

## **Bebauungsplan Nr. 68 "Aeschacher Ufer", 2. Änderung "Ferienwohnungen" | Abwägungstabelle**

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanvorentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 26.02.2024 fand in der Zeit vom 08.04.2024 bis 15.05.2024 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 26.02.2024 keine Stellungnahmen ein.

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

Die Unterlagen zur frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 05.04.2024 an insgesamt 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Regierung von Schwaben; Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 23.04.2024 (ohne Einwendungen)
- Regierung von Schwaben; Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 16.04.2024 (ohne Einwendungen)
- Regionaler Planungsverband Allgäu; Schreiben vom 14.05.2024 (ohne Einwendungen)
- Amt für ländliche Entwicklung (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Lindau, Fachbereich Immissionsschutz; Schreiben vom 07.05.2024 (keine Einwendungen)
- Stadtwerke Lindau GmbH & Co. KG, Energie und Wasser / Telekommunikation; Schreiben vom 11.04.2024 (keine Einwendungen)
- Staatliches Bauamt; Schreiben vom 14.05.2024 (keine Einwendungen)
- Industrie- und Handelskammer Lindau; Schreiben vom 13.05.2024 (keine Einwendungen)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde (keine Stellungnahme)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. (keine Stellungnahme)
- Feuerwehr Lindau, Hauptfeuerwache (keine Stellungnahme)
- Landespolizeiinspektion (keine Stellungnahme)
- Zweckverband für Abfallwirtschaft (keine Stellungnahme)
- Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden (keine Stellungnahme)
- Stadtheimatspflege (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	Beschlussvorschlag
1.0	<b>Wasserwirtschaftsamt</b> , Schreiben vom 15.05.2024	<p>Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 26.02.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Die Bebauungsplan-Änderung betrifft nur die Art der baulichen Nutzung:</p> <p>Es soll lediglich die Nutzungsart „Ferienwohnungen“ ausgeschlossen werden, um das Dauerwohnen innerhalb des Geltungsbereichs zu stärken. Das Gebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut; bisherige Festsetzungen bzgl. dem Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise bleiben lt. Umweltbericht gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan (bzw. dessen bisherigen Änderungen) komplett unverändert.</p> <p>Durch diese rein formale Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist keine konkrete wasserwirtschaftliche Betroffenheit erkennbar.</p> <p>Dennoch geben wir folgende allgemeine fachliche Empfehlungen und Hinweise:</p> <p><b>1. Altlasten</b></p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich innerhalb des Planungsbereichs der Altstandort „Am Alpengarten“ befindet. Bei baulichen Eingriffen in den Untergrund ist daher grundsätzlich damit zu rechnen, dass kontaminiertes Bodenmaterial angetroffen werden kann. Etwaige künftige Bodeneingriffe sind daher fachgutachtlich zu begleiten und mit dem Landratsamt Lindau und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen.</p> <p><b>2. Vorsorgender Bodenschutz</b></p> <p>Das Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits stark anthropogen überprägt. Für die noch vorhandenen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die enthaltenen Hinweise werden im Rahmen ggf. erfolgreicher Baugenehmigungen berücksichtigt.</p>	<p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Baulücken, bzw. ggf. noch nachzuverdichtenden Bereiche bitten wir um Beachtung folgender Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der belebte Oberboden und der ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner ursprünglichen Funktion bzw. Nutzung zuzuführen.</li> <li>- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen, sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.</li> </ul> <p><b>3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung</b></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten, so-wie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplans Allgäu zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.</p> <p>Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die städtische Wasserversorgungsanlage gesichert.</p> <p><b>4. Gewässerschutz</b></p> <p>a) Schmutzwasser</p> <p>Schmutzwasser kann dem Klärwerk der GTL zugeführt und dort den Regeln der Technik entsprechend gereinigt werden.</p> <p>b) Niederschlagswasser</p> <p>Niederschlagswasser ist vorrangig über den belebten Oberboden zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der DWA-Regelwerke M 153 und A 138, bzw. bei Genehmigungs-</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>freiheit (versiegelte Fläche &lt; 1.000 m<sup>2</sup>) zusätzlich die NWFreiV und die TRENGW zu beachten.</p> <p>Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, empfehlen wir eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein (z.B. aufgrund gering durchlässiger Böden), so ist das anfallende Niederschlagswasser ggf. gedrosselt in oberirdische Gewässer und/oder in Abstimmung mit der Kommune in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.</p> <p>Zusätzlich empfehlen wir, auf privaten Grundstücken zur Abflussverzögerung und Pufferung das Niederschlagswasser dezentral in Zisternen zu sammeln und z.B. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Auch pflegeleichte extensive Dachbegrünungen tragen zur naturnahen Regenwasserrückhaltung bei.</p> <p>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. Hierfür ist beim Landratsamt Lindau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bei befestigten Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> ist bei Beachtung der TRENOG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG eine erlaubnisfreie Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter möglich.</p> <p><b>5. Oberflächengewässer</b></p> <p>Im Plangebiet selbst sind zwar keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch befindet sich der südliche Teil des Geltungsbereichs randlich teilweise noch im Überschwemmungsgebiet des 100-jährlichen Bodenseehochwassers (Wasserspiegellage HQ 100 = 397,57 m+NN). Verstärkt gilt diese Betroffenheit für ein</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		extremes Bodenseehochwasser-Ereignis (Wasserspiegellage HQ extrem = 398,00 m+NN). Diese Höhenkoten sind bei etwaigen künftigen Baumaßnahmen bzgl. der Anordnung der Gebäudezugänge und -öffnungen zu beachten.		

### **3. Planänderungen**

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Trägerbeteiligung müssen keine Planänderungen und -ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 26.02.2024 vorgenommen werden. Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden auf Grundlage interner Überlegungen in den überarbeiteten Bebauungsplan mit Stand vom 25.09.2024 eingearbeitet:

- Festsetzung zum Ausschluss von Zweitwohnungen/Nebenwohnungen wurde überarbeitet (statt Genehmigungsvorbehalt Ausschluss als Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung §22 Abs.1 Satz 1 Nr.5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Ergänzung und Anpassung der Begründung