

## 5. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Lehrgut Priel“ 1. Änderung „Gewerbegebiet Priel“ | Abwägungstabelle

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 11.05.2022 fand in der Zeit vom 25.07.2022 bis 09.09.2022 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Lindau (B) vorgebracht werden.

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

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

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

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Trotz der fest versiegelten Brachflächen, welche durch einen Investor verursacht wurden, ist eine kleine (bachaufwärts linksseitige) naturnahe Vegetationszone verblieben.</p> <p>Die dort stehenden erhaltenswerten Bäume und andere Vegetation würden mit der Ausweitung des Gewerbegebietes (d.h. wg. der geplanten Straßenführung) auf längere Sicht Sicherheitsrisiken darstellen (herabfallende Äste), so daß diese gefällt werden müssen, um die dargestellte Straßenführung zu ermöglichen.</p> <p>Im Bereich des Giebelbaches gab es bis zur Versiegelung der daran westlich anschliessenden Flächen durch den Investor einige Feuchtvegetation (Sumpfwiese), in denen Ringelnattern zu beobachten waren.</p> <p>Ein Amphibiensperrzaun weist ebenso auf Feuchtgebiete nutzende Tiere hin.</p> <p>Desgleichen hatte längere Zeit ein Fuchs oder Dachs seinen Bau nahe bei einem eingefallenen Holzhäuschen/Gartenlaube.</p>	<p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine bestandsorientierte Sicherung der Grünstrukturen erfolgen. Die wertvollen, vorhandenen Grünstrukturen werden erhalten. So soll zum Beispiel das erwähnte Feldgehölz auf Fl.-Nr. 639 erhalten und aufgewertet (<b>Reaktivierung Erlenfeuchtwald</b>) werden.</p> <p><b>Im Februar 2024 wurden im östlichen Teil des Feldgehölzes an den Bäumen Maßnahmen der Bahn zur Verkehrssicherheit vorgenommen. Da das Wäldchen ostseitig der Gebäude und damit abseits der Hauptwindrichtung liegt, besteht laut Einschätzung der Forstbehörde vom März 2024 eine geringe Baumfallgefahr. Der Abstand zwischen Waldbäumen und Straße/Gewerbe beträgt mindestens 5 m.</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Durchgängigkeit des Plangebietes für Tiere wird auf Ebene der Bebauungsplanänderung betrachtet.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><b>2) Radwegführungen entlang Bahnlinien (Buchloe-Lindau -Südseite- u. Lindau-Friedrichshafen -Nordseite-)</b></p> <p>Im gesamten Bereich beider Bahnlinien sind Eidechsenpopulationen zu finden, hierbei nicht nur die "normalen" Eidechsen, sondern auch Blindschleichen. Diese wurden in den vorliegenden Analysebericht(en) nicht erwähnt; sie sind scheuer als die 'normalen' Eidechsen und deswegen schwieriger nachzuweisen.</p> <p>Die geplante Radwegführung nördlich der Bahnlinie Lindau-Friedrichshafen würde eine Fällung/Rodung des erhaltenswerten Baumbestandes/Wildvegetation in diesem Bereich notwendig machen. Ebenso würde dadurch der Bahndamm durch den geplanten (geteerten?) Weg von der daran anschliessenden Vegetation abgetrennt.</p> <p>Obwohl der gekieste Wirtschaftsweg südlich der Bahnlinie Buchloe-Lindau eine Sackgasse ist, wird dieser nicht nur von Radfahrern genutzt -- und zwar als Entsorgungsmöglichkeit von z.Bsp. Essen/Trinken-To-Go oder als wilde Müllkippe (auch Campingstühle, Autoreifen...).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können jedoch auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht geregelt werden. Hierzu wird auf die Abwägung der parallel verfolgten Bebauungsplanänderung verwiesen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Soweit es möglich war, habe ich den größten Müll bis zur Elektrifizierung der Bahn häufig selber gesammelt/entsorgt, da die Stadt diese Säuberung nicht durchführte bzw. veranlasst hat.</p> <p>Bei Anlegung eines öffentlichen Radweges wird diese Vermüllung stark zunehmen -- u.a. wg. der versteckten Lage ist dieses anzunehmen.</p> <p>Weitere Widerspruchsgründe siehe auch unter dem nachfolgenden Punkt 3).</p> <p><b>3) Radwegführung -mit Bahnunterquerung von Holbeinstraße aus- ins Wiesental entlang Flrs t. 633</b></p> <p>Der geplanten Radwegführung mit einer Unterführung widerspreche ich nachdrücklichst, da dadurch die Zufahrt zum Grundstück 633 nicht mehr gewährleistet werden kann.</p> <p>Das Grundstück wird von mir und meiner Familie als Garten- und Freizeitgrundstück genutzt.</p>	<p>Die Unterführung für den Radverkehr wurde nicht geändert und entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1996. Die Zufahrt zur Fl.-Nr. 633 ist daher gewährleistet.</p>

