

Stadt Lindau (Bodensee) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung zur Fassung vom 10.10.2023 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten 15.03.2024

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2023 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Fassung vom 10.10.2023 bis zum 27.11.2023 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt, Augsburg (keine Stellungnahme)
 - Feuerwehr Lindau (keine Stellungnahme)
 - Technisches Hilfswerk Ortsverband Lindau (keine Stellungnahme)
 - Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (keine Stellungnahme)
 - Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Memmingen (keine Stellungnahme)
 - Pfarrbüro St. Stephan – Christuskirche, St. Verena-Versöhnlichkeitskirche, St. Johannes Wasserburg im Kiez (keine Stellungnahme)
 - Pfarreiengemeinschaft Lindau Insel (keine Stellungnahme)
 - Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG (keine Stellungnahme)
 - Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Bodolz (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Hörbranz, Österreich (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Weißensberg (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Sigmarzell (keine Stellungnahme)
 - Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Regionaler Planungsverband Allgäu, Geschäftsführung, Kaufbeuren (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft, Kempten (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Industrie- und Handelskammer, Schwaben und Augsburg, Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, Kempten (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Vermessungsamt Immenstadt (Stellungnahme ohne Anregung)

- Landespolizeiinspektion, Lindau (Stellungnahme ohne Anregung)
- Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Achberg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Wasserburg (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination – BQ, München</p> <p>Stellungnahme vom 27.11.2023:</p>	<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>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Wie auf Seite 24 bzw. S. 36 des vorliegenden Entwurfs zutreffend festgehalten, liegt das Planungsgebiet inmitten des Bodendenkmals D-7-8424-0037 "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau". Aus diesem Grund bedürfen alle Bodeneingriffe in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7,1 DSchG, wie auf dem Plan unter Punkt 5.5 "ergänzende Hinweise" zutreffend festgehalten ist. Der auf Seite 36 implizit sowie unter Punkt 5.5. explizit enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG ist dagegen nicht ausreichend. Um etwaige Missverständnisse auszuschließen, bitten wir darum, den Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG zu tilgen.</p> <p>Da die vorgesehene Bauweise mit einer Tiefgarage aller Wahrscheinlichkeit nach einer umfangreichen archäologischen Untersuchung notwendig machen wird, empfehlen wir dringend, möglichst frühzeitig Kontakt mit der</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen wird zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch wird nachgekommen und bei künftigen Schriftwechseln neben dem Betreff auch das Sachgebiet (B Q) sowie das Aktenzeichen der Stellungnahme angegeben.</p> <p>Um Missverständnisse in Bezug auf den Schutz des Bodendenkmals zu vermeiden, wird der Hinweis zur Denkmalpflege unter Ziffer 5.16 angepasst und die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG ersatzlos gestrichen. Der Umweltbericht wird bei der Beschreibung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Ziffer 2.2.3.2) ebenfalls angepasst.</p> <p>Dem Verweis auf den möglichst frühzeitigen Kontakt mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde aufgrund des mutmaßlich sehr hohen Umfangs der archäologischen Untersuchung wird gefolgt. Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig mit der Behörde in Verbindung setzen.</p> <p>Der Bayerische Denkmal-Atlas ist bekannt und wurde bei der Ausarbeitung des Umweltberichtes hinzugezogen.</p> <p>Der Verweis auf die Inhalte des Art. 1 BayDSchG ist bekannt und wird ebenfalls im Hinweis unter Ziffer 5.16 sowie im Umweltbericht unter Ziffer 2.2.3.2 ergänzt. Darüber hinaus wird der Umweltbericht unter Ziffer 2.2.1.8 zur Beschreibung der Bedeutung der Lindauer Insel hinsichtlich denkmalschutzrechtlicher Belange ergänzt.</p>
-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Denkmalfachbehörde aufzunehmen.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre "Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung." (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Damit wird auch der gesetzlich gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und Art. 3 BayDSchG festgelegten, angemessenen Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung getragen.

Die Bau- und Bodendenkmäler sowie das Ensemble werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Das Bodendenkmal "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau" (Nummer D-7-8424-0037) wird lediglich textlich nachrichtlich übernommen. Eine zeichnerische Aufnahme in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht möglich, da die Abgrenzung außerhalb des Darstellungsbereiches der Planzeichnung liegt. Auf die Schutzbestimmungen wird entsprechend hingewiesen.

Der Verweis auf die Broschüre "Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung" wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Broschüre sind bekannt.

Nach Abwägung aller Belange sind Bodeneingriffe durch Umplanung nicht vollständig oder in großen Teilen vermeidbar. Daher werden von Seiten des Vorhabenträgers auf Ebene der Baugenehmigung wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen beauftragt und die Kosten hierzu entsprechend getragen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u. a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen

Abwägung/Beschluss:

Dem Wunsch wird entsprochen. Der vorgeschlagene Text sowie die zu beachtenden Hinweise werden im Umweltbericht unter Ziffer 2.2.3.2 sowie im Hinweis unter Ziffer 5.16 ergänzt. Die Weiterleitung der Stellungnahme an die Untere Denkmalschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Bei Rückfragen wird sich der Vorhabenträger an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an den zuständigen Gebietsreferenten der praktischen Denkmalpflege wenden.

<p>Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.</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>Ergänzung vom 29.11.2023 zur Stellungnahme vom 27.11.2023:</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und teilt in seiner Funktion als – Träger des öffentlichen Belanges Denkmalschutz – diesbezüglich Folgendes mit:</p> <p>Das für zur Bebauung vorgesehene Areal auf FlNr. 577/6 und 590/2 befindet sich im ausgewiesenen Bereich des in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragenen Baudenkmals Ensemble Insel Lindau im Bodensee (E-7-76-116-1).</p> <p>Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich des Weiteren im direkten räumlichen Umgriff mehrerer Einzeldenkmale, die gem. Art, 1 Abs. 2 BayDSchG wie folgt in der Denkmalliste eingetragen sind:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ergänzung vom 29.11.2023 zur Stellungnahme vom 27.11.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die einleitenden Hinweise, dass das Plangebiet innerhalb eines eingetragenen Ensembles "Insel Lindau im Bodensee" (Aktennummer E-7-76-116-1) liegt und das im direkten räumlichen Umgriff mehrere Einzeldenkmäler vorhanden sind bekannt. Wie oben bereits aufgeführt, wird der Hinweis unter Ziffer 5.16 hinsichtlich denkmalrechtlicher Belange angepasst und ergänzt. Gleiches gilt für den Umweltbericht. Die geschützten Denkmäler werden nachrichtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (Ziffer 4).</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Bauvorhaben die Thematik des Denkmalschutzes tangiert. Allerdings ist das geplante Vorhaben in Bezug auf sein Erscheinungsbild an dem umliegenden Bestand orientiert und ist dabei nicht höher, als</p>

Nebengebäude der ersten Lindauer Bahnhofsanlage, 1853-54 von Eduard Rüber: 1) ehem. Zoll-Ladehalle, jetzt Eilguthalle, gestreckter eingeschossiger Satteldachflügel mit einseitigem zweigeschossigem Kopfbau (Fl.Nr. 571); 2) ehem. Werkstattgebäude, eingeschossiger Satteldachflügel zwischen ungleichen Kopfbauten, der eine zweigeschossig mit Satteldach, der andere ein- einhalbgeschossig mit Walmdach (Fl.Nr. 578); 3) ehem. Lokomotivgebäude, breit gelagerter zweigeschossiger Walmdachbau mit rundbogigen Einfahrtstoren (Fl.Nr. 579); 4) ehem. Torfschupfe, Lagerhalle mit vorragendem Satteldach (Fl.Nr. 577). D-7-76-116-473.

Die dem o. g. Verfahren zugrundeliegenden Pläne sehen vor, einen viergeschoßigen, mit unregelmäßigem Walmdach versehenen Baukörper zu errichten.

Das Bauvorhaben berührt aufgrund seiner Baugröße und seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu den o. g. Einzeldenkmalen die Belange der Baudenkmalpflege auf erhebliche Weise.

Dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde bisher keine Gelegenheit zu einer denkmalfachlichen Beurteilung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeräumt.

Im Begründungstext zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Dreierstraße 9" findet sich zwar der zutreffende Hinweis, dass "dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter zufällt" (2.2.1.8). Die Begründung setzt sich indessen in keiner Weise mit den vom Bauvorhaben auf die Baudenkmale ausgehenden Beeinträchtigung auseinander. Da der Inhalt des vorliegenden Bauleitplanverfahrens in keiner Weise auf die Beeinträchtigung der davon unmittelbar betroffenen Baudenkmäler Ensemble Insel Lindau im Bodensee (E-7-76-116-1) und der denkmalgeschützten Nebengebäude der ersten Lindauer Bahnhofsanlage (D-7-76-

das bereits ebenso am Denkmal angrenzende Gebäude (Dreierstr. 7a). Der Stadt Lindau ist bewusst, dass eine geringere Höhe bezüglich des Denkmalschutzes von Vorteil wäre. Dem stehen jedoch die Belange des Wohnraumbedarfes und der Flächenversiegelung entgegen. Der Stadt Lindau liegt ein konkreter Bedarf zur Schaffung von Wohnraum vor. Um einen möglichst geringen Flächenverbrauch zu verursachen, wurde hierbei in die Höhe geplant. In der Abwägung sieht die Stadt Lindau diesen Aspekt als stärker gewichtet an.

In der Begründung wird eine entsprechende Passage zum Denkmalschutz ergänzt.

Um dennoch eine zu hohe Beeinträchtigung auf das denkmalgeschützte Gebäude zu verhindern, wird die Planung noch einmal überarbeitet und hiervon abgerückt. Die konkreten Anpassungen werden im folgenden Absatz noch einmal genauer erläutert.

Eine Einbeziehung des denkmalgeschützten Gebäudes in die Planung kann aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse nach Auffassung der Stadt nicht in Betracht gezogen werden.

Das benachbarte denkmalgeschützte Gebäude wird im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bereichs Schützinger Höfe bei der Bauleitplanung berücksichtigt, da hier ein stärkerer räumlicher und funktionaler Zusammenhang besteht. Im Rahmenplan wird der Bereich der Schützinger Höfe als Baufeldpass S2 bezeichnet und für ein separates Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen.

Die Begründung wird hinsichtlich des Denkmalschutzes ergänzt.

