geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einhaltung von Abständen schützenswerter Räume zu den Verkehrswegen, Orientierung schützenswerter Räume auf die abgewandte Gebäudeseite) im Bebau-</p>	<p>Die im Zuge der Untersuchung der schalltechnischen Belange durch die Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH vom 23.01.2023 festgestellten notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>ungsplan festzusetzen. Die ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind bei Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen auch für die Bestandsgebäude Flur Nr. 734 und 688/12 festzusetzen.</p> <p>2.2. Vom Planungsgebiet ausgehende Lärmimmissionen</p> <p>Vom Planungsgebiet gehen aufgrund der geplanten Nutzung Gewerbelärmimmissionen aus, die sowohl an den schützenswerten Immissionsorten innerhalb des Planungsgebietes als auch außerhalb des Planungsgebietes zu Lärmkonflikten führen können. Demzufolge ist in einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung eines gewerbegebietstypischen flächenbezogenen Schallleistungspegels von tags und nachts 60 dB(A)/m² die an den maßgeblichen Immissionsorten der bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Ist dies nicht der Fall, sind für die Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente nach DIN 45691 zu bestimmen, die die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte sicherstellen.</p> <p>Als maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Planungsgebietes werden die Grundstücke Flur Nr. 731, 736/1, 790, 758 und 642 vorgeschlagen. Durch die Stadtplanung sollte geprüft werden, ob weitere bauplanungsrechtlich zulässige Immissionsorte in der Umgebung existieren. Die Schutzwürdigkeit dieser Immissionsorte ist durch die Stadtplanung zu bestimmen.</p>	<p>Im Zuge der Untersuchung der schalltechnischen Belange durch die Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH wurden insgesamt 22 Immissionsorte untersucht.</p> <p>Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass eine Lärmkontingentierung notwendig ist. Diese wurde in die Regelungen der Bebauungsplanänderung mit aufgenommen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan wurde zudem der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und der Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ein Lärmschutzgutachten vorzulegen ist.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Ist nach den Ergebnissen der Prognose für die gesamte Gewerbegebietsfläche eine Lärmkontingentierung erforderlich, können nach dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 12.08.2019, Az. 9 N 17.1046 Kontingente nicht auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO festgesetzt werden. In diesem Fall kann in den Bebauungsplan nur ein Hinweis aufgenommen werden, dass die Gemeinde von Ihrem Recht nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO Gebrauch macht, für alle im Planungsgebiet zur Errichtung vorgesehenen handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben von den Bauwerbern die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens zu verlangen. Dabei ist vom Bauwerber durch einen anerkannten Sachverständigen (z.B. Messstelle nach § 29b BImSchG) eine Einhaltung der im Lärmgutachten im Rahmen der Bauleitplanung bestimmten Emissionskontingente bzw. Immissionsrichtwertanteile an den maßgeblichen Immissionsorten der bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung außerhalb des Planungsgebietes und die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes nachzuweisen. Aufgrund des bestehenden Wohngebäudes (Priel 1) innerhalb des geplanten Gewerbegebietes sind die daran angrenzenden Gewerbeflächen in ihrer nächtlichen Nutzung eingeschränkt.</p> <p>2.3. Luftverunreinigende Immissionen</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben innerhalb des Planungsgebietes, von denen auch luftverunreinigende Emissionen ausgehen, wie z.B. einer Schreinerei mit Lackieranlage, müssen die anfallenden Abluftströme nach Nr. 5.5 TA-Luft 2021 so abgeleitet werden, dass ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung und eine ausreichende Verdünnung ermöglicht wird. Dabei sind die Anforderungen der VDI 3781 Blatt 4 einzuhalten. Nach den Anforderungen der VDI 3781 Blatt 4 muss bei der Bestimmung der Mündungshöhe der Abluftkamine die Umgebungsbebauung im Umkreis von 50 m berücksichtigt werden. Die höchste Oberkante von Zuluftöffnungen, Fenstern und Türen der zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume muss innerhalb des o.g. Einwirkungsbereiches um mind. 5 m überragt werden.</p> <p>Insbesondere im westlichen Bereich des Gewerbegebietes kann es aufgrund der topographisch bedingten unterschiedlichen Höhenlagen zu erheblichen Kaminhöhen kommen.</p> <p>Das Gewerbegebiet sollte deshalb als Gewerbegebiet mit lufthygienisch eingeschränkten Emissionen ausgewiesen werden.