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

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
2.0	<b>Einwender 2,</b> Schreiben vom 20.08.2022	<p><b>1. Abstandsfläche am Giebelbach</b></p> <p>Sie planen die Gewerbefläche westlich des Giebelbaches auszuweiten und direkt bis an den Bachverlauf eine Bebauung zu ermöglichen, um dem hohen Bedarf nach Gewerbeflächen gerecht zu werden.</p> <p>Hier fehlt eine Abstandsfläche zwischen der Grünfläche und der gewerblichen Baufläche! Der jetzige Baumbestand muss gesichert werden. Es wurden in den letzten 5 Jahren genügend schützenswerte Bäume (welche auch teilweise im alten B-Plan Nr. 65 "Lehrgut Priel" vom 24.08.1996 festgesetzt waren) einfach abgeholzt und frei überplanbare Bauflächen geschaffen!</p> <p>Wenn Sie mit der Bebauung/ dem Straßenverlauf bis an den Bach hinrücken, wird mit 99% Wahrscheinlichkeit nach der Herstellung der östlichen Erschließungsstraße eine weitere Rodung des Baumbestandes östlich des Giebelbaches erfolgen, um zum Beispiel der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen. In weiterer Folge wird die Ökologie des Baches negativ beeinflusst und die verbleibende Grünfläche, welche sich über Jahrzehnte zu einem Feldgehölz mit hoher ökologischer Wertigkeit entwickelt hat, verkleinert.</p> <p>Entspricht das den städteplanerischen Zielen?</p>	<p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll auch eine bestandsorientierte Sicherung der Grünstrukturen erfolgen. Die wertvollen, vorhandenen Grünstrukturen werden erhalten. So soll zum Beispiel das erwähnte Feldgehölz auf Fl.-Nr. 639 erhalten und aufgewertet (<b>Reaktivierung Erlengehölz</b>) werden.</p> <p><b>Im Februar 2024 wurden im östlichen Teil des Feldgehölzes an den Bäumen Maßnahmen der Bahn zur Verkehrssicherheit vorgenommen. Da das Wäldchen ostseitig der Gebäude und damit abseits der Hauptwindrichtung liegt, besteht laut Einschätzung der Forstbehörde vom März 2024 eine geringe Baumfallgefahr. Der Abstand zwischen Waldbäumen und Straße/Gewerbe beträgt mindestens 5 m.</b></p> <p><b>Zur Herstellung der Hochwassersicherheit wird der Giebelbach bis maximal 30 Meter Richtung Osten in das Feldgehölz verlegt. Dabei wird das Gewässer renaturiert und Gewässerstrandstreifen von 5 Metern eingehalten.</b></p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Um hier Konflikte in der Zukunft zu vermeiden, bedarf es eines ca. 20m breiten Schutzstreifens, westlich des Bachlaufes, entsprechend der Baumhöhen, wie er im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt/ausgewiesen ist.</p> <p><b>2. Umweltbericht zum Flächennutzungsplan</b></p> <p>Im Beschlussvorschlag für die 5. Stadtratssitzung vom 25.05.2022 TOP 9.5. Änderung des Flächennutzungsplanes weisen Sie unter Punkt 5, "Umweltbericht zum Flächennutzungsplan", darauf hin, dass dieser nachgereicht wird.</p> <p>Bitte lassen Sie uns diesen bis zum 19.09.2022 zukommen.</p>	<p>Der Umweltbericht mit Fassungsdatum 09.05.2022 wurde dem Einwender per E-Mail am 01.09.2022 zur Verfügung gestellt. Der Umweltbericht lag zudem fristgerecht vom 25.07.2022-09.09.2022 aus.</p>



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

Die Unterlagen mit Stand vom 11.05.2022 zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 22.07.2022 an insgesamt 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Terranets bw, Schreiben vom 25.07.2022 (ohne Einwendungen)
- Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden, Schreiben vom 01.08.2022 (Keine Stellungnahme)
- Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG, Schreiben vom 04.08.2022 (ohne Einwendungen)
- Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt; Keine Stellungnahme
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Keine Stellungnahme
- Amt für Ländliche Entwicklung; Keine Stellungnahme
- Feuerwehr Lindau –Hauptfeuerwache; Keine Stellungnahme
- Technisches Hilfswerk Ortsverband Lindau; Keine Stellungnahme
- Bayerisches Rotes Kreuz Kreisverband Lindau; Keine Stellungnahme
- Landespolizeiinspektion; Keine Stellungnahme
- Deutsche Telekom Technik GmbH; Keine Stellungnahme
- Zweckverband für Abfallwirtschaft; Keine Stellungnahme
- Staatliches Bauamt Kempten; Keine Stellungnahme
- Landesbund f. Vogelschutz in Bayern e.V. Bezirksgeschäftsstelle Schwaben; Keine Stellungnahme
- Kreishandwerkerschaft; Keine Stellungnahme
- Stadtheimatspflege; Keine Stellungnahme
- Bayerischer Bauernverband; Keine Stellungnahme
- Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbund GmbH; Keine Stellungnahme
- Regionalverkehr Alb-Bodensee GmbH; Keine Stellungnahme

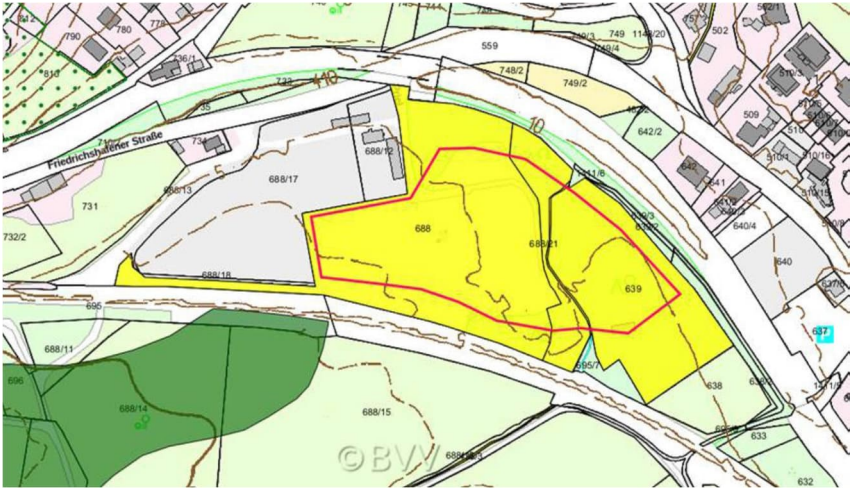
Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Stadt Lindau wie folgt geprüft und abgewogen:

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
1.0	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b> , Schreiben vom 03.08.2022	<p>Die im Süden angrenzenden Flächen zu dem Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Angrenzern akzeptiert werden müssen.</p> <p>Landwirtschaftliche Arbeiten sind auch in den Abendstunden und am Wochenende zu dulden, da die Landwirtschaft stark witterungsabhängig ist.</p> <p>Gleiches gilt für die dem Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Angrenzern akzeptiert werden müssen.</p> <p>Im Süden grenzt die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes an. Der Betrieb wird ökologisch bewirtschaftet.</p> <p>Während der Weideperiode von April (März) bis Oktober (November) werden die angrenzenden Flächen an das Plangebiet, als Milchvieh- und Jungviehweiden genutzt. Der betroffene landwirtschaftliche Betrieb darf in seiner derzeitigen Bewirtschaftung und einer eventuellen zukünftigen weiteren betrieblichen (baulichen) Entwicklung nicht behindert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können jedoch auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht geregelt werden. Im Rahmen der parallel verfolgten Bebauungsplanänderung wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Es wird angeregt, in die Bebauungsplanungsatzung eine entsprechende Duldungsverpflichtung von Landwirtschaftlichen Immissionen mit aufzunehmen:</p> <p>„Die Erwerber oder Besitzer des Grundstückes haben die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruch-, und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Betrieben und der Bearbeitung benachbarter Flächen, entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. Es empfiehlt sich, die Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeiten abzusichern.“</p> <p>Bei dem an das Plangebiet angrenzenden Giebelbach kommt es bei Starkniederschlagsereignissen immer wieder zu Überschwemmungen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Einleitung von Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen aus dem Plangebiet, könnten diese Überschwemmungen stark zunehmen. Dies ist bei der Planung der Entwässerung unbedingt zu berücksichtigen, um diese nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auszuschließen.</p>	<p>Zur Herstellung der Hochwassersicherheit für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100 + 15% Klimafaktor) wird der Giebelbach Richtung Osten in das Feldgehölz verlegt. Zudem wird das Gewässer renaturiert. Dies führt zur Hochwassersicherheit und zu einer Aufwertung für die Ökologie (Boden, Wasser, Lebensräume) in diesem Bereich. Für die Verlegung des Gewässers wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.</p>
2.0	<b>Telekommunikation Lindau (B)</b> , Schreiben vom 03.08.2022	Im Auftrag der Telekommunikation teilen wir Ihnen mit: Im Bereich der geplanten Baumbepflanzung befinden sich Leitungen der	Leitungen müssen im Rahmen der Baugenehmigung über die Planauskunft der Stadtwerke abgefragt und berücksichtigt werden.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		Stadtwerke und Telekommunikation Lindau. Diese dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden!	
3.0	<b>Landratsamt Lindau</b> , Bereich Immissionsschutz, Schreiben vom 23.08.2022	<p>Aufgrund der im Geltungsbereich der 5. Änderung kartierten Altlast mit der Bezeichnung „Altstandort Lehrgut Priel“ und der Ergebnisse der vorliegenden altlastentechnischen Bodenuntersuchungen wurden die betroffenen Bereiche im zeichnerischen Teil bereits mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet. Im Umweltbericht wird auf die Bodenverunreinigungen hingewiesen.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung der Lärmimmissionen kann erst nach Vorliegen der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 „Lehrgut Priel“ erfolgen (vgl. Stellungnahme vom 23.08.2022 zum Bebauungsplan Nr. 65 „Lehrgut Priel“).</p> <p>Das kleinteilige Mischgebiet auf dem Grundstück Flur Nr. 734 sollte gestrichen werden (vgl. Stellungnahme vom 23.08.2022 zum Bebauungsplan Nr. 65 „Lehrgut Priel“.)</p>	<p>Die Hinweise zur kartierten Altlast werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Zuge der Untersuchung der schalltechnischen Belange durch die Bekon Lärmschutz &amp; Akustik GmbH vom 23.01.2023 festgestellten notwendigen Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen wurden in die textlichen Festsetzungen der parallel verfolgten Bebauungsplanänderung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zu den gemischten Bauflächen werden zur Kenntnis genommen, hierzu wird auf die Abwägung der parallel verfolgten Bebauungsplanänderung verwiesen.</p>