		<p>116-473) eingeht, wird dem Belang Denkmalschutz nicht der ihm angemessene Stellenwert eingeräumt.</p>	
		<p>Von Seiten des Landesamtes ist des Weiteren im Vergleich zu der dem Verfahren zugrunde gelegten Rahmenplanung festzustellen, dass dem Bauvorhaben eine erheblich vergrößerte Grundfläche zur Verfügung gestellt werden solle. Entgegen der Rahmenplanung soll das Bauvorhaben somit wesentlich näher an den denkmalgeschützten Gebäudebestand der ehem. Torfschuppe (Fl.Nr. 577) herangerückt werden. Entgegen dem planerischen Grundgedanke des Rahmenplans würde der auf den FINrn. 577/6 und 590/2 vorgesehene Baukörper somit nochmals wesentlich dominanter in Erscheinung treten.</p> <p>Der vorgesehene Baukörper würde in der vorliegenden Planform insbesondere wegen seiner Dimensionen (Höhenaus- und Längenaus- und Breitenausbildung), der unregelmäßigen Dachausbildung (schräge Firstline) der stark augenfälligen Befensterungen, der vorkragenden Balkenelemente sowie stark einsehbarer Dacheinschnitten die visuelle Erlebbarkeit der o. g. Baudenkmale erheblich beeinträchtigen. Aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist es folglich dringend angezeigt, die Planung auf die genannten Punkte zu überarbeiten. Dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Dreierstr. 9" wird seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aus baudenkmalfachlicher Sicht in der vorliegenden Form nicht zugestimmt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wurde zum Anlass genommen, die Planung in Bezug auf die Nähe zum denkmalgeschützten Gebäude zu überprüfen. Um eine zu starke Beeinträchtigung auf das Denkmalschutzgebäude zu verhindern, wurden einige Anpassungen vorgenommen.</p> <p>So wurde die Stellungnahme zum Anlass genommen, die Fahrradgarage mit angrenzenden Abstellräumen (Nebengebäude) entfallen zu lassen. Stattdessen werden fortführend an gleicher Stelle offen geplante Fahrradabstellplätze vorgeschlagen. Der Abstellbereich für Fahrräder erhält eine Pflasterfläche.</p> <p>Es ist richtig, dass auf Grundlage des Rahmenplanes größere Vorsprünge möglichst vermieden werden sollten. Aus diesem Grund werden die weiter herausragenden Balkone um 20 cm auf nunmehr 2,30 m Tiefe reduziert. Somit entsteht eine einheitliche und ruhige Fassade, wie im Rahmenplan vorgegeben.</p> <p>Auch die Dacheinschnitte der Loggien wurden durch Vergrößerung der seitlichen Dachflächen reduziert. Die überarbeiteten Einschnitte der Dachflächen wurden nun nordseitig um 7 m² und südseitig um 7,84 m² zurückgenommen.</p> <p>An der Höhe des Bauvorhabens wird jedoch aufgrund des sparsamen Flächenbedarfs bei gleichzeitigem Schaffen von Wohnraum festgehalten.</p>
1.3.2	<p>Landratsamt Lindau, Immissionsschutz</p> <p>Stellungnahme vom 21.11.2023:</p>	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>Einwendungen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Einwendungen hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Belange werden zur Kenntnis genommen.</p>

Gemäß Nr. 1.2.8.1 der Begründung zum Bebauungsplan wurde auf die Untersuchung der Schienenverkehrslärmimmissionen verzichtet, da nach derzeitigem Kenntnisstand für die südwestlichen, stillgelegten Gleise des Bahnhofes Lindau-Insel ein Rückbau vorgesehen ist. Ein Nachweis der DB über den geplanten Rückbau mit Zeitplan der Umsetzung liegt jedoch nicht vor.

Um Nutzungskonflikte der im Geltungsbereich geplanten Gastronomie und Tiefgarage mit der schutzwürdigen Umgebungsbebauung zu verhindern, wurden in Nr. 1.4.6 des Vorentwurfs in der Fassung vom 10.10.2023 lärmschutztechnische Bestimmungen zum Betrieb der Gastronomie und der Tiefgarage aufgenommen. Bei einem Küchenbetrieb in der geplanten Gastronomie mit dem Erhitzen von Fett (z.B. Braten, Frittieren, Grillen) können bei einer unzureichenden Ableitung der Küchenabluft an der schutzwürdigen Umgebungsbebauung jedoch auch erhebliche Belästigungen durch Geruchsmissionen auftreten. Die im Ergebnisvermerk der Sieber Consult GmbH vom 18.01.2023, geändert am 01.02.2023, geforderten immissionsschutztechnischen Festsetzungen zur Ableitung der Küchenabluft wurde jedoch nicht in den Bebauungsplan übernommen.

Der Hinweis zu den Luftwärmepumpen nach Nr. 5.13 des Bebauungsplanentwurfs ist unbestimmt, da nicht deutlich wird, an welchen maßgeblichen Immissionsorten der Umgebungsbebauung die genannten unterschiedlichen Beurteilungspegel eingehalten werden müssen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich gemäß dem Altlastenkataster des Landkreises Lindau innerhalb einer kartierten Altlast und die abfalltechnische Aushubvorbewertung des geotechnischen Berichts vom 20.06.2022 weist ebenfalls Boden-

Zu 1.: Von der deutschen Bahn wurde am 17.01.2024 per E-Mail bestätigt, dass am Bahnhof Lindau derzeit kein erhöhter Zugverkehr vorgesehen ist. Die derzeit stillgelegten Gleise sind weiterhin zur Stilllegung vorgesehen. In der Begründung wird die Formulierung zum Rückbau entsprechend angepasst. Eine Untersuchung der Schienenverkehrslärmimmissionen wird weiterhin als nicht erforderlich angesehen.

Zu 2.: Wie in der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben wird, wurde im Durchführungsvertrag folgender Absatz aufgenommen: "Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Einhaltung folgender Verpflichtungen Sorge zu tragen: Die Abluft der Küche an den Entstehungsstellen ist über eine ausreichend dimensionierte raumluftechnische Anlage zu erfassen und einem Fettfangfilter (z.B. Stahlwolffilter) zur Reinigung zuzuführen. Die gereinigte Abluft ist über einen Abluftkamin über dem Dachfirst des Betriebsgebäudes senkrecht in die freie Luftströmung abzuleiten. Eine Überdachung ist nur in Form eines Deflektors zulässig. Diese Anforderung gilt für die Zubereitung von Speisen, bei denen Fette erhitzt werden (z.B. Backen, Braten, Grillen, Frittieren usw.). Insofern eine kalte Küche umgesetzt wird, entfällt die Verpflichtung."

Es wird davon ausgegangen, dass eine Festsetzung im Bebauungsplan durch die Aufnahme im Durchführungsvertrag nicht zwingend erforderlich ist. Zur Klarstellung wird die vorgeschlagene Formulierung dennoch als "lufthygienische Bestimmung" im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 3.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Hinweis zu den Luftwärmepumpen nach Nr. 5.13 des Bebauungsplanentwurfs unbestimmt ist und wird entsprechend, wie vorgeschlagen angepasst.

Zu 4.: Dem Vorschlag wird gefolgt und der gesamte Geltungsbereich mit dem Planzeichen zur "Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" dargestellt.

verunreinigungen im Untergrund auf. Der Geltungsbe-
reich wurde jedoch nicht mit dem entsprechenden Plan-
zeichen versehen.

Rechtsgrundlagen

§ 2 Abs. 3 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder
Befreiungen)

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den
Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.10.2023
dann keine Bedenken, wenn nachstehende Maßgaben
bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

1. Vorlage einer rechtsverbindlichen Bestätigung der DB,
dass die südwestlichen, stillgelegten Gleise des Bahn-
hofes Lindau-Insel zurückgebaut werden mit Angabe
des Zeitplans der Umsetzung. Alternativ sind die Schie-
nenverkehrslärmimmissionen am Planungsgebiet im
Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eines
anerkannten Sachverständigen (z.B. Messstelle nach §
29b BImSchG) zu ermitteln und zu bewerten.

2. In den planungsrechtlichen Festsetzungen ist fol-
gende "lufthygienische Bestimmung" aufzunehmen: "Die
Abluft der Küche des Cafés ist an den Entstehungsstel-
len über eine ausreichend dimensionierte raumluftech-
nische Anlage zu erfassen und einem Fettfangfilter (z.B.
Stahlwollefilter) zur Reingung zu zuführen. Der Fettfang-
filter ist je nach Bedarf, mindestens jedoch einmal pro
Woche, zu reinigen. Die gereinigte Abluft ist über einem
Abluftkamin über dem Dachfirst des Betriebsgebäudes
senkrecht in die freie Luftströmung abzuleiten. Eine
Überdachung ist nur in Form eines Deflektors zulässig.
Diese Anforderung gilt für die Zubereitung von Speisen

		<p>bei denen Fette erhitzt werden (z.B. Backen, Braten, Grillen, Frittieren usw.)."</p> <p>3. Nr. 5.13 des Textteils zum Bebauungsplan sollte wie folgt neu gefasst werden:</p> <p>"Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen müssen die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten der bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte um mind. 6 dB(A) unterschreiten. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Aggregate erreicht werden."</p> <p>4. Der gesamte Geltungsbereich ist mit dem Planzeichen nach Nr. 4.2 des Vorentwurfs darzustellen.</p>	
1.3.3	<p>Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Stellungnahme vom 24.11.2023:</p>	<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB – Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Berechnung des Ausgleichsbedarfs:</p> <p>Auf S. 41 werden die Planungsfaktoren aufgeführt, die als Minimierungsmaßnahmen den erforderlich berechneten Ausgleichsumfang reduzieren können. Zu diesen gehört auch die Festsetzung 1.4.8 zur Dachbegrünung. Diese steht im Widerspruch zu der PV Pflicht nach Festsetzung 1.4.4. Weiter soll das Wohnhaus mit einem Satteldach gebaut werden, auf dem eine Dachbegrünung technisch nicht möglich ist. Lediglich kleine Nebebauwerke für Mülltonnen o.ä. könnten für eine Kleinstdachbegrünung genutzt werden. Eine Anrechnung als Planungsfaktor ist nur möglich, wenn dieser überwiegend in dem Plangebiet eine Wirksamkeit entfaltet. Dies ist hier nicht gegeben. Zur Vermeidung eines</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte Dachbegrünung war lediglich für die Begrünung von ursprünglich vorgesehenen Nebenanlagen vorgesehen. Der Widerspruch zur festgesetzten PV-Pflicht auf dem Hauptdach war damit nicht gegeben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde insbesondere nach Eingang der Stellungnahmen zum Denkmalschutz nochmals angepasst. Dabei ist auch das ursprünglich vorgesehene Fahrradhäuschen als bauliche Nebenanlage entfallen. Aus diesem Grund und weil das Hauptgebäude mit Satteldach umgesetzt werden soll, wird die Festsetzung zur Dachbegrünung ersatzlos gestrichen. Folglich wird die Dachbegrünung auch unter Ziffer 2.2.4.11 bei der Ermittlung des Planungsfaktors gestrichen. Der als Planungsfaktor zu berücksichtigender Prozentsatz wird auf 5 % reduziert. Der Ausgleichsbedarf erhöht sich rechnerisch von 505 Wertpunkte auf 533 Wertpunkte. Als Ausgleichspflanzung werden entsprechend wie</p>