</p> <p>2.4. Altlasten</p> <p>Gemäß dem Altlastenkataster des Landkreises Lindau befindet sich innerhalb des Planungsgebietes die kartierte Altlast mit der Bezeichnung „Altstandort Lehrgut Priel“. Nach den vom Sach-</p>	<p>Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt sehr enge Maßgaben zur Höhenentwicklung im Plangebiet fest. Auch ggf. notwendig werdende Kamine müssen die maximalen Höhen einhalten. Sollte demnach ein Bauantrag eines Betriebes mit der beschriebenen Abluftthematik vorliegen, so wäre dieser im Gebiet voraussichtlich unzulässig. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird daher nicht zusätzlich aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zu den Altlasten werden zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu Abwägung zu Punkt 3.4. dieser Stellungnahme.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>verständigenbüro Dr. Lindinger durchgeführten Bodenuntersuchungen ist im Planungsgebiet mit Bodenverunreinigungen und Bauschuttauffüllungen im Bereich bis Z 1.2 nach dem bayerischen Eckpunktepapier zu rechnen. Fachbehörde für die Beurteilung der Altlast ist das Wasserwirtschaftsamt Kempten.</p> <p>Die Böden und ggf. Auffüllungen müssen, bei Auskoffnung abfalltechnisch deklariert (Haufwerksbeprobung) und sach- und fachgerecht entsorgt werden. Eine fachtechnische Begleitung eines Fachbauleiters „Altlasten“ ist deshalb in allen weiteren Planungsschritten erforderlich.</p> <p>3. Beurteilung</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Lehrgut Priel“ in der Fassung vom 11.05.2022 dann keine Bedenken, wenn nachstehende Maßgaben bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:</p> <p>3.1. Es ist eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen (z.B. Messstelle nach § 29b BImSchG) vorzulegen, in der die nachstehenden möglichen Lärmkonflikte untersucht und beurteilt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die im Prognosejahr 2035 an den schützenswerten Räumen im Planungsgebiet (z.B. Büroräume, Praxisräume im Gewerbegebiet, Wohn- und Schlafräume im Gebäude Priel 1 und 	<p>Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung wurde von der Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH durchgeführt. Die GmbH ist eine zertifizierte Messstelle nach §26, 29b BImSchG.</p> <p>Die für die schützenswerten Räume zu erwartenden Lärmimmissionen wurden in den</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>im Mischgebiet) zu erwartenden Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen und Schienenverkehrswege sind zu prognostizieren und ggf. geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einhaltung von Abständen schützenswerter Räume zu den Verkehrswegen, Orientierung schützenswerter Räume auf die abgewandte Gebäudeseite) im Bebauungsplan festzusetzen. Die ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind bei Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen auch für die Bestandsgebäude Flur Nr. 734 und 688/12 festzusetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In einer schalltechnischen Untersuchung ist nachzuweisen, dass die vom Planungsgebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen, unter Berücksichtigung eines gewerbegebiets-typischen flächenbezogenen Schalleistungspegels von tags und nachts 60 dB(A)/m², die an den maßgeblichen Immissionsorten der bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung außerhalb des Planungsgebietes zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten. Ist dies nicht der Fall, sind für die Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente nach DIN 45691 zu bestimmen, die die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte sicherstellen. Als maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Planungsgebietes werden die Grundstücke Flur Nr. 731, 736/1, 790, 758 und 642 vorgeschlagen. Durch die Stadtplanung sollte geprüft werden, ob weitere bauplanungsrechtlich zulässige Immissionsorte in der Umgebung existieren. Die 	<p>textlichen Festsetzungen unter 6. sowie 8.4. festgesetzt.</p> <p>Für die Gewerbegebietsflächen wurden Emissionskontingente nach DIN 45691 bestimmt.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Schutzwürdigkeit dieser Immissionsorte ist durch die Stadtplanung zu bestimmen.</p> <p>Hinweis: Die ggf. erforderlichen Immissionsschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) können erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung beurteilt werden (vgl. Ausführungen in 2.1 und 2.2).</p> <p>3.2. Die Bereiche, für die Immissionsschutzfestsetzungen erforderlich sind, sind im zeichnerischen Teil als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes darzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. Nr. 15.6 der Anlage zur PlanzV).</p> <p>3.3. Das Gewerbegebiet sollte als lufthygienisch eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Es wird folgende Festsetzung in Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgeschlagen: „Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen; es dient bezüglich der Emissionen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die keine wesentlich störenden Luft verunreinigenden Stoffe emittieren. (§ 9 Abs 1 Nr. 23 BauGB).“</p>	<p>Die Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Auf die Abwägung unter 2.3 dieser Stellungnahme (S. 25f dieses Dokumentes) wird verwiesen.</p>

