

3. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans 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 Vorentwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung 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 textlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Lindau (B) vorgebracht werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen zum Vorentwurf mit Stand vom 25.10.2023 zwei Stellungnahme ein. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden von der Stadt Lindau wie folgt geprüft und abgewogen:

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
01.	EinwenderIn 04, Schreiben vom 27.11.2023	<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 nach bei der Planung und Umsetzung des Projekts berücksichtigt werden sollten.</p> <p>1. Emissionsschutz (Schall): 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 Grund-</p>	Die Anregungen beziehen sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und werden daher auf Bebauungsplanebene in die Abwägung eingestellt.	<i>[Kein Beschluss erforderlich.]</i>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>stück 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>2. Erhalt der Bäume vor der Tiefgaragen-Einfahrt:</p> <p>Ein weiterer wichtiger Punkt betrifft die südwestlich unmittelbar an die Grundstücke Heller/Schweyer 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. 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>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
02.	EinwenderIn 05, Schreiben vom 28.11.2023	<p>Vielen Dank für die Informationsveranstaltung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplan Nr.129 am 08. November 2023.</p> <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 & Stadtgärtner Haus) erlauben, wie heute schon, neben Wohnen auch Geschäfts- & Büronutzungen, sowie auch Einzelhandelsbetriebe.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist für mich, wieso für das allgemeine Wohngebiet WA Schank- & 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- & Speisewirtschaften als nicht erforderlich. Abgesehen davon, dass die Parksituation für Gäste der Schank- & Speisewirtschaften, sei es mit Fahrrädern oder Autos, sehr eingegrenzt, bis gar nicht möglich sein wird.</p>	Die Anregungen beziehen sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und werden daher auf Bebauungsplanebene in die Abwägung eingestellt.	<i>[Kein Beschluss erforderlich.]</i>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<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 & Dachaufbauten) nicht als Pendant zum Palmenhaus, bzw. ein bis zu 20.2m (5-geschossig mit Staffelgeschoss & 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><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</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>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, 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>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<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>Fahrradabstellmöglichkeiten sind auf dem großen Gelände sicherlich auch näher an den Fuss- & Radwegen oder Wohngebäuden möglich.</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><u>g. Ver- & 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><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>		

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

Ohne Einwendungen:

- Amt für Ländliche Entwicklung; Schreiben vom 05.12.2023 (*keine weitere Beteiligung erforderlich*)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft; Schreiben vom 16.11.2023
- Landratsamt Lindau – Bereich Immissionsschutz; Schreiben vom 29.11.2023
- Terranets bw GmbH; Schreiben vom 08.11.2023 (*weitere Beteiligung nur erforderlich, wenn sich Geltungsbereich ändert*)
- Staatliches Bauamt Kempten; Schreiben vom 01.12.2023 (*keine weitere Beteiligung erforderlich*)
- Industrie- und Handelskammer Schwaben; Schreiben vom 30.11.2023

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, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten; Schreiben vom 20.11.2023
- 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
- Wasserwirtschaftsamt Kempten; Schreiben vom 01.12.2023