4.0	<b>Wasserwirtschaftsamt Kempten</b> , Schreiben vom 01.09.2022	<p>Gegenüber dem o.g. genannten Bebauungsplan (<u>Fassung vom 11.05..2022</u>) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Wir bitten jedoch um die Beachtung <u>folgender fachlicher Empfehlungen und Hinweise</u>.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><b>1. Altlasten und Bodenschutz</b></p> <p>Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich die Altlastenverdachtsfläche (AVF) „Lehrgut Priel“. Nach jetzigem Wissensstand sind die Flurnummern 639, 688 und 688/21 (Gemarkung Hoyren) vom Altlastenverdacht betroffen.</p> <p>Bisher wurde für die Altlastenverdachtsfläche vom Landratsamt Lindau noch keine Historische Erkundung durchgeführt.</p> <p>In der „Umweltgeologischen Stellungnahme“ (Büro Dr. Lindinger, 16.03.2020) werden Untersuchungen samt Ergebnissen dokumentiert, welche auf den beiden zu bebauenden Flurstücken 688 und 688/12 durchgeführt worden sind. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass dort überwiegend keine nennenswerten Untergrundbelastungen vorhanden sind. Lediglich punktuell ist im Bau- feld mit schadstoffbelasteten Böden zu rechnen. Eine bodenschutzrechtliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse fehlt in der Stellungnahme. Da die Altlastverdachtsfläche „Lehrgut Priel“ sich laut Altlastenkataster auf den Flurnummern 639, 688 und 688/21 befindet, fehlen für eine Bewertung der gesamten Verdachtsfläche noch Untersuchungen auf der Flurnummer 639 und 688/21. Lt. Bebauungsplan erstreckt sich die geplante Wohnbebauung in östlicher Richtung zumindest auch auf Flurnr. 688/21; auf Flurnr. 639 ist hingegen bisher nur die Anlage</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können jedoch auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht geregelt werden. Im Rahmen der parallel verfolgten Bebauungsplanänderung wurde ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen. Da es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist im jetzigen Verfahrensschritt noch nicht bekannt, welche Unternehmen sich ansiedeln werden und welche Art von Gebäude an welchem Standort umgesetzt werden sollen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>von Grünflächen geplant. Grundsätzlich ist eine Orientierende Untersuchung bzgl. des Altlastenverdachts jedoch immer für die gesamte durch den Bebauungsplan überplante Altlastenverdachtsfläche durchzuführen.</p> <p>Daher empfehlen wir dringend, <u>die fehlenden Untersuchungen auf den beiden Flurstücken 639 und 688/21 baldmöglichst noch nachzuholen</u> und <u>alle Ergebnisse in einem Bericht zur Orientierenden Untersuchung der AVF zusammenzufassen</u>.</p> <p>Darstellung der AVF „Lehrgut Priel“ (rot umrandet: AVF; gelbe Fläche: Flurstücke Nr. 688, 688/21 und 639)</p>  <p><b>2. Vorsorgender Bodenschutz</b></p>	<p>Das Vorliegen eines Bodenschutz- und Verwertungskonzeptes ist mit dem Bauantrag nachzuweisen. Dies wird zudem durch städtebauliche Verträge abgesichert.</p> <p>Hinweis: Im Plangebiet ist keine neue Wohnbebauung, sondern Gewerbe geplant.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Die Belange des Bodenschutzes wurden im Umweltbericht ausführlich und umfassend beschrieben und plausibel bewertet. Die Böden im Planungsgebiet sind bis auf wenige Ausnahmen stark anthropogen überprägt und in weiten Teilen sogar belastet (vgl. Umweltgeologische Stellungnahme Dr. Lindinger).</p> <p>Wir empfehlen daher dringend, ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept erstellen zu lassen, dessen Ziel die größtmögliche Verwertung des anfallenden Bodenaushubs innerhalb des Baugebietes sein sollte.</p> <p>Eine Verwertung der Böden und Bodenmaterialien auf landwirtschaftlichen Flächen oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nach den Regeln der BBodSchV §12, ist nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der bereichsweise zu erwartenden Schadstoffbelastungen auszuschließen.</p> <p><b>3. Wasserversorgung und Grundwasserschutz</b></p> <p>Die Wasserversorgung ist durch Anschlussmöglichkeit an die Stadtwerke Lindau sichergestellt.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung.</p> <p>Das Vorhabensgebiet befindet sich jedoch in einem sog. „wassersensiblen Bereich“, in dem grundsätzlich zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorliegen eines Bodenschutz- und Verwertungskonzeptes ist, wie bereits oben beschrieben, mit dem Bauantrag nachzuweisen. Dies wird zudem durch städtebauliche Verträge abgesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><b>4. Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung</b></p> <p>Das anfallende Schmutzwasser kann an die Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) Lindau angeschlossen und in deren Klärwerk den Regeln der Technik entsprechend gereinigt werden.</p> <p>Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über bewachsenen Oberboden zu versickern, sofern eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrunds vorliegt. Die im Bebauungsplan unter Ziff. 7.11 festgesetzte Begrünungsvorgabe für Flachdächer und flach geneigte Dächer, auch unter aufgeständerten Solaranlagen, ist als sinnvolle Maßnahme zur Reduzierung und Verzögerung des anfallenden Niederschlagswassers aus fachlicher Sicht sehr zu begrüßen.</p> <p>Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Für Entwässerungsflächen kleiner 1.000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung in den Untergrund unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.</p> <p>Verbliebenes, nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m², kann erlaubnis-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Eine Ergänzung ist daher nicht notwendig.</p>