	<p>nicht zulässigen Ausgleichsdefizit ist deshalb die Festsetzung 1.4.8 als Planungsfaktor zu streichen. Als Summe ist dann weiter ein Prozentsatz von 5 als anzuerkennender Planungsfaktor begründet.</p> <p>Weiter kann so auch die Festsetzung 1.4.4 erhalten und in vollem Umfang vom Bauherrn auch angewendet werden.</p>	<p>vorab abgestimmt vier Waldkiefern als Bäume 1. Ordnung gepflanzt.</p> <p>Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen bleiben unberührt.</p>
	<p>Ausgleichskonzept nach Pkt. 3.2:</p> <p>Das Konzept ist grundsätzlich geeignet, aber nicht prüfbar. Zur Vermeidung eines nicht umsetzbaren bzw. eines nicht leistbaren Ausgleichs und damit eines Abwägungsfehler, empfehlen wir eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss.</p> <p>Weiter ist das Ausgleichskonzept wie folgt zu konkretisieren: Es sind Bäume I. Ordnung zu pflanzen sowie die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf der jeweiligen Teilfläche. Es muss nachweisbar sein, dass der erforderliche Ausgleichsumfang von vstl. vier Bäumen (s.o.) auf der Fläche auch tatsächlich leistbar ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Ausgleichskonzept wird zur Kenntnis genommen. Nach Eingang der Stellungnahme fanden weitere Abstimmungen zwischen dem Stadtbauamt (Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Vermessung), der Unteren Naturschutzbehörde sowie den Garten- und Tiefbaubetrieben Lindau statt. Hierbei wurde vereinbart, dass vier Waldkiefern als Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden sollen. Vereinbart wurde auch der konkrete Standort der Bäume, um der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und der geforderten Prüfbarkeit des naturschutzfachlichen Ausgleichs Rechnung zu tragen. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme unter Ziffer 3 sowie das Ausgleichskonzept unter Ziffer 2.2.4.12 des Umweltberichts werden entsprechend angepasst und ergänzt.</p>
	<p>Fachrecht – Artenschutz:</p> <p>Mit Schreiben vom 11.01.2023 habe wir darauf hingewiesen, dass der artenschutzrechtliche Kurzbericht nicht vollständig ist (Grauschnäpper). In der beiliegenden Fassung vom 07.10.2022 fehlen die erforderlichen Angaben zu einem möglichen Vorkommen der europäischen Vogelart Grauschnäpper.</p> <p>Im Übrigen ist der Bericht vollständig.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hinweise zu einem Vorkommen des Grauschnäppers gelangen im Rahmen der Untersuchung nicht. Nicht auszuschließen wäre ein Vorkommen innerhalb des Efeus, welcher nicht vollumfänglich kontrolliert werden konnte. Vorsorglich wird daher die Umsetzung von Ersatzquartieren (Halbhöhlenkästen) in den Bebauungsplan aufgenommen, um etwaige Brutvorkommen, welche durch den Eingriff beeinträchtigt werden könnten, zu kompensieren. Auch der artenschutzrechtliche Kurzbericht wird diesbezüglich ergänzt.</p>

1.3.4	Landratsamt Lindau, Wasserrecht Stellungnahme vom 02.11.2023:	<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Beseitigung des Niederschlagswassers aus den zu bebauenden Bereichen mit der GTL -Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau- abzustimmen.</p> <p>Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. 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>Für die Ableitung von oberflächennahem Grundwasser während der Bauphase (Bauwasserhaltung) ist ggf. ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.</p> <p>Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung über die belebte Oberbodenschicht ist aufgrund der großflächigen Versiegelung und der im geotechnischen Bericht der Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 20.06.2022 attestierten, geringen Durchlässigkeit des relativ dichten Grundmoränenmaterials nicht möglich. Wie unter Ziffer 1.4.1 festgesetzt, ist anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen daher vollständig und ohne Zwischenspeicherung in den privaten Regenwasserkanal einzuleiten. Dieser befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Kempten besteht laut Stellungnahme vom 23.11.2023 Einverständnis mit der geplanten Einleitung über den privaten Regenwasserkanal des Vorhabensträgers in den Bodensee. Vor Baubeginn wird die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis geprüft und diese – sofern erforderlich – auf Ebene der Baugenehmigung beantragt. Gleiches gilt für die Ableitung von oberflächennahem Grundwasser während der Bauphase (Bauwasserhaltung).</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wird zur Kenntnis genommen. Auf die dortige Abwägung wird verwiesen.</p>
1.3.5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Forsten, Immenstadt i. Allgäu Stellungnahme vom 07.11.2023:	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) – Bereich Forsten nimmt zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Entgegen den Hinweisen auf dem Anschreiben befindet sich auf der gesamten Lindauer Insel kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes. Es handelt sich lediglich um einzelne Parkbäume.</p> <p>Solche sind auch dem Baugrundstück (Fl.Nr. 590/2, Gemarkung Lindau a. B.) westlich vorgelagert bzw. befinden sich am Inselufer. Eine Baumfallgefahr können wir als Forstbehörde zuständigkeitshalber nicht beurteilen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im genannten Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung wurde keine gegenteilige Behauptung hinsichtlich des Vorkommens von Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG im Bereich der Lindauer Insel getätigt, da Parkbaumbestände nicht der rechtlichen Definition von Wald entsprechen. Auf der gesamten Lindauer Insel werden von Seiten der Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau Verkehrssicherungskontrollen durchgeführt, um Gefahren durch Astabbrüche</p>

		Unseres Wissens werden jedoch an den Straßen regelmäßige Verkehrssicherungskontrollen durchgeführt und somit Gefahren frühzeitig beseitigt.	etc. frühzeitig zu beseitigen. Gefahren für den gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen sich nicht ableiten.
1.3.6	Wasserwirtschaftsamt Kempten Stellungnahme vom 23.11.2023:	<p>Gegenüber dem o. g. Vorhaben (Fassung vom 10.10.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Der Geltungsbereich wurde gegenüber der erstmaligen Beteiligung (Nov. 2022) kaum verändert, lediglich eine kleine Verkehrsfläche der Dreierstr. im Westen wird nun mit einbezogen.</p> <p>Hieraus ergibt sich keine wesentliche Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahme vom 17.01.2023 nach wie vor Gültigkeit.</p> <p>Zusätzlich ergänzen bzw. aktualisieren wir die Punkte Nr. 1. "Altlasten und Bodenschutz", Nr. 2. "Wasserversorgung und Grundwasserschutz" und Nr. 3 "Gewässerschutz" wie folgt:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass gegenüber dem Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verweis auf die Gültigkeit der Inhalte der bisherigen Stellungnahme vom 17.01.2023 wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird unten kursiv aufgenommen und entsprechend einer Abwägung zugeführt.</p> <p>Hinsichtlich der ergänzenden bzw. aktualisierenden Stellungnahme wird auf die nachfolgenden, themenbezogenen Abwägungen verwiesen.</p>
		<p>1. Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Im Geotechnischen Bericht vom 20.06.2022 wird bestätigt, dass auf dem Baugrundstück die erwarteten Auffüllungen vorhanden sind. Diese wurden in einem Bereich bis ca. 3 m Tiefe angetroffen. Aufgrund ihrer geringen Schadstoffbelastung ist hierdurch zwar von keiner unmittelbaren Grundwassergefährdung auszugehen. Gemäß dem Vorsorgeprinzip sind die kompletten Aushubarbeiten dennoch von einem Geologen bzw. Sachverständigen nach § 18 BBodSchG begleiten zu lassen, um möglicherweise höher belastetes Material sicher erkennen zu können.</p> <p>Die Entsorgung bzw. Verwertung des Aushubmaterials hat nach fachgerechter Schadstoff-Analytik (v.a. PAK,</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu Altlasten und zum Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. Um möglicherweise höher belastetes Material sicher erkennen zu können, wird der Vorhabenträger der Stellungnahme entsprechend die kompletten Aushubarbeiten von einem Geologen bzw. Sachverständigen nach § 18 BBodSchG begleiten lassen. Die Entsorgung bzw. Verwertung des Aushubmaterials wird wie gefordert nach fachgerechter Schadstoff-Analytik gemäß den gültigen abfallrechtlichen Vorschriften erfolgen. Weiter werden nach Fertigstellung der Baugrube aus dem Sohl- und Wandbereich flurstücksbezogene Proben entnommen und diese auf genannte Schadstoff-Parameter untersucht. Die Ergebnisse werden den relevanten Behörden zukommen gelassen damit beurteilt werden kann, ob</p>

<p>MKW, Schwermetalle) gemäß den gültigen abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen.</p> <p>Nach Fertigstellung der Baugrube sind aus dem Sohl- und Wandbereich flurstücksbezogene Proben zu entnehmen und ebenfalls auf die o.g. Schadstoff-Parameter zu untersuchen. Anhand dieser Ergebnisse kann beurteilt werden, ob die betreffenden Grundstücke hinsichtlich des Pfads Boden - Wasser aus dem Altlastenverdacht entlassen werden können.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen einer (ggf. trotz der erwarteten hydrogeologisch günstigen Untergrundverhältnisse!) erforderlichen Bauwasserhaltung zutage gefördert Grundwasser evtl. schadstoffbelastet sein kann. Eine Einleitung in den Bodensee ist nur zulässig, wenn das abzuleitende Wasser keine oder nur sehr geringe Schadstoffgehalte aufweist, sowie eine Absetzvorrichtung zur Reduzierung der Trübung des Bauwassers der Einleitung vorgeschaltet wird. Andernfalls wäre das belastete Bauwasser dem Schmutzwasserkanal der Kläranlage Lindau zuzuleiten. Dies bitten wir im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens im Falle einer erforderlichen Bauwasserhaltung zu berücksichtigen.</p>	<p>die betreffenden Grundstücke aus dem Altlastenverdacht entlassen werden können.</p> <p>Der Verweis auf ein zutage gefördertes, eventuell schadstoffbelastet Grundwasser im Rahmen erforderlicher Bauwasserhaltungen wird zur Kenntnis genommen. Den Inhalten der Stellungnahme entsprechend wird dafür Sorge getragen, dass eine Ableitung in den Bodensee nur dann zulässig ist, wenn keine oder nur sehr geringe Schadstoffgehalte vorliegen und eine Absetzvorrichtung zur Reduzierung der Trübung vorgeschaltet wird. Sollte dies nicht möglich sein, wird das belastete Bauwasser dem Schmutzwasserkanal der Kläranlage Lindau zugeleitet. Die obigen zu beachtenden Anmerkungen werden in den Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Ziffer 5.11 ergänzt und im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p>
<p>2. Wasserversorgung und Grundwasserschutz</p> <p>Lt. Geotechnischem Bericht vom 20.06.2022 (Ausbauprofil BK 4/22) wurde gespanntes Grundwasser angetroffen, welches nach Bohrende bis auf 5,80 m unter GOK angestiegen ist. Die Sohle der Baugrube ist auf ca. 10,50 bis 11,50 m unter GOK geplant. Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass auch deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Den Ausführungen des Gutachters, aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeit, dass es aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel auch zu deutlich höheren Druckwasserspiegelständen kommen kann, ist nachvollziehbar. Aus diesem Grund wird den Empfehlungen des geotechnischen Berichts der Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 20.06.2022 dahingehend gefolgt, dass vor Beginn der Baumaßnahmen auf Ebene der Baugenehmigung weitere hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden.</p>

Grundbruchs weitere hydrogeologische Untersuchungen anzuraten, ist aus fachlicher Sicht zuzustimmen.