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

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
01.	Regierung von Schwaben; Schreiben vom 01.12.2023	<p>Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:</p> <p>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)</p> <ul style="list-style-type: none"> • LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten • LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden <p>Laut den vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Stadt Lindau (Bodensee) auf dem ca. 3,1 ha großen Areal der alten Stadtgärtnerei allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet sowie öffentliche und private Grünflächen auszuweisen bzw. darzustellen.</p>	<i>[Aufführung des Sachverhalts, keine Abwägung erforderlich.]</i>	<i>[Kein Beschluss erforderlich.]</i>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Aus landesplanerischer Sicht ist folgendes festzustellen:</p> <p>Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet.</p> <p>In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.</p> <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 Umnutzung einer städtischen Konversionsfläche zu Wohnnutzungen entspricht in hohem Maße einer flächensparenden Herangehensweise. Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau waren die 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 5.1).</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Begründung an die LEP-Fortschreibung vom Juni 2023 angepasst.</p>	<p>Der Vorentwurf zur 3. Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p> <p>Der Vorentwurf zur 3. Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Die verbindliche LEP-Teilfortschreibung kann auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (www.stmwi.bayern.de - Menü: Landesentwicklung - Landesentwicklungsprogramm) eingesehen werden. Auch eine nichtamtliche Lesefassung des LEP Bayern mit Stand 01.06.2023 ist dort zu finden.</p> <p>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>Das Regierungssachgebiet 34.1 "Städtebau" gibt folgenden Hinweis:</p> <p>Die in der Begründung nachvollziehbar dargestellte Auseinandersetzung mit den Belangen 'Landschaftsschutz, Luftaustausch, etc.' ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen. Gleichwohl wird empfohlen, entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in der Begründung in einem eigenen Kapitel zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung die vorgesehenen Maßnahmen hierzu (Energieversorgung, Schwammstadt, etc.) zu erläutern.</p> <p>Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.</p> <p>Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben, bzw. die</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und in die Begründung ein Kapitel zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme und wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens von der entsprechenden Fachstelle berücksichtigt.</p>	<p>chend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p> <p>Der Vorentwurf zur 3. Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de eingerichtet.		
05.	Regionaler Planungsverband Allgäu; Schreiben vom 04.12.2023	Wir bitten die Stadt Lindau (Bodensee), in Bezug auf die geplante Bebauungsplanänderung geeignete Maßnahmen zu treffen, um Regionalplan der Region Allgäu B V 2.3 (Z) ausreichend Rechnung zu tragen. Gemäß diesem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigen-genutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.	Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann keine entsprechend verbindliche Regelung getroffen werden. Die Anregung wird daher auf Bebauungsplanebene in die Abwägung eingestellt.	Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.
06.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<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><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadt-gärtnerei“ nimmt die Bau - und Kunstdenkmalpflege 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>	<p>[Aufführung des Sachverhalts, keine Abwägung erforderlich.]</p>	<p>[Kein Beschluss erforderlich.]</p>


Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Villa Engel, 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> • Villa, sog. Lola-Montez-Schlößle, schmaler dreigeschossiger Walmdachbau in der Art eines Gartenhauses, Obergeschosse verbrettert, 18. Jh. <u>D-7-76- 116-371</u> • Evang.-Luth. Christuskirche, 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> • Ehem. Ökonomiegebäude jetzt Wohnhaus, zweigeschossig mit Krüppelwalmdach und steinernen Fenstergewänden, im Kern 17. Jh., Anfang 20. Jh. überformt. <u>D-7-76-116-390</u> • Villa, ehem. Gombart, zweigeschossiger Gruppenbau mit historistischen Detailformen, vom Büro Eugen Drollinger, um 1895, 1954 teilweise vereinfacht. <u>D-7-76-116-484</u> <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</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>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-denkmalflegerischen Wechselbeziehungen der einzelnen denkmalgeschützten Bauwerke und deren visuelle Erlebbarkeit würden 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</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 Baudenkmalen sind der Stadt bekannt, wie auch den Bauleitplanunterlagen zu entnehmen ist. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wurde</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>angezeigt, eine vorherige Grundabstimmung der städtebaulichen Zielsetzungen und der insgesamt 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>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>	<p>zusätzlich das Palmenhaus als Denkmal aufgenommen. 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 auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ausreichend Rechnung getragen. Die weiteren Bedenken beziehen sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und werden daher auf Bebauungsplanebene in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Eine Änderung des Vorentwurfs zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist aus Sicht der Verwaltung nicht veranlasst.</p> <p>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
10.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten; Schreiben vom 20.11.2023	<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 sprechen artenschutzrechtliche Gründe für die Walderhaltung, da die Altbäume mit hoher Wahrscheinlichkeit entsprechende Strukturen (z.B. Höhlen) aufweisen.</p>	<p><i>[Aufführung des Sachverhalts, keine Abwägung erforderlich.]</i></p> <p>Der als private Grünfläche dargestellte Bereich dient dem Erhalt des Baumbestands und soll eingezäunt werden. Der als öffentliche Grünfläche dargestellte 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 Festsetzungen auf nachfolgender Bebauungsplanebene auch nicht zulässig. Es werden in diesem Bereich lediglich Bäume entnommen, deren Verkehrssicherheit nicht 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 Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans nicht in Konflikt mit dem Waldgesetz (E-Mail vom 19.02.2024).</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	Beschlussvor-schlag
		<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 Erhaltung aus plausiblen Gründen nicht möglich ist und eine Ersatzaufforstung geleistet wird.</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>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
		<p>Anlage: Luftbildauszug Gemarkung Aeschach- Wald im Sinne des BayWaldG ist türkis markiert</p> 		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
13.	Landratsamt Lindau – Untere Naturschutzbe-hörde; Schrei-ben vom 05.12.2023	<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p><u>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Planungswille, den überwiegenden Teil des wertgebenden Baum-, und Parkbestandes zu erhalten und zu sichern kommt mit den großflächigen Festsetzungen zu Grünflächen gut zum Ausdruck. Dies gilt insbesondere für den nördlichen Wald-, und den westlichen Parkteil. - Der überwiegende Teil des neu auszuweisenden Wohn-, und Mischgebietes ist bereits Gegenstand einer Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche. Leidglich im Westen reicht eine Neuausweisung Wohngebiet in das Park-, und Grüngelände hinein. Hier wird empfohlen, die Erforderlichkeit und Notwendigkeit zu begründen. 	<p>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme.</p> <p>Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan sind bis-lang keine Parkflächen ausgewiesen. Die Flächen sind im Westen als Flächen für die Landwirtschaft und im Osten als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Die ehemalige Fläche für die Gemeinbedarfsnutzung be-trägt ca. 2 ha. Die neu ausgewiesenen Flächen für Wohnen und Gemischte Nutzung betragen ca. 1,5 ha und somit 0,5 ha weniger. Die weiteren Flächen sind im Zuge der 3. Flächennutzungsplanänderung als Grünflä-chen ausgewiesen und dienen somit dem Schutz und Erhalt der bestehenden Vegetation. Dieser Schutz war durch die ehemalige Ausweisung als landwirtschaftli-che Fläche nicht gegeben. Die Siedlungsflächen haben sich gegenüber den ehemaligen Darstellungen im Flä-chenutzungsplan um ca. 0,5 ha reduziert. Dem Ein-wand der UNB kann daher aus Sicht der Verwaltung nicht gefolgt werden.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis ge-nommen.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<ul style="list-style-type: none"> - Die Bewertung der Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und „Landschaftsbild“ gemäß Kap. 2 des Erläuterungsberichts wird von der unteren Naturschutzbehörde als unvollständig bewertet. Die Bewertung der Fachplaner beschränkt sich wohl ausschließlich auf das engere Gebiet der Neuausweisung zum Wohnen. Gegenstand der Änderung sind aber auch die besonders wertgebenden Parkanlagen und Baumbestände sowie Freiflächen. Deren hohe Funktionalität für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und „Landschaftsbild“ wird in der verbindlichen Bauleitplanung fachgutachterlich festgestellt und ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits ausreichend zu begründen. Gleiches gilt für das Schutzgut Landschaftsbild, da hierfür bereits städtische Planungen wie das Konzept der „Grünfinger“ vorliegen. <p><u>Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund des Baumbestandes mit zahlreichen heimischen Arten in hohem Alter ist begründet davon auszugehen, dass der Geltungsbereich regelmäßig genutzte Lebensstätten von Arten des Anhang IV der FFH-RL oder von europäischen Vogelarten zum Gegenstand hat. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Untersuchungen und fachgutachterliche Bewertungen erforderlich. Für die Vermeidung der Planung in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sein. 	<p>An dieser Stelle ist zu differenzieren, dass auf Ebene des Flächennutzungsplans lediglich die Darstellung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans bewertet wird. Die Bewertung des tatsächlichen Bestands wird auf Ebene des Bebauungsplans vorgenommen. Hierauf ist im Umweltbericht an mehreren Stellen hingewiesen.</p> <p>Eine Änderung aufgrund der Stellungnahme ist aus Sicht der Verwaltung nicht veranlasst.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung in einem zu ergänzenden Kapitel (Ziffer 7) aufgenommen.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Der Vorentwurf zur 3. Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
15.	Landratsamt Lindau – Wasserrecht; Schreiben vom 14.11.2023	<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>	Die Anregungen beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) und werden daher auf Bebauungsplanebene in die Abwägung eingestellt.	Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.
17.	BUND Naturschutz in Bayern e. V.; Schreiben vom 05.12.2023	<p>Wir danken für die Zusendung der Unterlagen, die wir vom Büro Opla erhalten haben.</p> <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>	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 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.	<i>[Keine Beschlussfassung erforderlich.]</i>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<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>1. Geltungsbereich</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>2. Zielsetzungen des ISEK</p> <p>Dies wird in der vorliegenden Planung leider nur unzureichend 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>Im Folgenden werden die vorgebrachten Bedenken sorgfältig gewürdigt, und es wird gehofft, dass sie zumindest teilweise ausgeräumt werden können.</p> <p>Die Anregungen beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) und werden daher auf Bebauungsplanebene in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Verwaltung widerspricht diesem Einwand. In der Begründung zur 3. Flächennutzungsplanänderung, Kapitel 4.3, wurde ausführlich auf das ISEK und dessen Berücksichtigung in der Planung eingegangen.</p> <p>Die Planung berücksichtigt die im ISEK definierten Leitlinien wie die Verbindung zweier Teile (Insel und Festland), die Entwicklung von Quartierszentren, die Erweiterung des Wohnungsangebots, die Sicherung und Vernetzung von Freiräumen, die Optimierung der Mobilität, die Pflege des Stadtbildes und den Schutz des Klimas. Die Zusammenlegung der Stadtgärtnerei und des Bau-</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	Beschlussvorschlag
		<p>3. Konflikte Flächenversiegelung und Kaltluftschneise</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 m² 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</p>	<p>hofs bei der Kläranlage ist als Projekt im ISEK aufgeführt. Die Planung stellt die Weichen für eine Wohnnutzung des ehemaligen Standorts der Stadtgärtnerei, was mit den Zielsetzungen des ISEKs im Einklang steht.</p> <p>Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung werden den Zielen des Freiflächenkonzepts insbesondere durch die Darstellungsänderung von Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen entsprochen, wodurch eine langfristige Sicherung des Baumbestands im Zuge der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt.</p> <p>Die genannten Punkte sind ausführlich in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung erläutert.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung ist keine Änderung des Vorentwurfs zur 3. Flächennutzungsplanänderung aufgrund der Stellungnahme veranlasst.</p> <p>Die Anregungen beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) und werden daher auf Bebauungsplanebene in die Abwägung eingestellt.</p>	<p><i>[Keine Beschlussfassung erforderlich.]</i></p>