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>frei nach der NWFreiV und der TREN OG in den nächstgelegenen Vorfluter (hier der Giebelbach) eingeleitet werden. Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m<sup>2</sup> über die bestehende Regenwasserkanalisation ist bei einer Erhöhung der Wassermenge ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Betreiber der Regenwasser-Kanalisation (Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau / GTL) ist hierzu erforderlich.</p> <p>Wir empfehlen ausdrücklich, die Notwendigkeit einer Regenwasserrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen rechtzeitig bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können.</p> <p><b>5. Oberflächengewässer und Hochwasserschutz</b></p> <p>Durch das Baugebiet fließt der Giebelbach (Gewässer 3. Ordnung). Die Ausbau- und Unterhaltungslast obliegt nach den Wassergesetzen der Stadt Lindau.</p> <p>Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG auch die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuan-</p>	<p>Die Hinweise zum Giebelbach/Tobelbach werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Herstellung der Hochwassersicherheit für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100 + 15% Klimafaktor) wird der Giebelbach Richtung Osten in das Feldgehölz verlegt. Zudem</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>pflanzung einer standortgerechten Ufervegetation, die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss, sowie die Zugänglichkeit für Unterhaltungsaufgaben. Daher ist <u>beidseitig ein mindestens 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen auszuweisen</u> und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen, ähnlich wie dies bereits lt. Umweltbericht S. 38 unter Ausgleichsmaßnahmen-Nr. 2 („Entwicklung des Giebelbachs“) geplant ist.</p> <p>Innerhalb des Gewässerrandstreifens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dürfen keine höhenmäßigen Geländeänderungen zum Nachteil Dritter vorgenommen werden,</li> <li>- dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen und Befestigungen erstellt werden,</li> <li>- dürfen keine Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) gelagert werden</li> <li>- ist eine standortgerechte Ufervegetation anzupflanzen bzw. zu erhalten.</li> </ul> <p>Die lt. Umweltbericht auf S. 37 vorgesehene „Entfernung baulicher Anlagen entlang des Giebelbachs“ (vermutlich sind harte Verbauungen im Ufer- und Sohlbereich gemeint) wird aus gewässerökologischer Sicht ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>wird das Gerinne durch die Variation der Böschungen, den geschwungenen Verlauf und der Sohle naturnah gestaltet.</p> <p>Die Maßnahme führt zur neben der Hochwassersicherheit für die Gewerbeflächen auch zu einer Aufwertung der Ökologie (Boden, Wasser, Lebensräume) in diesem Bereich. Der Gewässerrandstreifen von 5 Metern wird eingehalten Die Darstellung wird in der Planzeichnung entsprechend angepasst. Die vorgenommene Verlegung des Giebelbachs / Tobelbachs wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die entsprechende Darstellung wurde auch im Bebauungsplanentwurf ergänzt.</p> <p>Trotz der Verlegung wird das bestehende Gerinne erhalten. Der Verbau wird nicht entfernt, um den vorhandenen Gehölzbestand am Gewässer nicht zu beeinträchtigen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Über das Abflussvermögen bzw. die hydraulische Leistungsfähigkeit des Giebelbaches, und somit über die Hochwassersicherheit des Baugebietes liegen dem Wasserwirtschaftsamt Kempten keine Erkenntnisse vor. Um diese Kenntnislücke zu schließen, ist der Giebelbach <u>hydraulisch auf das übliche Bemessungsereignis HQ 100 + 15% Klimafaktor zu überrechnen und damit nachzuweisen, dass sich dieser Hochwasserabfluss nicht nachteilig auf die Bebauung auswirkt.</u></p> <p>Sollte der vorhandene Gewässerquerschnitt nicht ausreichend sein, so wäre dieser auf das hydraulisch notwendige Maß aufzuweiten, ggf. inkl. naturnahem ingenieurbiologischem Verbau an bzgl. erosivem Wasserangriff neuralgischen Stellen. Der bauliche Eingriff der Ertüchtigung des Gewässerquerschnitts, ggf. auch bereits die geplante gewässerökologische Umgestaltung des Bachlaufs wäre wasserrechtlich gemäß § 67 WHG als Gewässerausbau zu werten, welcher entsprechend § 68 WHG der vorherigen Plangenehmigung oder -feststellung bedarf. Vor Beginn von baulichen Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet muss die wasserrechtliche Plangenehmigung vorliegen.</p>	<p>Für die Verlegung des Gerinnes wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.</p>
5.0	<b>Regierung von Schwaben</b> , Schreiben vom 02.09.2022	Regionalplan der Region Allgäu (16) RP 16 B V 1.6 (Z) Sicherung von Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten als Trenngrün	Die Grenze des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich entlang der von Nordost nach Südwest verlaufenden Erschließungsstraße südlich des Gebäudes Friedrichshafener Straße 107. Das

