



Stadt Lindau (B)
Stadtrat
Öffentliche Sitzung
Mittwoch, 31.01.2024

TOP ö 15

- BP Nr. 94 „Auffangparkplatz Blauwiese“, 1. Änderung „Mittelschule“
- Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
 - Billigung des Entwurfes
 - Beschluss zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Luftbild



TOP ö 15 BP Nr. 94 „Auffangparkplatz Blauwiese“, 1. Änderung „Mittelschule“



Städtebauliche Ziele

- geordnete städtebauliche und grünordnerische Entwicklung
- Solitärgebäude in kompakter Struktur
- Nachverdichtung steuern
- Erschließungssituation für Fußgänger und Radfahrer verbessern
- vorhandene Grünstrukturen und das FFH-Gebiet freihalten
- neue grünordnerische Strukturen (z.B. Pausenhof, Pufferbereich)
- Fassadenbegrünung, Dachbegrünung und Anlagen für Gewinnung solarer Energien



Abbildung 2: Ausschnitt BP-Entwurf,
Stand vom 31.01.2024

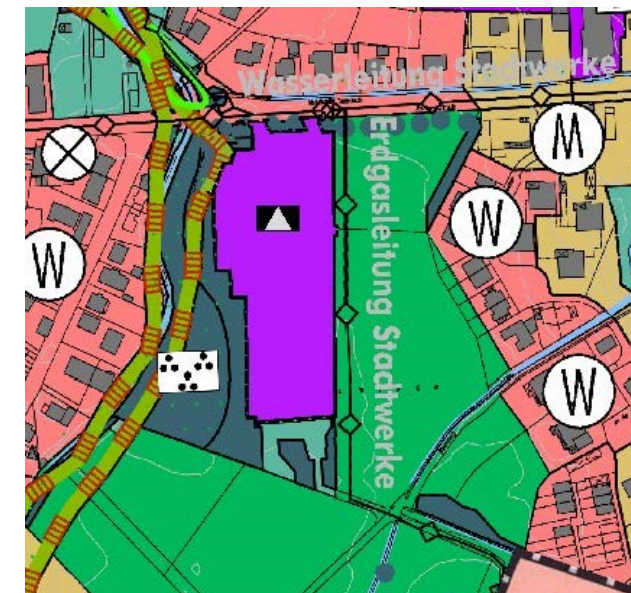


Abbildung 1: Ausschnitt des
aktuellen Flächennutzungsplan, 6.
Änderung des FNP im Bereich
Blauwiese wirksam seit 23.09.2023

Bebauungsplan Nr. 94 "Auffangparkplatz Blauwiese", 1. Änderung „Mittelschule“ | 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 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 „Auffangparkplatz Blauwiese“, 1. Änderung „Mittelschule“ mit Stand vom 30.06.2022 fand in der Zeit vom 09.11.2022 bis 09.12.2022 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 30.06.2022 folgende Stellungnahmen ein:

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.0	Einwender 1, Mail vom 06.12.2022	Die im Zuge dieses Verfahrens ergänzend ausgelegte detaillierte Untersuchung des Baumpflegers Markus Zetzmann über die FFH-Zone rechtfertigt nicht die zu Beginn getroffene Entscheidung über den Standort der Schule auf der Blauwiese im Verlauf des Landschaftsfingers „Im Talfächer der Ach“. Hier existiert nicht nur ein FFH-Gebiet im Verlauf des Flüsschens Ach, sondern auch eine wichtige Kaltluftschneise für das innerstädtische Kleinklima. Tatsache ist, dass das durch die Parkplätze bereits leicht beeinträchtigte Gebiet durch die geplante Schule weiter geschädigt wird, auch wenn hier behauptet wird, durch Abzäunung und Nachpflanzung die zu schützenden Bereiche so-	Die Anmerkungen zum gewählten Standort der geplanten Mittelschule werden zur Kenntnis genommen. Der Standort Blauwiese befindet sich im Landschaftsfinger „Im Talfächer der Ach“. In der Darstellung im Gesamtstädtischen Freiraumkonzept Lindau 2030 wurde die Fläche des Parkplatzes jedoch weiß dargestellt, da es sich nicht um eine Grünfläche, sondern einen Parkplatz handelt. Auch die umliegenden Wohnflächen an der Ach sind weiß als Siedlungsfläche dargestellt. Die geplante Bebauungsplanänderung und Errichtung eines Schulgebäudes steht nicht prinzipiell im Widerspruch der Zielsetzung des Land-	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>gar verbessern zu können.</p> <p>Die bisher geübte Kritik an der Standortentscheidung für den Neubau der Schule bedarf noch einer Ergänzung, wenn man sich in den Auslobungstext für den Architekten-Wettbewerb vertieft. Hier tauchen weitere Details und deren Konsequenzen auf, die niemand mehr mit gutem Gewissen akzeptieren und verantworten kann. Der geplante Bau im „Landschaftsfächer der Ach“ beeinträchtigt nicht nur die Funktion der Kaltluftschneise und das FFH-Gebiet entlang der Ach sondern kollidiert auch mit einer im Osten schon vorhandenen Intensivobstanlage.</p> <p>-</p> <p>Liest man die hierfür zu erfüllenden Auflagen im Auslobungstext vom 21.01.22 zum Architekten-Wettbewerb, so wird darin verlangt, dass entlang dieser Grenze eine dichte, doppelreihige, sogenannte „Immissionsschutzhecke“ mit mind. 3 Meter Breite und 3,50 Höhe gepflanzt und streng überwacht werden muss. Diese soll die Gefahr einer Gesundheitsgefährdung der Schüler durch „Spritzmitteldrift“ und landwirtschaftliche Emissio-</p>	<p>schaftsfingers. Der bisherige Parkplatz fügte sich durch die Eingrünung relativ gut in die Umgebung ein und war in Nord-Süd-Richtung zu durchqueren. Bei der zukünftigen Entwicklung wird dementsprechend besonderes Augenmerk auf die Ausgestaltung der Umgebung der zukünftigen Bebauung geachtet. Der Landschaftsfinger soll weiterhin erlebbar sein durch den Erhalt einer Nord-Süd Wegeverbindung. Zur Ach hin wird eine grüne Pufferzone über die verbindliche Bauleitplanung gesichert. Zudem wird bei der Grüngestaltung nach innen und außen dem Charakter „Lage im Landschaftsfinger“ entsprochen.</p> <p>Hinsichtlich des Lokalklimas ist zwischen Kaltluftproduktion und Frischluftproduktion zu unterscheiden. Beide wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Aufgrund der Nutzung als Parkplatz mit Versiegelung ist die Fläche nicht als hochwertige Kaltluftentstehungsfläche (wie das z.B. größere Äcker oder Wiesen mit niedriger Vegetati-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>nen, wie Staub etc. vermindern oder vermeiden“.</p> <p>Stellt man diesen Auflagen die Zielsetzungen für den Schulneubau im Pädagogischen Konzept gegenüber und propagiert das Vorhaben „ als Leuchtturmprojekt des klimaneutralen Bauens “ sowie einer auf “nachhaltigem Entwerfen basierenden Baukultur mit Zukunftsfähigkeit und Strahlkraft“ gegenüber, so kommen Zweifel auf, ob hier die beteiligten Planer noch mit klarem Kopf und Vernunft am Werke sind. Welche Eltern sind bereit ihre Kinder zukünftig in eine mit derartigen Vorbelastungen umgebene Schule zu schicken ?</p> <p>Auch die in den Handlungsfeldern und Maßnahmen aufgelisteten Empfehlungen im erst vor wenigen Tagen veröffentlichte „Klimaschutzkonzept Lindau 2035“ stehen geradezu in krassem Gegensatz zu diesen Versuchen die Wahl des Standortes nachträglich noch zu beschönigen. Bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes existierte ein Klimabeirat, der zusammen mit dem Energie und Umweltzentrum Allgäu EZA ! Ziele für den Klimaschutz in Lindau erarbeitet hat.</p>	<p>onsdecke sind) anzusehen. Die Bildung mächtiger Kaltluftbänke, die zu einer Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche mit Kaltluft führen, ist hier nicht zu erwarten, auch weil die Fläche mit Gehölzen bestanden ist. Zudem ist hier nicht die Topographie gegeben, die zu einem Abfluss von Kaltluft in Siedlungsgebiete führen würde.</p> <p>Der Bereich der Ach mit Gehölzbestockung bleibt erhalten und kann so seine positive Funktion für das Stadtklima weiterhin erfüllen.</p> <p>Wegen der Durchgrünung mit Gehölzen ist die Fläche bisher in gewissem Maße als stadtklimatische Ausgleichsfläche (zur Frischluftproduktion) zu betrachten.</p> <p>Aufgrund der vorgesehenen Ein- und Durchgrünung sind diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima gegenüber dem Bestand zu erwarten.</p> <p>Hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und den ggf. mögli-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Nachdem auch Mitarbeiter der städtischen Verwaltung in diesem Klimabeirat vertreten sind, ist es umso unverständlicher, dass verschiedene Empfehlungen nicht in das Bebauungsplan-Verfahren eingeflossen sind.	<p>chen landwirtschaftlichen Emissionen wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes, Fachbereich Immissionsschutz vom 29.11.2022 verwiesen. Durch die Immissionsschutzhecke können schädliche Auswirkungen ausreichend vermieden werden. Zudem befinden sich die Pausen- und Aufenthaltsorte nicht im östlichen, an die landwirtschaftliche Nutzung angrenzenden Bereich, sondern sind nach Westen orientiert.</p> <p>Die städtische Verwaltung misst dem Klimaschutzkonzept Lindau 2035 eine hohe Priorität bei. Im Hinblick auf die Klimaschutzziele werden an das zu errichtende Schulgebäude höchste Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeit, Bauökologie und Energiekreislauf gestellt, ebenso wie der Einbettung in die vorhandene Grünstruktur.</p> <p>Eine Fokusmaßnahme aus „Klimaschutzkonzept Lindau 2035“ bezieht sich auf die Mittelschule. Sie lautet: Neubau der Mittelschule - nach aktuellen energetischen</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
			<p>Standards und Kriterien zur Nachhaltigkeit der Planungs- und Baumaßnahme „Klima-neutraler Betrieb gewährleistet“.</p> <p>Die Anmerkungen zum gewählten Standort der geplanten Mittelschule werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Standortentscheidung für die neue Mittelschule auf Lindauer Stadtgebiet wurde bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung getroffen. Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Auffangparkplatz Blauwiese durch die Regierung von Schwaben erfolgte durch Bescheid vom 3. August 2023. Im Vorfeld der FNP-Änderung wurden unterschiedliche Standort untersucht. Eine Variantenuntersuchung auf Ebene des Bebauungsplanes kann sich nur auf unterschiedliche gestalterische Lösungen (z.B. Erschließung, bauliche Ausführung) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beziehen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
			<p>Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat sich am 19.05.2021 mehrheitlich für den Standort auf dem Auffangparkplatz Blauwiese ausgesprochen. Die Auswahl der Standorte erfolgte anhand einer Bewertungsmatrix. Auch der Standort der Mittelschule Aeschach wurde anhand dieser Matrix untersucht und als ungeeignet eingestuft. Gegen den Standort sprachen die fehlende Interimsmöglichkeit während der Bauphase, fehlende Freiflächen auf dem Grundstück, die hohen Kosten des erforderlichen Abbruchs bzw. Umbaus bei einem zu geringen Flächenangebot des Grundstücks sowie die schwierige Nachbarsituation.</p>	
2.0	<p>Einwender 2, Schreiben vom 29.12.2022</p> <p>Nach Fristende</p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung zur neuen Mittelschule Lindau auf dem Gelände des Parkplatz "Blauwiese" möchten wir hiermit als Anwohner (Grundstückseigentümer xxx), Stellung nehmen. Aus unserer Sicht bestehen Bedenken bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen. In unserem Objekt „xxx“, sind alle Wohnräume und insbesondere die Schlafräume in Richtung</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die typisierende Betrachtung des Immissionschutzgutachtens mit Stand vom 18.08.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte im Pausenhof durch Schul- und Sportlärm zu den rele-</p>	<p>Die Textvorschläge des Immissionschutzgutachten von Bekon (17.08.2023) werden im Entwurf aufge-</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Blauwiese ausgerichtet.</p> <p>Da insbesondere die Pausen-/ Aufenthaltsflächen der Schüler gegenüber unserem Anwesen geplant sind, fordern wir Sie auf, dies bei der Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>vanten Immissionsorten eingehalten werden und keine unzumutbaren Lärmimmissionen erzeugt werden.</p>	<p>nommen.</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 04.11.2022 an insgesamt 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Regierung von Schwaben; Schreiben vom 17.11.2022 (ohne Einwendungen)
- Regionaler Planungsverband Allgäu; Schreiben vom 30.11.2022 (ohne Einwendungen)
- Terranets bw GmbH; Schreiben vom 07.11.2022 (ohne Einwendungen)
- Stadtwerke Lindau GmbH & Co. KG; Schreiben vom 24.11.2022 (ohne Einwendungen)
- Telekommunikation Lindau GmbH; Schreiben vom 24.11.2022 (ohne Einwendungen)
- Staatliches Bauamt Kempten; Schreiben vom 06.12.2022 (ohne Einwendungen)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; keine Stellungnahme
- Amt für ländliche Entwicklung; keine Stellungnahme
- Landratsamt Lindau, Bauamt; keine Stellungnahme
- Landratsamt Lindau, untere Naturschutzbehörde; keine Stellungnahme
- Landratsamt Lindau, Bodenschutz; keine Stellungnahme
- Feuerwehr Lindau Hauptfeuerwache; keine Stellungnahme
- Technisches Hilfswerk; keine Stellungnahme
- Bayerisches Rotes Kreuz; keine Stellungnahme
- Landespolizeiinspektion; keine Stellungnahme
- Zweckverband für Abfallwirtschaft; keine Stellungnahme
- Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden; keine Stellungnahme
- Bayerischer Bauernverband; keine Stellungnahme
- Landesbund f. Vogelschutz in Bayern e.V.; keine Stellungnahme
- Kreishandwerkerschaft; 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	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
3.0	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten vom 10.11.2022	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) – Bereich Forsten nimmt zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Wie in der Stellungnahme zur vorausgegangenen Änderung des Flächennutzungsplanes vom 27.07.2022 geäußert, ist eine langfristige Erhaltung der kleinen, westlich angrenzenden Waldfläche bei gleichzeitiger Gewährleistung der Sicherheit (v.a. Baumfallgefahren) für das etwa 10m entfernt zu errichtende Schulgebäude gegeben. Aus forstlicher Sicht setzt das anhängende „Maßnahmenkonzept Gehölzflächen Parkplatz Blauwiese“ diese Anforderung um.</p> <p>Durch den im Geltungsbereich des Bebauungsplans stattfindenden Ausgleich, die Entsiegelung des bisherigen Parkplatzes und Bepflanzung mit heimischen Strauch- und Gehölzarten wird aus unserer Sicht der ökologische Wert des angrenzenden Waldstücks erhöht.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Es erfolgt keine Planänderung.
4.0	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft	<p>Das AELF Kempten (AELF KE) – Bereich Landwirtschaft gibt zu obigem Verfahren folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Bei einer eventuell geplanten Anpflanzung von Bäumen</p>	Die Bäume an der östlichen Grundstücksgrenze bestehen bereits. Diese Bäume sind deutlich höher als die geplante Im-	Es erfolgt eine textliche Ergänzung der Festsetzung der

