

## Bebauungsplan Nr. 129 "Alte Stadtgärtnerei" | Abwägungstabelle

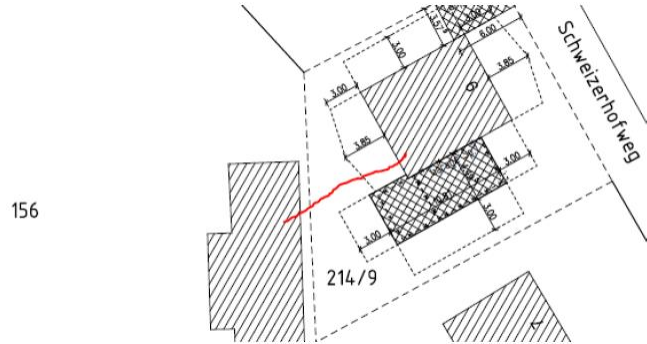
### 1. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB


Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanvorentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 25.10.2023 fand in der Zeit vom 06.11.2023 bis 01.12.2023 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 Vorentwurf mit Stand vom 25.10.2023 neun Stellungnahmen ein. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden von der Stadt Lindau wie folgt geprüft und abgewogen:

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
01.	<b>EinwenderIn 01, Schreiben vom 21.11.2023</b>	<p>Vielen Dank für das soeben geführte Telefongespräch betr. Bebauung "Alte Stadtgärtnerei".</p> <p>Nachdem wir uns hier mit mehreren Nachbarn über diese neue Bebauung unterhalten haben wurde mehrheitlich der Wunsch geäußert, die Gestaltung der für die 3 Mehrfamilienhäuser vorgesehene Dachgestaltung nochmals zu überdenken.</p> <p>Sämtliche Häuser in unserem Wohngebiet einschließlich der denkmalgeschützten Häuser sind mit Satteldächern bzw. Walmdächern versehen, was auch für die vorgesehenen und neu zu bebauenden 8 Kettenhäuser lt. Aussage von Frau Möller, Bauamt, vorgesehen ist.</p> <p>Eine Bebauung mit "Betonblocks" mit Flachdächern wie in der Ludwig-Kick-Straße spricht unserer Meinung nach völlig gegen die in diesem Gebiet bisher vorhandene Gebäudegestaltung.</p>	<p>Die vorgesehene Bebauung ist das Ergebnis einer intensiven Vorplanung mit städtebaulichem Wettbewerb. Bei der Neuentwicklung des Wohnareals sind unterschiedliche Aspekte zu berücksichtigen und untereinander abzuwägen. Sowohl Stadtbild, Denkmalschutz, Erhalt der vorhandenen Vegetation, Aspekte des nachhaltigen Bauens (wie z. B. Dachbegrünung, Regenrückhalt), aber auch der dringende Bedarf an Wohnraum wurden bei der Gebäudekonzeption im Besonderen beachtet. Durch die Positionierung der mehrgeschossigen Flachdachgebäude mit zurückversetzten Staffelgeschossen im zentralen Bereich, und die der Umgebung angepassten Reihenhäuser/ Kindergarten im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung sowie der Bestandsvegetation, wird die Errichtung von Flachdächern aus stadtplanerischer Sicht als verträglich gesehen. Flachdächer bieten zudem die Möglichkeit einer Dachbegrünung und tragen so erheblich zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen von Versiegelung bei. Zu-</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>dem werden hierdurch den Anforderungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in hohem Maße Rechnung getragen.</p> <p>Unter Abwägung aller Belange wird der Schaffung von Wohnraum und den Aspekten des nachhaltigen Bauens Vorrang eingeräumt.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p>	
02.	<b>EinwenderIn 02, Schreiben vom 26.11.2023</b>	<p>Bezugnehmend auf die Infoveranstaltung vom 08.11.2023 um 15:00 Uhr betreffend „Alte Stadtgärtnerei Lindau“, bitten wir Sie um Berücksichtigung der nachstehend aufgeführten Punkte.</p> <p>Bei Fragen stehen wir gerne zu Verfügung.</p> <p><b>Rohr unter dem Haus</b></p> <p>Unter unserem Haus läuft ein dickes Rohr (ca. 20 cm Durchmesser) vom Grundstück der alten Stadtgärtnerei kommend. Unsere Bitte an Sie, dieses Rohr stillzulegen.</p>	<p>Die Stadtverwaltung hat den Sachverhalt geprüft und die Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) um Stellungnahme hierzu gebeten. Nach Rückmeldung der GTL kann das Rohr vom Anlieger verschlossen werden, da von der alten Stadtgärtnerei kein Wasser abgeleitet werden darf. Der GTL sei nicht bekannt, ob dies eine Drainageleitung vom Eigentümer Grundstück Fl. Nr. 214/9 selbst ist. Falls darüber hinaus erforderlich, erfolgt die weitere Klärung außerhalb des Bauleitplanverfahrens.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<div data-bbox="488 304 1133 866">  </div> <div data-bbox="488 890 1133 1235">  </div> <p data-bbox="488 1289 947 1321"><b>Entwässerung vom Waldgrundstück</b></p> <p data-bbox="488 1337 1133 1401">Das Regenwasser des Waldgrundstücks, das an unser Grundstück grenzt, und auch Regenwasser das Grund-</p>	<p data-bbox="1160 1289 1816 1385">Die Stadtverwaltung hat den Sachverhalt geprüft und die Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) um Stellungnahme hierzu gebeten. Nach Rückmeldung der GTL ist</p>	<p data-bbox="1839 1289 2040 1417">Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>stücks der alten Stadtgärtnerei versickert nicht ausreichend. Es sprudelt an mehreren Stellen aus der Mauer auf der Grenze. Vielleicht findet sich dafür eine Lösung. Außerdem läuft dieses Regenwasser in den Regenwasserkanal im Schweizerhofweg, der vermutlich damit an seine Grenzen stößt.</p> 	<p>der Regenwasserkanal am Schweizerhofweg ausreichend dimensioniert. Wenn dauerhafte Regenereignisse und die Ableitung des Grundwassers aus den Drainagen hinzukommen, ist es nach Aussagen der GTL möglich, dass der Kanal temporär überlastet ist. Diese zeitweisen Überlastungen sind nicht einer zu geringen Dimensionierung zuzuschreiben, sondern hierdurch werden bereits die Auswirkungen des Klimawandels sichtbar und die Erforderlichkeit von Klimawandelanpassungen deutlich. Als Gesellschaftsaufgabe ist hier die Stadt auf Mithilfe jedes Grundstücksbesitzers angewiesen, indem eigenverantwortlich Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt auf den jeweiligen Grundstücken vorgenommen werden, um gemeinsam zur Entlastung der Regenwasserkanalisation beizutragen. Auf Ebene des gegenständlichen Bebauungsplans wurden hierzu bereits entsprechende Maßnahmen festgesetzt (Rückhaltmaßnahmen und gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal ab einer Fläche von 400 m<sup>2</sup>, versickerungsfähige Beläge, Dachbegrünungen). Im Bereich des Waldgrundstücks (private Grünfläche) sind mit Ausnahme der Errichtung einer Einfriedung keine baulichen Maßnahmen zulässig. Nach Aussagen der GTL ist der Kanal auch für die Aufnahme des Regenwassers aus dem Plangebiet ausreichend dimensioniert.</p> <p>Darüber hinaus ist zu differenzieren, ob es sich bei dem besagten ankommenden Regenwasser um wildabfließendes Oberflächenwasser, oder um Schichten- bzw. Sickerwasser aus dem Hang handelt. Wie vom Bedenkenträger vorgebracht, tritt das Wasser aus der eigenen Stützmauer des Grundstücks Fl. Nr. 214/9 aus. Es ist somit davon auszugehen, dass es sich nicht um Oberflächenwasser, sondern um Sickerwasser handelt. Durch den Hangeingriff und Geländeabtrag wie hier durch die Stützmauer erfolgt, muss damit gerechnet</p>	keine Planänderung.

Seite 5 von 75

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><b>Geräteschuppen der Reihenhäuser</b></p> <p>Hinter unserem Haus sind Geräteschuppen für die Reihenhäuser geplant. Schön wäre es, wenn diese einheitlich gestaltet und nicht höher als 2 m wären. Eine Dachbegrünung wäre sehr schön.</p> <p>Wir würden auf unserer Seite gerne einen Zaun setzen oder eine Hecke pflanzen. Bei der Begehung wurde uns mitgeteilt, dass wir das mitteilen sollen, damit entsprechend Abstand gehalten wird, um einen Zugang von hinten an die Geräteschuppen zu ermöglichen.</p>	<p>Gemäß aktueller Planung soll im Bereich der Fl. Nr. 214/9 keine Grenzbebauung erfolgen. Aufgrund der auszuführenden Dachbegrünung, wird eine Höhe von 2,6 m erforderlich sein.</p> <p>Der Bebauungsplan wird entsprechend der Höhen und Gestaltung von Nebenanlagen ergänzt. Die Umgrenzung für Nebenanlagen wird von der Grundstücksgrenze abgerückt.</p> <p>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme und wird an die GWG übermittelt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
03.	<b>EinwenderIn 03, Schreiben vom 27.11.2023</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seit längerem verfolgen wir als direkt betroffene Nachbarn die Ankündigungen zum Bauvorhaben auf dem Gelände der alten Stadtgärtnerei Lindau. Grundsätzlich trifft das Bauvorhaben auf unsere Zustimmung, da wir einerseits die schwierige Wohnsituation in der Stadt Lindau sehen und gleichzeitig die neu geplanten Wohngebäude den Blick auf das denkmalgeschützte Palmenhaus nicht verbauen. Auch die Tatsache, dass auf den ehemaligen Beeten der Stadtgärtnerei direkt neben unserem Grundstück Anbauflächen an Privatpersonen/Hobbygärtner vergeben werden, sehen wir grundsätzlich positiv, weil dadurch die 100-jährige Tradition</p>	Die Ausführungen dienen der Kenntnisnahme.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>der Stadtgärtnerei weitergeführt wird und Grünfläche erhalten bleibt.</p> <p>Mit Sorge haben wir aber festgestellt, dass direkt auf unserer Grundstücksgrenze ein etwa 20 Meter langes Baufeld für ein Nebengebäude geplant ist. Durch die Höhenunterschiede beider Grundstücke (am nördlichsten Punkt des Baufeldes beträgt die Differenz etwa 2,20 Meter) wäre ein zusammenhängendes Gebäude (oder mehrere aneinandergereihte Schuppen o.ä.) aufgrund der Länge des Baufeldes für unser Grundstück von gravierendem Nachteil, insbesondere aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir wären einer sehr starken Verschattung ausgesetzt, so dass die Aufenthaltsqualität auf unserem Grundstück deutlich beeinträchtigt würde. Bei einem oder mehreren Bauwerken mit einer Höhe von etwa 2,50 Meter direkt auf der Grenze würden wir auf eine etwa 4,50 - 5 Meter hohe geschlossene Wand blicken (Grenzmauer + Gebäuderückwand). Dies beträfe besonders unseren Erker (Wohnzimmer, Essbereich) und unsere Schlafzimmerfenster.</li> <li>• Da unser Grundstück durch die Baumaßnahmen von mehreren Seiten betroffen ist (Lärmschutzwand der Tiefgaragenzufahrt im Süden, Nebengebäude im Westen), entsteht für uns ein Einmauerungseffekt, der auf Grund der Höhenunterschiede beider Grundstücke besonders gravierend ist. Eine Begrünung der Grenze auf unserer Grundstücksseite ist auf Grund der Gegebenheiten (siehe Bilder 1 und 2, Mauer zur Absicherung des Geländes) über eine Länge von etwa 7 Metern nicht möglich, weil hier der Höhenunterschied beider Grundstücke zu hoch ist. Wir würden also dauerhaft auf viele Meter blanke</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan wird entsprechend der Höhen und Gestaltung von Nebenanlagen ergänzt. Die Nebenanlagen dürfen demnach eine maximale Höhe von 2,6 m nicht überschreiten. Sofern die Länge der Nebenanlagen 6 m überschreitet, ist die zu den Nachbargrundstücken gerichtete Fassade/ Rückwand mit einer Holzlattung zu verkleiden und mit Fassadenbegrünungen zu gliedern. Alternativ sind die Nebenanlagen mit Sträuchern zu hinterpflanzen.</p> <p>Die Umgrenzung für Nebenanlagen wird im Bereich der Flurnummer 214/27 um 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt.</p> <p>Die geplante Pergola dient im Weiteren der Abschirmung und Wahrung der Privatsphäre sowohl der angrenzenden Nachbarn als auch der zukünftigen Bewohner im Plangebiet. Dieser Planungsgedanke wurde den Einwendern während des Vororttermins am 08.11.2023 erläutert und traf auch auf Zustimmung, sofern kein Einmauerungseffekt entsteht. Durch die voran genannten Änderungen der Festsetzungen wird ein solcher Einmauerungseffekt verhindert.</p>	<p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Rückwand blicken, was auch eine erhebliche optische Beeinträchtigung darstellen würde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der Höhenunterschiede und der Lage der umliegenden nördlichen Gebäude im Schweizerhofweg ergibt sich eine für die Anwohner sehr <b>ungünstige Akustik</b>. Aus der Erfahrung mit dem Betrieb der Stadtgärtnerei wird eine Schallquelle in der Umgebung des Palmenhauses im ganzen angrenzenden Wohngebiet weit und laut übertragen. Hier wären wir und die Nachbarschaft mit starken <b>Lärmemissionen</b> zusätzlich belastet (die unmittelbare Nachbarschaft besteht ausschließlich aus Wohngebäuden).</li> </ul> <p>In einem sehr freundlichen Gespräch mit den Vertreterinnen der Stadt, des Planungsbüros und der GWG haben wir am 8.11. unser Anliegen erläutert. Dabei haben die Vertreterinnen grundsätzlich Verständnis für unser Anliegen signalisiert und uns gebeten, entsprechende Vorschläge bei Ihnen einzureichen, die wir im Nachfolgenden skizzieren möchten:</p> <p><u>Vorschläge, die unsere besondere Grundstückssituation berücksichtigen:</u></p> <p>Vorschläge zur Reduzierung der Verschattung und des Einmauerungseffekts:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das zu errichtende Nebengebäude sollte keine durchgängig geschlossene Wand auf der Grundstücksgrenze aufweisen und eine Maximalhöhe von 2,5 Metern nicht überschreiten.</li> <li>Das Baufeld/Gebäude sollte möglichst so variiert werden, dass es einem der vier Vorschläge entspricht (hier haben wir uns um mehrere für uns akzeptable Vorschläge bemüht, alle Vorschläge hätten</li> </ul>	<p>Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf wird wie in vorstehender Würdigung entsprechend geändert. Die Änderungen entsprechen im Wesentlichen der vorgeschlagenen Variante 4 und nimmt weitere Elemente der anderen Varianten auf (Gestaltung). Aufgrund der auszuführenden Dachbegrünung, wird eine Höhe von 2,6 m erforderlich sein.</p>	<p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p>




Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>zudem den Vorteil, dass das Nebengebäude nicht an einer Absturzkante von 2 m entstehen würde):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vorschlag 1: Verschiebung des Baufelds um etwa 6 Meter Richtung Süden (siehe Abbildung „Vorschlag 1“)</li> <li>○ Vorschlag 2: Kürzung des Baufeldes im Norden und Erweiterung im Süden zu einer L-Form (siehe Abbildung „Vorschlag 2“)</li> <li>○ Vorschlag 3: Umgestaltung des Baufeldes durch Kürzung und Ergänzung von Einzelgebäuden (Aufsplittung, siehe Abbildung „Vorschlag 3“)</li> <li>○ Vorschlag 4: Anlegen einer grünen Grenze von etwa 1,5 Meter Breite zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze (siehe Abbildung „Vorschlag 4“)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wandbereiche auf der Grundstücksgrenze sollten begrünt werden.</li> </ul> <p><u>Vorschläge zur Reduzierung möglicher Lärmbelastungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Nutzung des Nebengebäudes sollte ausschließlich auf die Unterbringung von Gerätschaften beschränkt werden. Es sollte nicht als Aufenthaltsort für spätabendliche Nachbarschaftstreffen dienen (Bänke, Laube, etc.), da wir und weitere Nachbarn den dortigen Lärmemissionen sehr stark ausgesetzt wären.</li> </ul>	<p>Der Bereich ist im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt und dient somit auch als Erholungsfläche für die Bewohner, ähnlich der privaten Gartenflächen der umliegenden Grundstücke. Aufenthaltszeiten oder Aufenthaltsvorgaben können nicht über den Bebauungsplan festgesetzt werden. Es gelten die generellen Ruhezeiten in einem Wohngebiet gemäß der Lärmschutzverordnung der Stadt Lindau. Deren Überwachung obliegt dem Ordnungsamt. Die geplante Pergola dient im Weiteren der Abschirmung und Wahrung der</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

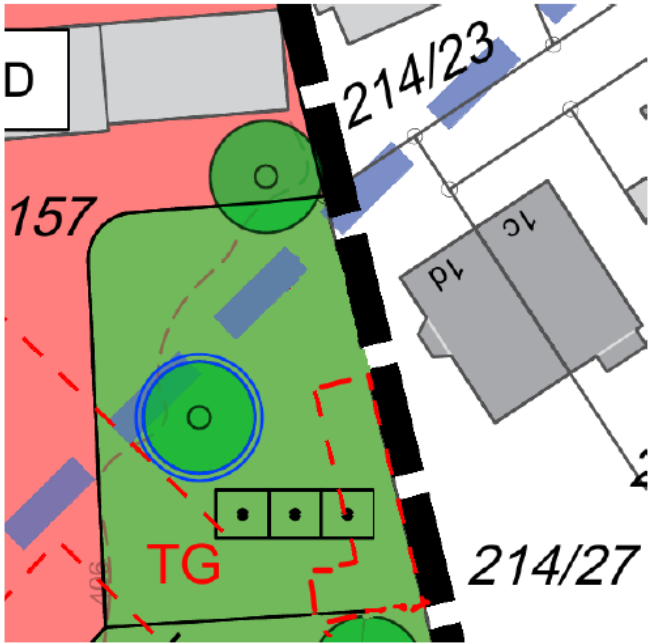
Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine mögliche Gaststätte / ein mögliches Café sollte nicht im Palmenhaus und nicht auf der Ostseite des Gebäudekomplexes untergebracht werden. Generell sollte (mit Rücksicht auch auf die neuen Bewohner des Gebäudekomplexes) die Nachtruhe in der Hausordnung fixiert werden.</li> </ul> <p>Wir bitten sie zu berücksichtigen, dass wir als Nachbarn mit der längsten gemeinsamen Grundstücksgrenze bereits durch die Lärmschutzwand der Tiefgarageneinfahrt und die Verschattung durch den vierstöckigen Bau belastet sind. Grundsätzlich sind wir an einer guten Nachbarschaft interessiert und eine Berücksichtigung unserer Situation könnte hier im Vorfeld von Anfang an für ein entspannteres Verhältnis zu den Bewohnern des Schweizerhofwegs und den neuen Nachbarn sorgen. Gerne sind wir auch bereit, auf Vorschläge des Planungsbüros / der Stadt Lindau einzugehen, wie wir auf unserem Grundstück die grüne Grenze gestalten können.</p> <p>Für Rückfragen oder Vorschläge stehen wir Ihnen gerne telefonisch [REDACTED] oder per Mail [REDACTED] zur Verfügung.</p>	<p>Privatsphäre sowohl der angrenzenden Nachbarn als auch der zukünftigen Bewohner im Plangebiet.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p> <p>Eine Hausordnung ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p> <p>Die Verwaltung bedankt sich für die Anregungen. Die Bedenken und Anregungen wurden entsprechend der vorangehenden Ausführungen in die Abwägung eingestellt.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p> <p><i>[Kein Beschluss erforderlich.]</i></p>