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Stadt Lindau (Bodensee), ein bestehendes Gewerbegebiet an aktuelle Anforderungen anzupassen. Laut vorliegenden Bauleitplanunterlagen betreffen die geplanten Änderungen die Erschließungssituation, die Lage und die Art der Baugrenzen sowie die Grundstückszuschnitte.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der westliche Bereich des Plangebietes in dem im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) festgelegtem Trenngrün in Lindau (Bodensee) zwischen Bad Schachen und Hoyren liegt (vgl. RP 16 B V 1.6 (Z) i.V.m. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“) Durch dieses Trenngrün soll das Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen vermieden werden. Eine Bebauung ist im Trenngrünbereich nicht zulässig, wenn durch die Baumaßnahme das Trenngrün in seiner Funktion (Verhinderung des Zusammenwachsens zweier Siedlungsbereiche) beeinträchtigt werden kann. Die Breite des Trenngrüns ist dabei nicht auf eine bestimmte Meterzahl festgelegt, es muss jedoch im regionalplanerischen Maßstab zeichnerisch darstellbar sein. Ferner muss das Trenngrün durchgängig von freier Landschaft zu freier Landschaft reichen.</p> <p>Wir erachten es als erforderlich, dass die Stadt Lindau (Bodensee) die regionalplanerischen Vorgaben zum Trenngrün, etwa bei der Festlegung von Baugrenzen, beachtet und bitten Sie, das</p>	<p>„Trenngrün in Lindau zwischen Bad Schachen und Hoyren“ schließt südwestlich an das Plangebiet an und wird so nicht tangiert. Der Planbereich liegt daher nicht innerhalb des Trenngrüns, welches im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) festgelegt ist.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		Trenngrün, als zeichnerisch im Regionalplan verbindlich festgelegtes Ziel RP 16 B V 1.6, in der Flächennutzungsplankarte darzulegen.	
6.0	<b>Regionaler Planungsverband Allgäu</b> , Schreiben vom 05.09.2022	<p>Der westliche Bereich des Plangebietes liegt indem im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) festgelegten Trenngrün in Lindau (Bodensee) zwischen Bad Schachen und Hoyren (vgl. RP 16 B V 1.6 (Z) i.V.m. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“). Durch dieses Trenngrün soll das Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen vermieden werden. Eine Bebauung ist im Trenngrünbereich nicht zulässig, wenn durch die Baumaßnahme das Trenngrün in seiner Funktion (Verhinderung des Zusammenwachsens zweier Siedlungsbereiche) beeinträchtigt werden kann. Die Breite des Trenngrüns ist dabei nicht auf eine bestimmte Meterzahl festgelegt, es muss jedoch im regionalplanerischen Maßstab zeichnerisch darstellbar sein. Ferner muss das Trenngrün durchgängig von freier Landschaft zu freier Landschaft reichen.</p> <p>Wir erachten es für erforderlich, dass die Stadt Lindau (Bodensee) die regionalplanerischen Vorgaben zum Trenngrün, etwa bei der Festlegung von Baugrenzen, beachtet.</p>	Die Grenze des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich entlang der von Nordost nach Südwest verlaufenden Erschließungsstraße südlich des Gebäudes Friedrichshafener Straße 107. Das „Trenngrün in Lindau zwischen Bad Schachen und Hoyren“ schließt südwestlich an das Plangebiet an und wird so nicht tangiert. Der Planbereich liegt daher nicht innerhalb des Trenngrüns, welches im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) festgelegt ist.
7.0	<b>Industrie- und Handelskammer</b> , Schreiben vom 06.09.2022	Die IHK Schwaben begrüßt die Bestrebungen der Stadt Lindau die planungsrechtliche Grundlage für dringend benötigte Gewerbeflächenpotentiale zu schaffen. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 BauGB den Belangen der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei.</p> <p>Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens. Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.</p>	
8.0	<p><b>Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde,</b> Schreiben vom 15.09.2022</p>	<p><u>Vermeidung nach § 1a Absatz 3 BauGB:</u></p> <p>Flächen mit einer hohen Wertigkeit für den Naturhaushalt sind als Grünflächen festgesetzt, auf denen jegliche Bebauung ausgeschlossen ist.</p> <p>Diese Festsetzung ist geeignet, erhebliche Eingriffe i.S. des § 14 ff BNatSchG zu vermeiden.</p> <p>Räumlich in diese Festsetzung einzubinden ist ein ausreichender Gewässerrandstreifen entlang der westlichen BOK des Giebelbachs. Mit der bestehenden Planung von Verkehrseinrichtungen unmittelbar entlang des Gewässers sind erhebliche, betriebsbedingte Beeinträchtigungen des bestehenden Ufergehölzes am östlichen Bachufer unmittelbar verbunden (Verkehrssicherheit, Böschungssicherung mit Fließgewässerverbau).</p>	<p>Die Hinweise zum Giebelbach/Tobelbach werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gerinne des Giebelbaches wird mit einem fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen nach Osten in das Feldgehölz verlegt. Der Abstand zum bestehenden Gerinne beträgt bis max. 30 Meter. Dadurch wird die Hochwassersicherheit für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100 + 15% Klimafaktor) sichergestellt und eine ökologische Aufwertung für das Gewässer und das Feldgehölz (Reaktivierung Erlenfeuchtwald) erreicht. Das Gerinne wird durch die Variation der Böschungen, den geschwungenen Verlauf und die Sohle naturnah gestaltet. Die Darstellung wird</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><u>Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB</u></p> <p>Die mit der Planung verbundenen, erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft können gemäß § 15 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG geeignet und vollständig ausgeglichen werden.</p> <p>Diese Bewertung gilt nicht für den westlichen Teil der Ausgleichsfläche innerhalb des Bplan entlang dem östlichen Ufer des Giebelbaches einschließlich der geplanten Renaturierung des Fließgewässers selbst.</p> <p>Die Planung von Verkehrseinrichtungen unmittelbar entlang der westlichen BOK des Giebelbaches lässt hier keine weiteren, geeigneten Renaturierungsmaßnahmen des Gewässers –als auch der geplanten Ausgleichsmaßnahmen - zu.</p> <p>Zwischen der östlichen BOK des Giebelbaches und der Verkehrsflächenplanung muss deshalb ein ausreichend breiter Gewässerrandstreifen als Grünfläche festgesetzt werden.</p> <p><u>Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:</u></p> <p>Auf Grundlage der vorliegenden Fachgutachten und bei bestehender Funktionalität des Schutzzaunes vor einem Einwandern der Zauneidechse in das Planungsgebiet ist ein Hineinplanen in</p>	<p>in der Planzeichnung entsprechend angepasst. Die vorgenommene Verlegung des Giebelbaches / Tobelbaches wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die entsprechende Darstellung wurde auch im Bebauungsplanentwurf ergänzt. Für die Gewässerverlegung wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Durch die Gewässerverlegung findet auch eine ökologische Aufwertung des Feldgehölzes (Wiedervernäsung) statt.</p> <p>Der ökologische Ausgleich wird im Bebauungsplanverfahren / Umweltbericht dargelegt.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG hinreichend konkret ausgeschlossen.	Es wird davon ausgegangen, dass hier die Maßnahme 5.4 der saP gemeint ist. Der Reptilienschutzzaun ist weiterhin funktionsfähig.
9.0	<b>DB AG – DB Immobilien</b> , Schreiben vom 16.09.2023	<p>die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Der o. g. Bauleitplanung kann seitens der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht zugestimmt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstücke der DB mit einbezogen. Den Grundstücken der DB AG (Fl. Nr. 695/7, 695/8, 695/9, 736, 1411/2, 1411/5, 1411/6 jeweils der Gemarkung Hyoren) sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes rauszunehmen.</p> <p>Die Bahnflächen müssen für die zukünftigen Bahnprojekte freigehalten werden. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p>	<p>Die Fl.-Nr. 695/7, 736 und 1411/5 werden nicht aus dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes herausgenommen. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits von Bahnflächen abweichende Nutzungen dargestellt. Ein Widerspruch nach § 7 Satz 1 BauGB lag nicht vor.</p> <p>Die Fl.-Nr. 965/8, 1411/2, 1411/6 sollen aktuell nicht aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, da die Flächen zur Umsetzung</p>