Die Gründung des Gebäudes ist lt. Geotechn. Bericht flächig über eine elastisch gebettete, stabile Bodenplatte geplant, die unmittelbar auf der mindestens halbfesten Grundmoräne abgesetzt werden soll. Sofern diese Gründungsvariante umgesetzt werden soll, ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass weder durch die Baugrube noch durch die Gründungsarbeiten ins Grundwasser eingegriffen werden muss.

Sollte sich dies aufgrund nicht auszuschließender heterogener Verhältnisse im Baufeld nicht wie geplant realisieren lassen, so wäre das Einbringen von Stoffen (z.B. eine alternative Gründung mittels tiefreichenden Bohrpfählen, Spundwänden o.ä.) ins Grundwasser wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen wären inkl. des fachkundigen Nachweises, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. im Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen, beim Landratsamt Lindau einzureichen.

Die Fa. Baugrund Süd empfiehlt aufgrund der Wasserspiegelschwankungen den Ausbau einer weiteren Grundwassermessstelle. Um die Machbarkeit einer Druckwasserentspannung (zur Verringerung der Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs) zu überprüfen, wird außerdem die Durchführung eines Pumpversuchs empfohlen.

Wir weisen darauf hin, dass der Bau einer weiteren Grundwassermessstelle, wie auch die Durchführung eines Pumpversuches beim Landratsamt Lindau anzuzeigen ist. Eine eventuelle bauzeitliche Druckwasserentspannung mit Einleitung des aus den tieferen Schichten

An der beschriebenen Gründungsvariante wird zum jetzigen Stand festgehalten. Ein Eingriff ins Grundwasser ist damit aktuell nicht zu erwarten. Sollten alternative Gründungen erforderlich werden, bei denen mittels tiefreichender Vorrichtungen ins Grundwasser eingegriffen wird, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Der hierfür erforderliche fachkundige Nachweis, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen, ist bekannt und würde entsprechend erarbeitet werden.

Sollten der von der Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH empfohlene Ausbau einer weiteren Grundwassermessstelle sowie die Durchführung eines Pumpversuchs konkret umgesetzt werden, wird dies zeitnah beim Landratsamt Lindau angezeigt. Gleiches gilt für eine eventuelle bauzeitliche Druckwasserentspannung mit Einleitung des aus den tieferen Schichten abgepumpten Grundwassers. Der hierfür gutachterliche Nachweis zur Sicherstellung, dass die umliegende Infrastruktur und Bebauung keine Schädigungen durch eventuelle Setzungsprozesse erleiden, würde entsprechend erarbeitet werden. Dies wird auf Ebene der Baugenehmigung erfolgen.

Die Anmerkungen der Stellungnahme werden im Hinweis zum Grundwasserschutz unter Ziffer 5.12 ergänzt.

abgepumpten Grundwassers wäre ebenfalls beim Landratsamt Lindau wasserrechtlich zu beantragen. Hierbei wäre gutachterlich sicherzustellen, dass die umliegende Infrastruktur und Bebauung keine Schädigungen durch eventuelle Setzungsprozesse erleiden kann.	
<p>3. Gewässerschutz</p> <p>Lt. Geotechnischem Bericht vom 20.06.2022 ist eine Versickerung aufgrund der geringen Durchlässigkeit des relativ dichten Grundmoränenmaterials nicht möglich. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht daher Einverständnis mit der geplanten Einleitung (ggf. nach Vorreinigung) über den privaten Regenwasserkanal des Vorhabensträgers in den Bodensee.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Gewässerschutz wird zur Kenntnis genommen. Das Einverständnis mit der vorgesehenen Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser (Festsetzung unter Ziffer 1.4.2) wird begrüßt. An der Festsetzung wird festgehalten.</p>
<p>Stellungnahme vom 17.01.2023:</p> <p>gegenüber dem o. g. Bebauungsplan (Fassung vom 22.12.2022) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Eine Teilnahme des WWA am Scoping-Termin am 18.01.2023 erachten wir daher nicht für erforderlich, wir bitten jedoch um Beachtung folgender fachlicher Empfehlungen und Hinweise:</p> <p>1. Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Das geplante Vorhaben liegt noch innerhalb der Altastverdachtsfläche „Bahnhof Lindau-Insel“ unmittelbar an deren westlichem Rand. Der vom geplanten Bauvorhaben betroffene Bereich zählt jedoch nicht zu den im Rahmen der Historischen Erkundung ermittelten Hotspots. Insofern ist im betroffenen Bereich mit keinen Untergrundbelastungen zu rechnen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass künstliche Auffüllungen (z.B. Schlacke) angetroffen werden, die im ufernahen Bereich der Insel in</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass gegenüber dem Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise werden wie nachfolgend dargelegt einer Abwägung zugeführt.</p> <p>Wie oben bereits dargelegt und erläutert wird der Vorhabenträger der Stellungnahme entsprechend die kompletten Aushubarbeiten von einem Geologen bzw. Sachverständigen nach § 18 BBodSchG begleiten lassen, um möglicherweise höher belastetes Material sicher erkennen zu können.</p>

der Vergangenheit vorgenommen wurden. Anfallendes Aushubmaterial ist daher auf die Standard-Schadstoffparameter (u. a. Schwermetalle, PAK, MKW) zu untersuchen und einer geordneten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Wir empfehlen daher dringend, die Erdarbeiten von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG begleiten zu lassen.

2. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung ist durch Anschlussmöglichkeit an die Stadtwerke Lindau sichergestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung.

Aufgrund der topographischen Lage in Seenähe muss im Vorhabensgebiet grundsätzlich mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Genauere Erkenntnisse bzgl. Gründung und Ermittlung der Grundwasser-Situation können mittels eines hydrogeologischen Baugrundgutachtens gewonnen werden. Aufgrund der tiefreichenden Untergrundeingriffe (u.a. für die Gebäudegründung, inkl. Errichtung der 3-stöckigen Tiefgarage, deren Bodenplatte sich lt. Schnitt-Plandarstellung in 9 bis 11 m Tiefe unter GOK befindet) ist vorerst davon auszugehen, dass der gesamte unterirdische Teil als sog. „Weiße Wanne“ dicht und auftriebssicher ausgeführt werden muss.

Die für den Bau vermutlich ebenfalls erforderliche Bauwasserhaltung zur bauzeitlichen Grundwasserabsenkung, wie auch die Wiedereinleitung des zu Tage geförderten Grundwassers in den Bodensee stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die beim Landratsamt Lindau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Aufgrund der möglichen Förderung schadstoffbelasteten

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Stadtwerke Lindau. Dies ist bereits in der Begründung enthalten.

Es ist bekannt, dass das Plangebiet außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung liegt.

Im Hinblick auf die Grundwasserstände und zur Gründungssituation wird auf die obigen Ausführungen zur aktuellen Stellungnahme verwiesen. Gleiches gilt für die ggf. erforderliche Bauwasserhaltung.

Grundwassers aus dem Umfeld der Altlastenverdachtsfläche „Bahnhof Lindau-Insel“ wäre das Grundwasser vor der Einleitung in den Bodensee auf die üblichen Schadstoffparameter zumindest einmal, ggf. auch regelmäßig zu beproben. Zusätzlich wäre der Einleitung in den Bodensee eine geeignet dimensionierte Vorrichtung für den Rückhalt absetzbarer Stoffe vorzuschalten (z.B. Absetz-Container).

Abhängig vom Grundwasserstand, sowie von der gewählten Gründungsart für das Gebäude ist davon auszugehen, dass die Gründungsarbeiten eine Gewässerbenutzung (d.h. „Einbringen von Stoffen ins Grundwasser“) darstellen. Diese wäre unter Vorlage aussagekräftiger Planungsunterlagen ebenfalls beim Landratsamt Lindau zu beantragen.

3. Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser kann an die Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) Lindau angeschlossen und in deren Klärwerk den Regeln der Technik entsprechend gereinigt werden.

Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über bewachsenen Oberboden zu versickern, sofern eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrunds vorliegt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Für Entwässerungsflächen kleiner 1.000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung in den Untergrund unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Verbliebenes, nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m², kann erlaubnisfrei nach der NWFreiV und der TREN OG in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum Gewässerschutz und zur Abwasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen.

Das anfallende Schmutzwasser wird an die Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) Lindau angeschlossen und in deren Klärwerk den Regeln der Technik entsprechend gereinigt. Dies ist bereits in der Begründung enthalten.

Eine Versickerung über die belebte Oberbodenschicht ist aufgrund der großflächigen Versiegelung und der im geotechnischen Bericht der Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 20.06.2022 attestierten, geringen Durchlässigkeit des relativ dichten Grundmoränenmaterials nicht möglich. Wie unter Ziffer 1.4.1 festgesetzt, ist anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen daher vollständig und ohne Zwischenspeicherung in den privaten Regenwasserkanal einzuleiten. Dieser befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Vor Baubeginn wird die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis geprüft und – sofern erforderlich – auf Ebene der Baugenehmigung beantragt. Gleiches gilt für die Ableitung von

		<p>Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist grundsätzlich ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102, sowie für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Im konkreten Fall kann angesichts der Größe des Vorfluters (Bodensee) jedoch auf eine ggf. erforderliche Rückhaltung verzichtet werden.</p> <p>Sollte das Niederschlagswasser über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet werden, so ist dies rechtzeitig mit deren Betreiber (Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau / GTL) abzustimmen, und ggf. eine Erhöhung der wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis beim Landratsamt Lindau zu beantragen.</p> <p>4. Oberflächengewässer und Hochwasserschutz</p> <p>Die Geländehöhen um das Baufeld des Bauvorhabens liegen durchgehend über 399,00 m+NN, d.h. somit ausreichend hoch über dem Wasserstand eines extremen Bodensee-Hochwassers (HW extrem = 398,00 m+NN). Die Entfernung der Baugrube zur Ufermauer bzw. zum Bodensee dürfte nach vorläufiger Schätzung ca. 15 m betragen (Entfernung des Gebäudes ca. 25 m), und wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht somit als ausreichend erachtet.</p>	<p>oberflächennahem Grundwasser während der Bauphase (Bauwasserhaltung).</p> <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu Oberflächengewässer und zum Hochwasserschutz sowie zur ausreichenden Entfernung der Baugrube zur Ufermauer bzw. zum Bodensee wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.3.7	<p>Bayerische Schlösserverwaltung, Bauabteilung, München</p> <p>Stellungnahme vom 27.11.2023:</p>	<p>Die Grundform des Baukörpers, der auf einem schon bisher bebauten Gelände errichtet werden soll, beschreibt auf einem viereckigen, im EG und 1. OG fünfeckigen, sich leicht konisch zum See hin verjüngenden Grundriss einen viergeschossigen Baukörper mit einem Walmdach. Diese Grundform erscheint zwar dem innerstädtischen Kontext angemessen. Die Bauhöhe entspricht mit 4 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss etwa der Höhenentwicklung der prominenten Gebäude</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einführende Zusammenfassung und Zustimmung zu Gebäudeform und -höhe werden zur Kenntnis genommen. Der Grundriss und die Gebäudehöhe orientieren sich an den benachbarten Bestandsgebäuden. Die Ansichten verdeutlichen, dass das geplante Gebäude den angrenzenden Bestand (Dreierstr. 7 & 7a) nicht überragt.</p>

am Hafenbecken und würde sich damit ebenfalls noch bzgl. der Kubatur in die Umgebung einfügen.