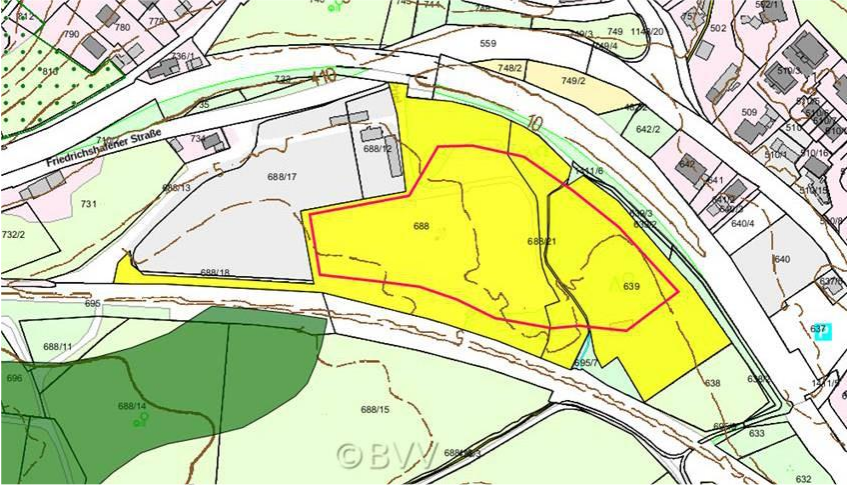
Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>3.4. In den Textteil des Bebauungsplanes sollte folgender Hinweis „Altlasten“ aufgenommen werden: „Durch den Bebauungsplan „Lehrgut Priel“ wird nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen die Altlastenverdachtsfläche „Altstandort Lehrgut Priel“ berührt. Aufgrund der vorliegenden altlastentechnischen Bodenuntersuchungen ist im Bereich des Planungsgebietes mit verunreinigtem Boden und Auffüllungen zu rechnen. Eine fachtechnische Begleitung eines Fachbauleiters „Altlasten“ ist deshalb in allen Planungsschritten erforderlich. Anfallendes Aushubmaterial muss abfalltechnisch deklariert (Haufwerksbeprobung) und sach- und fachgerecht entsorgt werden.“</p> <p>4. Hinweis</p> <p>Es sollte geprüft werden, inwieweit die kleinteilige Ausweisung eines Mischgebietes auf den Grundstücken Flur Nr. 734 und 642/2 bauplanungsrechtliche sinnvoll ist. Auf dem Grundstück Flur Nr. 642/2 kann das geplante Mischgebiet als Erweiterung der entlang der Friedrichshafener Straße bestehenden gemischten Bebauung angesehen werden. Für das Grundstück Flur Nr. 734 ist jedoch nicht ersichtlich, wie auf dem kleinteiligen Gebiet mit einem Baufenster, angrenzend an Gewerbegebiet und Außenbereich, ein für ein Mischgebiet typisches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe umgesetzt werden soll. Dieses</p>	<p>Die Hinweise zu den Altlasten werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweistext wurde übernommen.</p> <p>Die beiden Mischgebietsflächen sollen erhalten bleiben. Auf Fl.-Nr. 734 soll so zum einen der Lärmschutzkonflikt gelöst werden und zum anderen ist eine Erweiterungsfläche eingezeichnet. Im Falle eines zukünftigen Nutzerwechsels oder eines Abbruches</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		Grundstück sollte aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.	sollen gewerbliche Nutzungen ermöglicht und geregelt werden.
5.0	Landratsamt Lindau, Bodenschutz , Schreiben vom 30.08.2022	<p><u>Altlastensituation</u></p> <p>Derzeit liegen uns nach jetzigem Kenntnisstand für die Grundstücke Flur Nrn. 482, 482/2, 559/3, 638, 638/2, 639, 639/2, 639/3, 642/2, 688, 688/12, 688/13, 688/17, 688/18, 688/21, 695/7, 695/8, 695/9, 710/2, 734, 736, 748/2, 749, 749/2, 749/4, 1148/20, 1148/21, 1411/2, 1411/5, 1411/6, Gemarkung Hoyren, Lindau (Bodensee), keine Hinweise bezüglich einer Altlast auf diesen Flächen vor. Die Grundstücke sind momentan nicht im Altlastenkataster erfasst.</p> <p>Die Grundstücke Flur Nrn. 639, 688 und 688/21 befinden sich im Bereich der Altlastenverdachtsfläche „Lehrgut Priel“ welche im Altlastenkataster erfasst sind.</p> <p>Bei verschiedenen Untersuchungen konnten Verunreinigungen im Bereich der o.g. Grundstücke festgestellt werden. Zuletzt in der Umweltgeologischen Stellungnahme des Büros Dr. Matthias Lindinger vom 16.03.2020.</p> <p>Wir schließen uns den Empfehlungen des Büros in der o.g. Stellungnahme an und bitten daher um Erstellung eines bodenschutzrechtlichen Konzeptes. Anschließend ist zu prüfen, wie aus</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis zu den Altlasten mit aufgenommen. Da es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist im jetzigen Verfahrensschritt noch nicht bekannt, welche Unternehmen sich ansiedeln werden und welche Art von Gebäude an welchem Standort umgesetzt werden sollen.</p> <p>Das Vorliegen eines Bodenschutz- und Verwertungskonzeptes ist daher mit dem Bauantrag nachzuweisen, dies wird zudem durch städtebauliche Verträge abgesichert.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Sicht des Bodenschutzes bzw. Kreislaufwirtschaftsrechts verfahren wird. Unabhängig hiervon sind sämtliche Bodenarbeiten von einem Bodengutachter zu begleiten.</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.</p> <p>Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem sollte im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben erstellt werden.</p> <p>Um Bauverzögerungen und Mehrkosten zu vermeiden, wird empfohlen, mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn eine Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept zu erstellen. Oberstes Ziel hierbei ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zu den bodenschutzfachlichen Belangen verwiesen.</p>	