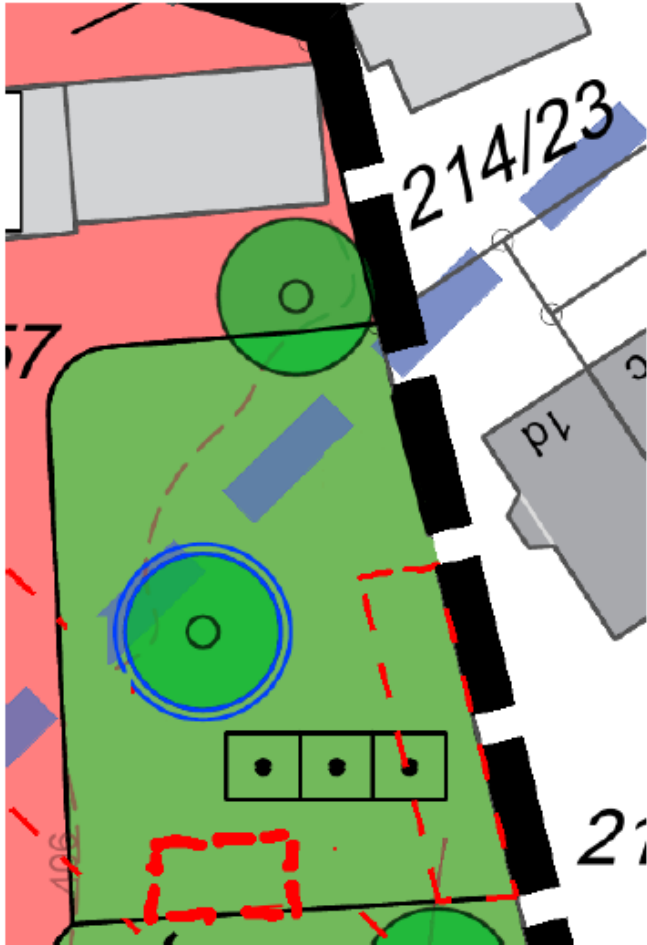
Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		 <p data-bbox="483 831 1137 890">Bild 1: Höhe der Grenzmauer (nordöstlichster Punkt): ca. 2,20 Meter</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		 <p data-bbox="481 1209 1016 1241">Bild 2: Höhe der Grenzmauer: ca. 2,10 Meter</p>		

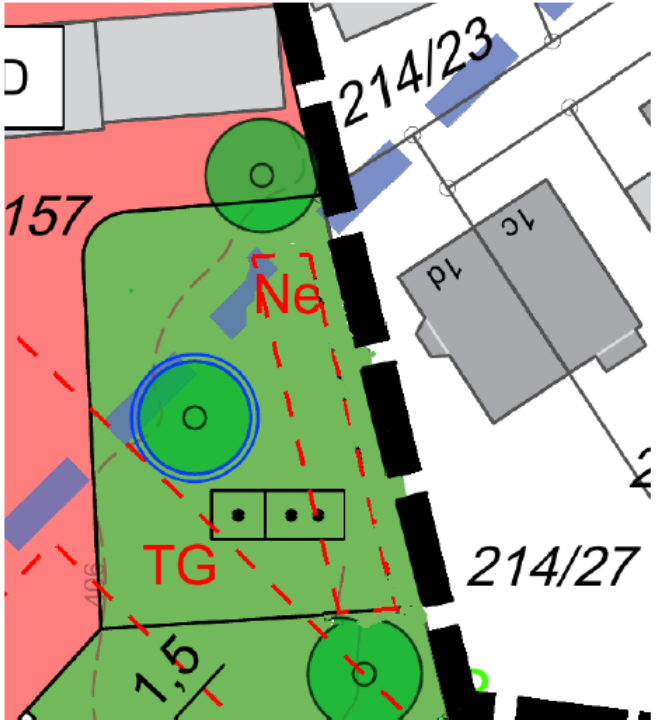
Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		 <p data-bbox="481 834 1137 922">Bild 3: Ab Beginn des Hochbeetes haben wir die Möglichkeit, die östliche Grundstücksgrenze Richtung Süden hin zu begrünen.</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		 <p>Vorschlag 1: Verschiebung des Nebengebäudes um einige Meter Richtung Süden (So könnten wir den Grenzabschnitt mit Nebengebäuden von unserem Grundstück aus begrünen. Die von der Stadtgärtnerei nördlich des Baufeldes als grüne Grenze angepflanzten Büsche könnten dadurch erhalten bleiben.)</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		 <p>Vorschlag 2: Kürzung des Nebengebäudes auf der Grenze und Erweiterung zu einer L-Form. (Hier blieben die gleichen Vorteile wie in Vorschlag 1 erhalten).</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		 <p>Vorschlag 3: „Aufsplittung“ des Nebengebäudes</p>		



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		 <p>Vorschlag 4: Abstand des Nebengebäudes von der Grenze zur Anlage eines Grünstreifens</p>		
04.	EinwenderIn 04, Schreiben vom 27.11.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir wenden uns an Sie, um im Rahmen des anstehenden Genehmigungsverfahrens für das oben genannte Bauvorhaben eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Als Anwohner im Schweizerhofweg möchten wir auf einige wichtige Punkte hinweisen, die unserer Meinung</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>nach bei der Planung und Umsetzung des Projekts berücksichtigt werden sollten.</p> <p><b>1. Emissionsschutz (Schall):</b></p> <p>Aufgrund der unmittelbaren Nähe und aufgrund des Höhenunterschieds zwischen dem Baugebiet und unserer Straße ersuchen wir höflich um die Implementierung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen. Die Schallübertragung vom gesamten Gelände und insbesondere von dem an unser Grundstück angrenzenden Palmenhaus würde sich ansonsten stark negativ auf die Akustik in unserer Straße auswirken.</p> <p>In Anbetracht dieser ungünstigen räumlichen Ausgangssituation bitten wir insbesondere darum, keine Gaststätte / kein Café im östlichen Bereich des Baugebietes (Palmenhaus) zu genehmigen, da eine solche die (Nacht-)Ruhe und Wohnqualität in unserer Nachbarschaft, die ausschließlich Wohngebäude umfasst, erheblich beeinträchtigen würde.</p>	<p>Über den gegenständlichen Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets und entspricht so der überwiegenden Umgebungsnutzung. In Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) allgemein zulässig. Nach aktuellem Planungsstand ist es aufgrund des enormen wirtschaftlichen Aufwands, welcher für eine entsprechende Umnutzung des Palmenhauses betrieben werden müsste, äußerst unwahrscheinlich, dass in diesen Gebäudeteilen ein Café o. Ä. entsteht. Es soll jedoch planungsrechtlich nicht generell ausgeschlossen werden, um größtmögliche Flexibilität einer belebenden Stadtentwicklung zu schaffen. Im Weiteren würden sich die Ruhezeiten entsprechend der Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets verhalten, und müssten beim Betrieb auch entsprechend berücksichtigt werden. Deren Überwachung obliegt dem Ordnungsamt. Eine Nutzung als Café oder Begegnungsstätte würde auch das Leben im städtischen Umfeld bereichern. Von anderen Bewohnern wurde wiederum aus ebendiesen Gründen eine solche Nutzung als wünschenswert geäußert.</p> <p>Im Übrigen soll das neue Wohnquartier weitestgehend autofrei entwickelt werden, wodurch bereits eine enorme Entlastung hinsichtlich der Lärmauswirkungen durch Fahrbewegungen erfolgt. Durch den Betrieb der alten Stadtgärtnerei war darüber hinaus bereits eine Lärmbeeinträchtigung vorhanden.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><b>2. Erhalt der Bäume vor der Tiefgaragen-Einfahrt:</b></p> <p>Ein weiterer wichtiger Punkt betrifft die südwestlich unmittelbar an die Grundstücke [REDACTED] angrenzenden Bäume entlang der Ludwig-Kick-Straße, die wegen der dort geplanten Tiefgaragen-Einfahrt entfernt werden sollen. Diese Bäume spielen jedoch nicht nur eine ästhetische Rolle, sondern tragen auch zum Umweltschutz bei. Darüber hinaus erfüllen sie für uns eine wichtige Funktion hinsichtlich des Sicht- und Lärmschutzes zur Ludwig-Kick-Straße.</p> <p>Wir möchten daher die höfliche Bitte an die Planungsgremien richten, zu prüfen, ob durch eine Verlegung der Tiefgaragen-Einfahrt um einige Meter in Richtung Stadtgärtnerhaus diese Bäume erhalten werden könnten.</p> <p>Es wäre schön, wenn diese unsere Anliegen Aufmerksamkeit in Ihrem Entscheidungsprozess finden würden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung und danken im Voraus für die Berücksichtigung dieser Stellungnahme.</p>	<p>Die geplante Pergola dient im Weiteren der Abschirmung und Wahrung der Privatsphäre sowohl der angrenzenden Nachbarn als auch der zukünftigen Bewohner im Plangebiet.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p> <p>Den Planungsbeteiligten ist der Wert der Bestandsbäume bewusst, weshalb im Vorfeld bereits Alternativen zum Erhalt der Bäume und der Verlegung der TG untersucht wurden. Bedauerlicherweise waren diese jedoch technisch nicht ausführbar und hätten einen unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand mit sich gebracht.</p> <p>Vorhandene Vegetation hat keine nennenswerte lärmindernde Auswirkung. Auswirkungen auf das Ortsbild sowie weitere Umweltauswirkungen werden durch Baumpflanzungen oberhalb der TG Zufahrt sowie im weiteren Plangebiet ausgeglichen. Im Zuge der Freiraumplanung wird auch die Neupflanzung eines Baumes westlich der Tiefgaragenzufahrt vorgesehen.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Verwaltung bedankt sich für die Anregungen. Die Bedenken wurden entsprechend der vorangehenden Ausführungen in die Abwägung eingestellt.</p>	<p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p> <p><i>[Kein Beschluss erforderlich.]</i></p>
05.	EinwenderIn 05, Schreiben vom 28.11.2023	Vielen Dank für die Informationsveranstaltung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplan Nr.129 am 08. November 2023.		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung möchte ich Stellung zu folgenden Punkten beziehen:</p> <p><u>a. Bauliche Nutzung:</u></p> <p>Wie bei der Informationsveranstaltung immer wieder betont wurde und auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr.129 unter 1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung aufgeführt, ist das primäre Ziel und Schwerpunktthema des Städtebaulichen Konzepts in diesem Bereich die Wohnraumschaffung.</p> <p>Die als Mischgebiet vorgesehenen Gebiete MI (Villa Engel &amp; Stadtgärtner Haus) erlauben, wie heute schon, neben Wohnen auch Geschäfts- &amp; Büronutzungen, sowie auch Einzelhandelsbetriebe.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist für mich, wieso für das allgemeine Wohngebiet WA Schank- &amp; Speisewirtschaften erlaubt werden sollen. Seit dem Rauchverbot in Deutschland halten sich viele Gäste zum Rauchen und Telefonieren vor der Gaststätte/Cafe auf, was vor allem zu Nachtruhezeiten für alle Anwohner die schlafen möchten sehr störend ist.</p> <p>Um seriös dem obersten Ziel der Wohnraumbeschaffung gerecht zu werden sehe ich die Nutzung als Schank- &amp; Speisewirtschaften als nicht erforderlich. Abgesehen davon, dass die Parksituation für Gäste der Schank- &amp; Speisewirtschaften, sei es mit Fahrrädern oder Autos, sehr eingegrenzt, bis gar nicht möglich sein wird.</p>	<p>Gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind in allgemeinen Wohngebieten <i>die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften</i> zulässig. Diese Nutzung ist somit als Wohngebietsverträgliche Nutzung einzustufen und widerspricht folglich nicht dem Planungsziel der Wohnraumschaffung, im Gegenteil. Dabei handelt es sich um Nutzungen, die dem Wohnen dienen.</p> <p>Nach aktuellem Planungsstand ist es aufgrund des enormen wirtschaftlichen Aufwands, welcher für eine entsprechende Umnutzung des Palmenhauses betrieben werden müsste, äußerst unwahrscheinlich, dass in diesen Gebäudeteilen ein Café o. Ä. entsteht. Es soll jedoch planungsrechtlich nicht generell ausgeschlossen werden, um größtmögliche Flexibilität einer belebenden Stadtentwicklung zu schaffen. Im Weiteren würden sich die Ruhezeiten entsprechend der Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets verhalten, und müssten beim Betrieb auch entsprechend berücksichtigt werden. Deren Überwachung obliegt dem Ordnungsamt. Eine Nutzung als Café oder Begegnungsstätte würde auch das Leben im städtischen Umfeld bereichern. Von anderen Bewohnern wurde wiederum aus ebendiesen Gründen eine solche Nutzung als wünschenswert geäußert.</p> <p>Bezüglich der Nutzungen und ihres Stellplatzbedarfs, ist die Stellplatzsatzung der Stadt Lindau anzuwenden. Die in der Tiefgarage bereitgestellte Anzahl an Stellplätzen, übertrifft die nach aktuellem Nutzungskonzept erforderliche Anzahl an Stellplätzen.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><u>b. Mass der baulichen Nutzung:</u></p> <p>Für BF2.1 und BF2.2 sind als GH 14.00m und für BF2.3 mit 17.2m angegeben. Zusätzlich sind weiter 2.0m für untergeordnete technische Anlagen, bzw. 3.0m für Aufzüge und Erschließungskerne erlaubt.</p> <p>Ich sehe zwei bis zu 17m hohe Gebäude (4-geschossig mit Staffelgeschoss &amp; Dachaufbauten) nicht als Pendant zum Palmenhaus, bzw. ein bis zu 20.2m ( 5-geschossig mit Staffelgeschoss &amp; Dachaufbauten) hohes Gebäude nicht als Pendant zur Villa Engel , wie in der Begründung 6.1 Städtebauliches Konzept beschrieben - beide Bestandsgebäude werden bei weitem überragt.</p> <p>Die siedlungsrelevante Kaltabflussbahn von Nordwesten nach Südosten wird aufgrund der Verengung und vor allem der bis zu 20,2m hohen Gebäuden meines Erachtens signifikant gestört. Dies hat negativen Einfluss auf die lufthygienisch belastete Ludwig-Kick-Strasse, wie auch auf die östlichen thermischen belasteten Siedlungsflächen und Schulzentrum (Umweltbericht 2.5 Schutzgut Klima und Luft).</p> <p>Aus den oben genannten Gründen ist eine Reduktion der Höhe der drei Gebäude BF2.1, 2.2 und 2.3 angebracht.</p>	<p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung ist das Ergebnis einer intensiven Vorplanung mit städtebaulichem Wettbewerb. Bei der Neuentwicklung des Wohnareals sind unterschiedliche Aspekte zu berücksichtigen und untereinander abzuwägen. Sowohl Stadtbild, Denkmalschutz, Erhalt der vorhandenen Vegetation, Aspekte des nachhaltigen Bauens (wie z. B. Dachbegrünung, Regenrückhalt), aber auch der dringende Bedarf an Wohnraum wurden bei der Gebäudekonzeption im Besonderen beachtet. Durch die Positionierung der mehrgeschossigen Flachdachgebäude mit zurückversetzten Staffelgeschossen im zentralen Bereich, und die der Umgebung angepassten Reihenhäuser/ Kindergarten im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung sowie der Bestandsvegetation, wird die zulässige Gebäudehöhe und Geschosshöhe aus stadtplanerischer Sicht als verträglich gesehen. Zudem werden hierdurch den Anforderungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in hohem Maße Rechnung getragen.</p> <p>Unter Abwägung aller Belange wird der Schaffung von Wohnraum und den Aspekten des nachhaltigen Bauens Vorrang eingeräumt.</p> <p>Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort sind aus Westen kommende Kaltluftbahnen bereits durch die Bestandsgehölze beeinträchtigt. Daher werden keine bedeutenden Kaltluftbahnen durch die neue Bebauung nennenswert gestört.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><u>c. Material Fassaden Gestaltung:</u></p> <p>Um dem Leitgedanken „Wohnen im Grünen“ gerecht zu werden und aus den Erfahrungen mit der GWG Gebäudefassade Reutinerstrasse zu lernen, sollte kein Sichtbeton mit strukturierter Oberfläche zugelassen werden. Eine Sichtbeton Fassade ist auch schwerlich vereinbar mit dem Anspruch der sich in die Umgebung einfügenden Fassadengestaltung aufgrund der räumlichen Nähe zu den denkmalgeschützten Gebäuden (Begründung 7.10.2 Gestaltungsfestsetzung).</p> <p><u>d. Ersatzpflanzung beim Palmenhaus:</u></p> <p>Ich möchte Sie bitten die willkommene geplante Ersatzpflanzung des Baumes beim Palmenhaus etwas weiter von der Grundstücksgrenze 214/23 nach Westen abzurücken, um eine weitere Verschattung der PV-Anlage auf Wohnhaus Schweizerhofweg 1F zu vermeiden.</p> <p><u>e. Stellplatzanzahl Kfz</u></p> <p>Aufgrund der Abminderungsfaktoren sind derzeit 56 KFZ-Stellplätze vorgesehen für ca. 72 Wohneinheiten.</p> <p>Wie die Parksituation bei den GWG Gebäuden Münchhofstrasse oder Ludwig-Kick-Strasse 62 zeigt, ist die Stellplatzverordnung optimistischer als die Realität.</p> <p>Die Bewohner der geplanten Gebäude haben auch keine Möglichkeit in der näheren Umgebung ihr KFZ zu parken. Ludwig-Kick-Strasse, Reutiner-Strasse oder Anheggerstrasse sind hierzu nicht geeignet.</p> <p>Solange der Stadtbuss zeitraubend mit zentralem Umstieg betrieben wird und sich der ÖPNV über Bundes- und Landesgrenzen hinweg nicht signifikant verbessert,</p>	<p>Im BP sind Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen (Begrünung/ Gliederung):</p> <p>Sichtbeton kann bei entsprechender Fassadengliederung als ansprechendes Gestaltungselement dienen und soll daher nicht generell ausgeschlossen werden.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die geplante Baumpflanzung entsprechend verschoben.</p> <p>Die aktuell vorgesehene Anzahl an Stellplätzen übersteigt die gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Stellplatzanzahl. Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich auf die Stellplatzsatzung im Generellen und sind somit nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>sowie das Radwegenetz vor allem aus kleinen Teilstücken besteht, ist es im ländlich geprägten Lindau noch ein langer Weg die gewünschten Visionen und Ziele der urban anmutenden Stellplatzverordnung / Verkehrskonzeptes zu erreichen ohne fern der verkehrstechnischen Realität zu sein.</p> <p>Stellplatzanzahl ist meines Erachtens nicht ausreichend.</p> <p><u>f. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen</u></p> <p>Die vorgesehen Flächen für Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Fahrradschuppen, Garagen Pergolen, etc. sind direkt auf den Grundstücksgrenzen (auf Tiefgarageneinfahrt bzw. bei den Reihenhäusern) mit einer Länge von über 20m vorgesehen. Ohne explizit dafür ausgewiesenen Flächen sind nach BayBO maximal 9m Grenzbebauung für Garagen, Schuppen, etc. zulässig.</p> <p>Aufgrund der Topographie liegen die geplanten Nebenanlagen bis zu ca. 2,3m über den benachbarten Grundstücken.</p> <p>Schön wäre es hier alternative Standorte für die Fahrrad-/Geräteschuppen oder Pergolen zu finden ohne dabei aus Sicht der Nachbarn eine neue Berliner Mauer hoch zu ziehen, wie z.B. die GWG Ersatzkellergebäude Reutinerstrasse.</p> <p>Als Schuppen für das Gärtnermaterial könnte ich mir gut das Palmenhaus vorstellen, dies hätte dann sogar Bezug zu seiner über hundertjährigen ursprünglichen Nutzung und würde die Grundflächenzahl von WA2 reduzieren, ohne dass die geringfügigen Überschreitungen der GRZ von 0,8 groß begründet werden müsste.</p>	<p>Der Bebauungsplan weist für die erforderlichen Nebenanlagen entsprechende Flächen mit Zweckbestimmung aus. Im Vorentwurf waren noch keine weiteren Bestimmungen getroffen. Im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs wurden Maßgaben zu zulässigen Höhen, Längen und Gestaltung von Nebenanlagen ergänzt. Die Nebenanlagen dürfen demnach eine maximale Höhe von 2,6 m nicht überschreiten. Sofern die Länge der Nebenanlagen 6 m überschreitet, ist die zu den Nachbargrundstücken gerichtete Fassade/ Rückwand mit einer Holzlattung zu verkleiden und mit Fassadenbegrünungen zu gliedern. Alternativ sind die Nebenanlagen mit Sträuchern zu hinterpflanzen. Die Nebenanlagen dürfen jeweils eine Gesamtlänge von 20 m nicht überschreiten. Die Umgrenzung für Nebenanlagen werden in den Bereichen der Flurnummer 214/9 und 214/27 von der Grundstücksgrenze abgerückt.</p> <p>Die geplante Pergola dient im Weiteren der Abschirmung und Wahrung der Privatsphäre sowohl der angrenzenden Nachbarn als auch der zukünftigen Bewohner im Plangebiet.</p> <p>Das aktuelle Nutzungskonzept des Palmenhauses steht noch nicht fest. Angedacht ist aber, wie in der Stellungnahme ebenfalls vorgeschlagen, eine Nutzung als Lagerfläche.</p>	<p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Fahrradabstellmöglichkeiten sind auf dem großen Gelände sicherlich auch näher an den Fuss- &amp; Radwegen oder Wohngebäuden möglich.</p> <p><u>g. Ver- &amp; Entsorgung:</u></p> <p>Bei der Entwässerung bitte ich zu berücksichtigen, dass der Regenwasserkanal im Schweizerhofweg nach länger anhaltendem Regen gut ausgelastet zu sein scheint, da aus den Schächten manchmal Wasser herausprudelt, wenn das Wader Niederschlag aus den höhergelegenen Gebieten, wie z.B. Schloss Moss runterdrückt.</p>	<p>Die Fahrradabstellplätze befinden sich bereits nahe der zugewiesenen Wohnräume, was einer üblichen Platzierung entspricht.</p> <p>Die Stadtverwaltung hat den Sachverhalt geprüft und die Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) um Stellungnahme hierzu gebeten. Nach Rückmeldung der GTL ist der Regenwasserkanal am Schweizerhofweg ausreichend dimensioniert. Wenn dauerhafte Regenereignisse und die Ableitung des Grundwassers aus den Drainagen hinzukommen, ist es nach Aussagen der GTL möglich, dass der Kanal temporär überlastet ist. Diese zeitweisen Überlastungen sind nicht einer zu geringen Dimensionierung zuzuschreiben, sondern hierdurch werden bereits die Auswirkungen des Klimawandels sichtbar und die Erforderlichkeit von Klimawandelanpassungen deutlich. Als Gesellschaftsaufgabe ist hier die Stadt auf Mithilfe jedes Grundstücksbesitzers angewiesen, indem eigenverantwortlich Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt auf den jeweiligen Grundstücken vorgenommen werden, um gemeinsam zur Entlastung der Regenwasserkanalisation beizutragen. Auf Ebene des gegenständlichen Bebauungsplans wurden hierzu bereits entsprechende Maßnahmen festgesetzt (Rückhaltmaßnahmen und gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal ab einer Fläche von 400 m², versickerungsfähige Beläge, Dachbegrünungen). Nach Aussagen der GTL ist der Kanal auch für die Aufnahme des Regenwassers aus dem Plangebiet ausreichend dimensioniert.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><u>h. Flächenstatistik:</u></p> <p>Als Bestand der versiegelten Flächen wurden auch die inzwischen offenen Aufzuchtbeete südl. des Palmenhauses, mitgezählt. Dies sehe ich als nicht ganz korrekt an und beschönigt die Flächenstatistik.</p> <p>Insgesamt finde ich den Bebauungsplanentwurf recht gelungen ohne dass die bestehende Vegetation zu sehr weichen muss.</p>	<p>In der Flächenstatistik wurden die offenen Beete nicht wie in der Stellungnahme angemerkt als versiegelte Fläche bewertet, sondern als teilversiegelter Grund, da hier eine bauliche Beeinträchtigung vorliegt und der natur-schutzfachliche Wert gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung von geringer Bedeutung zu bewerten ist.</p> <p>Der Übersichtplan wird zur besseren Lesbarkeit redaktionell angepasst.</p> <p>Die Verwaltung bedankt sich für die Anregungen und die Kenntnisnahme der Bemühungen der Planungs-beteiligten, den Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten.</p>	<p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p> <p><i>[Kein Beschluss erforderlich.]</i></p>
06.	EinwenderIn 06, Schreiben vom 30.11.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Einige Anmerkungen um eine fachgerechte Planung zu gewährleisten:</p> <p>1. Dunkelgrüne Fläche im West- und Nordwestteil ist Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG</p> <p>&gt; Bitte die richtige Nomenklatur in der Legende verwenden. (Auf persönliches Gespräch mit Frau Liebmann und Waldflächenausweisung wird verwiesen)</p> <p>&gt; Waldfläche könnte auch ökologisch aufgewertet werden (Ökokonto: Totholzanreicherung, Einbringung standortheimischer, seltener Baumarten)</p>	<p>In Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, kann die Festsetzung als Privatgrün in der Planzeichnung verbleiben, da dieser Bereich nicht zugänglich sein soll. „Wald“ darf hingegen nicht eingezäunt werden.</p> <p>Eine Aufwertung erfolgt durch „sich selbst überlassen“, jedoch nicht im Zuge einer Ausgleichsmaßnahme. Die Fläche müsste andernfalls als Ausgleichsfläche festgesetzt und gesichert werden und dürfte unter anderem ebenfalls nicht eingezäunt werden.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>2. Neu geplante Wege z.B. im Nordteil sind aus Kosten- gründen (Ankauf von Privatgrund, Längsgefälle) und fehlender Erschließungswirksamkeit ersatzlos zu strei- chen.</p> <p>&gt; Neben den Baukosten ist auch mit erheblichen Unter- haltskosten (bei wassergebundener Deckschicht) zu rechnen.</p> <p>&gt; Eine Flächenversiegelung mit Asphalt ist kontrapro- duktiv zum Ziel Erhalt der Landschaftsfinger.</p> <p>3. Die Entwicklungsfläche für Naherholung sollte sich zwischen Christuskirche und Villa Engel konzentrieren.</p> <p>&gt; Zusätzliche Wege in Baumbestandsflächen sind we- gen der zusätzlichen Verkehrssicherungskontrollen und den damit verbundenen Kosten abzulehnen.</p>	<p>Im Norden sind entgegen der Stellungnahme keine neuen Wegeverbindungen geplant. Eventuell bezieht sich diese Anregung auf einen veralteten Planstand. Die Wegeföhrung wurde von nördlich des Kindergartens auf die südliche Variante verlegt, um so den Waldbestand zu schonen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Kosten dient der Kenntnis- nahme.</p> <p>Eine Flächenversiegelung mit Asphalt ist entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- maßnahmen nicht zulässig. Die Planung greift die Ziel- setzung, den Landschaftsfinger zu erhalten, durch das Grünordnungskonzept im Bebauungsplan in hohem Maße auf.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p> <p>Durch die Wegeverbindung südlich des neu geplanten Kindergartens, wird sich auch in diesem Bereich die Flä- che für Naherholung konzentrieren. Zudem ist nördlich der Christuskirche innerhalb der öffentlichen Grünflä- chen ein Spielplatz verortet.</p> <p>Es ist im Zuge des Bebauungsplans nicht vorgesehen, weitere Wegeverbindungen zu schaffen. Die Verkehrs- sicherung wird über den städtebaulichen Vertrag zwi- schen der Stadt Lindau und der GWG vereinbart und ist kein Belang der Bauleitplanung.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p>	<p>Entsprechend der Stellung- nahme der Ver- waltung erfolgt keine Planände- rung.</p> <p>Entsprechend der Stellung- nahme der Ver- waltung erfolgt keine Planände- rung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>4. Bereich Naherholungsfläche und Integration mit Denkmalobjekt "Lola Schlössle" sollte vorab mit uns als Eigentümer besprochen und entwickelt werden.</p> <p>&gt; Ensembleschutz im Umgriff vom Denkmalobjekt sollte unbedingt bei Planungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Planungen schließen keinen Privatgrund mit ein und das Lola-Montez-Schlössle wurde nicht in den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans einbezogen. Darüber hinaus wurde der Denkmalschutz bei der Planung bereits frühzeitig im Zuge der Wettbewerbsauslobung berücksichtigt. Die neugeplanten baulichen Anlagen befinden sich in ca. 50-100 m Entfernung zum „Lola-Montez-Schlössle“, dazwischen befinden sich Bestandsgehölze, die im Bebauungsplan überwiegend als zu erhalten festgesetzt sind. Die Gebäude stehen somit nicht in direktem Bezug zueinander. Die geplante Wegeführung sowie der vorgesehen Spielplatz südlich des Lola-Montez-Schlössles haben keine städtebauliche Auswirkung auf das Baudenkmal.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes fand Schriftwechsel mit den Eigentümern statt und deren Anliegen zur künftigen Nutzung des Lola-Montez-Schlössles wurden vorgetragen. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Verwaltung jedoch noch keine konkreteren Darstellungen für die geplante Nutzung des Freiraums des Grundstücks vor. Die Entwicklung der Naherholungsfläche und Einbeziehung des Lola-Montez-Schlössle erfolgt außerhalb des Bauleitverfahrens.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p>	Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.
		<p>5. Alle Planungen sollten auch streng auf finanzielle Machbarkeit und Langzeitfolgen (Kosten-Nutzen- Unterhalt) hin genau geprüft und analysiert werden.</p>	<p>Der gegenständliche Bebauungsplan beruht auf einer langjährigen Vorplanung und vereint wesentliche Zielsetzungen der Stadtentwicklung, die aus anderen Fachkonzepten entwickelt wurden. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird an dieser Stelle verwiesen. Die Kostenthematik wurde auf Ebene des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Lindau und der GWG geprüft und festgelegt.</p>	Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung. Der Hinweis wird zur