Leider sind die Dachflächen aber durch 2 kleinere und 2 größere Dacheinschnitte für Dachterrassen stark zerklüftet. Dies ist gestalterisch sehr nachteilig und kann nicht befürwortet werden. Die ruhige, zusammenhängende Walmdachform würde dadurch zerschnitten. Dies würde sich negativ auf eine harmonische Ansicht vom See und der Uferpromenade her auswirken. Stattdessen könnten relativ breite Schleppgauben mit flach geneigter Verdachung ausgebildet werden, evtl. auch als Gauben von Wintergärten mit weit zu öffnender Verglasung und Sonnenschutzlamellen. Es kann jedoch der Ausschnitt der Dachfläche nicht bis auf weniger als ½ Meter an die Walmdachgrate herangeführt werden. Hier müsste wesentlich mehr an ziegelgedeckter Dachfläche (zu beiden Seiten mind. 1,5 m) frei bleiben.

Auch die tiefen Loggien im 1. bis 3. OG an der Südseite sind gestalterisch unvorteilhaft. Die großen Öffnungen sollten durch eine in Geländerebene vorgesetzte raumhohe Pfostengliederung differenzierter gegliedert werden, evtl. mit Mittelteilung entsprechend den Wohnungszuschnitten (letztere in den Grundrissen dargestellt, aber nicht in den Ansichten).

Die Balkone wirken zu weit und zu wuchtig auskragend. Sie passen in dieser Form nicht zum eher kompakten, straffen Baukörper. Zur optischen Beruhigung und Zusammenfassung der Umrissformen müssten ihre Außenecken über deutlich sichtbare Stützen vertikal abgetragen oder auch abgestrebt werden. Dies wäre auch der Bemessung der Balkonplatten, die dann nicht mehr auskragen müssen und weniger massiv sein könnten, zuträglich.

Zu begrüßen ist die Materialauswahl der Fassade mit mineralischem Putz. Bei der Konzeption der Fenster ist



Der Gestaltungsbeirat der Stadt Lindau hat sich bewusst gegen die Ausbildung von Dachgauben entschieden, da der Fokus wieder verstärkt auf eine ruhige Dachlandschaft gelegt werden soll. Stattdessen wurden Dacheinschnitte als Dachterrassen gewählt, um aus der Gebäudeflucht heraustretende Balkone im Dachgeschoss zu umgehen und damit die Dachform insgesamt ruhiger erscheinen zu lassen. Um eine zu starke Zerschneidung des Daches zu verhindern, werden die Dacheinschnitte nun nordseitig um 7 m² und südseitig um 7,84 m² reduziert und somit weiter von der Dachkante abgerückt. Darüber hinaus entfallen zudem die beiden äußeren Dachflächenfenster auf der Westseite.

Die Anmerkung, dass die Balkone zu wuchtig hinausragen und nicht zum kompakten Gesamtkörper passten, wird zur Kenntnis genommen. Zur optischen Beruhigung werden die Balkone auf eine einheitlich übereinanderliegende Größe angepasst. Sämtliche Balkone wurden in ihrer Bautiefe um jeweils 20 cm reduziert. Balkone in einer Bautiefe von ca. 2,30 m sind sinnvoll nutzbar, da auf einem Balkon dieser Größe/Tiefe zum Beispiel auch ein Tisch mit 4 Stühlen aufgestellt werden kann.

Die Verwendung von auffällig verspielten Gläsern ist ebenso wenig geplant, wie grelle Farbgebungen von Fassadenflächen. Die geplante Gestaltung ist den Ansichten des Vorhaben- und Erschießungsplanes zu entnehmen, welcher als Bestandteil der Satzung verbindlich geregelt wird.

		<p>darauf zu achten, dass kein auffällig verspiegeltes Glas verwendet wird, um eine Blendwirkung in Richtung des Bodensees zu vermeiden. Mit filigranen Brüstungsgeländern mit feinen Vertikalstäben besteht Einverständnis; Glasbrüstungen vor den Fenstern wären dagegen auszuschließen. Grelle Farbgebung von Fassadenflächen ist ebenfalls auszuschließen.</p> <p>Mit der in die Biberschwanz-Ziegeldachdeckung integrierten Photovoltaik-Anlage besteht Einverständnis, wenn die Struktur und Färbung der Kollektorfläche weitgehend der Struktur der Fläche der Biberschwanzziegel entspricht.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1.4.3, landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, gärtnerische Behandlung der Freiflächen, und Nr. 1.4.5 wasserdurchlässige Bodenbeläge sowie Nr. 3.1 Ausgleich durch Pflanzung von 3 Bäumen nordwestlich angrenzend an das Planungsgebiet wird begrüßt.</p>	<p>Es wird begrüßt, dass mit der in die Biberschwanz-Ziegeldachdeckung integrierten Photovoltaik-Anlage Einverständnis besteht. Hierbei wird darauf geachtet, dass die Struktur und Färbung der Kollektorfläche weitgehend der Struktur der Fläche der Biberschwanzziegel entspricht. Dies ist auch Bestandteil des Materialkonzeptes, welches als verbindlich gilt.</p> <p>Die Begrüßung der textlichen Festsetzungen unter den Ziffern 1.4.3 und 1.4.5 sowie der festgesetzten Ausgleichspflanzung unter Ziffer 3 wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorhabenträger und dem Stadtbauamt der Stadt Lindau waren eine möglichst naturnahe Gestaltung der Außenanlagen im Gelungsbereich sowie eine ortsnahe Unterbringung des naturschutzfachlichen Ausgleichs von besonderer Bedeutung.</p>
1.3.8	Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau, Kreisbrandrat, Scheidegg Stellungnahme vom 21.11.2023:	<p>Flächen für die Feuerwehr</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 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>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Hierzu wurde bereits im Vorfeld ein Brandschutzkonzept ausgearbeitet. Dieses stellt sicher, dass eine ausreichend dimensionierte Feuerwehrezufahrt sowie die nötigen Aufstellflächen vorhanden sind. Da sich die Aufstellflächen teilweise auf Grundstücken befinden, die nicht im Besitz des Vorhabenträgers sind, wird dies auch noch einmal im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Das Brandschutzkonzept wird als Anhang der Abwägungs- und Beschlussvorlage aufgeführt und außerdem als Bestandteil der Satzung verbindlich geregelt.</p>
		<p>Löschwasserbedarf</p> <p>Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt W</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Löschwasserbedarf werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des Vorhandenseins mehrerer Hydranten in</p>

<p>405 auszustatten. Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48m³/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. 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>unmittelbarer Nähe wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gesichert ist. Eine detaillierte Überprüfung erfolgt auf Baugenehmigungsebene, es wird jedoch in den Hinweisen mitaufgenommen.</p>
<p>Rettungshöhen</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>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Hierzu wurde bereits im Vorfeld ein Brandschutzkonzept ausgearbeitet, welches für jede Wohnung einen Fluchtweg vorsieht. Hierzu wurden drei Aufstellflächen geplant, welche im Durchführungsvertrag geregelt werden. Der Hinweis auf die Rettungshöhen wird zur Kenntnis genommen und ist im Brandschutzkonzept bereits berücksichtigt.</p> <p>Das Brandschutzkonzept wird als Anhang der Abwägungs- und Beschlussvorlage aufgeführt.</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>	
1.3.9	<p>Stadtheimatpfleger, Stadt Lindau, Stadtbauamt</p> <p>Stellungnahme vom 01.12.2023:</p>	<p>Vorbemerkung:</p> <p>Der Rahmenplan für die weitere bauliche Entwicklung der Hinteren Insel legt fest, dass die Ausführungsplanungen über Architekturwettbewerbe ermittelt werden.</p> <p>Die Abweichung hiervon beim ersten Bauvorhaben im Rahmenplan erweist sich als Fehler!</p> <p>1.</p> <p>Die Dachform ist so nicht hinnehmbar.</p> <p>Hier ist die aufsteigende Firsthöhe zu beanstanden.</p> <p>Weiters sind die Einschnitte der Loggien im Dach viel zu groß. Vor allem der südliche Dacheinschnitt stört die Dachfläche erheblich. Außerdem ist diese Fensterfront wohl nur mit massiven Markisenanlage zu beschatten. Auch diese tragen zur Verunstaltung der Dachfläche bei.</p> <p>Die Dachflächenfenster der Westseite sind zu groß und müssen mindestens um die beiden äußeren reduziert werden. Insgesamt drängt sich eine Frage auf:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Da bei dem Projekt eine Begleitung durch den Gestaltungsbeirat erfolgte, wurde bei dem vorliegenden Vorhaben auf einen Architekturwettbewerb verzichtet. Hinzu kommt, dass die Planungen für dieses Grundstück bereits vor Fertigstellung des Rahmenplans begonnen haben. Der Verzicht auf einen Architekturwettbewerb ist hier als ein den Umständen geschuldeter Sonderfall zu betrachten. Für die Entwicklung weiterer Grundstücke im Bereich des Rahmenplanes sind Architekturwettbewerbe vorgesehen.</p> <p>Die aufsteigende Firsthöhe ergibt sich aus dem Umstand, dass der Gebäudegrundriss nicht exakt rechteckig ist, sondern in seiner Grundfläche ein ungleichschenkliges Trapez, kombiniert mit einer rechtwinkligen Gebäudeecke beschreibt. Dennoch zeigen die Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes, dass das geplante Gebäude, das angrenzende Gebäude nicht überragt.</p> <p>Dass die Dachform so nicht hinnehmbar ist, ist nicht nachvollziehbar. Die gewählte Dachform orientiert sich an den umliegenden Bestandsgebäuden. Auf dem Luftbild ist erkennbar, dass bereits einige Walmdächer vorhanden sind.</p>

<p>Wäre ein begrüntes Flachdach bei diesem trapezförmigen Baukörper nicht besser und ehrlicher?</p>	<p>Der Gebäudeentwurf wurde umfassend mit dem Bauamt und dem Stadtplanungsamt Lindau, sowie mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Lindau abgestimmt. Der vorliegende Gebäudeentwurf wurde von allen an diesem Abstimmungsprozess Beteiligten auch grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Der Gestaltungsbeirat der Stadt Lindau hat sich bewusst gegen die Ausbildung von Dachgauben entschieden, um den Fokus wieder auf eine ruhige Dachlandschaft entlang des Seeufers zu legen. Aus diesem Grund wurden Dacheinschnitte als Dachterrassen gewählt, um aus der Gebäudeflucht heraustretenden Balkone im Dachgeschoss zu umgehen und damit die Dachform insgesamt ruhiger erscheinen zu lassen. Um eine zu starke Zerschneidung des Daches zu verhindern, werden die Dacheinschnitte nun verkleinert und somit weiter von der Dachkante abgerückt.</p> <p>Die Stadtverwaltung der Stadt Lindau hat sich bewusst gegen ein Flachdach entschieden, da dieses nicht der angrenzenden Umgebung entspricht. Durch das Walmdach fügt sich das Gebäude in das Ortsbild ein, ohne als Fremdkörper herauszustechen.</p>
<p>2.</p> <p>Die Belange des Denkmalschutzes wurden nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Nebengebäude an der Ostseite hält deutlich zu wenig Abstand zum benachbarten Baudenkmal der Torfschupfe und muss entfallen.</p> <p>Die weit auskragenden Balkone widersprechen den Vorgaben im Rahmenplan und müssen deutlich zurückgenommen werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Um einen besseren Abstand zum denkmalgeschützten Gebäude zu wahren, wurde das Vorhaben noch einmal überarbeitet. So wurde die Bautiefe der Balkone um 20 cm auf nunmehr 2,30 m Tiefe reduziert. Darüber hinaus wurde die Stellungnahme zum Anlass genommen, die Fahrradgarage mit angrenzenden Abstellräumen (Nebengebäude) entfallen zu lassen. Stattdessen wird fortführend an gleicher Stelle offen geplante Fahrradabstellplätze vorgeschlagen. Der Abstellbereich für Fahrräder erhält eine Pflasterfläche.</p> <p>Balkone wurde lediglich auf der Gebäuderückseite geplant. Dieser Bereich ist sowohl vom öffentlichen Straßenraum aus, als auch vom See her kaum einsehbar. Es ist richtig, dass auf Grundlage des Rahmenplanes größere Vorsprünge möglichst</p>