6.0	<p>Wasserwirtschaftsamt Kempten, Schreiben vom 01.09.2022</p>	<p>Gegenüber dem o.g. genannten Bebauungsplan (<u>Fassung vom 11.05..2022</u>) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Wir bitten jedoch um die Beachtung <u>folgender fachlicher Empfehlungen und Hinweise</u>.</p> <p>1. Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich die Altlastenverdachtsfläche (AVF) „Lehrgut Priel“. Nach jetzigem Wissensstand sind die Flurnummern 639, 688 und 688/21 (Gemarkung Hoyren) vom Altlastenverdacht betroffen.</p> <p>Bisher wurde für die Altlastenverdachtsfläche vom Landratsamt Lindau noch keine Historische Erkundung durchgeführt.</p> <p>In der „Umweltgeologischen Stellungnahme“ (Büro Dr. Lindinger, 16.03.2020) werden Untersuchungen samt Ergebnissen dokumentiert, welche auf den beiden zu bebauenden Flurstücken 688</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis zu den Altlasten mit aufgenommen.</p> <p>Da es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist im jetzigen Verfahrensschritt noch nicht bekannt, welche Unternehmen sich ansiedeln werden und welche Art von Gebäude an welchem Standort umgesetzt werden sollen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>und 688/12 durchgeführt worden sind. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass dort überwiegend keine nennenswerten Untergrundbelastungen vorhanden sind. Lediglich punktuell ist im Bau- feld mit schadstoffbelasteten Böden zu rechnen. Eine boden- schutzrechtliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse fehlt in der Stellungnahme. Da die Altlastverdachtsfläche „Lehrgut Priel“ sich laut Altlastenkataster auf den Flurnummern 639, 688 und 688/21 befindet, fehlen für eine Bewertung der gesamten Verdachtsfläche noch Untersuchungen auf der Flurnummer 639 und 688/21. Lt. Bebauungsplan erstreckt sich die geplante Wohnbebauung in östlicher Richtung zumindest auch auf Flurnr. 688/21; auf Flurnr. 639 ist hingegen bisher nur die Anlage von Grünflächen geplant. Grundsätzlich ist eine Orientierende Untersuchung bzgl. des Altlastenverdachts jedoch immer für die gesamte durch den Bebauungsplan überplante Altlastenver- dachtsfläche durchzuführen.</p> <p>Daher empfehlen wir dringend, <u>die fehlenden Untersuchungen auf den beiden Flurstücken 639 und 688/21 baldmöglichst noch nachzuholen und alle Ergebnisse in einem Bericht zur Orientie- renden Untersuchung der AVF zusammenzufassen.</u></p>	<p>Das Vorliegen eines Bodenschutz- und Ver- wertungskonzeptes ist daher mit dem Bau- antrag nachzuweisen. Dies wird zudem durch städtebauliche Verträge abgesichert.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Darstellung der AVF „Lehrgut Priel“ (rot umrandet: AVF; gelbe Fläche: Flurstücke Nr. 688, 688/21 und 639)</p>  <p>2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Die Belange des Bodenschutzes wurden im Umweltbericht ausführlich und umfassend beschrieben und plausibel bewertet. Die Böden im Planungsgebiet sind bis auf wenige Ausnahmen stark anthropogen überprägt und in weiten Teilen sogar belastet (vgl. Umweltgeologische Stellungnahme Dr. Lindinger).</p> <p>Wir empfehlen daher dringend, ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept erstellen zu lassen, dessen Ziel die größtmögliche Verwertung des anfallenden Bodenaushubs innerhalb des Baugebietes sein sollte.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Eine Verwertung der Böden und Bodenmaterialien auf landwirtschaftlichen Flächen oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nach den Regeln der BBodSchV §12, ist nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der bereichsweise zu erwartenden Schadstoffbelastungen auszuschließen.</p> <p>3. Wasserversorgung und Grundwasserschutz</p> <p>Die Wasserversorgung ist durch Anschlussmöglichkeit an die Stadtwerke Lindau sichergestellt.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung.</p> <p>Das Vorhabensgebiet befindet sich jedoch in einem sog. „wassersensiblen Bereich“, in dem grundsätzlich zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.</p> <p>4. Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser kann an die Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) Lindau angeschlossen und in deren Klärwerk den Regeln der Technik entsprechend gereinigt werden.</p> <p>Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über bewachsenen Oberboden zu versickern, sofern eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrunds vorliegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Die im Bebauungsplan unter Ziff. 7.11 festgesetzte Begrünungsvorgabe für Flachdächer und flach geneigte Dächer, auch unter aufgeständerten Solaranlagen, ist als sinnvolle Maßnahme zur Reduzierung und Verzögerung des anfallenden Niederschlagswassers aus fachlicher Sicht sehr zu begrüßen.