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.	Kenntnis genommen.
07.	<b>EinwenderIn 07, Schreiben vom 01.12.2023</b>	<p>[...], bezugnehmend auf unser Gespräch gestern Abend bei der Informations-Veranstaltung „Natur in Lindau“-Von Drumlin zu Drumlin- möchte ich hiermit eine Ergänzung zum Bebauungsplan des Geländes „Alte Stadtgärtnerei“ einbringen:</p> <p>Da der Stadtteil Aeschach im Zuge des Gasthaussterbens und der besonders massiven Lücken-Bebauung in diesem Stadtteil einige sehr wichtige soziale Treffpunkte verloren hat, plädiere ich dafür, dass für das alte Palmenhaus im Gelände der Neubebauung eine öffentliche Nutzung im Sinne eines sozialen Treffpunkts eingeplant wird. Das Palmenhaus steht unter Denkmalschutz, da es das letzte noch in Beziehung zu einer Villa stehende Gewächshaus in Lindau ist. Man könnte die Beziehung zur Villa Engel durch eine Nutzung als Café, Raum für Vorträge der diversen Vereine, Galerie Lindauer Künstler... in beiden Gebäuden unterstreichen. Sowohl das Erdgeschoss der Villa Engel (jetzt noch Kindergarten), sowie das Gewächshaus/ Palmenhaus könnten durch eine öffentliche Nutzung die Beziehung dieses neu entstehenden Stadtteilviertels zum Aeschacher Zentrum, wie auch die Beziehung der einzelnen Wohnblöcke untereinander fördern.</p> <p>Den Bebauungsplan in diesem Sinne zu modifizieren (Wegeführung, Beachtung von Vereinbarkeit von Ruheinteressen der Bewohner/ mögliche Unruhe durch öffentliche Nutzung) möchte ich hiermit anregen.</p>	<p>Die vorgeschlagenen Nutzungen sind gemäß Bebauungsplan bauplanungsrechtlich möglich. Das konkrete Nutzungskonzept erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Die Anregungen dienen der Kenntnisnahme. Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p>	Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
08.	<b>EinwenderIn 08, Schreiben vom 05.12.2023</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>leider konnten meine Frau und ich am ersten Begehungstermin für die geplante Bebauung vor Ort am 08. November auf dem Gelände der alten Stadtgärtnerei nicht anwesend sein. Von unseren Nachbarn haben wir dann diverse Erläuterungen erhalten.</p> <p>Der Versuch, den Bebauungsplan Nr. 129 online auf der Homepage der Stadt Lindau zu finden, scheiterte auch, da dieser Plan leider nicht online verfügbar ist.</p> <p>Frage: Gibt es eine Möglichkeit, diesen Plan als PDF zugeschickt zu bekommen, oder online einzusehen?</p> <p>Unabhängig davon haben wir uns auch ein paar Gedanken zur geplanten Bebauung gemacht.</p> <p>Dabei gehen unsere Bedenken vorrangig Richtung Lärmschutz für den bereits bebauten Bereich unterhalb des geplanten Neubaugebiets (Schweizerhofweg) und das Oberflächenwasser, welches bei Starkregen zunehmend ein Thema ist.</p> <p>Der Schweizerhofweg ist im Bereich Nr.1-1E nicht dafür ausgelegt, starke Oberflächenströme abzuleiten, die vom neu zu bebauenden Gebiet (Flächenversiegelung) kommen könnten. Zumal hier das Gelände einen Höhengsprung von ca. 2-4m auf unsere Häuser im Schweizerhofweg hat. Eine zu schwach ausgelegt Oberflächen-Entwässerung/Ableitung starker Regenfälle hätte fatale Folgen für alle Häuser hier. Ich möchte dringend darum Bitten, daß dies in der Planung berücksichtigt wird. Sei es durch Auffangbecken oder ein gut durchdachtes Entwässerungssystem. Bei leider häufig verstopften Gullis im Bereich des Kreisverkehrs kann sich</p>	<p>Die Planunterlagen waren bis zum 01.12.2023 online einsehbar. Die Stellungnahme ging außerhalb der Abgabefrist ein (05.12.2023), wird jedoch dennoch wie nachfolgend in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Gleichzeitig darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde selbstverständlich die Entwässerungsthematik berücksichtigt. Dabei wurden auch die Anregungen aus der Öffentlichkeit hinsichtlich des Regenwasserkanals im Schweizerhofwegs einbezogen. Die Stadtverwaltung</p>	<p><i>[Kein Beschluss erforderlich.]</i></p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>das Wasser oftmals bereits bis zur Einfahrt Schweizerhofweg/Stegmühlenweg zurückstauen.</p> <p>Wenn dann noch mehr Wasser durch das Neubaugebiet die Oberflächenwassernetz einfach überfüllt, ist bei uns Land und Haus "unter". Das kann niemand wollen.</p> <p>Im Neubaugebiet soll scheinbar(?) ein Kaffee entstehen. Als Begegnungsstätte sicher eine gute Einrichtung.</p> <p>Es stellt sich aber die Frage der Zufahrt und der entstehenden Geräuschkulisse, die bei zu wenig Abstand Richtung Schweizerhofweg negativ auf uns Anwohner fällt.</p>	<p>hat den Sachverhalt geprüft und die Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) um Stellungnahme hierzu gebeten. Nach Rückmeldung der GTL ist der Regenwasserkanal am Schweizerhofweg ausreichend dimensioniert. Wenn dauerhafte Regenereignisse und die Ableitung des Grundwassers aus den Drainagen hinzukommen, ist es nach Aussagen der GTL möglich, dass der Kanal temporär überlastet ist. Diese zeitweisen Überlastungen sind nicht einer zu geringen Dimensionierung zuzuschreiben, sondern hierdurch werden bereits die Auswirkungen des Klimawandels sichtbar und die Erforderlichkeit von Klimawandelanpassungen deutlich. Als Gesellschaftsaufgabe ist hier die Stadt auf Mithilfe jedes Grundstücksbesitzers angewiesen, indem eigenverantwortlich Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt auf den jeweiligen Grundstücken vorgenommen werden, um gemeinsam zur Entlastung der Regenwasserkanalisation beizutragen. Auf Ebene des gegenständlichen Bebauungsplans wurden hierzu bereits entsprechende Maßnahmen festgesetzt (Rückhaltemaßnahmen und gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal ab einer Fläche von 400 m², versickerungsfähige Beläge, Dachbegrünungen). Nach Aussagen der GTL ist der Kanal auch für die Aufnahme des Regenwassers aus dem Plangebiet ausreichend dimensioniert.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind in allgemeinen Wohngebieten <i>die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften</i> zulässig. Diese Nutzung ist somit als Wohngebietsverträgliche Nutzung einzustufen. Eine Nutzung als Café oder Begegnungsstätte würde auch das Leben im städtischen Umfeld bereichern.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Darunter fallen auch Sammelspielplätze, die ein gutes "Geräuschpotential" beinhalten. Abstände? Dämmung durch Büsche?</p> <p>Thema Tiefgaragenzufahrt: Auch das sehe ich kritisch. Die Zufahrt soll wohl ziemlich direkt hinter dem Kreisverkehr Reutiner Str./Ludwig-Kick-Str. Richtung Christuskirche entstehen. Sie wird ein potentieller Gefahrenpunkt werden.</p> <p>Ich will mir gar nicht vorstellen, was passiert, wenn in der Rushour der Schulen hier hunderte Schüler die Zebrastreifen des Kreisverkehrs nutzen, und gleichzeitig Fahrzeuge aus oder in die Tiefgarage fahren wollen, bei gleichzeitig starkem PKW, Bus und Radlerverkehr (täglich mehrfaches Szenario). Da sind kritische Situationen vorprogrammiert. Die Zufahrt wäre sicher entspannter,</p>	<p>Nach aktuellem Planungsstand ist es aufgrund des enormen wirtschaftlichen Aufwands, welcher für eine entsprechende Umnutzung des Palmenhauses betrieben werden müsste, äußerst unwahrscheinlich, dass in diesen Gebäudeteilen ein Café o. Ä. entsteht. Es soll jedoch planungsrechtlich nicht generell ausgeschlossen werden, um größtmögliche Flexibilität einer belebenden Stadtentwicklung zu schaffen. Kindergeräusche gelten darüber hinaus nicht als „Lärm“. Im Weiteren würden sich die Ruhezeiten entsprechend der Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets verhalten, und müssten beim Betrieb eines Cafés auch entsprechend berücksichtigt werden. Deren Überwachung obliegt dem Ordnungsamt. Der planbedingte Verkehrslärm wurde gutachterlich geprüft und entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus soll das Wohnquartier autofrei gestaltet werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Zunahme des Verkehrs aufgrund einer Café-Nutzung, ist nicht zu befürchten.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p> <p>Die bestehende Einfahrt wird als Zufahrt zum Wohnquartier sowie Kindergarten genutzt. Alternativen zur Tiefgaragenzufahrt wurden im Planungsprozess geprüft. Auf Ebene des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das auch die Tiefgaragenzufahrt geprüft hat. Dabei wurden von gutachterlicher Seite keine Bedenken ermittelt.</p> <p>Der Stadt Lindau ist die bestehende Verkehrsthematik in diesem Bereich bekannt. Hierfür soll künftig eine Lösung erarbeitet werden.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>wenn man dazu die alte Einfahrt zum ehemaligen Gelände der Stadtgärtnerei bei der Villa Engel nutzen würde. Das hätte auch den Vorteil, daß man den alten Baumbestand an der aktuell geplanten Ein-/Ausfahrt schonen und erhalten könnte.</p> <p>Ich möchte Sie bitten, die genannten Punkte ernst zu nehmen, und würde mich freuen, wenn Sie uns Anwohner dazu im Vorfeld der Planung weiter informieren würden. Gerne auch per Mail.</p>	<p>Die Anregungen dienen der Kenntnisnahme. Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p> <p>Die Verwaltung bedankt sich für die Anregungen. Die Bedenken wurden entsprechend der vorangehenden Ausführungen in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat entsprechend mitgeteilt.</p>	<i>[Kein Beschluss erforderlich.]</i>
09.	EinwenderIn 09, Schreiben vom 08.12.2023	<p><i>[Anrede],</i></p> <p>wir haben uns gestern im Luv bei der Vorstellung der Grünanlagenplanung von "Drumlin zu Drumlin" kennengelernt.</p> <p>Bei dieser Veranstaltung habe ich einen Überblick über die bestehenden Planungen der Stadt Lindau erhalten.</p> <p>Zu dem zur Bürgerbeteiligung ausliegenden Bebauungsplan habe ich folgende Anregungen.</p> <p>Den vorgesehenen sechszügigen Kindergarten im Gebiet WA3 empfinde ich als sehr störend in dem Grünstreifen. Die Notwendigkeit in Lindau für Kindergartenplätze sehe ich aber auch.</p> <p>Da auf dem Grundstück sehr viele erhaltenswerte Bäume vorhanden sind, schlage ich vor den Kindergarten als Waldkindergarten zu bauen, allerdings ergänzt mit einem zentralen Gebäude mit sanitären Anlagen und einem größeren Aufenthaltsraum. Ein so städtisch zentral gelegener Waldkindergarten wäre eine Besonderheit.</p>	<p>Dem Städtebaulichen Konzept übergeordnet steht die Zielsetzung, die bauliche Struktur und den umgebenden Grünraum in Einklang zu bringen. Dies wird durch die gezielte Anordnung der Bebauung im Osten des Gehölzbestands erreicht. Lediglich die Kindertagesstätte (KiTa) nimmt hierbei eine Sonderposition ein und wird in die im Westen liegende Lichtung integriert. Innerhalb des Baufensters für die KiTa befindet sich kein erhaltenswerter Baumbestand. Zur weiteren behutsamen baulichen Integration der KiTa, wurden entsprechende Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Die KiTa soll als</p>	Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Bei der gestrigen Veranstaltung im Luv haben wir auch festgestellt, dass in Lindau-Aeschach ein Zentrum, eine Begegnungsstätte fehlt.</p> <p>Ich schlage vor den Bereich in WA2 vor dem ehemaligen Palmenhaus der Stadtgärtnerei als Platz zu gestalten. Kombiniert mit einem Kaffee und/oder Restaurant im ehemaligen Palmenhaus oder einem Neubau.</p> <p>Ob das beim Palmenhaus erhaltenswert ist, habe ich in der Kürze der Zeit nicht recherchieren können.</p> <p>Es würde mich sehr freuen wenn die Stadt diese Anregungen in ihrer weiteren Planungen einfließen lassen könnte.</p>	<p>wesentlicher Teil des Konzepts sowie aufgrund des dringenden Bedarfs an KiTa-Plätzen erhalten bleiben.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p> <p>Das Palmenhaus wird als denkmalgeschütztes Gebäude erhalten. Gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind in allgemeinen Wohngebieten <i>die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften</i> zulässig. Nach aktuellem Planungsstand ist es aufgrund des enormen wirtschaftlichen Aufwands, welcher für eine entsprechende Umnutzung des Palmenhauses betrieben werden müsste, äußerst unwahrscheinlich, dass in diesen Gebäudeteilen ein Café o. Ä. entsteht. Es soll jedoch planungsrechtlich nicht generell ausgeschlossen werden, um größtmögliche Flexibilität einer belebenden Stadtentwicklung zu schaffen.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p> <p>Die Verwaltung bedankt sich für die Anregungen. Die Bedenken wurden entsprechend der vorangehenden Ausführungen in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat entsprechend mitgeteilt.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p> <p><i>[Kein Beschluss erforderlich.]</i></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 07.11.2023 an insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