			<p>vermieden werden sollten. Aus diesem Grund werden die weiter hinausragenden Balkone um 20 cm auf nunmehr 2,30 m Tiefe reduziert. Somit entsteht eine einheitliche und ruhige Fassade, wie im Rahmenplan vorgegeben.</p>
		<p>Schlussbemerkung:</p> <p>Es ist eine der Aufgaben der Stadtheimspflege die Belange des Denkmalschutzes zu vertreten. Diese wurde bei diesem vB-Plan eklatant missachtet.</p> <p>Gerade beim ersten Gebäude welches im Zuge des Rahmenplans Hintere Insel umgesetzt wird, sollten alle Anstrengungen unternommen werden, um eine hohe Bauqualität zu erreichen. Gerade weil in den Augen einer breiten Öffentlichkeit moderne Architektur oft als scheußlich empfunden wird (wie beim Bürgerentscheid vor einem Jahr), dürfen wir bei dieser sensiblen Stellen nicht nachlässig sein.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Um die Belange des Denkmalschutzes nicht zu missachten, wurden im Zuge der Abwägung Änderungen am Bauvorhaben vorgenommen, welche bereits in vorangegangener Abwägung erläutert wurden.</p> <p>Der Stadt Lindau ist bewusst, dass das Bauvorhaben das erste Gebäude ist, das im Zuge des Rahmenplanes umgesetzt wird. Aus diesem Grund wurde versucht allen Belangen zu gut wie möglich entgegenzukommen.</p>
1.3.10	<p>Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring</p> <p>Stellungnahme vom 21.11.2023:</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird begrüßt, dass gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände bestehen und auch keine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen geplant sind.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.11	<p>terraneis bw GmbH, Stuttgart</p> <p>Stellungnahme vom 02.11.2023:</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Parallelverfahren des oben genannten Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens nicht direkt betroffen sind.</p> <p>Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen nördlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der o. g. Flächennutzungsplanänderung die Gashochdruckleitung</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Leitungen und Anlagen der terraneis bw GmbH betroffen sind.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich verändert werden und Auswirkungen auf die Anlagen haben, wird sich mit der terraneis bw GmbH in Verbindung gesetzt. Bisher ist diesbezüglich jedoch nichts geplant.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>(Ravensburg-Lindau) DN 300 MOP 64 bar des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO). Die TWS Netz GmbH, Ravensburg, hat uns als Pächter dieser Anlagen mit der Betriebsführung beauftragt.</p> <p>Sollte der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die terranetsbw Anlagen nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 06.11.2023 bis 27.11.2023 mit der Entwurfsfassung vom 10.10.2023 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren Beteiligungen der Öffentlichkeit kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	<p>Bürger 1</p> <p>Stellungnahme vom 30.11.2023:</p>	<p>Wie avisiert übersende ich Ihnen die Anregungen und Hinweise, die in die Entscheidung über das Bauvorhaben einfließen und zu einer Änderung der Planung bzw. Ausführung des Gebäudes führen sollen.</p> <p>Neben den von Amts wegen zu prüfenden Punkten bitten wir um Berücksichtigung folgender Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das geplante Anwesen passt nicht zur Bebauung Dreierstr. 7, nicht zum Anwesen Dreierstr. 4 und nicht zum denkmalgeschützten Ensemble. - Es fällt zu hoch aus. Es sollte nicht höher sein als das denkmalgeschützte Ensemble beim Schützinger Weg. - Es verschattet den Bereich vor Dreierstr. 4 und den dort vorgelagerten Teil des Parks. 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Einführung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lindau ist sich der Pflicht zur Ermittlung und sachgerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange bewusst</p> <p>Das geplante Gebäude orientiert sich an den direkt angrenzenden Bestand. Die Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes zeigen, dass sich das Gebäude sowohl in Bezug auf seine Gestaltung, als auch auf die geplante Höhe, an dem Gebäude der Dreierstr. 7 orientiert und dieses nicht überragt.</p> <p>Der Stadt Lindau ist bewusst, dass eine geringere Höhe bezüglich des Denkmalschutzes von Vorteil wäre. Dem steht jedoch die Belange des Wohnraumbedarfes und der Flächenversiegelung entgegen. Der Stadt Lindau liegt ein konkreter Bedarf zur Schaffung von Wohnraum vor. Um einen möglichst geringen</p>
-------	-------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Die 17 TG-Plätze mit entsprechend zu erwartendem Verkehr sind nicht vereinbar mit dem als Ruheraum definierten Teil des Luitpoldparks sowie dem Gesamtkonzept einer Verringerung des Autoverkehrs auf der hinteren Insel.

Der gesamte Bereich der Dreierstr. ist schon jetzt beparkt wie in einer Großstadt (mittlerweile 4 Parkplätze mehr vor Dreierstr. 4, Dreierstr. 7 ist vollständig mit Parkplätzen umrandet).

Die Zufahrt zur Tiefgarage über den Autoaufzug wird zu Wartezeiten führen verbunden mit Lärm und Abgasen. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird die Dreierstrasse blockieren und sollte verlegt werden. Die Tiefgarage sollte verkleinert und auf eine Etage begrenzt werden (Grundwasser etc.).

- Die Ausführungen des Planungsbüros sind teilweise überholt. Ein Bezug auf die alte Planung für die hintere Insel ist abwegig, wie der bekannte Bürgerentscheid gezeigt hat. Die weitere Versiegelung (auch der Platz bei der "Westküste" soll ja noch bebaut werden) führt zu einer Betonwüste auf der hinteren Insel. Die bereits im Plan dargestellte Überschreitung der Baulinie ist hoffentlich ein Versehen.

- Durch das geplante Café ist eine Zunahme des Parkplatzsuchverkehrs zu befürchten. Im Sommer werden die Badegäste auf der Liegewiese (Ruhezone s.o.) sich entsprechend bedienen – hierfür gibt es bereits den Kiosk hinter dem Spielplatz. Weitere Gastronomie ist bekanntlich am Schützinger Weg angesiedelt.

- Die Stadtverwaltung sollte einen Bebauungsplan für das gesamte Areal vorlegen und nicht von Einzelinteressen getrieben agieren müssen. Eine weitere Verdichtung der hinteren Insel sollte unterbleiben zumal in Lindau viel gebaut wird.

Flächenverbrauch zu verursachen, wurde hierbei in die Höhe geplant. In der Abwägung sieht die Stadt Lindau diesen Aspekt als stärker gewichtet an.



Eine teilweise Verschattung des Bereiches vor der Dreierstraße 4 sowie des dort vorgelagerten Teilbereiches der Parkanlage ist zu bestimmten Tagesphasen nicht ausschließbar. Wie oben erläutert, orientiert sich die Höhe des geplanten Gebäudes an der direkt angrenzenden Bestandsbebauung. Die hieraus resultierende, zeitweise Verschattung angrenzender Bereiche wird als vertretbar angesehen.

Derzeit wird die zu überplanende Fläche für Garagen und Stellplätze genutzt, sodass bereits mehrere Fahrzeuge täglich entlangfahren. Diese Stellplätze werden nun durch die Planung und den Bau einer Tiefgarage für die Bewohner ersetzt. Es kann also davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen nicht drastisch erhöht, sondern ähnlich bleiben wird. Die Anzahl der geplanten Tiefgaragen-Stellplätze wurden mit den entsprechenden Stellen im Bauamt Lindau abgestimmt und entspricht der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Lindau. Die geplante Tiefgarage beinhaltet 16 PKW-Stellplätze für die Bewohner*innen des Gebäudes. Hierbei handelt es sich um Privatpersonen, welche zu unterschiedlichen Zeiten mit ihrem Auto unterwegs sein werden. Es wird also davon ausgegangen, dass es nicht allzu häufig dazu kommen wird, dass

- Ein Teil der Wohnungen in bester Lage von Lindau soll sozialgerecht belegt werden. Wer sucht diese Bewohner aus? Der Bauherr oder die Stadtverwaltung? Falls die Stadtverwaltung: Die Frage nach den Kriterien der Auswahl wurde anlässlich einer Begehung der hinteren Insel vor der Gartenschau an Herrn xxxxx gestellt. Die Antwort war mehr als vage.

Die Planung des ökologischen Ausgleichs für die eine private Baumaßnahme auf öffentlichen Grundstücken erschließt sich mir nicht. Sind die Bäume im Bereich der geplanten Baumaßnahme gefährdet?

mehrere Fahrzeuge gleichzeitig den Autoaufzug benutzen müssen und die Wartezeiten und daraus resultierender Lärm und Abgasbelastung als gering einzustufen sind.

Das Gebäude wird bewusst mit einer Tiefgarage mit genügend Stellplätzen für die Bewohner geplant, um somit zu verhindern, dass noch mehr Fahrzeuge entlang der Straße parken. Derzeit wird die Fläche vor allem als Stellplatz für Autos genutzt. Durch die Planung werden die Fahrzeuge der Bewohner zukünftig in der Tiefgarage geparkt, sodass dies sogar eine Verbesserung des Ist-Zustandes darstellt. Hinsichtlich der (möglichen) Betroffenheit von Grundwasser wird auf die Inhalte des geotechnischen Berichts der Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 20.06.2022 und auf die Stellungnahmen des Landratsamt Lindau, Sachgebiet Wasserrecht vom 02.11.2023 sowie des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 23.11.2023 verwiesen. Auf Ebene der Baugenehmigung werden ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse beantragt und entsprechende fachgutachterliche Nachweise erbracht, bspw. dass keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen.