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06).</p> <p>Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Eine Überplanung planfestgestellter Betriebsanlagen der Eisenbahn ist rechtswidrig. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).</p> <p>Nach § 23 AEG sind Flurstücke nur dann freistellungsfähig, wenn sich auf den antragsgegenständlichen Flurstücken keine aktiven Bahnanlagen befinden und langfristig kein Verkehrsbedürfnis mehr zu erwarten ist.</p> <p>Die Planungen und die Bauausführungen der Straßenunterführung obliegen dem Straßenbaulastträger. Zu gegebener Zeit ist</p>	<p>zung des Mobilitätskonzeptes und zur Verbesserung des Fuß- und Radwegeverbindung nötig sind. Die Stadtverwaltung Lindau beabsichtigt hierzu Gespräche mit der DB Netz AG.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>mit der DB AG eine Kreuzungsvereinbarung gemäß Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) sowie eine Baudurchführungsvereinbarung (Regelung aller technischen und sicherheitsrelevanten Auflagen) abzuschließen. Als Ansprechpartner für die gesamte Thematik steht Ihnen die DB Netz AG, Investitionsplanung und Segmentsteuerung (I.NA-S-N-AUG-P), Frau Stefanie Rössle, Viktoriastr. 3, 86150 Augsburg, Tel.: 0151/18232341, E-Mail: stefanie.roessle@deutschebahn.com, zur Verfügung.</p> <p>Bei der Planung der Unterführung ist zu beachten, dass die Unterführung mind. 7 m von angrenzenden Oberleitungsmasten entfernt bleibt.</p> <p><b>Für die weitere Planung können wir Ihnen bereits folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise mitteilen:</b></p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der geplanten Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können jedoch auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht geregelt werden.</p>        <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können jedoch auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht geregelt werden.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit „Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen“ (EiTB) zu beachten.</p> <p>Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.</p> <p>Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Die Baustelle ist mit einem Bauzaun zu sichern. Dieser Bauzaun ist gegen Windlast zu verankern.</p> <p>Bei notwendiger Betretung und Befahrung des Bahnbetriebsgeländes für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.</p> <p>Nach der Bauphase ist eine feste Absperrung zur Gleisanlage hinzuerstellen. Die Art und Lage der Absperrung, wie auch die Art und Lage der Zugangstüre/Tore für die Instandhaltungs-, Wartungs- und Rettungsdienste bitten wir mit der DB Netz AG, Fahrbahn (I.NA-S-N-AUG-IF), Herrn Leonard Boese, Viktoriastr. 3, 86150 Augsburg, E-Mail: leonard.boese@deutschebahn.com, Tel.: 0152/37433090, abzustimmen.</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>In Hinblick auf eine zukünftige Bebauung weisen wir darauf hin, dass die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Zu Ihrer Information haben wir diese beigelegt.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das vorliegende Regelwerk urheberrechtlich geschützt ist, und nur im vorliegenden Planungsverfahren verwendet werden darf. Jegliche Formen der Vervielfältigung zum Zwecke der Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Die Entwässerung der Fläche so zu planen, dass kein Oberflächenwasser zum Bahndamm hinströmen kann. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Eine Durchfeuchtung der Bahnanlage muss auf Dauer verhindert werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Bahneigene</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können jedoch auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht geregelt werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können jedoch auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht geregelt werden.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.</p> <p>Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, Vertragsrecht, Barthstr. 12, 80339 München, E-Mail: DB.Immobilien.Sued.Leitungskreuzungen@deutschebahn.com, zu stellen.</p> <p>Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) nicht beeinträchtigt werden dürfen. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Gegenüber den stromführenden Teilen der Oberleitungsanlagen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen gemäß den VDE-Richtlinien einzuhalten.</p> <p>Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass der angefragte Bereich TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG enthält. Daher ist rechtzeitig vor Baubeginn zwingend eine Kabeleinweisung bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu beauftragen. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.</p> <p>Die Lage der vorhandenen Kabel ist zwingend zu beachten. Siehe hierzu den beiliegenden Kabellagepläne.</p> <p>Der gewöhnliche Betrieb dieser Kabelanlagen einschließlich der Maßnahmen zu Wartung, Entstörung und Instandhaltung dürfen keinesfalls behindert oder beeinträchtigt werden. Ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,00 m muss eingehalten werden. Die Kabelanlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen immer frei zugänglich sein auch während der Bauphase. Bei Kreuzungen sind die Kabelanlagen grundsätzlich zu unterkreuzen. Die Maßnahmen an Kabelanlagen (Sicherungsmaßnahmen, Verarbeiten etc.) müssen rechtzeitig vor Baubeginn beauftragt werden (Kontakt: db.kt.trassenauskunft-tk@deutschebahn.com). Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstel-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können jedoch auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht geregelt werden.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>lers oder dessen Rechtsnachfolgern. Auf Strafverfolgung bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Vor Beginn jeglicher Tiefbauarbeiten ist eine Kabeleinweisung erforderlich. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Kabeleinweisung stattgefunden hat, die Kabellage zweifelsfrei feststeht und die bauausführende Firma die Beachtung und Einhaltung der Bestimmungen und die Anwendung der Schutzmaßnahmen für die TK-Kabelanlagen laut Kabelmerkblatt 892.9122A01 nachweislich schriftlich bestätigt hat.</p> <p>Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“ sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben. Die Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden. Ohne der unterzeichneten Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.</p> <p>Bitte beauftragen Sie mit mindestens 10 Werktagen Vorlauf und unter Angabe der Bearbeitungsnummer 2022023582 eine Kabeleinweisung. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren. Kontakt: db.kt.trassenauskunft-tk@deutschebahn.com.</p>	