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	vom 25.11.2022	<p>und Büschen, zu den angrenzenden, landwirtschaftlichen Fläche (LF) im Süden und Osten, fordert das AELF KE die gesetzlichen Grenzabstände, einzuhalten (Beschattung)!</p> <p>Auf Pflanzen, die als Zwischenwirt oder Überträger der Feuerbranderkrankung dienen, muss verzichtet werden.</p> <p>Auch eine Einzäunung der Flächen wegen Vandalismus, Diebstahl, Müllablagerung u.ä. muss weiterhin erlaubt bleiben.</p> <p>Eine geeignete Zuwegung zu diesen Flächen muss gesichert werden. Gerade beim Einsatz größerer landwirtschaftlicher Fahrzeuge (Kompoststreuer u.a.) ist dies zu beachten.</p> <p>Die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, die auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehen, sind entschädigungslos zu dulden.</p>	<p>missionsschutzhecke mit 3,50 m, welche vom Landratsamt Lindau, Fachbereich Immissionsschutz, als Maßnahme im Umgang mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung gefordert wurde. Gegenüber dem Bestand mit Bäumen und Sträuchern ist hinsichtlich des Beschattungseffektes durch die neu zu pflanzenden Sträucher für die Immissionschutzhecke deswegen mit keiner großen Veränderung zu rechnen.</p> <p>Die Einzäunung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird weiterhin möglich sein.</p> <p>Bzgl. der Zuwegung besteht derzeit keine rechtliche Sicherung im Grundbuch. Auch im Bauleitverfahren ist keine rechtliche Sicherung vorgesehen. Hierzu</p>	Immissionschutzhecke.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
			können außerhalb des Verfahrens ggf. Vereinbarungen getroffen werden. Bei der Festsetzung der Immissionsschutzhecke wird der Zusatz aufgenommen, dass diese an einer Stelle für eine Zufahrt von maximal 2,50 m Breite unterbrochen werden kann.	
5.0	Landratsamt Lindau, Planen und Bauen, Fachbereich Immissionsschutz vom 29.11.2022	<p>1. Sachverhalt</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes soll der östliche Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Mittelschule ausgewiesen werden. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen, die der Mittelschule dienen mit zugehörigen Freiräumen (z.B. Schul- und Lehrräume, Speiseräume, Betreuungsräume, Räume für Lehr- und Betreuungspersonal sowie Turnhallen) zulässig. Darüber hinaus sollen gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.2 und der Begründung des Bebauungsplanes die Gebäude auch außerhalb der Schulzeiten, z.B. durch Vereine, genutzt werden können. Ein konkretes Nutzungskonzept liegt jedoch nicht vor. Darüber hinaus sind gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb dieser Fläche auch Wohnungen für Hausmeister, Lehr- und Betreu-</p>	Eine schalltechnische Untersuchung, die auf dem Wettbewerbsergebnis und den Bebauungsplanvorentwurf basiert, liegt inzwischen vor (Bekon, 17.08.2023). Die typisierende Betrachtung der schulischen Nutzung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Nutzung als Schulgebäude dem Grunde nach möglich ist und keine unzumutbaren Lärmimmissionen in der Nachbarschaft erzeugt werden.	<p>Die Textvorschläge aus dem Gutachten von Bekon, mit Stand vom 17.08.2023 werden in Bebauungsplanentwurf und Begründung ergänzt.</p> <p>Eine Beurteilung des Nachtzeitraumes im Zusammenhang</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>ungspersonal als untergeordnete Nutzung zulässig. Die Errichtung von Bolzplätzen und Sportplätzen für Ballsport wird durch die Festsetzung Nr. 1.3 explizit ausgeschlossen. Westlich der Gemeinbedarfsfläche soll eine private Grünfläche als Pufferfläche zur daran westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (FFH-Gebiet) ausgewiesen werden. Die Freiräume in der nordwestlichen Pufferzone sollen nur durch die Schulgemeinschaft genutzt werden dürfen. Gemäß dem veröffentlichten Siegerentwurf des Architekten Wettbewerbs besteht das langgestreckte Schulgebäude aus drei Gebäudeteilen mit jeweils drei Geschossen. Zwischen den Gebäuden befinden sich Innenhöfe. Die Gebäude sind miteinander verbunden. Im Süden der Gemeinbedarfsfläche ist Platz für eine Turnhalle vorgesehen. Im Norden zur Reutiner Straße ist ein großer Vorplatz geplant. Die Pausenhöfe und Aufenthaltsbereiche im Freien befinden sich westlich der Gebäude.</p> <p>Südlich und östlich des Planungsgebietes grenzen ausgedehnte Intensivobstbauflächen an. In westlicher und nördlicher Richtung befinden sich Wohngebäude entlang der Achstraße und der Reutiner Straße.</p> <p>Aufgrund der geplanten Nutzung wird der Fläche für den Gemeinbedarf der Schutzanspruch eines allgemeinen</p>		mit außerschulischen Nutzungen erfolgt ggf. im Baugenehmigungsverfahren.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Wohngebietes gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 zugeordnet. Die maßgeblichen Immissionsorte der schützenswerten Umgebungsbebauung befinden sich in nördlicher Richtung auf dem Grundstück Flur Nr. 45 Reutin (IO1), in westlicher Richtung auf dem Grundstück Flur Nr. 230 Aeschach (IO2) bzw. in östlicher Richtung auf dem Grundstück Flur Nr. 559/13 Reutin (IO3). Diese Immissionsorte besitzen nach dem BP Nr. 46, aufgrund der tatsächlichen Nutzung bzw. nach dem BP Nr. 42 alle den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes. Demzufolge sind dem Vorhaben und den maßgeblichen Immissionsorten die nachstehenden Orientierungswerte zuzuordnen:</p> <p>tagsüber/nachts 55/45 bzw. 40 dB(A).</p> <p>Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.</p> <p>Bei zwei angegebenen Nachtorientierungswerten soll der höhere Wert zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden.</p> <p>2. Immissionssituation</p> <p>Den vorliegenden Unterlagen zur Bebauungsplanänderung liegt eine Schalltechnische Untersuchung der Fa. Bekon</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>vom 07.12.2021 bei. In dieser Untersuchung werden sowohl die vom Planungsgebiet ausgehenden Immissionen auf die Umgebungsbebauung als auch die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen untersucht.</p> <p>Nach der vorliegenden Untersuchung ist das Gebäude der Mittelschule am westlichen Rand der geplanten Baugrenze, teilweise ca. 5 m außerhalb der festgesetzten Baugrenze in einem Abstand von ca. 10 m zur Fahrbahnmitte der Reutiner Straße situiert. Im nordöstlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist nach dieser Untersuchung ein Pkw-Parkplatz für die Schule und im südöstlichen Bereich ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen geplant. Die Zufahrt zu den Parkplätzen befindet sich an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.</p> <p>Diese zugrunde gelegte Planung stimmt nicht mit dem inzwischen vorliegenden Siegerentwurf überein. Diese Untersuchung kann deshalb nur orientierend herangezogen werden.</p> <p>2.1. Vom Planungsgebiet ausgehende Lärmimmissionen</p> <p>In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die folgenden möglichen Lärmquellen der geplanten Nutzung als Mittelschule untersucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmimmissionen der Sport- und Freizeitanlagen 		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>der Schule (Pausenhof und Laufbahn)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmimmissionen des Pkw-Parkplatzes der Schule inkl. Zufahrt mit Spitzenpegelbetrachtung <p>Unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> • eines Aufenthalts von 50 Kindern im Pausenhof • einer angenommenen Einwirkzeit pro Kind von 5 min • eines nach VDI 3770 berechneten Schallleistungspegels für den Pausenhof (Kinderschreien) von 93 dB(A) • einer Einwirkzeit des Pausenhofes von 2 Stunden pro Tag tagsüber außerhalb der Ruhezeiten • einer angenommenen Lage des Pausenhofes westlich des Schulgebäudes • eines Schulparkplatzes in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches • einer angenommenen Frequentierung von 150 Fahrbewegungen tagsüber außerhalb der Ruhezeiten und von 10 Fahrbewegungen innerhalb der Ruhezeiten auf dem Schulparkplatz • einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Schulparkplatz inkl. Zufahrt von 30 km/h • einer asphaltierten Fahrbahnoberfläche der Fahrgassen 		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>ergeben sich nach den Ergebnissen der durchgeführten Prognose durch den Lärm des Pausenhofs ein maximaler Beurteilungspegel für den Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten (7.00 Uhr bis 20.00 Uhr) am IO 2 auf Flur Nr. 230 Aeschach von 44 dB(A). Durch den Parkplatzlärm des Schulparkplatzes ergibt sich ein maximaler Beurteilungspegel am IO 1 auf Flur Nr. 45 Reutin von tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 39 dB(A). Demzufolge wird der zulässige Tagesimmissionsrichtwert von 55 dB(A) an der Umgebungsbebauung deutlich unterschritten. Eine Beurteilung des Nachtzeitraumes wurde nicht vorgenommen, da ausschließlich von einer schulischen Nutzung des Geländes ausgegangen wurde.</p> <p>Da die Prognoseannahmen nicht eindeutig aus der schalltechnischen Untersuchung hervorgehen (z. B. Situierung des Pausenhofes und der Laufbahn, Stellplatzkapazität des Schulparkplatzes) und teilweise nicht mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf und dem Siegerentwurf übereinstimmen (z.B. Nutzung des Schulgeländes nur während des Tagzeitraumes), handelt es sich bei der vorliegenden Untersuchung nur um eine grobe Abschätzung der vom reinen Schulbetrieb ausgehenden Lärmimmissionen. Da nach den Ergebnissen der Prognose der Fa. Bekon der Tagesorientierungswert jedoch deutlich unterschritten wird,</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>ist durch den reinen Schulbetrieb während des Tagzeit- raumes mit einer Einhaltung des zulässigen Tagesorientie- rungswertes an der schutzwürdigen Umgebungsbebauung zu rechnen.