Durch den geplanten Autoaufzug kann eine Tiefgaragenabfahrt entfallen und es wird damit deutlich weniger Grundstücksfläche versiegelt. Eine Verkleinerung der Tiefgarage ist leider nicht möglich, da die Anzahl an Stellplätzen durch die Stellplatzsatzung der Stadt Lindau vorgeschrieben ist. Geplant sind 17 Wohneinheiten. Da die Bewohner zudem nicht alle gleichzeitig mit dem Fahrzeug das Haus verlassen werden, ist davon auszugehen, dass die Wartezeiten und die damit verbundenen Abgase und Lärm sich eher geringhalten werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein abzureisendes Gebäude, der übrige Bereich ist bereits teilversiegelt. Durch die Planung in diesem Bereich entsteht somit eine Wiedernutzung einer bereits teilweise versiegelten Fläche, sodass durch das Vorhaben keine neuen, hochwertigen Böden versie-

gelt werden müssen. Weiterführende Planungen auf der hinteren Insel betreffen dieses Vorhaben nicht und werden abgekoppelt hiervon behandelt. Es kann jedoch gesagt werden, dass die Stadt Lindau bemüht ist, eine sogenannte "Betonwüste" zu verhindern. Im Plan wurde eine Baugrenze festgesetzt, innerhalb dieser das Hauptgebäude errichtet werden kann. Eine Überschreitung dieser durch das Hauptgebäude ist nicht geplant und auch nicht zulässig.

Entlang des Schützinger Weges befindet sich derzeit nur der "Schützinger am See" und eine Saftbar, welche lediglich im Sommer geöffnet und eher auf Getränke ausgerichtet sind. Darüber hinaus gibt es nur das "Café hintere Insel", welches bereits mit ausreichend Abstand angesiedelt ist. Ein Café mit einem Innenbereich mit Sitzplätzen und Speisen ist auf der hinteren Insel derzeit nicht vorhanden. Ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen lässt sich hierbei nicht vermeiden, es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Café insbesondere die Fußgänger anspricht und sich der hinzukommende Verkehr in einem verträglichen Maß halten wird.

Die Planung und Vergabe der sozialgerechten Wohnungen orientieren sich an der SoBoN-Regelung der Stadt Lindau. Die SoBoN-Wohnungen werden nach EOF-Kriterien (Einkommensorientierte Förderung) des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) i.d.R. durch den Vermieter vergeben. Unter die EOF fallen etwa 82 % aller Bayerischen Einkommen. Diese reicht von Stufe 1 (Harz IV-Niveau) über Stufe 2 (geringes Einkommen) bis zu Stufe 3 (mittleres Durchschnittseinkommen). Damit ist gewährleistet, dass die Lindauer SoBoN auch tatsächlich einer breiten Bevölkerung zur Verfügung steht. Für die Inanspruchnahme einer geförderten Wohnung ist zudem die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines für die jeweilige EOF-Stufe erforderlich. Der Grundsatzbeschluss der SoBoN-Regelung wurde in öffentlicher Sitzung am 24.05.2017 befasst und gilt seitdem für alle Bauvorhaben.

			<p>Der ökologische Ausgleich wurde zwischen dem Stadtbauamt (Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Vermessung), der Unteren Naturschutzbehörde sowie den Garten- und Tiefbaubetrieben Lindau abgestimmt. Hierbei wurde vereinbart, dass als Ausgleich für den Eingriff durch das Vorhaben vier Waldkiefern als Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden sollen. Vereinbart wurde auch der konkrete Standort der Bäume westlich des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 598 (Gemarkung Lindau (Bodensee)). Rechtlich relevant ist lediglich die rechtliche Sicherung des Ausgleichs. Daher ist unerheblich, ob dieser auf Privatgrund oder auf öffentlichem Grund umgesetzt wird. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme unter Ziffer 3 sowie das Ausgleichskonzept unter Ziffer 2.2.4.12 des Umweltberichts wurden entsprechend der jüngsten Abstimmungen zwischen dem Stadtbauamt (Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Vermessung), der Unteren Naturschutzbehörde sowie den Garten- und Tiefbaubetrieben Lindau angepasst und ergänzt.</p>
2.2.2	<p>Bürger 2</p> <p>Stellungnahme vom 30.11.2023:</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Zuerst möchte ich festhalten, dass ich es sehr begrüße, dass der Antragsteller die seit Jahren immer wieder blockierte Sanierung und Entwicklung der Westlichen Insel weiter betreibt. Allerdings sind die nach dem Rahmenplan für das betroffene Grundstück notwendigen Voraussetzungen noch nicht alle erfüllt. Folgende Punkte sind m. E. noch nicht oder nur unvollständig geklärt:</p> <p>1.) Erschließung:</p> <p>Aus einem Bericht in der LiZ vom 14.11.2023 "In die Gewölbe soll bald ..." war zu entnehmen, dass die im Rahmenplan bisher über das Grundstück Dreierstrasse 7 der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG geplante fußläufige Erschließung der Westlichen Insel nicht mehr weiter verfolgt werden soll. Damit entfällt die bisherige Absicht, über die durch Kürzung der Bahn-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird begrüßt, dass grundsätzliches Einverständnis zur Entwicklung der westlichen Insel besteht.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits ausgebaute "Dreierstraße". Zu Fuß ist das geplante Gebäude zudem über den "Schützinger Weg" erreichbar. Die Erschließungsmöglichkeiten bleiben auch zukünftig bestehen und eine Veränderung dieser ist derzeit nicht geplant.</p>

<p>steige des Inselbahnhofs gewonnene Fläche einschließlich des Geländes des ehemaligen Bahnbetriebswerks eine Verbindung zu den verschiedenen Einrichtungen der Westlichen Insel herzustellen.</p> <p>Als sich anbietende Alternative verbliebe nur noch die schon vorhandene Anbindung über die Dreierstrasse südlich des geplanten Bauvorhabens nördlich der Karls-Bastion. Dies würde aber mit der dortigen Uferpromenade und dem Bodensee- Fernwanderweg kollidieren. Damit wäre der vorgesehene Betrieb eines Cafes im EG des geplanten Neubaus nur mehr bedingt möglich.</p> <p>Zudem wird über diesen Bereich auch das unmittelbar im Osten angrenzende ehemalige Bahnbetriebsgelände erschlossen, das inzwischen ebenfalls vom Antragsteller erworben wurde. Es existieren noch andere Vorschläge über eine Erschließung nördlich des ehemaligen Brauereigeländes entlang der Dreierstrasse, aber so lange diese Erschließungsfrage nicht geklärt ist, fehlt m. E. eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Genehmigung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>	
<p>2.) Denkmalschutz:</p> <p>Im Rahmenplan sind die auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück des ehemaligen Bahnbetriebswerks liegenden Gebäude denkmalgeschützt. Gem. Art. I.) DschG stehen sie, wie die gesamte Insel auch unter Ensembleschutz. Dem wird jedoch die vorliegende Planung nicht gerecht.</p> <p>Der geringe Abstand des geplanten viergeschossigen Neubaus zum erdgeschossigen Denkmal der ehemaligen Torfschlupfe ist weder städtebaulich noch gestalterisch bewältigt. Auch die Höhenlagen im EG der Ge-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Um einen besseren Abstand zum denkmalgeschützten Gebäude der Torfschlupfe zu wahren, wurde das Vorhaben noch einmal überarbeitet. So wurde die Bautiefe der Balkone um 20 cm auf nunmehr 2,30 m Tiefe reduziert. Darüber hinaus entfällt nun die Fahrradgarage mit angrenzenden Abstellräumen. Stattdessen wird fortführend an gleicher Stelle offen geplante Fahrradabstellplätze vorgeschlagen. Der Abstellbereich für Fahrräder erhält eine Pflasterfläche.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Abstand zum angrenzenden Denkmal zu gering ist. Die Stellungnahme wurde zum Anlass genommen, die Planung in Bezug auf die Nähe zum denkmalgeschützten Gebäude zu überprüfen. Um eine zu</p>

<p>bäude sind nicht aufeinander abgestimmt. Dies widerlegt die Ausführungen unter Ziff. 2.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter.</p> <p>Da dieses Denkmal schon einmal auf illegale Weise abgebrochen werden sollte, steht es den weiteren Vorhaben des Antragstellers im Weg. Dies scheint offensichtlich auch im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens so vorgesehen zu sein, indem man seine Existenz einfach ignoriert. Im Sinne des Rahmenplans wäre es vielmehr angebracht, die sog. Torfschlupfe in den Geltungsbereich dieses Verfahrens einzubeziehen und in die EG-Nutzung des geplanten Neubaus zu integrieren. Damit könnte ihr Fortbestand im Ensemble in Zukunft gesichert werden.</p> <p>Diese dadurch mögliche Erweiterung als Tagescafe im den Bereich der Torfschlupfe wäre mit der Sichtbarmachung einer interessanten Holzbauweise früher bayerischer Eisenbahnarchitektur um 1850 auch eine architektonische Herausforderung. Eine gelungene Umnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Lindauer Bahnhofsanlagen, gleichfalls aus dem 19. Jahrhundert ist mit der ehemalige Eilguthalle am westlichen Rand des Seehafens erfolgt.</p>	<p>starke Beeinträchtigung auf das Denkmalschutzgebäude zu verhindern, wurden einige Anpassungen vorgenommen.</p> <p>So wurde die Stellungnahme zum Anlass genommen, die Fahrradgarage mit angrenzenden Abstellräumen (Nebengebäude) entfallen zu lassen. Stattdessen werden fortführend an gleicher Stelle offen geplante Fahrradabstellplätze vorgeschlagen. Der Abstellbereich für Fahrräder erhält eine Pflasterfläche.</p> <p>Ein Abriss oder eine Überplanung der Torschlupfe ist hierbei nicht geplant. Der Vorhabenträger wird während der Bauausführung darauf achten, dass die Torfschlupfe nicht beschädigt wird. Die Einbeziehung der Torfschlupfe in den Bebauungsplan ist leider nicht möglich. Hierbei handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher sich auf ein konkretes Vorhaben bezieht. Aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse kann diese hierbei nicht mit einbezogen werden.</p> <p>Die Ausführungen unter Ziff. 2.2.3.8 zum Schutzgut Kulturgüter werden entsprechend redaktionell angepasst.</p>
<p>3.) Städtebau</p> <p>Daraus resultiert die Notwendigkeit, dass der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mindestens um den Bereich der Torfschlupfe erweitert werden müßte. Dadurch würde dieses denkmalgeschützte Gebäude sinnvoll in die geplante erdgeschossige Nutzung des Neubauvorhabens einbezogen. Eine solche Lösung würde auch das städtebaulich problematische Nebeneinander zweier völlig unterschiedlicher Gebäude erklären und nachvollziehbar rechtfertigen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf eine Einbeziehung der Torfschlupfe in die bestehende Planung wird zur Kenntnis genommen. Das benachbarte denkmalgeschützte Gebäude wird im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bereichs Schützinger Höfe bei der Bauleitplanung berücksichtigt, da hier ein stärkerer räumlicher und funktionaler Zusammenhang besteht. Im Rahmenplan wird der Bereich der Schützinger Höfe als Baufeldpass S2 bezeichnet und für ein separates Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen. Der Hinweis auf die Gartenschau 2021 wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Diese Ergänzung böte Anlass auch die vorgesehene Gestaltung des Neubaus zu verbessern und den Gegensatz von Alt und Neu bewusst herauszuarbeiten. Dabei könnte auch ein städtebaulich-gestalterischer Bezug zu den im Laufe der letzten Jahrzehnte in unmittelbarer Nachbarschaft errichteten Neubauten hergestellt werden. In diesem Zusammenhang sei auch auf die im Rahmen der 2021 stattgefundenen Gartenschau verwiesen. Hier wurden mit großem Aufwand bis ins Detail ausgearbeitete Entwürfe für die geplante Wohnbebauung auf dem nördlich der ehemaligen Luitpolt- Kaserne gelegenen Parkplatz erstellt.</p>	
<p>4.) Klimaschutz:</p> <p>Wegen der geringen Ausdehnung des Bebauungsplanbereichs ist mit keiner Veränderung des hier schon vorhandenen und bereits vorbelasteten Kleinklimas zu rechnen. Die Dachdeckung des Neubaus mit Solar-Tonziegeln widerspricht dem unter Ziff. 2.2.3.1. geforderten Anteil von mind. 75 % pro Dachfläche als Flachdächer mit extensiver Begrünung anzulegen. Die Dachausbildung widerspricht den bisher im Bereich der Westlichen Insel realisierten Neubauvorhaben und würde neben Missachtung des Klimaschutzes auch die bisher eingehaltene klare gestalterische Trennung von Alt- und Neubauten verwischen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Klimaschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung, dass aufgrund der geringen Ausdehnung des Vorhabens und der Vorbelastungen nicht mit einer Veränderung des Kleinklimas zu rechnen ist, wird geteilt und entspricht in den Grundzügen den Aussagen im Umweltbericht unter Ziffer 2.2.3.5. Die festgesetzte Dachbegrünung war lediglich für die Begrünung von ursprünglich vorgesehenen Nebenanlagen vorgesehen. Der Widerspruch zur festgesetzten PV-Pflicht war damit nicht gegeben, wurde aber auch von der Unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 24.11.2023 angemerkt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde insbesondere nach Eingang der Stellungnahmen zum Denkmalschutz nochmals angepasst. Dabei ist auch das ursprünglich vorgesehene Fahrradhäuschen als bauliche Nebenanlage entfallen. Aus diesem Grund und weil das Hauptgebäude mit Satteldach umgesetzt werden soll, wird die Festsetzung zur Dachbegrünung ersatzlos gestrichen. Die in die Biberschwanz-Ziegeldachdeckung integrierte Photovoltaik-Anlage trägt zur Gewinnung erneuerbarer Energien bei und leistet damit auch zu einem – wenngleich gesamtheitlich betrachtet geringem – Beitrag für den Klimaschutz.</p>