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Die Gültigkeit der Betreiberauskunft bezieht sich ausschließlich für den Zeitraum von 6 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Betreiberauskunft erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.</p> <p>Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.</p> <p>Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen aus, so ist umgehend die Deutsche Bahn AG zu informieren.</p> <p>Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.</p> <p>Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können jedoch auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht geregelt werden.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kran aufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p> <p>Der Antrag zur Kran aufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement (I.NF-S-D), Herr Marius Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München, Tel.: 015237409612, E-Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.</p> <p>Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.</p> <p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).</p> <p>Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können jedoch auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht geregelt werden.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Geboten stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissi-</p>	<p>Die im Zuge der Untersuchung der Schalltechnischen Belange durch die Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH vom 23.01.2023 festgestellten notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen wurden in die textlichen Festsetzungen der parallel verfolgten Bebauungsplanänderung aufgenommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>onen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Es wurde im Rahmen der Stellungnahme zum Verfahren nicht geprüft, ob DB-Rechte innerhalb des Geltungsbereiches vorliegen. Liegt ein entsprechender Sachverhalt vor, so sind die Unterlagen entsprechend aufzubereiten und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:                  DB Kommunikationstechnik GmbH                  Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik                  Kriegsstraße 136                  76133 Karlsruhe                  Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986                  E-Mail: <a href="mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com">dzd-bestellservice@deutschebahn.com</a>                  Online-Bestellung: <a href="https://mediendienste.intranet.deutschebahn.com/DIBS/">https://mediendienste.intranet.deutschebahn.com/DIBS/</a></p> <p>Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden. Für Fragen zu diesem Schreiben, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Safaei, zu wenden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können jedoch auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht geregelt werden.
10.0	<b>Bund Naturschutz in Bayern e.V.</b> , Schreiben vom 26.09.2022	Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. weist auf den zunehmenden Flächenverlust und Versiegelung hin den potentiellen Verlust von Verlust von Jagd- und Lebensraum diverser Arten. Die mit der Planung verbundene Verlagerung der Hackschnitzelanlage an den jetzigen Standort Motzacher Wald ist ebenfalls zu kritisieren. Allerdings bestehen auf Grund der Vorbelastung keine grundlegenden Einwände gegen die Planung. Bei der Planungsumsetzung sollte der größtmögliche Erhalt an noch vorhandenem einheimischen Gehölzen und Bäumen einer Neupflanzung vorgezogen werden. Vorzunehmende Neupflanzungen sowie Pflanzen für die Fassadenbegrünung sollten ausschließlich durch heimische Arten erfolgen (d.h. kein Amberbaum, Zerreiche usw.). Die	Es soll eine bestandsorientierte Sicherung der Grünstrukturen erfolgen. Das Feldgehölz auf Fl.-Nr. 639 wird gesichert. Bei der Erstellung der Gehölzauswahlliste im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden, auch im Hinblick auf die Zukunft (Stichwort Klimawandel) Gehölze ausgewählt, die eine große Standortamplitude haben bzw. als stadtklimaresistent gelten.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		geplante Dach- und Fassadenbegrünung und der Einsatz von PV-Anlagen zu begrüßen.	

### 3. Planänderung

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Trägerbeteiligung werden die östlichen Grünflächen im Bereich des Giebelbaches/Tobelbaches angepasst. Das Gewässer wird Richtung Osten verlegt. Die Grünflächen, Gewerbeflächen und Bahnflächen im FNP werden an die geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung angepasst.

Der Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erhält das Fassungsdatum 19.06.2024

## Anlage: Bilder von Einwender 2

**Bild 1** (zur Sicherung verbleibender restlicher Baumbestand, Aufnahmedatum 18.08.22):



5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Lehrgut Priel“ 1. Änderung „Gewerbegebiet Priel“

**Bild 2 (Luftbild Teilausschnitt Priel mit Baumbestand, Stand 2019):**