</p> <p>Gemäß der Festsetzung Nr. 1.2 und den Erläuterungen im Textteil des Bebauungsplanes sollen die Gebäude der Mit- telschule jedoch auch außerhalb der Schulzeiten, z.B. von Vereinen, genutzt werden. Denkbar sind auch Sport- oder Freizeitveranstaltungen in der planungsrechtlich zulässigen Turnhalle. Diese Nutzungen sind jedoch nicht auf den Tag- zeitraum begrenzt, so dass auch von einer Nutzung der Parkplätze während des Nachtzeitraumes ausgegangen werden muss. Diese außerschulische Nutzung wurde in der vorliegenden Prognose nicht untersucht. Ein konkretes Nutzungskonzept liegt nicht vor. Die Lärmimmissionen die- ser Nutzungen können demzufolge erst im Baugenehmi- gungsverfahren detailliert untersucht werden. Bei auftre- tenden Nutzungskonflikten sind diese durch Auflagen in der Baugenehmigung (z.B. zeitliche Nutzungsbeschränkungen) zu lösen. Parkplätze, die auch während des Nachtzeitrau- mes genutzt werden sollen und nicht öffentlich gewidmet sind, müssen zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nach TA-Lärm zum nächstgelegenen Immissionsort (z.B. Flur Nr. 44 und 45 Reutin) einen Abstand von mind. 28 m</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>einhalten.</p> <p>2.2. Auf das Planungsgebiet einwirkende Verkehrslärmimmissionen</p> <p>Unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke auf der Reutiner Straße von 10.080 Kfz/24 h (errechnet aus den Verkehrszählraten der Stadt Lindau von 2016 mit einem Zuschlag von 20%) einer maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke auf der Reutiner Straße von tagsüber/nachts 580/101 Kfz/h eines Lkw Anteiles auf der Reutiner Straße p1/p2 von tagsüber 0,5/1% und nachts 0,5/1% nach RLS-19 einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Reutiner Straße von 30 km/h keines Zuschlages für die Fahrbahnoberfläche einer Stellplatzkapazität von 100 Pkw-Stellplätzen auf dem öffentlichen Parkplatz (öffentlich gewidmet) im südöstlichen Teil des Planungsgebietes einer angenommenen Frequentierung auf dem öffentlichen Parkplatz von tagsüber/nachts 0,3/0,06 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde nach Tabelle 7 der RLS-19 	<p>Die erforderliche Einhaltung eines Abstandes zur Einhaltung der Orientierungswerte im Zusammenhang mit auf das Planungsgebiet einwirkender Verkehrslärmimmissionen sowie die alternative Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Im Bereich der Reutiner Str. wird eine Verkehrsberuhigung bzw. Umwandlung in eine Fahrradstraße geprüft, so dass voraussichtlich die beschriebene Überschreitung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen hier künftig deutlich reduziert wird.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> einer ungehinderten freien Schallausbreitung und der Schallabnahme über die Entfernung <p>ergibt sich gemäß der durchgeführten Prognose der Fa. Bekon (Rasterlärmkarte) erst ab einem Abstand von 40 m zur Fahrbahnmittle der Reutiner Straße eine Einhaltung des Tagesorientierungswertes. Gemäß dem Bebauungsplanentwurf vom 30.06.2022 befindet sich die Baugrenze jedoch in einem Abstand von ca. 12 m zur Fahrbahnmittle der Reutiner Straße. Der Nachtzeitraum wurde nicht beurteilt. Da nach den planungsrechtlichen Festsetzungen jedoch auch Wohnungen in untergeordnetem Umfang zulässig sind, ist auch der Nachtzeitraum zu beurteilen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der o.g. Prognosedaten ergeben sich nach dem Prognosemodell der RLS-19 an der nördlichen Baugrenze in einem Abstand von 12 m zur Fahrbahnmittle der Reutiner Straße die nachstehenden Beurteilungspegel:</p> <p>tagsüber/nachts 63/56 dB(A).</p> <p>Demzufolge werden die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes tagsüber um 8 dB(A) und nachts um 11 dB(A) erheblich überschritten.</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Mit einer Einhaltung des Tagesorientierungswertes ist erst ab einem Abstand von 40 m und des Nachtorientierungswertes ab einem Abstand von 60 m zur Fahrbahnmitte der Reutiner Straße zu rechnen.</p> <p>Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen schützenswerter Räume (z.B. Unterrichtsräume, Büros, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sollten deshalb die o.g. Mindestabstände einhalten. Bei einer Unterschreitung des o.g. Mindestabstandes sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. ausreichende bewertete Schalldämmmaße der Außenbauteile in Verbindung mit einer technischen Lüftungsanlage).</p> <p>Nach der vorliegenden Rasterlärmkarte der Fa. Bekon führen die Lärmimmissionen des öffentlich gewidmeten Parkplatzes nicht zu einer Überschreitung des Tagesorientierungswertes an der geplanten Schule bzw. an der Umgebungsbebauung. In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist jedoch keine öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich dargestellt.</p> <p>2.3. Luftverunreinigende Immissionen</p> <p>An die Gemeinbedarfsfläche grenzen in östlicher und südlicher Richtung unmittelbar Intensivobstbauflächen an.</p>	Der Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen mit Stand vom	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Bedingt durch die unmittelbare Nähe der Gemeinbedarfsfläche zu den angrenzenden Obstbaumreihen muss beim Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln mit einer Verfrachtung des Sprühnebels auf das Grundstück Flur Nr. 559/8 Reutin gerechnet werden.</p> <p>Ausgehend von der immissionsschutztechnischen Verwaltungspraxis zur Vorsorge vor erheblich belästigenden Spritzmitteleinwirkungen hat sich bei der maschinellen Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln die Einhaltung eines Mindestabstandes von 20 m zur Grenze des Wohngrundstückes als wirksam erwiesen.</p> <p>Ergänzend hierzu ist gemäß Bekanntmachung des Bundesamts für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (vom 27.04.2016) über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden (BVL 16/02/02), bei Raumkulturen (Obstanbau) ein Mindestabstand von 5 m zu Flächen für die Allgemeinheit (nach § 17 Abs. 1 PflSchG, z.B. Schulgelände), zu Grundstücken mit Wohnbebauung, privat genutzten Gärten und unbeteiligten Dritten einzuhalten.</p> <p>Diese Abstände setzen jedoch voraus, dass der Pflanzen-</p>	<p>30.06.2022 sieht bereits eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor, welche gem. der Festsetzung 6.8 der Errichtung einer zweireihigen Immissionsschutzhecke mit einer Höhe von 3,50 m dient. In 2023 wurde die landwirtschaftliche Fläche als Maisacker genutzt, welcher vermutlich weniger Einsatz von Spritzmitteln benötigt. Eine Umwandlung in eine Intensivobstanlage ist grundsätzlich möglich, die entsprechenden Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen (Hecke, Abstand).</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>schutz nach guter fachlicher Praxis nach § 3 Abs. 1 PflSchG durchgeführt wird. Zur Konkretisierung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes wurden vom BMELV die Grundsätze zur „Guten fachlichen Praxis im Pflanzenschutz“ vom Sept. 2010 bekannt gemacht. In Ziffer 11 dieser Bekanntmachung werden die Abdrift minimierenden Techniken (z.B. Tunnelspritzgeräte, Injektordüsen usw.) beschrieben und die nachstehend aufgeführten Maßgaben für einen Abdrift reduzierten Einsatz von Sprühgeräten in Raumkulturen (z.B. Obstanlagen) angegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Verwendung von verlustmindernden Geräten mit einer Abdrift-Reduktion zwischen 50% und 99%, • die Begrenzung der Luft- bzw. Flüssigkeitsstrahlrichtung nach oben und auf die Höhe der Obstkultur, • die Verwendung eines groben Tropfenspektrums, • die Applikation mit reduzierter Luftmenge bzw. ohne Luftzufuhr, • die einseitige Behandlung im Randbereich bei gleichzeitiger Abschaltung /Abdeckung des Gebläses auf der windabgewandten Seite, • die Verwendung der geringsten Gebläse Leistung des Gerätes, • die Begrenzung der Fahrgeschwindigkeit auf nicht mehr als 6 km/h, 	<p>Der Mindestabstand von 5 m zwischen der landwirtschaftlichen Nutzfläche (bezogen auf Raumkulturen/Obstbau) zu Flächen für die Allgemeinheit wird im Bebauungsplanentwurf eingehalten.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<ul style="list-style-type: none"> • die Durchführung der Randbehandlung angrenzend zu gefährdeten Objekten (z.B. Wohnbebauung, Spielplätze, öffentliche Wege, Gewässer usw.) einseitig in die Behandlungsfläche hinein, • die Beachtung der Windrichtung, bezogen auf die gefährdeten Objekte • die Begrenzung der Ausbringung auf Windgeschwindigkeiten von unter weniger als 5 m/s, • die Begrenzung der Ausbringung auf Temperaturen unter 25°C, • und die Begrenzung der Ausbringung auf eine Luftfeuchtigkeit unter 30% <p>Ausgehend von den umfangreichen und detailliert einzuhaltenen Betriebs- und Anwendungsbedingungen wird deutlich, dass es sich bei landwirtschaftlichen Flächen mit Intensivobstbau in Folge der maschinellen Ausbringung von Pflanzenschutzmittel um immissionsrelevante Gebiete mit erheblichem Konfliktpotential handelt. Aufgrund des umfangreichen Regelungsaufwandes zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen kann bei einer typisierenden Betrachtung davon ausgegangen werden, dass eine Ausweisung von gefährdeten Objekten im Sinne des §17 PflSchG mit Randlage zu Intensivobstbauflächen ohne Vorsorgemaßnahmen nicht zu empfehlen ist.</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Insbesondere in der Bauleitplanung hat bei einer Heranführung einer schützenswerten Nutzung an eine Intensivobstbaufläche die Gemeinde diesen Nutzungskonflikt so zu bewältigen, dass ein öffentlich- oder zivilrechtlich ausgetragener Streitfall vermieden wird.