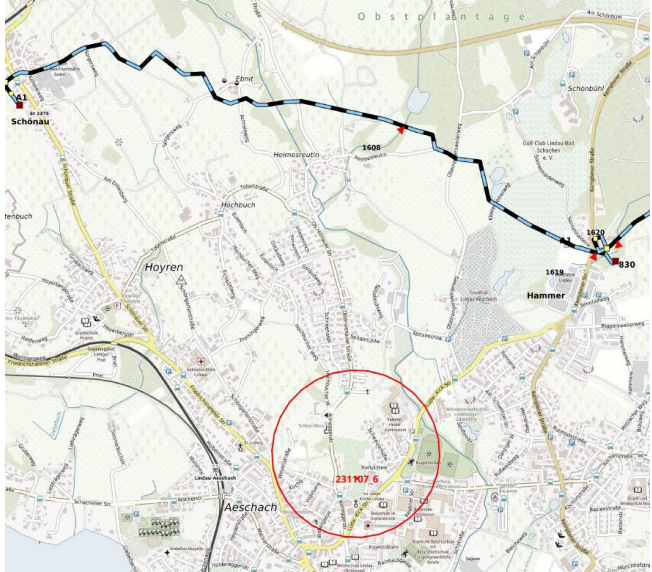
Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>der Villa Engel mittels eines erdgeschossigen Anbaus, getrennt durch einen Innenhof von der Villa zu erwägen. Dies könnte eine flächensparende Alternative sein und eine Wiederherstellung des Parks samt verbesserter Luftaustausch 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. Jahrhunderts stammenden Hauses genauso wie der dazu gehörende Garten weitestgehend erhalten.</p> <p>4. Denkmalschutz</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 Rücksicht auf das ebenfalls noch existierende und architektonisch reizvolle Gewächshaus mit axial davor gelegenen Pflanzbeeten im historischen Parkensemble.</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. Um Beachtung wird hierum zukünftig gebeten.</p> <p>Die Anregungen beziehen sich darüber hinaus auf die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) und werden daher auf Bebauungsplanebene in die Abwägung eingestellt.</p>	<p><i>[Keine Beschlussfassung erforderlich.]</i></p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>5. Landschaftsfinger</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>6. Ausführungen Vorentwurf</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>Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung werden den Zielen des Freiflächenkonzepts insbesondere durch die Darstellungsänderung von Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen entsprochen, wodurch eine langfristige Sicherung des Baumbestands im Zuge der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt.</p> <p>Eine Flächennutzungsplanänderung über den Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ hinaus, ist aufgrund fehlender konkreter Planungen aktuell nicht veranlasst. Eine zukünftige Entwicklung wird hierdurch jedoch nicht ausgeschlossen.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung ist keine Änderung des Vorentwurfs zur 3. Flächennutzungsplanänderung aufgrund der Stellungnahme veranlasst.</p> <p>Die Anregungen beziehen sich auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan und werden daher auf Bebauungsplanebene entsprechend gewürdigt.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p> <p><i>[Keine Beschlussfassung erforderlich.]</i></p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>7. Natur- und Artenschutz</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>Begründung:</p> <p><u>Natur- und Artenschutz:</u></p> <p>Die Ergebnisse des Artenschutzberichts und Baumgutachtens zeigen die höchste Bedeutung dieser Naturinsel 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</p>	<p>Durch die Darstellungsänderung von Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen (öffentlich und privat), erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung eine langfristige Sicherung des Baumbestands im Zuge der städtebaulichen Zielsetzungen. Hierdurch wird auch dem Artenschutz auf Ebene des Flächennutzungsplans Rechnung getragen.</p> <p>Die weiteren Anregungen beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) und werden daher auf Bebauungsplanebene in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung ist keine Änderung des Vor Entwurfs zur 3. Flächennutzungsplanänderung aufgrund der Stellungnahme veranlasst.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>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 Stadtgärtnerei 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>		
20.	Terranets bw GmbH; Schreiben vom 08.11.2023	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten 3. Änderung des Flächennutzungsplans und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens von den Änderungen (gilt nur für rot markierte Bereiche) nicht betroffen sind.</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplans liegen Anlagen der terranets bw GmbH.</p>	Es dient der Kenntnisnahme, dass im Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans und im direkten Umfeld keine Leitungen und Anlagen der Terranets bw GmbH betroffen sind. Der Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplans ist nicht Gegenstand vorliegender Planung. Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
		<p>Sollten der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die Anlagen der terranets bw GmbH nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.</p> <p>Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de.</p> 		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
				