	<p>Durch die Proportionierung und Höhe des Baukörpers sowie die Gliederung der Fassade wurde gerade auf den benachbarten Bestand Bezug genommen (siehe insbesondere im Übergang zum Gebäude Dreierstraße 7/7a). Zudem wurde das Vorhaben intensiv im Gestaltungsbeirat beraten und mehrheitlich als positiv bewertet.</p>
<p>5.) Energie und Heizung:</p> <p>Mit Inkrafttreten des Heizungsgesetzes wird von den Kommunen die Festlegung der zukünftigen Energieversorgung einzelner Stadtquartiere verlangt. Dies wäre in diesem Fall zumindest für den Bereich des Rahmenplans in dem das geplante Vorhaben liegt notwendig. Im übrigen ist der Einbau von Indachkollektoren, kombiniert mit Tondachziegeln ohnehin für die Wärmeversorgung des geplanten Gebäudes mit 17 Wohneinheiten nicht ausreichend.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die geplanten Indach-Kollektoren sollen PV-Strom erzeugen, der dann von der Eigentümergemeinschaft dazu vorrangig verwendet werden kann, das Heizungssystem zu unterstützen (priorisiert Eigenverbrauch vor Einspeisung ins Netz). Weiterhin ist zur Erhöhung der Eigenverbrauchsquote zu empfehlen, die PV-Anlage mit einem Batteriespeicher zu kombinieren. Dies wird im Zuge der Bauausführung geprüft.</p> <p>Als Wärmeerzeuger ist eine Sole-Wasser- Wärmepumpe geplant, sofern die hierzu benötigten Tiefenbohrungen genehmigungsfähig sind. Zuständig für die Genehmigung ist das Wasserwirtschaftsamt. Eine Bewertung dieser Frage kann erst erfolgen, wenn eine für das Projekt auszuarbeitende Wärmebedarfsberechnung und eine Heizlastberechnung vorliegen. Sollten Tiefenbohrungen nicht zielführend umsetzbar sein, müsste der Wärmebedarf des Objektes über eine oder zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen alternativ gedeckt werden.</p>
<p>Fazit:</p> <p>Angesichts dieser ungeklärten Fragen kann m. E. das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren so wie beantragt, nicht durchgeführt werden. Ich möchte in diesem Zusammenhang auch daran erinnern mit welchem hohem finanziellen Aufwand an öffentlichen Mitteln die vor fast fünf Jahrzehnten über das Städtebauförderungsprogramm eingeleitete Sanierung der Westlichen Insel in Lindau erfolgte. Es wurde bisher mit sichtbarem Erfolg</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben aus Sicht des Bürgers nicht durchführbar ist.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst einen Bereich des Rahmenplans Hintere Insel, welcher als Baufeld S1 im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Gebäude (Dreierstr. 7a) betrachtet wird. Da sich das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf das Grundstück Dreierstr. 9 beschränkt, wird der Geltungsbereich auf den Bereich des Vorhabens begrenzt. Auch der Rahmenplan Hintere Insel sieht eine</p>

		<p>für alle Beteiligten, auch mit großem Engagement des jetzigen Antragstellers Herrn xxxxx umgesetzt.</p> <p>Es wäre daher geradezu unverantwortlich mit diesem Verfahren in kleinkarierte und nicht ausreichend abgestimmte Einzelmaßnahmen zurück zu fallen.</p> <p>Deshalb bitte ich die zuständige Aufsichtsbehörde um entsprechende Einflussnahme und qualifizierte fachliche Steuerung dieses und zukünftiger Verfahren im Bereich der Westlichen Insel in Lindau.</p>	<p>Entwicklung des Gebiets mit mehreren Bebauungsplänen in mehreren Abschnitten vor. Es handelt sich somit um keine un-abgestimmte Einzelmaßnahme, sondern um die planmäßige Entwicklung dieses Baufeldes im Kontext des Rahmenplanes.</p>
2.2.3	<p>Bürger 3</p> <p>Stellungnahme vom 30.11.2023:</p>	<p>Wie in einem Gespräch heute Vormittag im Bauamt mit Frau xxxxx vereinbart, schicke ich Ihnen diese kurze e-mail bezüglich der Anhörung öffentlicher Belange betreffend Neubauprojekt Prof. Mang Hintere Insel Dreierstrasse.</p> <p>Erste Anmerkung.</p> <p>Die Darstellung des Gebäudes Dreierstrasse 7 bzw. 7a, wie es in der öffentlichen Auslegung gezeichnet ist, entspricht nicht dem tatsächlichen Gebäude. Es fehlt der Flachbau am Gebäude 7a und die darauf angebrachten Balkone, siehe Foto im Anhang.</p> <p>Die Darstellung der zukünftigen Situation in der Auslegung entspricht somit nicht der tatsächlichen Situation.</p> <p>Frau xxxxx hat mir in der Einschätzung, dass Diese Teile fehlen zugestimmt, und gesagt, dass diese ergänzt werden.</p> <p>Meine zweite Anmerkung / Frage betrifft den großen Gewölbe- / Eiskeller, der sich vom Gebäude Dreierstrasse 7a bis unter das Gelände, das neu bebaut werden soll, reicht.</p> <p>Durch den Neubau (Tiefgarage) muss dieser Teil der historischen Eiskeller definitiv abgebrochen werden. Gibt es hier eine Bewertung durch das Denkmalamt?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Anmerkung, dass die Darstellung des Gebäudes Dreierstrasse 7 bzw. 7a nicht dem tatsächlichen Gebäude entspricht, wird zugestimmt und die Ansichten wurden nun überarbeitet und um die fehlenden Objekte ergänzt:</p>  <p>Der vorhandene Eiskeller ist offiziell nicht als Denkmal ausgewiesen, weshalb ein eventuell notwendiger Abriss den Denkmalschutz nicht tangiert. Dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege lagen die Unterlagen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor. Dessen eingegangene Stellungnahme ist unter Punkt 1.3.1 der vorliegenden Abwägungs- und Beschluss-</p>

	<p>Wurden diese Keller durch das Denkmalamt begutachtet und geprüft ob diese eventuell erhaltungswürdig sind?</p> <p>Wenn Sie mir bezüglich der historischen Eiskeller unter dem Neubaugelände eine Antwort schicken könnten, wäre ich Ihnen sehr dankbar.</p> <p>Anlage Foto</p>	<p>vorlage aufgeführt. Auch hier gab es keine Anmerkungen bezüglich des Eikellers, weshalb davon auszugehen ist, dass dieser auch künftig nicht als Denkmal einzustufen ist und diesbezüglich nichts gegen die Planung spricht.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Stadtrat der Stadt Lindau (Bodensee) macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 10.10.2023 zu eigen.
- 3.2 Der Stadtrat der Stadt Lindau (Bodensee) billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" in Fassung vom 19.06.2024. Mit diesem Entwurf sind die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Lindau (Bodensee), den 19.06.2024

4 Planänderungen

- 4.1 Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur frühzeitigen Auslegung und zur Trägerbeteiligung wurden folgende Planänderungen und -ergänzungen vorgenommen:
- Ausschluss von Nebenwohnungen in der Festsetzung unter Ziffer 1.1.1
 - Anpassung der Festsetzung "Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche" unter Ziffer 1.3.1
 - Aufnahme einer Festsetzung zur "Installation von Photovoltaikanlagen" unter Ziffer 1.4.2
 - Ergänzung der Festsetzung zur "Lufthygienischen Bestimmung" unter Ziffer 1.4.6
 - Anpassung des Ausgleichskonzeptes unter Ziffer 3.1 und 3.2
 - Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme von "Einzelanlagen im Sinne des Denkmalschutzrechtes" unter Ziffer 4.1
 - Aufnahme der "Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen" unter Ziffer 4.2 und 4.3
 - Aufnahme des Hinweises zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 90 "Westliche Insel" unter Ziffer 5.1
 - Ergänzung des Hinweises zum "Artenschutz" unter Ziffer 5.6
 - Anpassung des Hinweises zum "Baumschutz/Baustelleneinrichtung" unter Ziffer 5.7
 - Aufnahme eines Hinweises zu "Altlasten" unter Ziffer 5.12
 - Anpassung des Hinweises zum "Grundwasserschutz" unter Ziffer 5.13
 - Ergänzung des Hinweises zum "Brandschutz" unter Ziffer 5.16
 - Aufnahme eines Hinweises zur "Denkmalpflege" unter Ziffer 5.17
 - Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Umweltbericht und der Begründung

Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhält das Fassungsdatum vom 19.06.2024

5 Anlagen

- 5.1 Foto zur Stellungnahme vom 30.11.2023, Bürger 3
- 5.2 Brandschutzkonzept in der Fassung vom 19.02.2024