</p> <p>Um Nutzungskonflikte durch Pestizidimmissionen an dem geplanten Schulgelände zu vermeiden, müssen schützenswerte Räume (z.B. Büros, Unterrichtsräume, Aufenthaltsräume von Wohnungen) und zum Aufenthalt dienende Freianlagen (z.B. Pausenhof, Spieleinrichtungen) den Mindestabstand von 20 m zu der Obstbaufläche einhalten.</p> <p>Da dieser Abstand von der östlichen Baugrenze nicht eingehalten wird, kann alternativ an der östlichen Grenze des Grundstückes Flur Nr. 559/8 Reutin die Pflanzung einer zweireihigen, lückenlosen Hecke aus Sträuchern als Immissionsschutz zur angrenzenden Obstplantage (Reihenabstand und Pflanzabstand jeweils 1,00 m) vorgesehen werden. In ausgewachsenem Zustand muss der Gehölzbestand eine Mindesthöhe von 3,50 m über Erdgleiche der Obstplantage erreichen und mit diesem Ziel entwickelt werden. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen. Die Gehölz-Arten sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamt Lindau (Bo-</p>	<p>Die Hecke ist im Bebauungsplannentwurf entsprechend festgesetzt.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>densee) abzuklären. Ersatzweise ist eine rechtsverbindliche Erklärung abzugeben, dass in einem Abstand von 20 m zu den Flächen für die Allgemeinheit auf einen maschinellen Einsatz von Spritzmitteln verzichtet wird.</p> <p>Die südliche Baugrenze hält den o.g. Mindestabstand zu den südlich gelegenen Intensivobstbauflächen auf Flur Nr. 559/10 ein.</p> <p>3. Beurteilung</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse der abschätzenden Lärmprognose der Fa. Bekon vom 07.12.2021 der vom Schulbetrieb ausgehenden Lärmimmissionen an der Umgebungsbebauung ist festzustellen, dass die rein schulische Nutzung des Planungsgebietes während des Tagzeitraumes zu keinem Lärmkonflikt an der Umgebungsbebauung führt. Die nach Nr. 1.2 des Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich zulässige ergänzende Nutzung, z.B. durch Vereine, insbesondere während des Nachtzeitraumes wurde jedoch nicht untersucht. Ein konkretes Nutzungskonzept liegt nicht vor. Demzufolge können diese Nutzungen nicht abschließend geprüft werden. Sollte bereits ein konkretes Nutzungskonzept für die außerschulische Nutzung der Gebäude vorliegen, ist</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>das Lärmgutachten entsprechend zu ergänzen und erneut vorzulegen. Dabei ist insbesondere auch die Nutzung während des Nachtzeitraumes zu berücksichtigen.</p> <p>Sollte derzeit kein Nutzungskonzept für die außerschulische Nutzung vorliegen, müssen diese im Baugenehmigungsverfahren untersucht und ggf. auftretende Konflikte mit der Umgebungsbebauung durch Auflagen in der Baugenehmigung gelöst werden (z.B. Nutzungsbeschränkung auf den Tagzeitraum).</p> <p>Ist die uneingeschränkte außerschulische Nutzung der Gebäude Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts, sollte zunächst ein Nutzungskonzept erstellt und deren Lärmimmissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, wie oben beschrieben, untersucht und bewertet werden.</p>		
6.0	Landratsamt Lindau, Bauen und Umwelt, Fachbereich Wasserrecht vom 08.11.2022	<p>Die Beseitigung des Niederschlagswassers aus den zu bebauenden Bereichen ist in Abstimmung mit der GTL zu planen.</p> <p>Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern.</p> <p>Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, ist diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bei Neubauvorhaben ist vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasser-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Es erfolgt keine Planänderung.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		entsorgung zu prüfen. Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.		
7.0	Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 02.12.2022	<p>Gegenüber der o.g. Bebauungsplan-Änderung (Fassung vom 30.06.2022) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Wir haben bereits zu der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans am 09.02.2022 und 02.09.2022 ausführlich Stellung genommen.</p> <p>Wir bitten demnach nochmals um die Beachtung folgender fachlicher Empfehlungen und Hinweise:</p> <p>1. Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Bei der altlastentechnischen Erkundung des Geländes durch das Büro Ulrich (vgl. Orientierender abfalltechnischer Bericht vom 08.12.2021), wurden PAK- und Schwermetallbelastungen im Untergrund festgestellt. Da nur Mischproben entnommen und untersucht wurden, ist keine Aussage über die vertikale Schadstoffverteilung möglich. Mögliche Ursachen für die Untergrundbelastungen werden nicht genannt. Die Aushubarbeiten im Zuge der geplanten Baumaßnahme sind durch einen Geologen fachgutachterlich zu begleiten, um mögliche Altablagerungen/Auffüllungen zuverlässig erkennen zu können. Sollten Altablagerungen bzw. künstliche Auffüllungen angetroffen werden, ist das</p>	<p>Ein Umweltbericht mit entsprechender Bewertung des Schutzgutes Boden liegt inzwischen zu dem Bebauungsplanentwurf vor.</p> <p>Die Anregungen werden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu informieren.</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz Durch die bisherige Nutzung als Parkplatz sind die Böden bereits stark anthropogen überprägt. Das Schutzgut Boden wurde bereits in der Begründung zum FNP unter Ziff. 2.2.1.2 plausibel beschrieben und bewertet. Eine entsprechende Bewertung im Umweltbericht zum Bebauungsplan fehlt hingegen noch. Der Vorschlag, die künftige Bebauung auf diese bereits stark beeinträchtigten Flächen zu beschränken, wie auch die Baustelleneinrichtung auf bereits versiegelte Flächen zu konzentrieren, wird aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt. Flächenversiegelungen sind dabei möglichst zu vermeiden; soweit möglich sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. für Stellplätze, Zufahrten und Lagerplätze).</p> <p>Aufgrund der zu erwartenden Belastungen des Erdaushubmaterials empfehlen wir, für die weitere Ausführungsplanung eine Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept erstellen zu lassen, dessen Ziel die größtmögliche Verwertung des anfallenden Bodenaushubs innerhalb des Baugebietes sein sollte.</p>	<p>Der Umweltbericht liegt mittlerweile vor und trifft Aussagen zum Schutzgut Boden.</p> <p>Die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept ist im Zuge der Ausführungsplanung vorgesehen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials, dabei insbesondere die Frage, ob sich der Unterboden für Vegetationszwecke eignet, ggf. teilweise auch Verwendung für die Dachbegrünung finden kann, sind möglichst bereits vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.</p> <p>Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein gelenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Abhängig vom jeweiligen Verwertungsweg überschüssiger Aushubmassen sind die materiellen Anforderungen des Bodenschutzes (insbes. § 12 BBodSchV) und/oder die für Bayern geltenden Regeln (Eckpunktepapier, LAGA M 20 1997) zu beachten. Bei einer evtl. erforderlichen Beseitigung sind die Vorgaben der DepV maßgeblich.</p> <p>Für fachliche Fragen zum vorsorgenden Bodenschutz steht das Beratungsangebot des WWA Kempten unter Tel. 0831 52610-126 (Fr. Bedenik) zur Verfügung.</p> <p>3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung Die Wasserversorgung ist durch Anschlussmöglichkeit an die Stadtwerke Lindau sichergestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vor-</p>	<p>Die entsprechenden Normen sind bereits in den Hinweisen des Bebauungsplanentwurfs enthalten.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>rang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung.</p> <p>Das Vorhabensgebiet befindet sich jedoch in einem sog. „wassersensiblen Bereich“, in dem grundsätzlich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Dies bestätigt auch der Geotechnische Bericht des Büro Ulrich vom 20.12.2022 (s. dort S. 9f., Kap. 3 „Grundwassersituation“), in dem der Grundwasserspiegel bei 1,75 m u. GOK nachgewiesen wird. Aufgrund der vermuteten Korrespondenz des Grundwasserspiegels mit Hochwässern in der Oberreitnauer Ach empfehlen wir dringend, ein etwaiges Untergeschoss auftriebssicher und dicht als „Weiße Wanne“ auszuführen<, bzw. gänzlich auf ein Untergeschoss zu verzichten. Gleiches gilt für die Ausführung der Bodenplatte samt den aufgehenden Wänden, sollte hier der erforderliche Mindest-Sicherheitsabstand von 0,5 m zum maximalen Grundwasserstand nicht eingehalten werden können (vgl. hierzu auch die Empfehlungen des Geotechnischen Gutachtens, S. 14f., Kap. 5.3 u. 5.4).</p> <p>Die im Geotechnischen Gutachten ebenfalls erwähnte Möglichkeit der Tiefgründung mittels Ortbeton-Bohrpfählen oder Fertigrammpfählen, die knapp 20 m tief ins Grundwasser einbinden, stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lindau zu beantragen wäre.</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>4. Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung</p> <p>a) Schmutzwasser Das anfallende Schmutzwasser kann an die Schmutzwasserkanalisation der Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) Lindau angeschlossen und in deren Klärwerk den Regeln der Technik entsprechend gereinigt werden.</p> <p>b) Niederschlagswasser Mit den im Bebauungsplan unter Nr. 4 beschriebenen Hinweisen zur Niederschlagswasserbeseitigung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Die im Bebauungsplan unter 7.11 festgesetzten extensiven Dachbegrünungen sind zur Pufferung und Abflussverzögerung bei Starkregenereignissen sehr zu begrüßen und lassen sich in aller Regel gut mit aufgeständerten PV-Anlagen kombinieren.