### Keine Stellungnahmen:

- Landratsamt Lindau – Bodenschutz
- Technisches Hilfswerk
- Landespolizeiinspektion
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadtwerke Lindau GmbH & Co. KG – Telekommunikation
- Zweckverband für Abfallwirtschaft
- Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Pfarrbüro St. Stephan – Christuskirche, St. Verena-Versöhnerkirche, St. Johannes – Wasserburg im Kiez
- Pfarrgemeinschaft Lindau Insel

### Ohne Einwendungen:

- Amt für Ländliche Entwicklung; Schreiben vom 05.12.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft; Schreiben vom 16.11.2023
- Terranets; Schreiben vom 08.11.2023

### Stellungnahmen mit Anregungen oder Einwendungen haben folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Regierung von Schwaben; Schreiben vom 01.12.2023
- Regionaler Planungsverband Allgäu; Schreiben vom 04.12.2023
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Schreiben vom 19.12.2023
- Amt für Ernährung, Land-wirtschaft und Forsten – Bereich Forsten; Schreiben vom 20.11.2023
- Landratsamt Lindau – Immissionsschutz; Schreiben vom 29.11.2023
- Landratsamt Lindau – Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 07.12.2023
- Landratsamt Lindau – Wasserrecht; Schreiben vom 14.11.2023
- BUND Naturschutz in Bayern e. V. ; Schreiben vom 05.12.2023
- Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau; Schreiben vom 02.12.2023

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

Seite 35 von 75

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 15.09.2021) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).</p> <p>Die uns von der Stadt Lindau (Bodensee) übermittelten Bauleitplanunterlagen enthalten bislang keine Aussagen zum künftigen Bedarf an Siedlungsflächen. Wir erachten es für erforderlich, dass die Gemeinde im weiteren Verfahren den in der Auslegungshilfe übermittelten Anforderungen Rechnung trägt und sich mit dem die Neuausweisung auslösenden Bedarf auseinandersetzt.</p> <p>Wir geben den Hinweis, dass am 01. Juni 2023 die LEP-Teilfortschreibung in Kraft getreten ist (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W) und bitten dies im Begründungsentwurf entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Die verbindliche LEP-Teilfortschreibung kann auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (<a href="http://www.stmwi.bayern.de">www.stmwi.bayern.de</a> - Menü: Landesentwicklung - Landesentwicklungsprogramm) eingesehen werden. Auch eine nichtamtliche Lesefassung des LEP Bayern mit Stand 01.06.2023 ist dort zu finden.</p> <p>2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:</p>	<p>Flächen bereits als Siedlungsfläche (Gemeinbedarfsfläche) ausgewiesen. Die ausgewiesene Fläche betrug dabei ca. 2 ha. Im Zuge der im Parallelverfahren aufgestellten 3. Änderung des Flächennutzungsplans, werden ca. 1,5 ha der Gemeinbedarfsfläche in Fläche für Wohnen bzw. Gemischte Baufläche geändert. Die weiteren Flächen werden als Grünflächen dargestellt. Die generelle Siedlungsfläche reduziert sich somit durch die Planung um 0,5 ha.</p> <p>Ein Bedarf an Wohnraum ist darüber hinaus in Lindau gegeben. Dies zeigt die Ermittlung des Wohnungsbedarfs bis 2040 (Planwerk Stadtentwicklung vom 28.11.2021, Nürnberg). Die Aussagen aus dem Gutachten werden in der Begründung ergänzt (Ziffer 3.1.2).</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Begründung an die LEP-Fortschreibung vom Juni 2023 angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und in die Begründung ein Kapitel zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ergänzt.</p>	<p>Verwaltung geändert.</p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Das Regierungssachgebiet 34.1 "Städtebau" gibt folgenden Hinweis:</p> <p>Die in der Begründung nachvollziehbar dargestellte Auseinandersetzung mit den Belangen 'Landschafts-schutz, Luftaustausch, etc.' ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen. Gleichwohl wird empfohlen, entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB Ergän-zende Vorschriften zum Umweltschutz) in der Be-gründung in einem eigenen Kapitel zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung die vorgesehenen Maßnah-men hierzu (Energieversorgung, Schwammstadt, etc.) zu erläutern.</p> <p>Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssys-tem der Regierung von Schwaben eingetragen.</p> <p>Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zu-verlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbe-reichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermit-teln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben, bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht wei-terverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach flaechenerfas-sung@reg-schw.bayern.de eingerichtet.</p>	<p>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme und wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens von der entspre-chenden Fachstelle berücksichtigt.</p>	<p>chend der Stel-lungnahme der Verwaltung geän-dert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis ge-nommen.</p>
05.	<b>Regionaler Pla-nungsverband Allgäu; Schrei-ben vom 04.12.2023</b>	<p>Wir bitten die Stadt Lindau (Bodensee), in Bezug auf die geplante Bebauungsplanänderung geeignete Maßnah-men zu treffen, um Regionalplan der Region Allgäu B V 2.3 (Z) ausreichend Rechnung zu tragen. Gemäß die-sem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigen-genutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnun-gen) freigehalten wird.</p>	<p>In den textlichen Festsetzungen sind bereits Ferien-räume und -wohnungen gem. § 13a BauNVO ausge-schlossen (vgl. Ziffer 1.1.3, 1.1.4 und 1.2.2). Dem Ziel 2.3 des Regionalplans wird nun zusätzlich mit dem Aus-schluss von Nebenwohnungen/Zweitwohnungen über die Feinsteuerung der Festsetzung zur Art der bauli-chen Nutzung Rechnung getragen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen zur Art der bauli-chen Nutzung werden ergänzt um Zweitwohnun-gen im Plangebiet auszuschließen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
06.	<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Schreiben vom 19.12.2023</b>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Bau- und Kunstdenkmalflegerische Belange:</u></b></p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ nimmt die Bau - und Kunstdenkmalfpflege des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wie folgt Stellung:</p> <p>Die Vorentwurfsplanung (Büro Opla, Fassung 25.10.2023) berührt die Belange der Denkmalpflege in erheblichem Ausmaß. Im ausgewiesenen Geltungsbe-reich sowie in direktem Umfeld dazu befinden sich folgende Einzeldenkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Villa Engel</b>, östlicher zweigeschossiger Teil mit Mansarddach und gartenseitig gelegener Vorhalle, um 1800, westlicher querstehender Anbau dreigeschossig mit Walmdach und rundem Treppenturm, um 1850; Nebengebäude, zweigeschossiger Kopfbau mit langgestrecktem eingeschossigem Trakt, Satteldach; ehem. Orangerie, erdgeschossig mit überhöhtem Mittelabschnitt, 1870 nach Plänen von Karl Götzger errichtet. <u>D-7-76-116-389</u></li> <li>• <b>Villa, sog. Lola-Montez-SchlöÙle</b>, schmaler dreigeschossiger Walmdachbau in der Art eines Gartenhauses, Obergeschosse verbrettert, 18. Jh. <u>D-7-76- 116-371</u></li> </ul>	<p>[Aufführung des Sachverhalts, keine Abwägung erforderlich.]</p>	<p>[Kein Beschluss erforderlich.]</p>


Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Evang.-Luth. Christuskirche</b>, gotisierender Bau mit nach Norden angefügtem Seitenschiff und Chorflankenturm im Süden, von Friedrich von Thiersch, 1900/01; mit Ausstattung. <u>D-7-76-116-370</u></li> <li>• <b>Ehem. Ökonomiegebäude</b> jetzt Wohnhaus, zweigeschossig mit Krüppelwalmdach und steinernen Fenstergewänden, im Kern 17. Jh., Anfang 20. Jh. überformt. <u>D-7-76-116-390</u></li> <li>• <b>Villa, ehem. Gombart</b>, zweigeschossiger Gruppenbau mit historistischen Detailformen, vom Büro Eugen Drollinger, um 1895, 1954 teilweise vereinfacht. <u>D-7-76-116-484</u></li> </ul> <p>Die Villa Engel, auf dessen historischem Areal sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Stadtgärtnerei“ im Wesentlichen bezieht, stellt eine der besonders frühen Villenanwesen im heutigen Stadtgebiet von Lindau – und damit ein hervorgehobenes stadtbildprägendes Denkmal dar. Neben dem Hauptbau verkörpern auch historische Nebengebäude, eine Ökonomie sowie eine Orangerie den städtebaulichen Denkmalwert des ehemaligen Villenareals. Trotz nachträglicher Ansiedlung der Stadtgärtnerei am Villenareal im Laufe des 20. Jahrhunderts haben sich die wesentlichen Sichtbeziehungen zwischen den genannten denkmalgeschützten Baukörpern sowie deren Wahrnehmbarkeit von öffentlichen Raum bisher anschaulich erhalten.</p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baukörper würden folglich eine massive und für die Denkmalpflege in dieser Weise nicht hinnehmbare Nachverdichtung darstellen. Die städtebaulich-denkmalpflegerischen Wechselbeziehungen der einzelnen denkmalgeschützten Bauwerke und deren visuelle Erlebbarkeit würden</p>	<p>Die Verwaltung bedankt sich für die Anregungen und nimmt mit Bedauern zur Kenntnis, dass trotz der Bemühungen der Stadt, der Bauherrin und der beauftragten Planungsbüros dem Denkmalschutz Rechnung zu tragen, auf Seiten des Denkmalamts erhebliche Bedenken bestehen.</p> <p>Die genannten Baudenkmäler sind der Stadt bekannt, wie auch den Bebauungsplanunterlagen zu entnehmen ist. Die vorgesehene Bebauung ist das Ergebnis einer intensiven Vorplanung mit städtebaulichem Wettbewerb. Bei der Neuentwicklung des Wohnareals sind unterschiedliche Aspekte zu berücksichtigen und untereinander abzuwägen. Sowohl Stadtbild, Denkmalschutz, Erhalt der vorhandenen Vegetation, Aspekte des nachhaltigen Bauens (wie z. B. Dachbegrünung, Regenrückhalt), aber auch der dringende Bedarf an Wohnraum wurden bei der Gebäudekonzeption im Besonderen beachtet. Durch die Positionierung der mehrgeschossigen Flachdachgebäude mit zurückversetzten Staffelgeschossen im zentralen Bereich, und die der Umgebung</p>	Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>dadurch erheblich beeinträchtigt werden. Das Landesamt für Denkmalpflege hält es daher für dringend angezeigt, insbesondere die in den Baufenstern BF. 2.1, 2.2 und 2.3 vorgesehenen Baukörper in deren Grundrissmaßen und deren Höhenausbildungen von mitunter vier (!) Vollgeschoßen erheblich zu reduzieren und des Weiteren von den Baudenkmalen spürbar nach Nordwesten abzurücken.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt dem im Bauleitplanverfahren momentan zu grundlegenden Vorentwurf (Büro Opla, Fassung 25.10.2023) nicht zu und muss diesen aufgrund erheblicher Bedenken mit Nachdruck ablehnen.</p> <p>Gleichermaßen hält es das Landesamt bei Bauleitplanverfahren mit derart starker Betroffenheit des öffentlichen Belanges Denkmalschutz generell für dringend angezeigt, eine vorherige Grundabstimmung der städtebaulichen Zielsetzungen und der gesamten Denkmalverträglichkeit zu veranlassen.</p> <p>Das Landesamt steht für eine fachliche Abstimmung einer zustimmungsfähigen Gesamtplanung für den Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ gerne zur Verfügung.</p>	<p>angepassten Reihenhäuser/ Kindergarten im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung sowie der Bestandsvegetation, wird die Errichtung von vier Vollgeschossen sowie die Errichtung von Flachdächern aus stadtplanerischer Sicht als verträglich gesehen. Flachdächer bieten zudem die Möglichkeit einer Dachbegrünung und tragen so erheblich zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen von Versiegelung bei. Zudem werden durch die Entwicklung einer Konversionsfläche den Anforderungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in hohem Maße Rechnung getragen.</p> <p>Die Stadt Lindau hat sich bereits im Zuge der Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs ausführlich mit den Belangen des Denkmalschutzes befasst, und sich zur Erstellung des Auslobungstextes mit den Zuständigen abgestimmt. Eine frühzeitige Grundabstimmung hat daher entgegen der Stellungnahme stattgefunden.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung sind den denkmalschutzrechtlichen Belangen durch die Berücksichtigung der Sichtachsen (Sicherung durch Baugrenzen), der zurückversetzten obersten Geschosse als Staffelgeschoss und der getroffenen Gestaltungsfestsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Zudem ist es denkmalgeschützten Gebäuden zuträglich, wenn sie einer neuen Nutzung zugeführt werden und durch die Integration in die Städtebauliche Entwicklung wiederbelebt werden.</p> <p>Die Verwaltung nimmt die Bedenken zur Kenntnis. Unter Abwägung aller Belange wird der Schaffung von Wohnraum und den Aspekten des nachhaltigen Bauens Vorrang eingeräumt.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht veranlasst.</p>	