</p> <p>Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Für Entwässerungsflächen kleiner 1.000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung in den Untergrund unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.</p> <p>Verbliebenes, nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m², kann erlaubnisfrei nach der NWFreiV und der TREN OG in den nächstgelegenen Vorfluter (hier der Giebelbach) eingeleitet werden. Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² über die bestehende Regenwasserkanalisation ist bei einer Erhöhung der Wassermenge ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Eine entsprechende Abstimmung mit</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Eine Ergänzung ist daher nicht notwendig.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>dem Betreiber der Regenwasser-Kanalisation (Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau / GTL) ist hierzu erforderlich.</p> <p>Wir empfehlen ausdrücklich, die Notwendigkeit einer Regenwasserrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen rechtzeitig bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können.</p> <p>5. Oberflächengewässer und Hochwasserschutz</p> <p>Durch das Baugebiet fließt der Giebelbach (Gewässer 3. Ordnung). Die Ausbau- und Unterhaltungslast obliegt nach den Wassergesetzen der Stadt Lindau.</p> <p>Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG auch die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation, die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss, sowie die Zugänglichkeit für Unterhaltungsaufgaben. Daher ist <u>beidseitig ein mindestens 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen auszuweisen</u> und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen, ähnlich wie dies bereits lt.Umweltbericht S. 38 unter Ausgleichsmaßnahmen-Nr. 2 („Entwicklung des Giebelbachs“) geplant ist.</p> <p>Innerhalb des Gewässerrandstreifens</p>	<p>Die Hinweise zum Giebelbach/Tobelbach werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine geänderte Verkehrsführung im östlichen Teil mit Abrücken der Erschließungsstraße vom Giebelbach/Tobelbach ermöglicht die Sicherstellung eines 5 Meter breiten Gewässerrandstreifens. Die entsprechende Darstellung wurde im Plan ergänzt.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> - dürfen keine höhenmäßigen Geländeänderungen zum Nachteil Dritter vorgenommen werden, - dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen und Befestigungen erstellt werden, - dürfen keine Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) gelagert werden - ist eine standortgerechte Ufervegetation anzupflanzen bzw. zu erhalten. <p>Die lt. Umweltbericht auf S. 37 vorgesehene „Entfernung baulicher Anlagen entlang des Giebelbachs“ (vermutlich sind harte Verbauungen im Ufer- und Sohlbereich gemeint) wird aus gewässerökologischer Sicht ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Über das Abflussvermögen bzw. die hydraulische Leistungsfähigkeit des Giebelbaches, und somit über die Hochwassersicherheit des Baugebietes liegen dem Wasserwirtschaftsamt Kempten keine Erkenntnisse vor. Um diese Kenntnislücke zu schließen, ist der Giebelbach <u>hydraulisch auf das übliche Bemessungsereignis HQ 100 + 15% Klimafaktor zu überrechnen und damit nachzuweisen, dass sich dieser Hochwasserabfluss nicht nachteilig auf die Bebauung auswirkt.</u></p>	<p>Der Giebelbach/Tobelbach wurde im Hochwasserschutzkonzept aus dem Jahr 2022 für die Stadt Lindau als offene Maßnahme betrachtet. Im Zuge der Erschließungsplanung muss für die künftig versiegelten Flächen eine Wasserrückhaltung im Plangebiet hergestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich hierbei die hydraulische Situation im Gewässer nicht verschlechtern wird. Dieses Konzept wird aktuell weiter geprüft und wird im weiteren Verfahrensverlauf vorliegen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Sollte der vorhandene Gewässerquerschnitt nicht ausreichend sein, so wäre dieser auf das hydraulisch notwendige Maß aufzuweiten, ggf. inkl. naturnahem ingenieurbioökologischem Verbau an bzgl. erosivem Wasserangriff neuralgischen Stellen. Der bauliche Eingriff der Ertüchtigung des Gewässerquerschnitts, ggf. auch bereits die geplante gewässerökologische Umgestaltung des Bachlaufs wäre wasserrechtlich gemäß § 67 WHG als Gewässerausbau zu werten, welcher entsprechend § 68 WHG der vorherigen Plangenehmigung oder -feststellung bedarf. Vor Beginn von baulichen Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet muss die wasserrechtliche Plangenehmigung vorliegen.</p>	