</p> <p>Im Hinblick auf eine ortsnahe Möglichkeit zur schulischen Umweltbildung („Anschauungsobjekt Schule“ für einen naturnahen Wasserkreislauf und innerstädtischen Artenschutz) wäre sogar eine intensive Dachbegrünung, d.h. mit Aufwuchs von kleineren Bäumen und Sträuchern empfehlens- bzw. überlegenswert. Diese wäre aus wasserwirtschaftlicher Sicht noch wesentlich besser für eine effektive</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Regenwasserrückhaltung und Abflussverzögerung geeignet.</p> <p>Hierfür müsste die Dachkonstruktion jedoch explizit statisch bemessen werden. Eine intensive Dachbegrünung, wie auch ergänzend eine geeignete Fassadenbegrünung wäre auch unter dem Aspekt der natürlichen Gebäudeklimatisierung vorteilhaft. Wir schlagen daher vor, diese Möglichkeit planerisch explizit zu überprüfen.</p> <p>Der Empfehlung im Geotechnischen Gutachten S. 10 (Kap. 4 „Versickerung“), mittels eines Sickerversuchs in einem Baggerschurf die tatsächliche Sickerfähigkeit des Untergrunds experimentell zu ermitteln, schließen wir uns an. Durch eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser gänzlich oder zumindest teilweise einer Versickerung zugeführt werden kann.</p> <p>Dringend zu beachten ist dabei jedoch, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - sich im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlage keine Untergrundverunreinigungen (belastete Auffüllungen, Altlasten - vgl. Punkt 1!) befinden dürfen. Hierüber ist mittels einer geeigneten Erkundung ein entsprechender Nachweis zu erbringen, der die Schadlosgkeit einer Durchsickerung der oberen Bodenschichten belegt. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und auch die Grauwassernutzung wird ist Zuge der Begleitung der Planung des Bauvorhabens durch einen Nachhaltigkeitsbetreuer vorgesehen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Sollte bei dieser Erkundung belastetes Bodenmaterial angetroffen werden, so wäre im Bereich der geplanten Versickerungsanlage ein Bodenaustausch durchzuführen, sowie das belastete Material einer geeigneten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.</p> <p>- der erforderliche Minimalabstand zum Grundwasserspiegel von 1 m nicht unterschritten werden darf. Für die Einhaltung dieser Anforderung ist die Versickerungsanlage hinreichend großflächig zu dimensionieren.</p> <p>Der nachweislich nicht sickerefähige Anteil des Niederschlagwassers ist (ggf. vorgereinigt und / oder gedrosselt) in die Oberreitnauer Ach einzuleiten. Im Falle eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Einleitung von gesammelten Niederschlagwasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m², sind neben den Regelwerken DWA M 153 und A 117 auch die Qualitativen Anforderungen des Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten.</p> <p>Sollte das Niederschlagswasser über die bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, ist bei einer Erhöhung der Wassermenge zusätzlich eine Abstimmung mit dem Betreiber der Regenwasser-Kanalisation (Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau) erforderlich. Wir empfehlen, die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die hierfür erforderlichen Flächen bereits</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt werden können.</p> <p>5. Oberflächengewässer und Hochwasserschutz Im Änderungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich entlang des Geltungsbereichs verläuft im Abstand von etwa 15 - 40 m jedoch die Oberreitnauer Ach (hier Gewässer 2. Ordnung). Dieser Zwischenbereich ist dicht mit Sträuchern und Bäumen bewachsen und gewässerökologisch wertvoll. Er ist zur Gänze als Gewässerrandstreifen zu erhalten. Der Hochwasserschutz-Standard (= Bemessungshochwasser HQ 100, zzgl. 15 % Klimafaktor und Freibord) entlang der Oberreitnauer Ach ist mit der Errichtung des letzten Hochwasserrückhaltebeckens Oberreitnau (Baufertigstellung 2022 / geplante Inbetriebnahme 2023) abgeschlossen und somit für den Bereich Blauwiese gegeben. Zudem liegt die Änderungsfläche gegenüber dem anderen Ufergelände entlang der Achstraße um 0,50 – 1,00 m höher.</p> <p>Im Norden der Änderungsfläche verläuft entlang der Reutiner Straße der Motzacher Tobelbach (Gewässer 3. Ordnung). Nach unserer Kenntnis wird ein 100-jährliches Bemessungshochwasser (HQ 100 + 15 % Klimafaktor) bord-</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		voll abgeführt. Ein Freibord ist am Motzacher Tobelbach nur teilweise vorhanden. Da das Gelände von der Reutiner Straße zur Blauwiese hin abfällt, besteht derzeit bei Extremhochwasser noch Überschwemmungsgefahr. Wir empfehlen daher, die Nordseite der Änderungsfläche gegenüber der Reutiner Straße höher anzulegen, damit bei Extremhochwasser im Motzacher Tobelbach dort ausuferndes Wasser über die Straße direkt in den Vorfluter Oberreitnauer Ach geleitet wird, so dass der Standort Blauwiese nicht überflutet werden kann.		
8.0	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau vom 05.12.2022	<p>Im Namen des Landesverbandes nimmt die Kreisgruppe Lindau des BUND Naturschutz wie folgt Stellung: Wir lehnen das Vorhaben im vollen Umfang ab. Begründung: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Auffangparkplatz Blauwiese", frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie auf unsere Stellungnahme zur 2. Auslegung der 6. Änderung des FNP im Bereich Blauwiese vom 08.09.22. Aufgrund des nicht nachvollziehbaren Standortauswahlverfahrens zum Neubau Mittelschule, vollziehbaren Alternativen zum präferierten Standort, sowie einer nicht ausschließbaren Verschlechterung des angrenzenden FFH-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, auf welche hier Bezug genommen wird, wurde in der Stadtratssitzung vom 22.05.2023 behandelt und abgewogen. Die Anmerkungen zum gewählten Standort der geplanten Mittelschule werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Standortentscheidung für die neue Mittelschule auf Lindauer</p>	Es erfolgt keine Planänderung.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Gebietes durch das Vorhaben lehnen wir das das Vorhaben ab.</p> <p>Weitere Gründe ergeben sich aus der Unwägbarkeit eines gesicherten Erhalts des relevanten Baumbestandes an der Reutiner Straße für diesen Bereich sowie einer möglichen massiven Einschränkung der kleinklimatisch relevanten Kaltluftentstehung und Kaltluftabflussbahn in diesem Bereich.</p>	<p>Stadtgebiet wurde bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung getroffen. Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Auffangparkplatz Blauwiese durch die Regierung von Schwaben erfolgte durch Bescheid vom 3. August 2023. Im Vorfeld der FNP-Änderung wurden unterschiedliche Standorte untersucht. Eine Variantenuntersuchung auf Ebene des Bebauungsplanes kann sich nur auf unterschiedliche gestalterische Lösungen (z.B. Erschließung, bauliche Ausführung) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beziehen.</p> <p>Hinsichtlich des Lokalklimas ist zwischen Kaltluftproduktion und Frischluftproduktion zu unterscheiden. Beide wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Auf-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>grund der Nutzung als Parkplatz mit Versiegelung ist die Fläche nicht als hochwertige Kaltluftentstehungsfläche (wie das z.B. größere Äcker oder Wiesen mit niedriger Vegetationsdecke sind) anzusehen. Die Bildung mächtiger Kaltluftbänke, die zu einer Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche mit Kaltluft führen, ist hier nicht zu erwarten, auch weil die Fläche mit Gehölzen bestanden ist. Zudem ist hier nicht die Topographie gegeben, die zu einem Abfluss von Kaltluft in Siedlungsgebiete führen würde.</p> <p>Der Bereich der Ach mit Gehölzbestockung bleibt erhalten und kann so seine positive Funktion für das Stadtklima weiterhin erfüllen.</p> <p>Wegen der Durchgrünung mit Gehölzen ist die Fläche bisher nur im minimalen Maße als</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>stadtklimatische Ausgleichsfläche (zur Frischluftproduktion) zu betrachten.</p> <p>Aufgrund der vorgesehenen Ein- und Durchgrünung sind diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima gegenüber dem Bestand zu erwarten.</p> <p>Die Bäume entlang der Reutiner Straße sind als zu erhaltender Bestand festgesetzt, der bei Verlust ersetzt werden muss.</p> <p>Weiterhin wurde für das Plangebiet ein Maßnahmenkonzept für die Gehölzflächen an der Ach erstellt (Lindauer Baumpflege, Maßnahmenkonzept Gehölzflächen Parkplatz Blauwiese, 25.03.2022). Das Konzept sieht unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Umfeld Maßnahmen vor, die zu einem</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
			stabilen und sicheren Baumbe-stand führen.	
9.0	Industrie- und Handels-kammer Schwaben vom 02.12.2022	<p>Aus Sicht der IHK Schwaben ist es wichtig, dass ausrei-chend Parkplätze für Besucher von Lindau zur Verfügung stehen. Die Kapazitäten des derzeitigen Parkplatzes "Blauwiese" werden durch den geplanten Schulbau wegfal-len. Da mit dem Interimsparkplatz „P2“ am ehemaligen Bauhof weitere Parkmöglichkeiten als Ersatz geschaffen wurden, sind aus unserer Sicht jedoch keine negativen Auswirkungen des vorgelegten Planvorhabens auf die Be-sucherattraktivität der Stadt Lindau zu erwarten.</p> <p>Aus Sicht der IHK Schwaben bestehen hinsichtlich des vorgelegten Vorentwurfs insbesondere zu Umweltaspekten keine Anmerkungen. 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.	Es erfolgt keine Planänderung.