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	Der Hinweis dient der Kenntnisnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10.	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten; Schreiben vom 20.11.2023</b>	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) – Bereich Forsten nimmt zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Die Stadt Lindau beabsichtigt im Bereich „Alte Stadtgärtnerei“ Wohnhäuser zu errichten und diese mit Grünanlagen zu ergänzen. Im westlichen Teil (Fl. Nr 156 TF, 158, 206 TF (alle Gemarkung Aeschach)) des Änderungsbereichs der Satzung stockt heute ein gut strukturierter 50–120-jähriger Edellaubholz-Fichten- Altbestand (vgl. Anlage). Es handelt sich um Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Im Entwurf der Satzungen sind in diesen Teilbereichen intensiv bewirtschaftete Grünanlagen vorgesehen.</p> <p>Aus forstlicher Sicht sollten diese Bereiche auch in den geänderten Satzungen Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes bleiben. Es ist geplant diese Bestände im Zuge der neuen Forsteinrichtung zu erfassen und zu beplanen. Auf Teilflächen verjüngen sich bereits klimatolerante Edellaubbäume, auf Teilflächen kann eine Waldrandpflege durchgeführt werden bzw. weitere geeignete Mischbaumarten eingebracht werden. Daneben spre-</p>	<p><i>[Aufführung des Sachverhalts, keine Abwägung erforderlich.]</i></p> <p>Der als private Grünfläche festgesetzte Bereich dient dem Erhalt des Baumbestands und soll eingezäunt werden. Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich dient ebenfalls dem Erhalt des Baumbestands, soll jedoch nicht eingezäunt werden und ist für die Öffentlichkeit als Erholungsfläche zugänglich. Eine Rodung ist nicht vorgesehen und durch die Festsetzung auch nicht zulässig. Es werden in diesem Bereich lediglich Bäume entnommen, deren Verkehrssicherheit nicht</p>	<p><i>[Kein Beschluss erforderlich.]</i></p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>chen artenschutzrechtliche Gründe für die Walderhaltung, da die Altbäume mit hoher Wahrscheinlichkeit entsprechende Strukturen (z.B. Höhlen) aufweisen.</p> <p>Sollte die Waldeigenschaft nicht erhalten werden können, ist alternativ eine Rodungserlaubnis erforderlich (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Diese kann im Zuge des Satzungsbeschlusses mit erteilt werden (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG). Sinngemäß sind jedoch die Absätze 3-7 zu beachten.</p> <p>Die betroffene Waldfläche unterliegt keinen Schutzkategorien. Im Bereich der Stadt Lindau liegt der Waldflächenanteil mit ca. 18% deutlich unter dem bayernweiten Durchschnitt von rund 36%. Bei einem derart niedrigen Waldflächenanteil besteht öffentliches Interesse an der Walderhaltung. In solchen Fällen soll die Rodungserlaubnis versagt werden (Art. 9 Abs. 5 Satz 2 BayWaldG). Eine Rodungserlaubnis kann somit nur erteilt werden, wenn auf der betroffenen Fläche aus Gründen außerhalb der forstlichen Belange nicht erhalten werden kann und zugleich ein flächengleicher Walderersatz im Bereich der Stadt Lindau geleistet wird.</p> <p>Wir favorisieren die Erhaltung des Waldes und bitten um entsprechende Änderung der Planung. Einer Rodung, wie sie aktuell mit der als Grünfläche geplanten Nutzung stattfinden würde, können wir nur zustimmen, wenn die</p>	<p>mehr gewährleistet ist oder die aufgrund der Wegeführung entnommen werden müssen. Die Anzahl der zu fällenden Bäume wurde jedoch auf ein Minimum beschränkt. Die Verwaltung hat dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forsten) den Sachverhalt nochmals erläutert. Die Bedenken konnten hierdurch ausgeräumt werden. Aus Sicht der Forstbehörde stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Konflikt mit dem Waldgesetz (E-Mail vom 19.02.2024).</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht veranlasst.</p> <p>Eine Rodungserlaubnis ist nicht erforderlich, da die Waldeigenschaft erhalten bleibt (vgl. vorangehende Ausführungen). Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Erhaltung aus plausiblen Gründen nicht möglich ist und eine Ersatzaufforstung geleistet wird.</p> <p>Anlage: Luftbildauszug Gemarkung Aeschach- Wald im Sinne des BayWaldG ist türkis markiert</p> 		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
12.	Landratsamt Lindau – Im-missions-schutz; Schrei-ben vom 29.11.2023	<p><b>1. Sachverhalt</b></p> <p>Die Stadt Lindau beabsichtigt, die Flur Nrn. 156, 156/1, 157, 158, 161/2, 206, 206/2 und Teile der Flur Nr. 214/2 der Gemarkung Aeschach neu zu überplanen. An den geplanten Geltungsbereich grenzt im Südosten die Ludwig-Kick-Straße, im Nordosten ein allgemeines Wohngebiet und im Südwesten die Christuskirche mit Gemeindezentrum an. Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha. Das überplante Gelände weist eine West-Ost Gefälle auf, wobei das Gefälle im bebauten Bereich des Planungsgebietes bei ca. 4% liegt.</p> <p>Entlang der Ludwig-Kick-Straße bleiben die beiden bestehenden Gebäude „Villa Engel“ und „Gärtnerhaus“ bestehen und werden als Mischgebiet ausgewiesen. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen sind in diesen Gebäuden im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen, im 1. Obergeschoss gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen und in den weiteren Obergeschossen nur Wohnnutzungen zulässig.</p> <p>In nordwestlicher Richtung schließen sich daran drei- bis viergeschossige Baukörper in Geschossbauweise mit ca. 55 Wohneinheiten an (WA2). Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind zwei 4-spännige Reihenhäuser geplant (WA1). Westlich des Geschosswohnungsbaus ist ein Einzelgebäude geplant, in dem im Erdgeschoss und 1. OG eine Kita und in den darüber liegenden Geschossen ca. 9 Wohneinheiten geplant sind (WA3). Dieser Wohnbereich soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.</p> <p>Das Planungsgebiet verfügt über 2 Zu- und Abfahrtswege. Die südliche, bereits bestehende Zufahrt endet in einem Wendehammer und dient dem Hol- und Bring-</p>	<i>[Aufführung des Sachverhalts, keine Abwägung erforderlich.]</i>	<i>[Kein Beschluss erforderlich.]</i>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Verkehr der Kita und erschließt die oberirdischen Parkplätze der Villa Engel. Darüber hinaus ist nördlich des Gärtnerhauses eine Zufahrt in eine zentrale Tiefgarage geplant, in der 56 Stellplätze für die geplanten 72 Wohneinheiten (WA 1, WA2 und WA3) errichtet werden. Aufgrund der Minderungsfaktoren für ÖPNV und geförderten Wohnungsbau sind für die geplante Wohnnutzung nach der Stellplatzsatzung der Stadt Lindau nur 47 Stellplätze erforderlich. Die oberirdischen Stellplätze der Villa Engel/Gärtnerhaus und der Kindertagesstätte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht dargestellt.</p> <p>Den o.g. Gebietscharakterisierungen sind gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005: 2023 die nachstehenden Orientierungswerte zuzuordnen:</p> <p><u>Mischgebiet:</u></p> <p>tagsüber/nachts 60/50 bzw. 45 dB(A).</p> <p><u>Allgemeines Wohngebiet:</u></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 Verkehrslärmmissionen herangezogen werden.</p> <p>Gemäß der Anmerkung 2 im Beiblatt 1 der DIN 18005 vom Juli 2023 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts auch bei nur teilweise geöffneten Einfachfenstern ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Deshalb sollte für die Nachtzeit ein Zielwert von 45 dB(A) angestrebt werden.</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><b>2. Immissionssituation</b></p> <p><b>2.1 Straßenverkehrslärmimmissionen</b></p> <p>Von den Verkehrsingenieuren Besch und Partner KG wurde am 30.09.2020 eine Verkehrszählung der Ludwig-Kick-Straße durchgeführt, die eine DTV von 10.388 Kfz/24h ergab. Darüber hinaus wurde der projektinduzierte Fahrverkehr in der vorliegenden verkehrstechnischen Stellungnahme vom 08.11.2021 mit zusätzlichen 664 Fahrbewegungen pro Tag bestimmt, die sich gleichmäßig auf beide Richtungen der Ludwig-Kick-Straße aufteilen. Auf der Grundlage dieser Verkehrsdaten wurde für das Prognosejahr 2030 in der schalltechnischen Untersuchung der pm_akustik vom 2.11.2021 eine Lärmprognose der Straßenverkehrslärmimmissionen am Planungsgebiet erstellt.</p> <p>Unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Verkehrszählungen der verkehrstechnischen Stellungnahme vom 08.11.2021</li> <li>• einer Steigerung der Verkehrsmenge bis 2030 um 10,2 % (abgeleitet aus Angaben des Lindauer Mobilitätskonzeptes)</li> <li>• einer daraus abgeleiteten maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke auf der Ludwig-Kick-Straße von tagsüber/nachts 686/58 Kfz/h</li> <li>• eines aus den Verkehrszählungen abgeleiteten Lkw-Anteils von tagsüber p1/p2 5,2/5,6 % und nachts p1/p2 2,2/2,7 %</li> <li>• einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h,</li> </ul>	<p>Die Immissionsschutzfachliche Bewertung dient der Kenntnisnahme. Eine Abwägung und Bewertung der vorgebrachten Anregungen erfolgen im nachfolgenden Absatz zu „3. Beurteilung“.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag																																																																																																								
		<p>ergeben sich nach dem Prognosemodell der RLS-19 nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung an den jeweiligen Gebäudeseiten die nachstehenden maximalen Beurteilungspegel:</p> <table><tr><th rowspan="2">Immissi- onsort</th><th colspan="2">Beurteilungspegel [dB(A)]</th><th colspan="2">Orientierungswert [dB(A)]</th><th colspan="2">Über-(+)/Unter-(-) schreitung</th></tr><tr><th>tags</th><th>nachts</th><th>tags</th><th>nachts</th><th>tags</th><th>Nachts</th></tr><tr><td colspan="7">Villa Engel</td></tr><tr><td>SW-Seite</td><td>61</td><td>50</td><td>60</td><td>50</td><td>+1</td><td>0</td></tr><tr><td>SO-Seite</td><td>64</td><td>53</td><td>60</td><td>50</td><td>+4</td><td>+3</td></tr><tr><td>NO-Seite</td><td>61</td><td>50</td><td>60</td><td>50</td><td>+1</td><td>0</td></tr><tr><td colspan="7">Gärtnerhaus</td></tr><tr><td>SW-Seite</td><td>59</td><td>48</td><td>60</td><td>50</td><td>-1</td><td>-2</td></tr><tr><td>SO-Seite</td><td>63</td><td>53</td><td>60</td><td>50</td><td>+3</td><td>+3</td></tr><tr><td>NO-Seite</td><td>58</td><td>48</td><td>60</td><td>50</td><td>-2</td><td>-2</td></tr><tr><td colspan="7">WA2.3-westliches Gebäude</td></tr><tr><td>SO-Seite</td><td>55</td><td>45</td><td>55</td><td>45</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td colspan="7">WA2-östliches Gebäude</td></tr><tr><td>SO-Seite</td><td>57</td><td>46</td><td>55</td><td>45</td><td>+2</td><td>+1</td></tr><tr><td>O-Seite</td><td>56</td><td>45</td><td>55</td><td>45</td><td>+1</td><td>0</td></tr></table> <p>Nach den Ergebnissen der durchgeführten Lärmprog- nose werden die zulässigen Orientierungswerte auf der straßenzugewandten Gebäudeseite im Mischgebiet tagsüber um 3-4 dB(A) und nachts um 3 dB(A) über- schritten. An den senkrecht zur Straße gelegenen Ge- bäudeseiten (SW und NO) ist nur an der Villa Engel tagsüber mit einer geringen Überschreitung der Orien- tierungswerte von 1 dB(A) zu rechnen. Gemäß der An- merkung 2 im Beiblatt 1 der DIN 18005 vom Juli 2023 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts auch bei nur teilweise geöffneten Einfachfenstern ein unge- störter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Deshalb sollte</p>	Immissi- onsort	Beurteilungspegel [dB(A)]		Orientierungswert [dB(A)]		Über-(+)/Unter-(-) schreitung		tags	nachts	tags	nachts	tags	Nachts	Villa Engel							SW-Seite	61	50	60	50	+1	0	SO-Seite	64	53	60	50	+4	+3	NO-Seite	61	50	60	50	+1	0	Gärtnerhaus							SW-Seite	59	48	60	50	-1	-2	SO-Seite	63	53	60	50	+3	+3	NO-Seite	58	48	60	50	-2	-2	WA2.3-westliches Gebäude							SO-Seite	55	45	55	45	0	0	WA2-östliches Gebäude							SO-Seite	57	46	55	45	+2	+1	O-Seite	56	45	55	45	+1	0		
Immissi- onsort	Beurteilungspegel [dB(A)]			Orientierungswert [dB(A)]		Über-(+)/Unter-(-) schreitung																																																																																																						
	tags	nachts	tags	nachts	tags	Nachts																																																																																																						
Villa Engel																																																																																																												
SW-Seite	61	50	60	50	+1	0																																																																																																						
SO-Seite	64	53	60	50	+4	+3																																																																																																						
NO-Seite	61	50	60	50	+1	0																																																																																																						
Gärtnerhaus																																																																																																												
SW-Seite	59	48	60	50	-1	-2																																																																																																						
SO-Seite	63	53	60	50	+3	+3																																																																																																						
NO-Seite	58	48	60	50	-2	-2																																																																																																						
WA2.3-westliches Gebäude																																																																																																												
SO-Seite	55	45	55	45	0	0																																																																																																						
WA2-östliches Gebäude																																																																																																												
SO-Seite	57	46	55	45	+2	+1																																																																																																						
O-Seite	56	45	55	45	+1	0																																																																																																						

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>für die Nachtzeit im Mischgebiet ein Zielwert von 45 dB(A) angestrebt werden. Dieser Zielwert wird an der straßenzugewandten SO-Seite der Gebäude um bis zu 8 dB(A) und an den SW- und NO-Seiten der Gebäude um bis zu 5 dB(A) überschritten. Demzufolge sind diese Gebäudeseiten für die Situierung der zum Lüften benötigten Fensteröffnungen von Ruheräumen nicht geeignet.</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden deshalb Festsetzungen aufgenommen, die diesen Nutzungskonflikt lösen. Allerdings ist in Nr. 8.1.2 Abs. 3 der Begriff „schutzbedürftige Räume nach DIN 4109“ hier missverständlich, da unter die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 auch die Ruheräume gehören, für die gesonderte Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Die Orientierungswerte werden an der SO-Seite des östlichen Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet WA2 (Gebäude WA2.2) tagsüber um 2 dB(A) und nachts 1 dB(A) überschritten. In der Planungsrechtlichen Festsetzung 8.1.1 wurde deshalb für Ruheräume auf dieser Gebäudeseite im 2. und 3. OG des Gebäudes WA2.2 eine raumluftechnische Anlage gefordert. Ruheräume an der Gebäudeseite SO können jedoch auch Lüftungsöffnungen an der südwestlichen oder östlichen Gebäudewand besitzen, an denen der Nachtorientierungswert eingehalten ist. Demzufolge ist diese Festsetzung zu konkretisieren.</p> <p>Darüber hinaus wurde in der schalltechnischen Untersuchung prognostiziert, ob sich durch das Projekt die Straßenverkehrslärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verschlechtern. Dabei wurden als maßgebliche Immissionsorte die Wohnhäuser Flur Nr. 214/27 (Schweizerhofweg 1d, Flur Nr. 153 (Ludwig-Kick-Straße 30) und Flur Nr. 150 (Ludwig-Kick-</p>		