7.0	<p>Regierung von Schwaben, Schreiben vom 02.09.2022</p>	<p>Regionalplan der Region Allgäu (16) RP 16 B V 1.6 (Z) Sicherung von Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten als Trenngrün</p> <p>Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Stadt Lindau (Bodensee), ein bestehendes Gewerbegebiet an aktuelle Anforderungen anzupassen. Laut vorliegenden Bauleitplanunterlagen betreffen die geplanten Änderungen die Erschließungssituation, die Lage und die Art der Baugrenzen sowie die Grundstückszuschnitte.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der westliche Bereich des Plangebietes in dem im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) festgelegtem Trenngrün in Lindau (Bodensee) zwischen Bad Schachen</p>	<p>Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erstreckt sich entlang der von Nordost nach Südwest verlaufenden Erschließungsstraße südlich des Gebäudes Friedrichshafener Straße 107. Das „Trenngrün in Lindau zwischen Bad Schachen und Hoyren“ schließt südwestlich an das Plangebiet an und wird so nicht vom Bebauungsplan tangiert. Der Planbereich liegt daher nicht innerhalb des Trenngrüns, welches im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) festgelegt ist.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>und Hoyren liegt (vgl. RP 16 B V 1.6 (Z) i.V.m. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“) Durch dieses Trenngrün soll das Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen vermieden werden. Eine Bebauung ist im Trenngrünbereich nicht zulässig, wenn durch die Baumaßnahme das Trenngrün in seiner Funktion (Verhinderung des Zusammenwachsens zweier Siedlungsbereiche) beeinträchtigt werden kann. Die Breite des Trenngrüns ist dabei nicht auf eine bestimmte Meterzahl festgelegt, es muss jedoch im regionalplanerischen Maßstab zeichnerisch darstellbar sein. Ferner muss das Trenngrün durchgängig von freier Landschaft zu freier Landschaft reichen.</p> <p>Wir erachten es als erforderlich, dass die Stadt Lindau (Bodensee) die regionalplanerischen Vorgaben zum Trenngrün, etwa bei der Festlegung von Baugrenzen, beachtet und bitten Sie, das Trenngrün, als zeichnerisch im Regionalplan verbindlich festgelegtes Ziel RP 16 B V 1.6, in der Flächennutzungsplan-karte darzulegen.</p>	
8.0	<p>Regionaler Planungsverband Allgäu, Schreiben vom 05.09.2022</p>	<p>Der westliche Bereich des Plangebietes liegt indem im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) festgelegten Trenngrün in Lindau (Bodensee) zwischen Bad Schachen und Hoyren (vgl. RP 16 B V 1.6 (Z) i.V.m. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“). Durch dieses Trenngrün soll das Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen vermieden werden. Eine Bebauung ist im Trenngrünbereich nicht zulässig, wenn durch die Baumaßnahme das Trenngrün in seiner</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis gekommen. Bezüglich wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben (S. 39f dieses Dokumentes) verwiesen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Funktion (Verhinderung des Zusammenwachsens zweier Siedlungsbereiche) beeinträchtigt werden kann. Die Breite des Trenngrüns ist dabei nicht auf eine bestimmte Meterzahl festgelegt, es muss jedoch im regionalplanerischen Maßstab zeichnerisch darstellbar sein. Ferner muss das Trenngrün durchgängig von freier Landschaft zu freier Landschaft reichen.</p> <p>Wir erachten es für erforderlich, dass die Stadt Lindau (Bodensee) die regionalplanerischen Vorgaben zum Trenngrün, etwa bei der Festlegung von Baugrenzen, beachtet.</p>	
9.0	Industrie- und Handelskammer , Schreiben vom 06.09.2022	<p>Die IHK Schwaben begrüßt die Bestrebungen der Stadt Lindau die planungsrechtliche Grundlage für dringend benötigte Gewerbeflächenpotentiale zu schaffen. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei.</p> <p>Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens. Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.0	Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde,	<p><u>Vermeidung nach § 1a Absatz 3 BauGB:</u></p> <p>Die Festsetzung von Grünflächen mit einer im Bestand besonders hohen Funktion für den Naturschutz und den Naturhaushalt</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
	Schreiben vom 15.09.2022	<p>ist eine geeignete Maßnahme zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen. Dies gilt insbesondere mit der hierfür erforderlichen und ergänzenden Festsetzung Nr. 7.10.</p> <p>Nicht Gegenstand der Vermeidung ist die langfristige Sicherung des nach Umweltbericht als besonders wertvoll bewerteten Ufergehölzes am Giebelbach (Kap. 2.2.1.1 und 2.2.1.6 Umweltbericht). Unmittelbar angrenzend an die westliche BOK des Giebelbaches ist der Neubau von Verkehrseinrichtungen geplant. Anlage und Betrieb dieser Infrastruktur stellen erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherheit (Astbruch, Ufersicherungen, Abfluss). Diese wiederum schränken sowohl die bestehende Wertigkeit des Bestandes als auch die Eignung der geplanten Ausgleichsfläche für den Teil des Giebelbaches erheblich sein (hierzu s.u.). Insofern wird es zur Erhaltung und ökologischen Entwicklung des bestehenden Baumbestandes sowie für die Renaturierungsmöglichkeiten des Giebelbaches erforderlich sein, einen ausreichenden Gewässerrandstreifen festzusetzen und die Verkehrseinrichtungen entsprechend von dem Gewässer abzurücken. Geeignet als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung ist hier ein Abstand von 10 Metern.