Bebauungsplan Nr. 94 "Auffangparkplatz Blauwiese", 1. Änderung „Mittelschule“

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

Erforderliche Planänderungen auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen oder verwaltungsinterner Anregungen:

- Anpassung des Bebauungsplanvorentwurfs an den Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs (Gliederung Höhenfestsetzung)
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Bodenschutz, Maßnahmenkonzept Gehölzpflege als Anlage, Hinweis Immissionschutz)
- Anpassung und Ergänzung der Begründung
- Verbreiterung der südlichen Fuß- und Radwegverbindungen
- Änderung der Zuordnung der Grünflächen (privat/öffentlich)



Textliche Festsetzungen

Die Stadt Lindau (B) erlässt den Bebauungsplan Nr. 94 "Auffangparkplatz Blauwiese", 1. Änderung "Mittelschule" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Rechtliche Grundlagen:

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Mittelschule. Es sind Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen zulässig, die der Mittelschule dienen und für ihren Betrieb pädagogisch und funktional notwendig sind. Dazu gehören insbesondere Schul- und Lehrräume, Speiseräume, Betreuungsräume und Räume für Lehr- und Betreuungspersonal, mit ihren jeweils zugehörigen Freiräumen, sowie Turnhallen.

1.2 Zulässig sind außerdem alle ergänzenden Nutzungen, die der Bildung sowie der kulturellen, spielerischen, gesundheitlichen und sportlichen Betätigung der Wohnbevölkerung dienen. Wohnungen für Hausmeister, Lehr- und Betreuungspersonal sind als untergeordnete Nutzungen zulässig.

1.3 Nicht zulässig sind: Mobilfunkanlagen, Bolzplätze und Sportplätze für Ballsport.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung umfassen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur maximalen Höhe der Oberkante baulichen Anlagen bzw. Firsthöhe der Gebäude. Sie sind für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes den zeichnerischen Festsetzungen der Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.2 Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.3 Die festgesetzten maximalen Höhen von baulichen Anlagen beziehen sich auf die dem Gebäude vorgelagerte Erschließungsstraße bzw. öffentliche Fuß- und Radwegewege (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO). Dabei ist die mittlere Höhenlage an der Grenze zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrundstück maßgeblich. Ausnahmsweise kann eine höhere Oberkante für deutlich untergeordnete, gebäudebezogene technische Anlagen zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ergibt sich für die einzelnen Teilbereiche aus den Angaben in der Nutzungsschablone. In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung der Abstandsflächen Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 60 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn festgesetzte Bäume nachweislich nicht in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden und die grünordnerischen Festsetzungen eingehalten sind.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) und Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen sind nur in den durch Baugrenzen umfahrenen Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, 1a und 2 BauNVO sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Grünflächen zulässig.

5.2 Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

6.1 Für die durch Planzeichen oder Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen in den Gemeinbedarfsflächen sowie Parkanlagen sind nur Arten folgender Gehölzauswahlen zulässig:

ARTENLISTE 1 - Bäume:

Baumarten 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Betula pendula - Hänge-Birke
Ginkgo biloba - Ginkgo
Liriodendron tulipifera - Tulpenbaum
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Quercus cerris - Zerr-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche

Baumarten 2. Ordnung

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Deborah' - Spitz-Ahorn 'Deborah'
Alnus incana - Grau-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Tilia cordata 'Greenspire' - Stadt-Linde

ARTENLISTE 2 - Sträucher:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Blut-Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa corymbifera - Hecken-Rose
Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix viminalis - Korb-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

6.2 Für die Bepflanzungen (Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen) sind folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
Bäume 1. und 2. Ordnung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche: Hochstamm SIU 20/25 4 x v mit Drahtballierung
Bäume 1. und 2. Ordnung in Pufferfläche und Parkanlage: Hochstamm SIU 18/20 3 x v mit Drahtballierung
Sträucher: Größe 80-100 cm , 2 x v o B.

6.3 Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbarer Raum mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m und einem Volumen von mindestens 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² vorzusehen. Zu verwenden sind Substrate nach der ZTV-Vegtra Mü (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten). Überdeckte Baumscheiben sind nur in Verbindung mit entsprechenden Wurzelraum-Belüftungssystemen und vergrößerter Pflanzgrube zulässig.

6.4 Bäume und Sträucher in den Gemeinbedarfsflächen, der Pufferfläche sowie den Parkanlagen sind bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6.5 Bestehende Bäume sind gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 zu schützen. Beim Verlust eines Baumes ist dieser auf dem Grundstück zu ersetzen.

6.6 Die Grünflächen des Baugrundstückes sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als Wiesen- oder Rasenfläche zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft grünordnerisch zu erhalten. Die Arten der Gehölzauswahllisten 1 und 2 sind zu verwenden. In untergeordnetem Umfang, d.h. auf max. 30% der Grundstücksfreiflächen ist ein Ersatz der genannten Sträucher durch laubtragende Ziersträucher der gleichen Qualität zulässig.

6.7 Die Grünfläche, die außerhalb des Zaunes als Pufferfläche zwischen FFH-Gebiet und Gebäuden dient, darf mit keinerlei baulichen Anlagen über- und unterbaut werden. Sie ist flächenhaft mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölzfläche kann in einzelnen Bereichen durch Wiesenfläche gegliedert werden. Einzelne Bänke sind für eine Nutzung zum Aufenthalt der Schulgemeinschaft zulässig.
Es sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

ARTENLISTE 3

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea- Bluthartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - gewöhnlicher Schneeball

6.8 Entlang der Ostseite ist zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Schutz vor pestizidhaltigen Spritzmitteln eine 2-reihige lückenlose Strauchhecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen hat 1 m zu betragen. Die Hecke muss eine Höhe von mindestens 3,50 m aufweisen. Die Hecke darf an einer Stelle mit einer Breite von max. 2,50 m für eine Zufahrtsmöglichkeit zur angrenzenden Landwirtschaft unterbrochen werden. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich folgende wuchstarke Arten zu verwenden:

ARTENLISTE 4:

Cornus sanguinea- Bluthartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

6.9 Je 5 Stellplätze für PKW ist zur Eingrünung jeweils ein standortgerechter mittelgroßer oder großer Laubbaum zu pflanzen.

6.10 In den Grünflächen sind keinerlei bauliche Anlagen, auch nicht solche, die nach BayBO verkehrsfrei sind (insbesondere Werbeanlagen und Stellplätze) zulässig.

6.11 Dachbegrünung

Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche sind flächig und dauerhaft zu begrünen. Es muss mindestens eine extensive Dachbegrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von 10 cm mit niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern erfolgen. Hiervon ausgenommen sind betriebsbedingte Aufbauten und Belichtungselemente.

Auch unterhalb von aufgeständerten Anlagen für die Nutzung solarer Energie sind Dachbegrünungen vorzusehen.

6.12 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen mit mehr als acht Meter Fensterabstand und fensterlose Fassaden sind mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Hierbei ist alle 2 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze ausdauernder, hochwüchsiger Schling- oder Kletterpflanzen der Artenliste 3 unmittelbar an die Außenwand oder an eine selbständige Rankkonstruktion zu pflanzen. Die Rankkonstruktion ist entsprechend der Pflanzenart auszuwählen. Pro Pflanze ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 0,5 m² und durchwurzelbare Substratfläche von mindestens 1m³ vorzusehen. Ausgenommen sind Bereiche, die wandflächendeckend mit Anlagen für die Nutzung solarer Energie versehen sind.

ARTENLISTE 5 - Fassadenbegrünung:

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus - Chinesischer Baumwürger
Clematis montana - Berg-Waldrebe
Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica - Knöterich
Humulus lupulus - Hopfen
Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata - Jungfernrebe
Schizophragma hydrangeoides - Spalhortensie
Vitis riparia - Traubenfreie Wildrebe



7. Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

7.1 Auf Dachflächen größer 50 m² sind Anlagen für die Nutzung solarer Energie auf mindestens 80 % der Dachfläche zu installieren. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen.

7.2 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) sind mit einer Dachbegrünung gemäß der Festsetzung 7.11 zu versehen. Die Begrünung ist durch Aufständigung der Anlagen sicherzustellen.

7.3 Solarthermische Anlagen an senkrechten Flächen sind nur mit Gebäudebezug, aber nicht freistehend und nicht an Zäunen zulässig.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB) - Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Folgende Maßnahmen in der Pufferfläche sowie im Bereich der Biotopschutzfläche zwischen FFH-Gebiet und schulischen Nutzungen werden zur naturnahen Entwicklung festgesetzt: Entfernung vorhandener Versiegelungen durch Stellplätze bzw. Verkehrsflächen, Entfernung nicht standortgerechter Gehölze, Entwicklung und Pflege der gewässerbegleitenden Gehölze.