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag																																			
		<p>Straße 24) untersucht. Dabei wurde die Schutzwürdigkeit der Wohnhäuser Flur Nr. 214/27 und 153 als allgemeines Wohngebiet, die Flur Nr. 150 als Gemengelage eingestuft. Nach dem Bebauungsplan Nr. 66 der Stadt Lindau befindet sich dieser Immissionsorte jedoch ebenfalls innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Nach der durchgeführten Prognose ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall die nachstehenden Beurteilungspegel:</p> <table><tr><th>IO</th><th colspan="2">Beurteilungspegel Prognose-Nullfall [dB(A)]</th><th colspan="2">Beurteilungspegel Prognoseplanfall [dB(A)]</th><th colspan="2">Differenz Nullfall-Planfall [dB(A)]<sup>9</sup></th></tr><tr><th>Flur Nr.</th><th>tags</th><th>nachts</th><th>tags</th><th>nachts</th><th>tags</th><th>nachts</th></tr><tr><td>214/27 (WA)</td><td>59</td><td>49</td><td>59</td><td>49</td><td>0,1</td><td>0,1</td></tr><tr><td>153 (WA)</td><td>59</td><td>49</td><td>60</td><td>49</td><td>0,2</td><td>0,2</td></tr><tr><td>150 (WA)</td><td>62</td><td>52</td><td>63</td><td>52</td><td>0,2</td><td>0,3</td></tr></table> <p>Nach den Ergebnissen der Prognose werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 an den o.g. Immissionsorten im Prognose-Nullfall bereits heute tagsüber zwischen 4 und 7 dB(A) erhebliche überschritten. Am Wohnhaus Flur Nr. 150 liegen bereits heute schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der 16. BImSchV vor. Durch den Planbedingten Fahrverkehr werden die Beurteilungspegel an diesen Immissionsorten tagsüber um 0,1 bis 0,2 dB(A) und nachts um 0,1 bis 0,3 dB(A) weiter erhöht.</p> <p>In Nr. 7.8 der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass die Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum in der städtebaulichen Abwägung als Rechtfertigung angesehen wird, der Umgebungsbebauung z.T. eine planbedingte Erhöhung der</p>	IO	Beurteilungspegel Prognose-Nullfall [dB(A)]		Beurteilungspegel Prognoseplanfall [dB(A)]		Differenz Nullfall-Planfall [dB(A)] <sup>9</sup>		Flur Nr.	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	214/27 (WA)	59	49	59	49	0,1	0,1	153 (WA)	59	49	60	49	0,2	0,2	150 (WA)	62	52	63	52	0,2	0,3		
IO	Beurteilungspegel Prognose-Nullfall [dB(A)]		Beurteilungspegel Prognoseplanfall [dB(A)]		Differenz Nullfall-Planfall [dB(A)] <sup>9</sup>																																		
Flur Nr.	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts																																	
214/27 (WA)	59	49	59	49	0,1	0,1																																	
153 (WA)	59	49	60	49	0,2	0,2																																	
150 (WA)	62	52	63	52	0,2	0,3																																	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Verkehrslärmimmissionen zuzumuten. Diese Formulierung stammt aus der schalltechnischen Untersuchung vom 2.11.2021. Die städtebauliche Abwägung ist jedoch nicht Aufgabe des Schallgutachters, sondern des Stadtrates.</p> <p><b>2.2 Anlagenlärm</b></p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wurden darüber hinaus die Lärmimmissionen der Tiefgarageneinfahrt an den maßgeblichen Immissionsorten Flur Nr. 214/27 und 153 prognostiziert. Dabei wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einhausung der Rampe, schallabsorbierende Verkleidung der schallharten Bauteile, Errichtung einer östlichen Schallschutzwand...) bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Ergebnisse der Prognose zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 bei Umsetzung der o.g. Schallschutzmaßnahmen um mind. 13 dB(A) unterschritten werden. Das Spitzenpegelkriterium nach TA-Lärm wird ebenfalls eingehalten. Die in der Prognose bzgl. der Tiefgarage berücksichtigten Lärmschutzmaßnahmen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Darüber hinaus wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, dass die Lärmimmissionen haustechnischer Anlagen im Planungsgebiet an der Umgebungsbebauung keine relevanten Lärmimmissionen im Sinne der TA-Lärm (Überschreitung des Immissionsrichtwertes um mind. 6 dB(A)) hervorrufen dürfen.</p> <p>In Nr. 3.1 der textlichen Hinweise des Bebauungsplanes wurde ein Hinweis zu Luftwärmepumpen aufgenommen. Die darin zitierte Schrift des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen-Für eine ruhige Nachbarschaft“ von 2018</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>wurde inzwischen zurückgezogen, da sie nicht die verschiedenen Tonhaltigkeitszuschläge und Aufstellungsformen berücksichtigt. Auf der Homepage des LfU wird auf den Online-Schallrechner für Luft-Wärmepumpen des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen. Da es sich bei Luft-Wärmepumpen um gebäudetechnische Anlagen handelt, zu denen bereits in Nr. 8.2.2 eine immissionsschutztechnische Festsetzung getroffen wurde, kann der Hinweis in Nr. 3.1 entfallen. Alternativ ist der Hinweis Nr. 3.1 entsprechen den o.g. Ausführungen zu aktualisieren.</p> <p><b>3. Beurteilung</b></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 126 in der Fassung vom 25.10.2023 dann keine Bedenken, wenn nachstehende Maßgaben bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:</p> <p>3.1 Nr. 8.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist wie folgt neu zu fassen: „Alle Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) im 2. und 3. Obergeschoss des Gebäudes WA2.2, die ausschließlich Fensteröffnungen auf der straßenzugewandten Südostseite des Gebäudes besitzen, sind mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften mechanisch unterstützten Lüftungsanlage (z.B. Einzelraum- oder Zentrallüftungsanlage) auszustatten.“</p> <p>3.2 In Nr. 8.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzung ist Absatz 3 wie folgt neu zu fassen: „Alle Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros), die ausschließlich Fensteröffnungen auf der straßenzugewandten Südostseite des Gebäudes besitzen, sind mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften mechanisch unterstützten Lüftungsanlage (z.B. Einzelraum- oder Zentrallüftungsanlage) auszustatten.“</p>	<p>Die Verwaltung bedankt sich für die ausführliche immissionsschutzfachliche Prüfung und Beurteilung und empfiehlt dem Stadtrat, die vorgebrachten Anmerkungen wie folgt zu berücksichtigen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung unter Ziffer 8.1.1 entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung unter Ziffer 8.1.2 entsprechend angepasst.</p>	<p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>3.3 In der Abwägung durch den Stadtrat ist zu be-gründen, warum den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Planungsgebietes eine planbedingte Er-höhung der Straßenverkehrslärmimmissionen zugemu-tet werden kann, obwohl bereits Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und teilweise der Im-missionsgrenzwerte der 16. BImSchV und damit schäd-liche Umwelteinwirkungen vorliegen.</p> <p>3.4 In Nr. 8.2.3 der planungsrechtlichen Festset-zung ist folgender Absatz zu ergänzen: „Zur Bestim-mung der baulichen Schallschutzanforderungen ist von den maßgeblichen Außenlärmpegeln in der Anlage 8.7 der schalltechnischen Untersuchung der pm_akustik vom 2.11.2021 auszugehen.“</p> <p>3.5 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Flächen der oberirdischen Parkplätze der Villa Engel und der Kindertagesstätte darzustellen.</p> <p>3.6 In der Begründung ist zu erläutern, ob die Park-plätze der Villa Engel und der Kindertagesstätte bereits bestehen, nicht verändert werden und ob diese Be-standsschutz genießen. Diese Parkplätze werden ggf. in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB immissionsschutztechnisch beurteilt.</p>	<p>Unter Ziffer 7.8 der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass aus gutachterlicher Sicht die Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum in der städtebaulichen Abwägung als Rechtfertigung angesehen wird, der Umgebungsbe-bauung z. T. eine planbedingte Erhöhung der Verkehrs-lärmimmissionen zuzumuten. Die Begründung ist Teil des Abwägungsmaterials und wird durch den Stadtrat gebilligt. Die gutachterlichen Bewertungen des Schall-gutachters werden als Expertenwissen selbstverständ-lich in die Abwägung des Stadtrats einbezogen.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht veranlasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis unter 8.2.3 der Textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Die Stellplätze genießen Bestandsschutz und wurden bei der immissionsschutzfachlichen Begutachtung nicht berücksichtigt. Eine Aufnahme der Stellplätze wird aus Sicht der Verwaltung auch aus städtebaulicher Sicht als nicht erforderlich betrachtet.</p> <p>Die Stellplätze der Villa Engel und der bestehenden Kinderbetreuung sind bereits bestehend und genießen Bestandsschutz. Eine Änderung ist durch die Planung nicht vorgesehen. Die Begründung wird hierzu entspre-chend ergänzt.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Der Bebauungs-planvorentwurf wird entspre-chend der Stel-lungnahme der Verwaltung geän-dert.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Der Bebauungs-planvorentwurf wird entspre-chend der Stel-lungnahme der</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>3.7 Der Hinweis Nr. 3.1 des Textteils zum Bebauungsplan kann entfallen, da immissionsschutztechnische Anforderungen an gebäudetechnische Anlagen bereits in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8.2.2 festgesetzt wurden. Alternativ ist der Hinweis Nr. 3.1 entsprechen den o.g. Ausführungen zu aktualisieren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Ziffer 3.1 der textlichen Hinweise gestrichen.</p>	<p>Verwaltung geändert.</p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p>
13.	<p><b>Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Lindau; Schreiben vom 07.12.2023</b></p>	<p><u>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p> <p>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB:</p> <p>Der Planungswille, den überwiegenden Teil des wertgebenden Baum-, und Parkbestandes zu erhalten und zu sichern kommt mit den großflächigen Festsetzungen zu öffentlichen-, und privaten Grünflächen gut zum Ausdruck. Weiter werden in der Konsequenz auch diejenigen Grünflächen mit einer Pflanzbindung festgesetzt, die gemäß den beiliegenden Gutachten zum Baumschutz (2019) und zum Artenschutz (2021) zahlreiche erhaltenswürdige Bäume oder Lebensstätten heimischer Tierarten zum Gegenstand haben. Dies gilt insbesondere für den nördlichen Wald-, und den westlichen Parkteil.</p> <p>Bestandsbewertung: In Abb. 19 des Erläuterungsberichts wird die Zufahrt zum Kindergarten als „teilversiegelte“ Fläche dargestellt. In Kap. 6.2 wird erläutert, dass die bestehende und versiegelte Zufahrt erweitert und ein Wendebereich gebaut wird. Es ist deshalb davon</p>	<p>Die Verwaltung bedankt sich für die Anerkennung der Bemühungen, den wertgebenden Baum- und Parkbestand zu erhalten.</p> <p>Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans sind Verkehrsflächen wasserdurchlässig zu errichten. Ausgenommen hiervon sind aufgrund der höheren Fahrfrequenz die Zufahrt zum Baugebiet, des daran anschlie-</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>auszugehen, dass Zufahrt und Wendebereich versiegelt sein werden. Die Darstellung ist deshalb zu prüfen. Weiter ist Abb. 22 des Umweltberichts in Hinblick auf die beschriebene Erweiterung und den zusätzlichen Wendebereich zu prüfen und ggf. zu ergänzen. Diese Abb. stimmt augenscheinlich nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans überein.</p> <p>Die Artenliste der Sträucher zu Nr. 1 hat mit den zwei Weiden <i>Salix spec.</i> Arten Gehölze zum Gegenstand, die von der unteren Naturschutzbehörde als nicht standortgerecht beurteilt werden. Beide Weidenarten bevorzugen nasse oder zeitweise überstaute Böden oder Kiesböden als Wuchsort. Wir empfehlen deshalb die Streichung dieser beiden Arten aus der Pflanzliste.</p> <p><u>Vermeidungs-, und Minimierungsgebot nach § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB:</u></p> <p>Die Eiche Nr. 3633 ist nach Baumgutachten (2019) aufgrund ihres Alters und ihrer ästhetischen Bedeutung für das Neubaugebiet ein „erhaltenswerter Baum“ mit hoher Habitatfunktion. Auch der Artenschutzbericht (2021: S. 5) bewertet die Eiche als einer der hochwertigsten Bäume im engeren Gebiet. Eiche Nr. 3633 ist den Fachgutachtern zur Folge ein bedeutsamer Habitatbaum für geschützte, totholzbewohnende Insektenarten. Weiter übernimmt die Eiche für das Neubaugebiet einen identitätsstiftenden Charakter, der so dem Planungswillen der Stadt zu einer funktionsfähigen Durchgrünung und Vernetzung mit dem Parkgelände offensichtlich zum Ausdruck bringen würde. Wir weisen hier darauf hin, dass die Maßnahmen zum Artenschutz kurzfristig wirksam sind, da die abzulegenden Stämme und Kronenäste zu weiteren Eiablagen von totholzbewohnenden Käfern nicht mehr genutzt werden können. Gleiches gilt</p>	<p>ßenden Wendebereichs und der Zufahrt zur Tiefgarage, sofern sei in einem verkehrsüblichen Umfang errichtet werden. Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche des Zufahrtsbereichs sind jedoch wiederum in wasser-durchlässiger Weise zu errichten.</p> <p>Die Satzung, Begründung und der Umweltbericht werden hierzu klarstellend überarbeitet.</p> <p>Die Artenliste wird entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet.</p> <p>Den Planungsbeteiligten ist die hohe Wertigkeit der Eiche Nr. 3633 bewusst (vgl. Ausführungen der Begründung Kapitel 7.5.4, S. 26 ff.). Für diese Eiche (Habitatbaum) wurde daher eine separate Festsetzung getroffen, mit eigener Signatur in der Planzeichnung und der Ersatzpflanzung von drei heimischen Eichen in einer höheren Qualität (mind. 5 x verpflanzt). Diese Ersatzpflanzungen können dann auf lange Sicht auch die Habitatfunktion von Eiche 3633 übernehmen.</p> <p>Darüber hinaus wurden die gutachterlich empfohlenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in den Bebauungsplanentwurf übernommen und entsprechend festgesetzt. Gemäß fachspezifischem Gutachten, werden hierdurch die Belange des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Verwaltung geändert.</p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>insbesondere für Fledermäuse und höhlenbewohnende Vogelarten.</p> <p>Gemäß Baumgutachten (2019: Kap. 5.1.2) benötigt die Eiche Nr. 3633 für den langfristigen Erhalt einen ausreichenden Wurzelraum. Dieser wird durch die Tiefgarage östlich und südlich des Baumstandortes eingeschränkt. Südlich soll in der Tiefgarage unter Haus 1 ein Nebenraum und eine Zufahrt gebaut werden. Östlich sollen acht Stellplätze errichtet werden. Für einen ausreichenden Wurzelraum könnte die Größe des Nebenraumes unter Haus 1 mit einem Abrücken der Wand nach Südosten verkleinert werden. Zwangspunkt wäre dann noch die erforderliche Zufahrt zu den acht TG Plätzen. Gemäß Erläuterungsbericht können 56 KfZ-Stellplätze nachgewiesen werden. Nach Stellplatzverordnung der Stadt Lindau (B) seien 47 Stellplätze erforderlich (S. 20). Bei einem Verzicht von zwei Stellplätzen östlich der Eiche Nr. 3633 könnte auch hier weiterer Wurzelraum für den erhaltenswerten Baum geschaffen werden. Die untere Naturschutzbehörde erkennt grundsätzlich die Bemühungen der Stadt Lindau (B) und der GWG an, den Baum zu erhalten. Dies geht entsprechend aus den Ausführungen zu einer Verschiebung oder Verkleinerung der Tiefgarage hervor (Erläuterungsbericht S. 28 bis 29). Aufgrund der oben beschriebenen Wertigkeit der Eiche und ihrer augenscheinlich gegebenen Vitalität, bitten wir die Stadt Lindau (B) und die GWG, einen Erhalt des schützenswerten Baumes noch einmal zu prüfen.</p> <p><u>Baurechtlicher Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB:</u></p> <p>Berechnung Ausgleich, Planungsfaktor (Umweltbericht, Tab. 4): Mit der Festsetzung 5.2.1 kann die Dachbegrünung als sog. Planungsfaktor auf den erforderlichen</p>	<p>Eine Änderung aufgrund der Stellungnahme ist aus Sicht der Verwaltung nicht veranlasst.</p> <p>Dem Bebauungsplanentwurf geht eine langjährige Vorplanung voraus, bei der sich die Planungsbeteiligten unter Einbindung gutachterlicher Beratung ausführlich mit dem Erhalt des wertvollen Baumbestands und insbesondere der Eiche Nr. 3633 befasst haben. Der Erhalt der Eiche ist aus bereits ausgeführten Gründen (vgl. Kapitel 7.5.4 der Begründung) unter Abwägung aller Belange mittelfristig nicht möglich. Es sind jedoch umfassende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, um diesen Verlust zu kompensieren.</p> <p>Eine Änderung aufgrund der Stellungnahme ist aus Sicht der Verwaltung nicht veranlasst.</p> <p>Grundsätzlich sieht der Leitfaden für die Eingriffsregelung keine Beschränkung des Planungsfaktors von Einzelmaßnahmen auf 5 % vor, lediglich die Gesamthöhe</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Ausgleichsumfang angerechnet werden. Gleichzeitig sollen auf den Flachdächern auch PV-Module installiert werden, so dass sich die zur Dachbegrünung geeignete Fläche entsprechend reduziert. Grundsätzlich kann ein Planungsfaktor aus Tab. 2 Anlage 2 des Leitfadens mit bis zu 5% angerechnet werden. Der hier verwendete Faktor mit 10 % ist nicht qualifiziert nicht begründet und quantifiziert nicht gerechtfertigt. Zum einen stehen nicht alle Dächer des Neubaugebietes zur Verfügung und zum anderen können die zur Verfügung stehenden Flachdächer nicht vollständig begrünt werden können (vgl. Kap. 7.5.3). Weiter erfolgt der Eingriff überwiegend in den Baumbestand, der qualifiziert nicht mit einer Dachbegrünung minimiert werden kann (Schutzgüter Landschaftsbild, Arten und Biotope). Der Planungsfaktor ist hier deshalb mit 5% anzusetzen.</p> <p>Als Ersatzpflanzung für die Fällung von heimischen Eichen der Art Quercus robur soll die Ungarische Eiche Quercus frainetto als nicht heimische Baumart gepflanzt werden. Nach Umweltbericht Kap. 5.1 ergeben sich planungsbedingt v.a. Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Biodiversität. Der Artenschutzbericht führt in Kap. 4.6 die hohe Bedeutung heimsicher</p>	<p>darf 20 % nicht überschreiten, was bei der Bilanzierung berücksichtigt wurde. Aus städtebaulichen Gründen (Berücksichtigung der Umgebungsbebauung), kann nicht auf allen Gebäuden ein Flachdach errichtet werden. Der Anteil an Flachdächern beträgt jedoch knapp die Hälfte. Nachdem sich eine Dachbegrünung auf mehrere Schutzgüter in hohem Maße positiv auswirkt (Biodiversität, Boden, Wasser, Klima) und ein höheres Invest durch die Bauherrin mit sich bringt, wäre hier aus planerischer Sicht ein Planungsfaktor von 10 % gerechtfertigt. Eine Dachbegrünung hat im Weiteren in Kombination mit PV-Modulen einen positiven Nutzen, da durch die Kühlung der Begrünung eine Überhitzung der Module vermieden werden kann und somit der Energieertrag gesteigert wird.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung und Detaillierung der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung in der Entwurfsphase, wurde auch der Planungsfaktor angepasst. Im gegenständlichen Bebauungsplan sind mehrere Maßnahmen festgesetzt, die gemäß Leitfaden die 20 % überschreiten würden (insgesamt 25 %). Dabei handelt es sich um Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, die Verwendung von sickerfähigen Belägen, die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung sowie die Neupflanzung und der Erhalt von Bäumen. Der Planungsfaktor wird unter Berücksichtigung der Stellungnahme der UNB mit jeweils 5 % angepasst.</p> <p>Die Planung wird entsprechend geändert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Als Ersatzpflanzung soll auf die heimische Stiel- oder Traubeneiche zurückgegriffen werden.</p>	<p>wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p>