</p> <p><u>Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB</u></p>	<p>Die Hinweise zum Giebelbach/Tobelbach werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine geänderte Verkehrsführung im östlichen Teil mit Abrücken der Erschließungsstraße vom Giebelbach/Tobelbach ermöglicht die Sicherstellung eines 5 Meter breiten Gewässerrandstreifens.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>In Kap. 2.2.4.12 des Umweltberichts wird die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs dargestellt. Sowohl die Bewertung der betroffenen Schutzgüter als auch die Intensitäten des Eingriffs sind auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2003, nachvollziehbar und vollständig bewertet.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt nach Bplan auf einer Fläche innerhalb des Geltungsbereichs. Weiter ist für den vollständig erforderlichen Ausgleich eine externe Fläche erforderlich.</p> <p>Die für eine Kompensation geplante Gehölzfläche besitzt bereits eine hohe ökologische Wertigkeit, wie z.B. durch die avifaunistischen Erfassungen belegt. Im Regelfall ist eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen (vgl. Pkt. 2.2.4.14 Umweltbericht) gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist.</p> <p>Der bereits gegebenen, hohen Wertigkeit der geplanten Ausgleichsfläche wird zu einem Teil der geringer angesetzte Aufwertungsfaktor mit 0,6 gerecht. Der Faktor und seine Ableitung bleiben aber unbegründet. Soweit hier keine fachlich nachvollziehbare Begründung oder Ableitung nachgereicht wird, ist ein Aufwertungsfaktor von 0,5 zu verwenden (Verwendung von ganzen oder halben Zahlen zur Vermeidung von Scheingenauigkeit</p>	<p>Die Ausgleichsmaßnahme bezieht sich auf das Fl.-Nr. 639, die Gewässerrenaturierung ist ein Teil der gesamten Ausgleichsmaßnahme.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>zur Minimierung des eigentlich erforderlichen Ausgleichsumfanges).</p> <p>Weiter kann auf der bestehenden Planung die Umsetzung der Initialmaßnahmen für eine naturnahe Gewässerentwicklung nicht umgesetzt werden. Diese Maßnahme ist eine tatsächliche Aufwertungsmaßnahme, die so auch von der unteren Naturschutzbehörde anerkannt und der gesamten Flächen zugerechnet werden kann. Ausgleichsmaßnahmen müssen auch tatsächlich umsetzbar sein. Bei der vorliegenden Planung grenzen Infrastruktureinrichtungen (Straßenverkehrsflächen) unmittelbar an den Giebelbach. Dadurch ergeben sich Zwangspunkte, die eine geeignete Gewässerrenaturierung nicht mehr möglich machen. Zur Sicherstellung einer Aufwertung gemäß Umweltbericht und Eingriffs-, und Ausgleichsbilanzierung ist deshalb ein naturnaher Gewässerrandstreifen entlang der westlichen BOK des Tobelbaches erforderlich. Dieser Gewässerrandstreifen lässt dann auch eine geeignete Gewässerrenaturierung zu, die als Aufwertungsmaßnahme anerkannt und angerechnet werden kann. Die Breite des Streifens sollte 10 Meter betragen.</p> <p>Die externe Ausgleichsfläche ist Gegenstand des Ökokontos der Stadt Lindau (B). Die Aufwertungsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wurden im Vorlauf zu einem ausgleichspflichtigen Eingriff umgesetzt. Entsprechend</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>kann hier nach Vorlage der Dokumentation eine Verzinsung nach § 16 Absatz 3 Satz 1 der BayKompV angerechnet werden.</p> <p><u>Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:</u></p> <p>Grundlage für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG sind die Fachgutachten „Artenschutz Vögel“ und „Artenschutz Zauneidechse“, 2021, sowie der Artenschutzrechtliche Kurzbericht, 2021 – saP.</p> <p>Für die Zauneidechse kann die vorhabensbedingte Erfüllung der o.g. Zugriffsverbote dann ausgeschlossen werden, wenn die Maßnahme nach Pkt. 5.1. der saP aktuell funktionsfähig ist und diese bis zu einem Baubeginn gewährleistet bleibt. Sollte dies nicht mehr der Fall sein, wäre eine weitere Untersuchung zum aktuellen Status der Zauneidechse erforderlich, da sich die Habitatbedingungen auf der Vorhabensfläche jetzt besser entwickelt haben könnten. Der fachgutachterlichen Einschätzung zur fehlenden Lebensraumeignung der Vorhabensfläche für die Zauneidechse kann die untere Naturschutzbehörde bis zum Zeitpunkt des Gutachtens „Artenschutz Zauneidechse 2021“ folgen. Im Weiteren gilt als Voraussetzung für die Vermeidung der Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr.1 und Nr. 3 BNatSchG die tatsächliche Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme nach Pkt. 5.1 (s.o.).