Der mit Planzeichen festgesetzte Bereich für Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abgrenzung des Bereiches ist nur mit Sträuchern und Stauden, aber nicht mit Zäunen zulässig.

8.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Verwendung des Lichtes auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken. Es sind abstrahlungsarme Leuchtmittel, mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Leuchten), in einer insektenschonenden Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8.3 Das „Maßnahmenkonzept Gehölzflächen Parkplatz Blauwiese“ (Lindauer Baumpflege vom 10.01.2024, siehe Anlage) ist verbindlich anzuwenden. Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde können auch hiervon abweichende Maßnahmen durchgeführt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO)

1. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der jeweiligen Fassung des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen sind als Hecken und kleintiergängige Gitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Nicht zulässig sind Mauern, Erdwälle und Wasserbausteine sowie das Anpflanzen standortfremder Sträucher und Hecken.

2.2 Zwischen der westlichen Biotopfläche und der östlich angrenzenden schulischen Nutzung ist ein ortsfester Zaun als kleintiergängiger Gitterzaun in dunklen Tönen oder Grüntönen in einer Höhe von 2,00 m herzustellen.

3. Dachneigung der Hauptgebäude

Es nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 - 40° oder begrünte Flachdächer mit Dachneigungen bis zu 3° zulässig.

4. Gestaltung der Dächer und Fassaden

4.1 Alle Außenbauteile mit Ausnahme von Fenstern und Dächern sind als Holzfassaden, begrünte Fassaden, Sichtbeton-, Naturstein-, oder als verputzte Fassaden mit mattierte Oberflächen auszuführen.

4.2 Glänzende oder reflektierende Fassaden- und Dachmaterialien, grelle Farbtöne, Volltonfarben von Farbherstellern oder Signalfarben sowie glänzende und spiegelnde Verkleidungen (wie Verblechungen und Trapezbleche) sind nicht zulässig.

4.3 Flächige Solarthermische Anlagen an senkrechten Flächen sind fassadenbündig einzubauen.

5. Veränderungen des Geländes

Geländeänderungen, d.h. Abgrabungen und Aufschüttungen, sind nur in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Geländemodellierungen sind großflächig zu verziehen. Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind nur aus Beton, als Mauerwerk oder in Naturstein zulässig; Wasserbausteine, Gabionen, oder Löffelsteine sind nicht zulässig.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Höhe von Schriftzügen darf nicht mehr als 80 cm betragen.

6.2 Werbeanlagen sind als beleuchtete oder hinterleuchtete Anlagen unmittelbar an den Gebäuden zulässig.

6.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach von Gebäuden, Werbefahnen an freistehenden Masten, Werbeanlagen als Großtafeln, sonstige Werbeanlagen ab einer Größe von 5 m², Werbepylone ab einer Höhe von 5 m und Werbeanlagen mit grellen Farben und Beleuchtung sowie pulsierender Lichtwerbung.

Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH 4m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Mittelschule

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Rad- und Gehweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
--	--

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Private Grünflächen
	Öffentliche Grünflächen
	Parkanlage

Uferschutzstreifen	Uferschutzstreifen
--------------------	--------------------

Biotopschutz	Biotopschutz
--------------	--------------

Pufferfläche	Pufferfläche
--------------	--------------

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Wasserflächen
--	---------------

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
--	---

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
--	---

	Erhaltung: Bäume
--	------------------

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 21 BNatSchG) hier: FFH-Gebiet 8424-371-01 Leiblach und Oberreitnauer Ach
--	--

15. Sonstige Planzeichen

	Nebenanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
--	---

Zaun	Zaun entsprechend bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 2.2
------	--

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	---

	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
--	--

Anforderungen an die Gestaltung

FD	Flachdach
PD	Pulldach
SD	Satteldach
20° -40°	Dachneigung für Sattel- und Pulldächer



Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der Stellungnahmen.
2. Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 "Auffangparkplatz Blauwiese", 1. Änderung „Mittelschule“ mit Stand vom 31.01.2024.
3. Der Stadtrat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



BEGRÜNDUNG

Der Parkplatz wird begrenzt im Norden durch die Reutiner Straße, im Westen durch die Ach und östlichen Pflanzgürtel(Achse) und den Zufahrtsstreifen des Flurstücks 230/8 von der Achstraße, im Süden durch die geradlinige Fortsetzung des Zufahrtsstreifen bis zum Bleichweg durch die Teilfläche des Flurstücks 559, im Osten durch die Grenze der Flurstücks-Nr. 559/8 der Gemarkung Reutin.

Bisherige Nutzung:

Das ehemals von der Bundeswehr als Abstell- und Wartungsplatz für LKW's genutzte Gelände der "Blauwiese" an der Reutiner Straße wurde seit deren Auszug als Fest- und Circusplatz verwendet und dient seit diesem Jahr als provisorischer Parkplatz und Übungsfeld für Fußballer.

Anlaß, Zweck und Ziel:

Im Konzept der Stadt Lindau für den ruhenden Verkehr aus dem Jahre 1990 sind mehrere Auffangparkplätze vorgesehen, die vor allem die Fahrzeuge der Tagestouristen bereits im weiteren Umfeld vor der Insel aufnehmen sollen. Aufgrund ihrer Nähe zur Insel ist die "Blauwiese" in besonderem Maße für diese Zwecke geeignet. Über die Achstraße westlich des Platzes und insbesondere über den am südöstlichen Eck vorbeiführenden vorhandenen Bleichweg ist nach dessen Anschluß ein kurzer Fußweg zur Insel möglich. Es ist ferner gedacht, zu sehr stark frequentierten Zeiten eine Kleinbusverbindung zwischen dem Parkplatz und der Insel herzustellen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lindau ist die Fläche bisher als Fest- und Circusplatz ausgewiesen. Die Nutzung als Parkfläche erfordert eine Flächennutzungsplanänderung. Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 24.7.1990 sowohl den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan "Auffangparkplatz Blauwiese" als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Besitzverhältnisse und gegenwärtiger Zustand:

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Lindau. Es umfaßt eine Fläche von 20299 qm. Ein Drittel der Fläche ist mit einem sogenannten Auwald bepflanzt. Im Süden befindet sich ein Fußballübungsfeld mit einer Größe von ca. 60 x 40 m. Der restliche Teil ist als provisorischer Parkplatz genutzt.
Mit Ausnahme der Anschlüsse des südl. Geh- und Radweges

Planung, Landschafts- und Umweltschutz:

Laut Beschluß der Stadt Lindau vom 24.7.1990 soll bis auf den vorhandenen Baumgürtel im Westen entlang der Ach und die Pflanzstreifen an der Nord- und Südgrenze das gesamte Grundstück als Auffangparkplatz Verwendung finden. Bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange war das Hauptthema insbesondere die Sorge hinsichtlich der Oberflächengestaltung des Platzes.

Bei der Entscheidung zwischen einer Versiegelung (Asphaltierung und einer Versickerungswasserdurchlässige Beläge) wurde die letztere vorgezogen. Es ist nunmehr beabsichtigt, die Zufahrten als die geringeren Flächen staubfrei in oder Betonpflaster anzulegen und die restlichen befestigten Flächen mit großflügeligem Pflaster, Rasensteinen oder Schotterrasen anzulegen, so daß schließlich keine Entwässerungsleitungen erforderlich sind. Weitere Pflanzinseln für großkronige Bäume mit wasserdurchlässigem Unterbau sollen den Parkplatz aufgliedern. Die larmarme Oberflächenbehandlung, die Be- und Umpflanzung sowie die Benutzungsbeschränkung des Parkplatzes für den Tageszeitraum (7.00 Uhr bis 22.00 Uhr) sollen die naheliegenden Bewohner vor Immissionen weitgehend schützen.

Erschließung:

Der Parkplatz wird ausschließlich von der Reutiner Straße erschlossen mit zwei Zu- und Abfahrten. Die Übersichtlichkeit ist durch die Linienführung der Reutiner Straße gewährleistet. Eine Linksabbiegespur ist aufgrund des vorhandenen nur zu Stoßzeiten stärkeren Verkehrs nicht erforderlich, zumal die Besucher vorwiegend an den Wochenenden den Parkplatz aufsuchen.

Eine Fuß- und Radwegverbindung zum Stadtzentrum ist über den Bleichweg und die Ach vorgesehen. Darüberhinaus sollen die Besucher mittels eines Park- and Ride-Systems zur Insel gefahren werden. Im nördlichen Bereich der Grünanlage ist eine Toilettenanlage sowie ein Platz für eine Wertstoffsammlung möglich.

Kostenzusammenstellung:

1. Unterbau	DM 68 750,--
2. Entwässerung(Sickergruben)	DM 25 000,--
3. Trag- und Deckschichten	DM 190 450,--
4. Einfassungen	DM 11 400,--
5. Ausstattung	DM 163 000,--
<u>zusammen</u>	<u>DM 758 600</u>
+ 14 % MWst.	DM 106 204,--
Endsumme ca.	<u>DM 864 804,--</u>