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Baumarten, v.a. der Eiche Quercus robur, an. Die Ersatzpflanzung von nicht heimischen Arten ist nicht geeignet, die vorhabensbedingten Wirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope sowie der Biodiversität auszugleichen. Die heimische Insektenfauna, und hier insbesondere die naturschutzrechtlich geschützten Tot-holzkäferarten, haben an diese nicht autochthone Baumart weder eine Bindung noch eine Faunentradition. Weiter weisen wir daraufhin, dass nur für die Pflanzung von autochthonen Bäumen ein Planungsfaktor auf den erforderlichen Ausgleich angerechnet werden darf (Anlage 2, Tab. 2.2, S. 45).</p> <p>Beeinträchtigungsfaktor, Tab. 4, Umweltbericht: Die Beeinträchtigungsschwere des Eingriffs kann gemäß Leitfaden (S. 18) vereinfacht über die Grundflächenzahl festgestellt werden. Der Umweltbericht verwendet hierbei den Beeinträchtigungsfaktor 0,4 für alle Biotop-, und Nutzungstypen (BNT). Gemäß festgesetztem Maß der baulichen Nutzung nach Nr. 2.1.2 kann die zulässige GRZ für einzelne bauliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches bis zu einer GRZ auf 0,82 überschritten werden. Diese einzelnen Teile des Baugebiets sind flächenscharf abgegrenzt. Zur Vermeidung eines nicht ausreichenden und fehlerhaften Ausgleichs ist die Berechnung des Ausgleichsbedarfs entsprechend den einzelnen, maximal zulässigen GRZ zu überarbeiten und neu zu bilanzieren.</p>	<p>Der Leitfaden zur Eingriffsregelung (2021) sieht bei der Ermittlung des Beeinträchtigungsfaktors keine Berücksichtigung von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO vor. Die Überschreitungen der festgesetzten GRZ (hier: 0,4) wären gemäß BauNVO generell um 50 % der GRZ bzw. maximal 0,8 zulässig, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Die gemäß BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,8 wird im vorliegenden Bebauungsplan in den festgesetzten Wohngebieten mit durchschnittlich 0,64 im Gesamten weit unterschritten (vgl. Begründung Ziffer 7.2.1). Durch diese Eingrenzung wird eine weitere Versiegelung durch Verkehrsflächen und Nebenanlagen minimiert. Eine flächenscharfe Abgrenzung ist darüber hinaus zum jetzigen Planungsstand hinsichtlich der voran genannten Anlagen nicht möglich und im Leitfaden zur Eingriffsregelung auch nicht vorgesehen. Darüber hinaus führt der Leitfaden zur Eingriffsregelung aus, dass die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsbüchliche Erschließung grundsätzlich nicht separat behandelt werden und über den Beeinträchtigungsfaktor (GRZ 0,4) abgedeckt sind (vgl. „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ 2021, S. 18).</p>	<p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Beeinträchtigungsfaktor, Tab. 4, Umweltbericht: Der Bi-otop-, und Nutzungstyp (BNT) „Einzelbäume alter Ausprägung“ ist zutreffend mit „hoch“ bewertet. Gemäß Leitfaden (z.B. Abb. 9) ist für einen BNT mit hoher Bedeutung immer die Eingriffsschwere mit dem Faktor „1“ anzusetzen. Die Bilanzierung des Umweltberichts setzt hier nur den Faktor 0,4 an. Der Eingriff ist hier falsch und unvollständig bewertet. Der Beeinträchtigungsfaktor ist mit „1“ anzupassen.</p> <p>Die festgesetzten Grünflächen nach Pkt. 4 sind nicht Gegenstand der Eingriffs-, und Ausgleichsbilanzierung. Dies ist dann zutreffend und gerechtfertigt, wenn auf den festgesetzten Grünflächen die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen untersagt ist, auch solcher, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen. Dieser Sach-verhalt sollte geprüft werden.</p> <p>Redaktioneller Hinweis zu Abb. 23, Umweltbericht: Die mit Rot abgegrenzte Fläche des Ökokontos stimmt in Teilen nicht mit der an das BayLfU gemeldeten Abgren-zung überein (Einsehbar über den Bayern-Viewer). Im</p>	<p>Eine Änderung der Eingriffsermittlung bzgl. des Beein-trächtigungsfaktors aufgrund der Stellungnahme ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich. Vom beauftragten Planungsbüro wurde die Ausgleichsermittlung im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs nochmals geprüft und konkretisiert. Dabei wurde ein korrigierter Aus-gleichsbedarf von 12.043 Wertpunkten (WP) ermittelt, der über das bereits benannte Ökokonto der GWG be-reitgestellt wird. Berücksichtigt wurden dabei unteran-derem Maßnahmen zur Entsiegelung innerhalb des Plangebiets.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Berechnung vom be-auftragten Planungsbüro korrigiert.</p> <p>In den Grünflächen, in denen gleichzeitig der Baumbestand als zu erhalten festgesetzt ist, sind keine bauli-chen Anlagen vorgesehen. Der Radweg ist als Ver-kehrsfläche festgesetzt und in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt. Auch der Spielplatz wurde in der Ein-griffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.</p> <p>Eine Planänderung aufgrund der Stellungnahme ist nicht veranlasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Darstellung vom be-auftragten Planungsbüro korrigiert.</p>	<p>Der Bebauungs-planvorentwurf wird entspre-chend der Stel-lungnahme der Verwaltung geän-dert.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Der Bebauungs-planvorentwurf wird entspre-chend der Stel-lungnahme der</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Osten der Fläche ist der mit Gehölzen bestandene Teil nicht Gegenstand der Ökokontofläche.</p> <p><u>Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:</u></p> <p>Die Begründung des Umweltberichts (S. 43), vorhabensbedingt betroffene europäische Vogelarten könnten in die angrenzenden Gehölzflächen ausweichen, ist fachlich nicht belegt. Die vorhabensbedingt betroffenen Vogelarten sind Reviervögel. D.h. ein Ausweichen ist nur dann möglich, wenn eine artspezifisch geeignete Lebensstätte von einem Revierinhaber nicht schon besetzt ist. Nach Artenschutzbericht Kap. 5.1 wurden im engeren Untersuchungsgebiet mit Ausnahme von Haus-, und Feldsperling keine Arten der Roten-, oder der Vorwarnliste gefunden. Bei ubiquitären Vogelarten ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sich vorhabensbedingt grundsätzlich keine Verschlechterung eines Erhaltungszustandes ergeben kann. Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde ist dies im vorliegenden Fall gegeben.</p> <p>Der Artenschutzbericht (S. 13) weist begründet auf die Gefahr des Vogelschlages an Glasscheiben der zukünftigen Gebäude hin, dies gilt insbesondere für großflächigere Glasfronten wie z.B. an dem geplanten Kindergarten. Aufgrund der hohen Anzahl festgestellter Arten und Individuen im direkten Umfeld des Neubaugebietes besteht hier für europäische Vogelarten ein grundsätzlich signifikant erhöhtes Tötungsrisiko. Zur Vermeidung der Planung in einen Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG muss dieser Sachverhalt auf Ebene der Baugenehmigung geprüft werden. Der Artenschutzbericht verweist hier auf eine für Architekten besonders</p>	<p>Der Umweltbericht wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p> <p>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Die Begründung wird hierzu ergänzt (Ziffer 7.10.2). Zudem wird ein entsprechender Hinweis bei den Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen zum Artenschutz aufgenommen (Ziffer 6.5).</p>	<p>Verwaltung geändert.</p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		geeignete Fachpublikation. Die untere Naturschutzbehörde steht hier gerne im Vorfeld beratend zur Verfügung.		
15.	<b>Landratsamt Lindau – Wasserrecht; Schreiben vom 14.11.2023</b>	<p>Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Beseitigung des Niederschlagswassers aus den bebauten, bzw. zu bebauenden Bereichen in Abstimmung mit der GTL, Garten- u. Tiefbaubetriebe Lindau, zu planen.</p> <p>Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Für die Versickerung bzw. Ab-/Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² kann entsprechend der NWFreiV erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENGW bzw. TREN OG beachtet werden.</p> <p>Bei Neubauvorhaben ist vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung zu prüfen. 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.</p> <p>Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.</p>	<p>Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans fanden bereits mehrere Abstimmungen mit der GTL statt. Im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung Der Hinweis dient der Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird auf die Ausführungen in der Begründung unter 7.4.2 verwiesen. Im Zuge der Ausführungsplanung erfolgt die konkrete Festlegung der Entwässerungsplanung und die ggf. erforderliche Antragstellung auf eine wasserrechtliche Genehmigung. Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wird ebenfalls in die Abwägung eingestellt. Der Hinweis dient der Kenntnisnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
17.	<b>BUND Naturschutz in Bayern e. V.;</b>	Wir danken für die Zusendung der Unterlagen, die wir vom Büro Opla erhalten haben.	Mit Bedauern werden die erheblichen Bedenken des BUNDs zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Stadt, der Bauherrin sowie der beteiligten Planungsbüros wurden viele Bemühungen unternommen, einschließlich	<i>Keine Beschlussfassung erforderlich.</i>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
	<b>Schreiben vom 05.12.2023</b>	<p>Im Namen des Landesverbandes nimmt die Kreisgruppe Lindau des BUND Naturschutz wie folgt Stellung: Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erheben wir erhebliche Bedenken.</p> <p>Begründung: Aus Sicht des BUND Naturschutz war alleine die Verlegung der Stadtgärtnerei ein finanzpolitisch wie städtebaulich und auch ökologischer unnötiger und unsinniger Schritt mit enormen finanziellen Kosten und hohem CO2 Fußabdruck. Die darin eingeflossenen Finanzmittel wären sinnvoller eingesetzt worden für die Transformation der Stadt Lindau in Richtung Klimaneutralität.</p> <p><b>1. Geltungsbereich</b></p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Umfeld von Lola Montez-Schlössle und Christuskirche nicht mit in den Geltungsbereich einbezogen sind. Ebenso wäre es interessant zu wissen, wieso dieser im Norden nicht in Richtung Schloss Moos ausgedehnt wurde. Dadurch würde eine Absicherung der nach dem Mobilitätsgutachten durchführenden F+R-Wege im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens möglich sein.</p>	<p>monetärer Aufwendungen, um bei der Planung von dringend benötigtem Wohnraum allen Belangen, insbesondere dem Natur- und Artenschutz, dem Denkmalschutz sowie einer klimaangepassten Stadtentwicklung, ausreichend Rechnung zu tragen.</p> <p>Im Folgenden werden die vorgebrachten Bedenken sorgfältig gewürdigt, und es wird gehofft, dass sie zumindest teilweise ausgeräumt werden können.</p> <p>Die genannten Gebäude liegen nicht auf dem Areal der alten Stadtgärtnerei, welches den Kern des Bebauungsplans bildet, und sie stehen zudem nicht im direkten baulichen Bezug zu den Gebäuden der alten Stadtgärtnerei. Hinsichtlich des städtebaulichen Nutzungskonzepts bestand keine unmittelbare Notwendigkeit, diese Gebiete in den Geltungsbereich einzubeziehen. Dennoch schließt dies eine zukünftige Entwicklung nicht aus. Eine solche umfassende Weiterentwicklung erfordert sowohl personelle als auch finanzielle Ressourcen. Die Ausdehnung des Geltungsbereichs und die Erweiterung des Nutzungskonzepts würden den Planungsprozess deutlich komplexer und zeitaufwändiger gestalten. Die Entscheidung, die genannten Gebiete vorerst nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen, basiert auf einer umfassenden Abwägung verschiedener Faktoren, darunter die bauliche Zusammengehörigkeit, das aktuelle Nutzungskonzept und die verfügbaren Ressourcen für die Planung und Umsetzung. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass die Planung sich bereits über mehrere Jahre</p>	Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p><b>2. Zielsetzungen des ISEK</b></p> <p>Dies wird in der vorliegenden Planung leider nur unzu-reichend bzw. gar nicht berücksichtigt. Es wird nicht nachgewiesen, wie zukünftig ein Anschluss bzw. eine Weiterführung der F+R-Wege, wie im Freiflächenkonzept vorgesehen, erfolgen soll. Ebenso kollidiert das Vorhaben der stadteigenen GWG, das nach Verlegung der Stadtgärtnerei gewonnene Gelände, zum Teil mit Wohngebäuden zu bebauen, mit den Empfehlungen des Freiflächenkonzepts. Zumindest aber hätte die Bebauung auf den versiegelten Teil beschränkt werden sollen!</p>	<p>hinwegzieht und dringend benötigter Wohnraum zeit-nah geschaffen werden soll.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorerst unverändert zu belassen, da keine dringende Notwendigkeit für eine Planänderung besteht. Die Bedenken des BUND werden jedoch zur Kenntnis genommen und können bei zukünftigen Ent-wicklungen berücksichtigt werden.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung ist keine Planänderung ver-anlasst.</p> <p>Die Verwaltung widerspricht diesem Einwand. In der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 3.3, wurde ausführlich auf das ISEK und dessen Berücksichtigung in der Planung eingegangen.</p> <p>Die Planung berücksichtigt die im ISEK definierten Leit-linien wie die Verbindung zweier Teile (Insel und Fest-land), die Entwicklung von Quartierszentren, die Erwei-terung des Wohnungsangebots, die Sicherung und Ver-netzung von Freiräumen, die Optimierung der Mobilität, die Pflege des Stadtbildes und den Schutz des Klimas. Die Zusammenlegung der Stadtgärtnerei und des Bau-hofs bei der Kläranlage ist als Projekt im ISEK aufge-führt. Die Planung stellt die Weichen für eine Wohnnut-zung des ehemaligen Standorts der Stadtgärtnerei, was mit den Zielsetzungen des ISEKs im Einklang steht.</p> <p>Die Stadtverwaltung legt Wert darauf, dass das Ge-samtplanvorhaben dem Leitgedanken "Wohnen im Grünen" folgt, indem auf eine durchgängige Begrü-nung, Dachbegrünung und eine kompakte Bauweise geachtet wird, um den Anteil überbauter Fläche zu mi-nimieren. Die Neuversiegelung beschränkt sich auf ein Minimum, und die Fassadengestaltung soll die Einbin-dung in die Landschaft und das Gesamtkonzept eines</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p><b>3. Konflikte Flächenversiegelung und Kaltluft-schneise</b></p> <p>Obwohl an der Ludwig-Kickstraße in der unter Denkmalschutz stehenden Villa Engel bereits ein Kindergarten von der Stadt Lindau betrieben wird, ist wohl beabsichtigt dieses Gebäude zu verkaufen. Durch den KIGA-Neubau wird jedoch die im Freiflächenkonzept geforderte teilweise Wiederherstellung des Parks auf der verbleibenden Fläche beeinträchtigt, sodass die zukünftig überbaubare Fläche um 1.145 m<sup>2</sup> größer würde als die ehemals bebaute Fläche der Stadtgärtnerei. Der neue KIGA-Baukörper bewirkt potenziell eine Reduzierung der Durchlüftung des Bereichs und Minderung des Kaltluftabflusses in die tiefergelegenen Gebiete der Achsniederung. Eine Kompromisslösung könnte der Verzicht auf den Neubau des KIGA darstellen. Stattdessen wäre eine Erweiterung des bereits bestehenden in der Villa Engel mittels eines erdgeschossigen Anbaus, getrennt durch einen Innenhof von der Villa zu erwägen. Dies könnte eine flächensparende Alternative sein und eine Wiederherstellung des Parks samt verbesserter Luftaustausch wesentlich begünstigen. Beispiele zur einer erfolgreichen KITA Erweiterung in und um eine denkmalgeschützte Villa stellt etwa die Kindertagesstätte Villa Emma in Ravensburg (Pfannenstiel 27) dar. Das denkmalgeschützte Wohnhaus wurde vor Jahren zu einer Kindertagesstätte umgebaut und erweitert. Dabei wurde der Charakter des aus dem Ende des 19.</p>	<p>grünen, ruhigen und offenen Wohnquartiers gewährleisten.</p> <p>Die genannten Punkte sind ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Eine Planänderung wird von der Verwaltung daher nicht für notwendig erachtet.</p> <p>Die Verwaltung dankt für die ausführlichen Überlegungen des BUND. Jedoch können diese aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt werden: Die KiTa-Plätze werden dringend benötigt und das Gebäude hierfür ist ein integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Dieses wurde in die westlich liegende Lichtung positioniert, wo kein erhaltenswerter Baumbestand innerhalb des Baufensters für die Kindertagesstätte vorhanden ist. Zudem wurden Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um eine behutsame Integration zu gewährleisten.</p> <p>Entgegen der Stellungnahme des BUND befinden sich keine bedeutenden Kaltluftbahnen im Plangebiet, da der Kaltluftabfluss bereits durch die bestehenden Gehölze im Norden und Westen beeinträchtigt ist. Gemäß Landschaftsplan liegt das Plangebiet am südlichen Ende eines Kaltluftentstehungsgebietes mit mäßigem Abfluss nach Aeschach. Durch die Gehölzbestände im Norden und Westen des Plangebietes wird dieser Kaltluftabfluss jedoch bereits heute eingeschränkt. Die Gehölze bremsen den Abfluss der Kaltluft, die sich auf den Wiesenflächen weiter nördlich bildet. Zudem führt die Topografie vorrangig zu einem Abfluss von Nord-West nach Süd-Ost. Es ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer spürbaren Änderung bzw. Minderung des Kaltluftabflusses durch den Bau des Kindergartens kommt. Die nördlich des Geltungsbereichs vorhandene Wiese bleibt erhalten und von dieser kann auch weiterhin Kaltluft in das angrenzende Wohngebiet einsickern.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Jahrhunderts stammenden Hauses genauso wie der dazu gehörende Garten weitestgehend erhalten.</p> <p><b>4. Denkmalschutz</b></p> <p>Auch wenn dieser Punkt nicht den Umwelt- und Naturschutz betrifft, erlauben wir uns hierzu Stellung zu nehmen. Obwohl in den Ausführungen des Planungsbüros Sieber-Consult ausführlich auf die historische Vergangenheit des ehemals größten Waldparks der Stadt Lindau eingegangen wird, ist davon nichts im Ergebnis des vor vier Jahren abgehaltenen Architekten-Wettbewerbs übriggeblieben. Der prämierte Entwurf ignoriert völlig die historische Ausgangslage zwischen Villa, Wirtschaftsgebäuden und Orangerie. Bezugslos zu den aus dieser Zeit noch erhaltenen Gebäuden wird eine in sich geschlossene Wohnbebauung, gruppiert um einen Innenbereich, vorgeschlagen. Dies erfolgt jedoch ohne</p>	<p>Der bestehende Kindergarten wird an einen anderen Ort im Stadtgebiet verlegt, und der freiwerdende Raum wird anderweitig genutzt, sodass keine Räume leer stehen. Der Kindergarten wird nach Zech verlegt, da die Villa Engel stets nur als Interimslösung gedacht war. Die Räumlichkeiten entsprechen nicht den räumlichen und pädagogischen Anforderungen eines modernen Kindergartens. Erweiterungsmöglichkeiten sind im denkmalgeschützten Bestand nicht gegeben, auch die Freiraumsituation gestaltet sich nicht optimal für Erweiterungsmöglichkeiten. Bei dem Bestand handelt es sich um einen 2-gruppigen Kindergarten. Kinderbetreuungseinrichtungen mit nur zwei Gruppen sind i.d.R. betriebswirtschaftlich kaum realisierbar. Eine erneute Nutzung als Kindergarten ist aus vorgenannten Gründen nicht vorgesehen.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung ist keine Planänderung aufgrund der Stellungnahme veranlasst.</p> <p>Die Verwaltung weist auf § 4 Abs. 2 Satz 5 BauGB hin, wonach sich die Behörden und Träger öffentlicher Belange in ihren Stellungnahmen auf ihren Aufgabenbereich beschränken sollen.</p> <p>Die Stadt Lindau hat im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs sorgfältig die Belange des Denkmalschutzes abgewogen. Die Positionierung der Gebäude sowie deren Gestaltung wurden so gewählt, dass sie die historische Umgebung respektieren. Dennoch müssen hinsichtlich einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung auch andere Aspekte wie der dringende Bedarf an Wohnraum und die Notwendigkeit nachhaltiger Bauweisen berücksichtigt werden. Die Verwaltung gewichtet diese Belange sehr hoch, dennoch wird durch den gegenständlichen Bebauungsplanentwurf aus Sicht der</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Rücksicht auf das ebenfalls noch existierende und architektonisch reizvolle Gewächshaus mit axial davor gelegenen Pflanzbeeten im historischen Parkensembles.</p> <p><b>5. Landschaftsfinger</b></p> <p>„Von Drumlin zu Drumlin“ war offiziell der Aufhänger einer am 30.11.23 vor Ort anberaumten Informations-Veranstaltungen für die Lindauer Bürger zum dortigen Landschaftsfinger. Diese Veranstaltung hätte aber unbedingt in Kontext der geplanten Bebauung vorab gesetzt werden sollen. Dies wäre im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans (FNPL) erforderlich gewesen. Das hätte in diesem Fall mit der Änderung des FNPL zumindest für den gesamten Grünfinger "Von Drumlin zu Drumlin" erfolgen müssen.</p> <p><b>6. Ausführungen Vorentwurf</b></p> <p>Seite 43: Zitat: „Durch die Fällung der Bäume verkleinert sich das Jagdrevier sowie der Lebensraum der vorkommenden Arten, insbesondere der Vogelwelt“ -Dies ist aus unserer Sicht nicht akzeptabel.</p> <p>Seite 50: Zitat: „Unvermeidbare Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen“. -Anzumerken ist aus unserer Sicht, dass der Verlust des Baumbestandes nicht gerade unerheblich ist (siehe Baumbilanzliste) und Abbildung 16 (Auszug Baumbilanzplan) In Anbetracht dessen, dass es Jahrzehnte braucht bis ein Baum eine gewisse CO2-Speicherkapazität erreicht ist der Begriff Ausgleich irreführend. Insbesondere schwer wiegt der Verlust des Habitat-Baumes Eiche Nr. 3633!</p>	<p>Verwaltung und des Planungsbüros den Belangen des Denkmalschutzes ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung ist keine Planänderung aufgrund der Stellungnahme veranlasst.</p> <p>Die Anregung bezieht sich auf die Ebene des Flächennutzungsplans und wird entsprechend im Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung gewürdigt.</p> <p>Die Verwaltung verlässt sich auf die fachliche Bewertung der zuständigen Fachbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde, die bestätigt hat, dass die Bemühungen der Stadt, den wertvollen Baumbestand zu erhalten und zu sichern, durch den gegenständlichen Bebauungsplanentwurf deutlich zum Ausdruck kommen. Dies wird durch großflächige Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen unterstrichen. Zudem werden Grünflächen mit Pflanzehalt festgesetzt, die zahlreiche erhaltenswerte Bäume oder Lebensräume heimischer Tierarten beherbergen, insbesondere im nördlichen Wald- und westlichen Parkteil.</p> <p>Die Verwaltung weist darauf hin, dass der hohe Wert bestimmter Bäume, wie der Eiche Nr. 3633, bekannt ist und entsprechend gewichtet wurde. Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen und festgesetzt.</p>	<p><i>Keine Beschlussfassung erforderlich.</i></p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p><b>7. Natur- und Artenschutz</b></p> <p>Es handelt sich um eine Biodiversitätsinsel innerhalb der Stadt Lindau mit hohem naturschutzfachlichem Wert. Der Baumbestand sollte weitgehend erhalten bleiben, die Bebauung sich überwiegend auf die bereits versiegelten Flächen beschränken. Die Grünflächen sollten nur randlich der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, die Nutzung durch Menschen zur Erholung führt zu einer starken Beunruhigung und Lärmbelastung der streng geschützten Tierarten. Ebenso sollten keine Balkone an den Westseiten der geplanten Gebäude entstehen. Diese bedeuten eine abendliche und nächtliche Lärm- und Lichtbelastung in Richtung Gehölze und bilden einen erheblichen Störfaktor für die streng geschützten Tierarten. Möglicherweise wird die bisherige Leitfunktion der Gehölze für nächtlich wandernde Fledermäuse dadurch empfindlich gestört oder entfällt gänzlich. Die in den Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Lichtemission sollten unbedingt umgesetzt werden: LED-Leuchten mit warmweißem Licht, Abstrahlung nur auf den Boden, nächtliche Aktivierung durch Bewegungsmelder. Der im Baumgutachten vorgeschlagene Baumschutz während und nach den Baumaßnahmen sollte unbedingt umgesetzt werden.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><u>Natur- und Artenschutz:</u></p> <p>Die Ergebnisse des Artenschutzberichts und Baumgutachtens zeigen die höchste Bedeutung dieser Naturin-</p>	<p>Dadurch werden die Belange des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung ist keine Planänderung aufgrund der Stellungnahme veranlasst.</p> <p>Einige der genannten Aspekte wiederholen sich und wurden bereits in den vorherigen Punkten gewürdigt (Baumerhalt, Artenschutz, Versiegelung). Die neue Bebauung wird überwiegend in Bereichen angeordnet, die bereits durch die Nutzungen der alten Stadtgärtnerei vorbelastet sind. Die Neuversiegelung beträgt dadurch gegenüber dem Bestand lediglich 3,9 % (entspricht 1.237 m²). Im Weiteren wird auf die vorherigen Würdigungen der Verwaltung verwiesen.</p> <p>Die festgesetzte private Grünfläche im Norden, trägt dem Artenschutz zusätzlich Rechnung, indem sie als Rückzugsort für die vorkommenden Arten fungiert. Diese Bereiche werden eingezäunt, damit sie für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sind. Der westliche Bereich soll, wie in den zahlreichen Entwicklungszielen festgelegt (vgl. beispielsweise ISEK), der Öffentlichkeit zugänglich sein, um stadtnah Erholungsflächen zu integrieren. Die Schaffung eines Zugangs zur Natur und die Möglichkeit, diese zu erleben, dienen im Weiteren auch der Umweltbildung der Bevölkerung und somit dem Naturschutz.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets werden sämtliche Möglichkeiten ausgeschöpft, Beeinträchtigungen durch die Planung vor Ort auszugleichen bzw. zu minimieren. Gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung können nicht alle Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft vor Ort ausgeglichen werden, weshalb auf externe Ausgleichsflächen zurückgegriffen wird. Diese Vorgehensweise ist rechtlich möglich und übliche Planungspraxis.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>sel in Lindau auf. Die Gehölze sind Nahrungs- und Brut-habitat, Quartiersmöglichkeit und Leitlinie mehrerer streng geschützter Tierarten. Allein schon die hohe Artenvielfalt an Fledermäusen und Vögeln ist für eine Siedlungsstruktur besonders auffällig und bedarf hoher Schutzmaßnahmen. Daher muss sich die Entfernung von Bäumen auf wenige randliche Bäume beschränken.</p> <p>Ein Ausgleich mit Abbuchung von Ökopunkten vom Ökokonto – „Spatzenwinkel“ stellt die gefährdete Lebensgemeinschaft auf dem Gelände der alten Stadt-gärtnerei nur rechnerisch wieder her. Der Erhalt der ökologischen Funktion als Lebensbereich und v.a. als Leitlinie für wandernde Tierarten ist mit höchster Priorität zu behandeln. Die Öffnung der Grünflächen für die Öffentlichkeit wird sich sicherlich negativ auf die Tierwelt auswirken, da es zu einer erhöhten Lärm- und Lichtbelastung führen wird. Auch sich bewegende Menschen lösen bei allen dort vorkommenden Tierarten Fluchtreaktionen aus. Die Gehölze dienen in hohem Maß als Leitlinien („Straßen“) für Fledermäuse, die ihre Jagdgebiete in der Umgebung und am See haben. Die nächtliche Wanderung zu den einzelnen Gebieten kann nur bei Erhalt des Baumbestandes sichergestellt werden. Nächtliche Lichtemissionen in Richtung der Gehölze führt zu einer Unterbindung dieser Leitlinien. Daher sollten in Richtung der Gehölze keine Balkone geplant werden. Diese führen zu einer Lärm- und Lichtbelastung in Richtung Baumbestand, der jegliches Brüten- und Wandern erschwert.</p>	<p>Die weiteren vorgebrachten Hinweise, wie insektenfreundliche Beleuchtung und Baumschutzmaßnahmen während den Bauarbeiten, dienen der Kenntnisnahme. Diese Belange sind bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung ist keine Planänderung aufgrund der Stellungnahme veranlasst.</p>	
18.	Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau; Schreiben vom 02.12.2023	<p><u>Flächen für die Feuerwehr</u></p> <p>Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der</p>	Im Zuge einer Vorbemessung wurde der Brandschutz bereits geprüft (umt Umweltingenieure; 21.04.2021). Diese Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass ein ausreichender Brandschutz gewährleistet ist. Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und werden an die GWG	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.</p> <p>Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3m, die lichte Höhe mindestens 3,50m betragen.</p> <p><u>Löschwasserbedarf</u></p> <p>Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 auszustatten. Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Hierzu können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahme erst in 300m Entfernung sein darf. Hier sind wiederum ca. 80m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann.</p> <p>Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen.</p> <p>Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche sind gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.</p>	<p>Lindau zur weiteren Berücksichtigung auf Ebene der Ausführungsplanung übermittelt.</p> <p>Nach stadtinterner Prüfung ist der Löschwasserbedarf gedeckt. Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und werden an die GWG Lindau zur weiteren Berücksichtigung auf Ebene der Ausführungsplanung übermittelt.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p><u>Rettungshöhen</u></p> <p>Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt.</p> <p>Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20m, von mehr als 7,20m ein genormtes Hubrettungsgerät.</p> <p>Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichender Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.</p> <p>Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg.)</p>	<p>Im Zuge einer Vorbemessung wurde der Brandschutz bereits geprüft (umt Umweltingenieure; 21.04.2021). Diese Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass ein ausreichender Brandschutz gewährleistet ist. Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und werden an die GWG Lindau zur weiteren Berücksichtigung auf Ebene der Ausführungsplanung übermittelt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
25.	Stadtwerke Lindau; Schreiben vom 23.11.2023	<p>Vielen Dank für die frühzeitige Inkenntnissetzung Ihres Bauvorhabens.</p> <p>Wir möchten Sie dahin gehend Informieren, dass alle Leitungen der Sparte Strom die sich in dem Baufenster befinden dinglich gesichert sind.</p> <p>Diese müssen vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers umverlegt werden. Hier für bitte erneute Absprache vor Baubeginn mit den Stadtwerken Lindau halten.</p>	<p>Der Hinweis bezieht sich auf die Ausführungsplanung und dient der Kenntnisnahme. Die GWG wird hierüber informiert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
30.	<b>Wasserwirtschaftsamt Kempten; Schreiben vom 01.12.2023</b>	<p>Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 25.10.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:</p> <p><b>1. Altlasten</b></p> <p>Der überplante Bereich ist nicht als Altlastverdachtsfläche kartiert. Im Zuge der Vorerkundung (vgl. Bericht „Abfallrechtliche Vorbewertung“, S. 7) wurden jedoch künstliche Auffüllungen festgestellt. Aufgrund der Art und Menge der ermittelten Schadstoffbelastungen ist hierdurch zwar von keiner unmittelbaren Gefahr für den Pfad Boden-Wasser auszugehen.</p> <p>Gemäß dem Vorsorgeprinzip sind die kompletten Aus-hubarbeiten dennoch gutachterlich begleiten zu lassen, um möglicherweise höher belastetes Material sicher erkennen zu können. Sollten im Zuge der Erdarbeiten nicht nur die bekannten, oberflächennahen Auffüllungen, sondern evtl. auch tiefer liegende Ablagerungen entdeckt werden, so ist das WWA Kempten hierüber unverzüglich zu informieren. Die abschließende Dokumentation der gutachterlichen Baubegleitung ist dem WWA Kempten vorzulegen.</p> <p>Die Entsorgung bzw. Verwertung des Aushubmaterials hat nach fachgerechter Schadstoff-Analytik (v.a. PAK, MKW, Schwermetalle) gemäß den gültigen abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen.</p> <p><b>2. Vorsorgender Bodenschutz</b></p> <p>Angesichts der starken anthropogenen Überprägung der Böden (vgl. Nutzungsgeschichte und aktuelles Luft-</p>	<p>Es dient der Kenntnisnahme, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts bezüglich der Altlastenthematik sowie die damit einhergehenden Mehrkosten werden im Zuge der städtebaulichen Verträge mit der Bauherrin geregelt. Eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Aus Sicht der Verwaltung ist daher keine Planänderung veranlasst.</p> <p>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>bild!) sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im Umweltbericht ausreichend gewürdigt und berücksichtigt.</p> <p><b>3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung</b></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten des Regionalplans Allgäu zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung. Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die Stadtwerke Lindau sichergestellt.</p> <p><b>4. Gewässerschutz</b></p> <p><u>a) Schmutzwasser</u></p> <p>Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation abgeführt und im Klärwerk der Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau (GTL) den Regeln der Technik entsprechend gereinigt.</p> <p><u>b) Niederschlagswasser</u></p> <p>Lt. Geotechnischem Bericht ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nachweislich leider nicht möglich (vgl. S. 16f., kf-Wert nur ca. 2,2 x 10<sup>-10</sup> m/s).</p> <p>Daher ist geplant, das gesammelte Niederschlagswasser in einen bestehenden Regenwasserkanal der Straßenentwässerung einzuleiten. Gemäß Begründung zum BP ist dies für eine befestigte Fläche von max. 400 m<sup>2</sup> möglich. Da die befestigte Flächensumme für die 6 Mehrfamilienhäuser (inkl. deren Zuwegungen etc.) diese 400 m<sup>2</sup> sicherlich überschreiten werden, sind Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken mit gedrosselter Ableitung in die bestehende Regenwasserkanalisation unverzichtbar. Die hierfür erforderlichen Flächen sind im Rahmen der Entwässerungskonzeption</p>	<p>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme.</p> <p><i>[Erläuterung Sachverhalt, keine Stellungnahme erforderlich.]</i></p> <p>Bereits frühzeitig wurde ein erstes Entwässerungskonzept vom beauftragten Freiraumplaner erstellt (Ramboll Studio Dreiseitl, Juli 2020), welches unter anderem Zisternen vorsieht. Die konkrete Planung durch Beauftragung von Planern und gegebenenfalls Gutachtern wird jedoch erst in den nachfolgenden Planungsebenen erfolgen, sobald das Bauleitplanverfahren abgeschlossen ist und Baurecht besteht. Eine Festsetzung von konkreten Flächen auf Ebene des Bebauungsplans ist daher zum jetzigen Planungsstand nicht zu empfehlen. Die Grundzüge bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser sind jedoch bereits festgesetzt.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung ist keine Planänderung veranlasst. Die Anmerkungen des Wasserwirtschaftsamts</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>[Kein Beschluss erforderlich.]</i></p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>möglichst frühzeitig einzuplanen und im Bebauungsplan entsprechend darzustellen und festzusetzen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung in einen vorhandenen Regenwasserkanal detailliert mit dem zuständigen Kanalbetreiber abzustimmen ist. Bei einer Erhöhung der insgesamt abzuleitenden Niederschlagswassermenge über die bereits genehmigte Einleitungsmenge hinaus ist die Beantragung einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis des Kanalnetzbetreibers beim Landratsamt Lindau erforderlich.</p> <p>Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf den Flachdächern (vgl. BP Ziff. 5.2, Begründung Ziff. 7.5.3), wie auch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Zuwegungen und Aufenthaltsplätzen wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt und trägt zur Reduktion der Menge des anfallenden Niederschlagswassers und dessen Abflussverzögerung bei.</p> <p>Für die Planung und Bemessung der baulichen Anlagen zur Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers sind die technischen Regelwerke DWA M 153 und A 117 zu berücksichtigen.</p> <p><b>5. Oberflächengewässer</b></p> <p>Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer betroffen.</p>	<p>bezüglich des Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme und wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis bzgl. des technischen Regelwerks DWA M 153 ist bereits in den Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan enthalten. Der Hinweis bzgl. des Regelwerks DWA A117 wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
34.	<b>Stadtheimspflege; Schreiben vom 01.12.2023</b>	Bei der gut besuchten Bürgerbeteiligung zur Freiflächengestaltung im Umfeld zur Bebauung auf dem Areal der „Alten Stadtgärtnerei“ wurden dringend der Bedarf	Nach aktuellem Planungsstand ist es aufgrund des enormen wirtschaftlichen Aufwands, welcher für eine entsprechende Umnutzung des Palmenhauses betrieben werden müsste, äußerst unwahrscheinlich, dass in	Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>von Begegnungsorten im Stadtteil Aeschach aufgezeigt. Hier bitten sich im Planungsgebiet zwei Möglichkeiten für solche Flächen: Es sind die denkmalgeschützten Gebäude „Palmenhaus“ und „Villa Engel“. Hier geht nicht in erster Linie um eine gastronomische Nutzung. Schon die niederschwellige Bereitstellung von Räumen für Initiativen, kommunalpolitische Gruppierungen oder Vereine könnte den Bedürfnissen der Aeschacher*innen entgegenkommen. Im Mischgebiet rund um die Villa Engel ist das möglich, für das Palmenhaus sollte eine solche Nutzungsmöglichkeit aufgenommen werden.</p> <p>Beim Kindergarten soll die westliche Grenze im B-Plan zwischen dem „Allgemeinem Wohngebiet“ und „Öffentlicher Grünfläche“ entlang des Baufensters geführt werden. Bedauerlicherweise liegt der geplante Kindergarten in einem der Landschaftsfinger aus dem ISEK. Wenn die Stadt hier schon ihre eigenen Absichtserklärungen konterkariert, sollte die Wohnbaufläche so eng wie möglich am geplanten Gebäude enden. Vermutlich haben wir schon nach einer Generation leerstehende Kindergärten. Dann weckt die vorgelegte Abgrenzung Begehrlichkeiten zu einer weiteren Bautätigkeit im Landschaftsfinger. Deshalb beantrage ich eine Planänderung.</p>	<p>diesen Gebäudeteilen ein Café o. Ä. entsteht. Die vorgeschlagenen Nutzungen sind gemäß Bebauungsplan bauplanungsrechtlich jedoch möglich. Das konkrete Nutzungskonzept und die Raumverteilung erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht veranlasst.</p> <p>Der westliche Bereich dient als Außenbereich für die Kindertagesstätte. Eine Bebauung ist jedoch ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig, die eng um die geplante Gebäudekubatur gefasst sind. Eine Reduzierung der Wohngebietsfläche ist daher nicht möglich.</p> <p>Die Kindertagesstätte (KiTa) wird in die im Westen liegende Lichtung integriert. Innerhalb des Baufensters für die KiTa befindet sich kein erhaltenswerter Baumbestand. Zur weiteren behutsamen baulichen Integration der KiTa, wurden entsprechende Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Die Zielsetzungen des Landschaftsfingers werden durch die vorliegende Planung aus Sicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt. Die Planung greift diese Zielvorgaben durch das Grünordnungskonzept mit Durchwegung und der Schaffung von Aufenthaltsflächen sowie den festgesetzten Erhalt des Baumbestands in hohem Maße auf.</p> <p>Eine Planänderung ist aus Sicht der Verwaltung nicht veranlasst.</p>	<p>erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</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 25.10.2023 vorgenommen werden. Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden in den überarbeiteten Bebauungsplan mit Stand vom 15.05.2024 eingearbeitet:

- **Ergänzung/ Änderung der Planzeichnung:**

- Abrücken und Verkleinerung der südöstlichen Umgrenzung von Nebenanlagen im Bereich der Fl. Nrn. 214/9 und 214/27 (Öffentlichkeit).
- Ergänzung einer Baumpflanzung westlich der TG-Zufahrt zur Minimierung der Auswirkungen der Baumrodungen im Bereich der TG-Zufahrt (Öffentlichkeit).
- Verschiebung der Baumpflanzung südlich des Palmenhauses in Richtung Westen, um eine Verschattung der nachbarlichen PV-Anlage zu vermeiden (Öffentlichkeit).
- Anpassung der Umgrenzung „Pflanzerhalt“ im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen im Westen entsprechend der Bestandssituation.
- Ergänzung von Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenwohnungen

- **Ergänzung/ Änderung der Textlichen Festsetzungen:**

- Ergänzung von Gestaltungsfestsetzungen und Vorgaben von Nebenanlagen (Öffentlichkeit).
- Redaktionelle Anpassung der einzuleitenden Niederschlagsmenge.
- Redaktionelle Anpassung der immissionsschutzfachlichen Festsetzungen, 8.1.1, 8.1.2, 8.2.3 (Immissionsschutzbehörde).

- **Ergänzung/ Änderung der Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen:**

- Anpassung der Artenliste, Ziffer 1 (Untere Naturschutzbehörde).
- Aufnahme eines Hinweises auf das Regelwerk DWA-A117 zur Bemessung von Regenrückhalteräumen, Ziffer 2.1 (WWA Kempten).
- Streichung eines immissionsschutzfachlichen Hinweises, Ziffer 3.1 (Immissionsschutzbehörde).
- Aufnahme eines Hinweises bzgl. der Gefahr von Vogelschlag, Ziffer 6.5 (UNB).

- **Ergänzung/ Änderung der Begründung/ Umweltbericht:**

- Ergänzung von Aussagen zum Bedarf an Siedlungsflächen (Höhere Landesplanung).
- Anpassung der Ausführungen zum aktualisierten LEP von Juni 2023 (Höhere Landesplanung).
- Ergänzung eines Kapitels zu Klimaschutz und Klimaanpassung (Höhere Landesplanung).
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Gestaltungsvorgaben zu Nebenanlagen (Öffentlichkeit).
- Ergänzung der Begründung um Aussagen zu den Bestandsstellplätzen im Bereich der Villa Engel (Immissionsschutzbehörde).
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Festsetzungen zu Nebenwohnungen (Art der baulichen Nutzung).
- Anpassung der Eingriffsermittlung im Umweltbericht (Untere Naturschutzbehörde, Allgemeine Ausarbeitung des Entwurfs).
- Anpassung der Abgrenzung der Ökokontofläche und Ergänzung des Umweltberichts/ Begründung (Ziffer 7.10.2) (Untere Naturschutzbehörde).
- Detaillierte Ausarbeitung Umweltbericht.