</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass hier die Maßnahme 5.4 der saP gemeint ist. Der Reptilienschutzzaun ist weiterhin funktionsfähig.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Für die Gruppe der europäischen Vogelarten können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aufgrund der Planung hinreichend konkret ausgeschlossen werden. Die Kartierung aus 2013 zeigt die avifaunistische Bedeutung des Bachbegleit-, und Feldgehölzes im östlichen Teil des Planungsgebietes. Mit der Festsetzung dieses ökologisch besonders wertvollen Teilbereiches als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie dem Ausschluss jeglicher baulicher Anlagen auf dieser „Privaten Grünflächen“ sind die hier festgestellten Lebensstätten bauleitplanerisch ausreichend geschützt. Handlungen, die ein artenschutzrechtliches Zugriffsverbot erfüllen können, sind hinreichend konkret ausgeschossen. Unabhängig davon müssen als Voraussetzung dafür die entsprechenden Maßnahmen nach Kap. 5 der saP vollständig und entsprechend der Fristsetzung funktionsfähig umgesetzt werden.</p> <p>Dazu gehört auch die Maßnahme nach Spiegelstrich eins, Kap. 12 des Fachgutachtens „Artenschutz Vögel“. Auf der als „Private Grünfläche“ ausgewiesenen Fläche sind Gehölzstrukturen zu pflanzen und zu pflegen, die als Lebensstätte für die Arten Gartengrasmücke und Gelbspötter geeignete sind. Als Maßnahme wird hier folgende Festsetzung vorgeschlagen: „Pflanzung von 3 Bäumen erster Ordnung Quercus robur und Pflanzung von standorttypischen Hecken, bevorzugt mit Dornen oder Sta-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>cheln und niedrigwachsend“ in einem lichten und lockeren Verband. Durchforstung und abschnittsweise auf den Stock setzen ca. alle fünf Jahre zur Sicherung der Eignung der Lebensstätten bedrohter europäischer Vogelarten“.</p> <p>Für alle übrigen Arten des Anhang IV der FFH-RL sind die Maßnahmen nach Kap. 12 und 13 des Fachgutachtens „Artenschutz Vögel“ und des Kap. 5 der saP festzusetzten bzw. entsprechend umzusetzen und zu sichern.</p>	
12.0	<p>Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 26.09.2022</p>	<p>Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. weist auf den zunehmenden Flächenverlust und Versiegelung hin den potentiellen Verlust von Verlust von Jagd- und Lebensraum diverser Arten. Die mit der Planung verbundene Verlagerung der Hackschnitzelanlage an den jetzigen Standort Motzacher Wald ist ebenfalls zu kritisieren.</p> <p>Allerdings bestehen auf Grund der Vorbelastung keine grundlegenden Einwände gegen die Planung. Bei der Planungsumsetzung sollte der größtmögliche Erhalt an noch vorhandenem einheimischen Gehölzen und Bäumen einer Neupflanzung vorgezogen werden. Vorzunehmende Neupflanzungen sowie Pflanzen für die Fassadenbegrünung sollten ausschließlich durch heimische Arten erfolgen (d.h. kein Amberbaum, Zerreiche usw.). Die geplante Dach- und Fassadenbegrünung und der Einsatz von PV-Anlagen zu begrüßen.</p>	<p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine bestandsorientierte Sicherung der Grünstrukturen erfolgen. Das Feldgehölz auf Fl.-Nr. 639 wird gesichert. Bei der Erstellung der Gehölzauswahlliste wurden, auch im Hinblick auf die Zukunft (Stichwort Klimawandel) Gehölze ausgewählt, die eine große Standortamplitude haben bzw. als stadtklimaresistent gelten.</p>

3. Planänderungen

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Trägerbeteiligung müssen Planänderungen und -ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 11.05.2022 vorgenommen werden. Die Begründung wird redaktionell und inhaltlich entsprechend ergänzt.

- Die zulässigen Gebäudehöhen sowie -längen werden reduziert. Die Gebäudehöhe im westlichen MI wird angepasst.
- Eine geänderte Verkehrsführung im östlichen Teil mit Abrücken der Erschließungsstraße vom Giebelbach/Tobelbach (Einhaltung des Gewässerrandstreifens mind. 5 m).
- Das GE 2 wird vergrößert, so dass eine Grundstückstiefe von 30 m ermöglicht wird
- Der östliche Erschließungsstrang wird zur Einbahnstraße und in der Breite verringert auf eine Fahrspur mit überfahrbarem Gehweg
- Im Südosten wird die Ausbuchtung der Erschließung begradigt, so dass ein neues GE 4 entsteht
- Öffentliche Grünflächen um GE 1 und 2 werden zu privaten Grünflächen

Die überarbeitete Bebauungsplanänderung erhält das Fassungsdatum vom 26.04.2023

Anlagen: Bilder von Einwender 3

Bild 3 (Wendekreis ohne Grünfläche, Aufnahmedatum 30.06.2022):



Bild 4 (Anbindung an FN-Straße im Bereich der Altzufahrt, Aufnahmedatum 30.06.2022):



Bild 5 (Straßenschäden parallel Bahnlinie FN-LI, Aufnahmedatum 15.08.2022):



Bild 6(Blickrichtung Durchführung Giebelbach Bahnlinie FN-LI, Aufnahmedatum 18.08.2022): **Bild 7** (Wiesental, Blickrichtung Durchführung FN-LI, Aufnahmedatum 18.08.2022):



Stadt Lindau
20.08.2022

Anlage 1 Blick vom "Bismarck-Denkmal" in Richtung des Plangebietes