30.	Wasserwirt- schaftsamt Kempten; Schreiben vom 01.12.2023	<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>1. Altlasten</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</p>	<p>Es dient der Kenntnisnahme, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts bezüglich der Altlastenthematik werden im Zuge der städtebaulichen Verträge mit der Bauherrin geregelt. Eine Regelung auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist nicht möglich. Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Aus Sicht der Verwaltung ist keine Planänderung veranlasst.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt keine Planänderung. Der Hinweis wird</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>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 er-kennen zu können. Sollten im Zuge der Erdarbeiten nicht nur die bekannten, oberflächennahen Auffüllun-gen, sondern evtl. auch tiefer liegende Ablagerungen entdeckt werden, so ist das WWA Kempten hierüber un-verzüglich zu informieren. Die abschließende Doku-mentation 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 abfallrecht-lichen Vorschriften zu erfolgen.</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Angesichts der starken anthropogenen Überprägung der Böden (vgl. Nutzungsgeschichte und aktuelles Luft-bild!) sind die Belange des vorsorgenden Bodenschut-zes im Umweltbericht ausreichend gewürdigt und be-rücksichtigt.</p> <p>3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten des Regionalplans Allgäu zur Sicherung der öffentlichen Wasserversor-gung. Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die Stadtwerke Lindau sichergestellt.</p>	<p>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme.</p>	<p>zur Kenntnis ge-nommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis ge-nommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis ge-nommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>4. Gewässerschutz</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 10⁻¹⁰ 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 m² möglich. Da die befestigte Flächensumme für die 6 Mehrfamilienhäuser (inkl. deren Zuwegungen etc.) diese 400 m² 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 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 Einleitungs-</p>	<p><i>[Erläuterung Sachverhalt, keine Stellungnahme erforderlich.]</i></p> <p>Die Anregungen beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Ausführungsplanung) und werden daher auf Bebauungsplanebene in die Abwägung eingestellt.</p>	<p><i>[Kein Beschluss erforderlich.]</i></p> <p><i>[Kein Beschluss erforderlich.]</i></p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>menge 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>5. Oberflächengewässer</p> <p>Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer betroffen.</p>	<p>Der Hinweis dient der Kenntnisnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Planänderungen

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Trägerbeteiligung müssen Planänderungen und -ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand vom 25.10.2023 vorgenommen werden. Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden in den überarbeiteten Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand vom 15.05.2024 eingearbeitet:

- **Ergänzung/ Änderung der Begründung:**

- 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 eines Kapitels zum Artenschutz (Untere Naturschutzbehörde)