

Bebauungsplan Nr. 138 "Südlich der Holdereggengasse" | 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; Schreiben vom 06.05.2024 (keine Einwendungen)
- 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)
- 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	Beschlussvor-schlag
1.0	Staatliches Bauamt, Schreiben vom 14.05.2024	Wir gehen davon aus, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan keine, für die straßenbauliche Beurteilung relevanten Mehrfrequentierungen in den Einmündungsbereichen der städtischen Straßen in die Staatsstraße 2375 entstehen. Insofern bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände. Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, eventuell veranlasst wären, sind von der ausweisenden Kommune, d.h. der Stadt Lindau eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Staatsstraße 2375.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
2.0	Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 15.05.2024	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: 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 komplett unverändert. Durch diese rein formale Änderung der Festsetzung der Art der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die enthaltenen Hinweise werden im Rahmen ggf. erfolgreicher Baugenehmigungen berücksichtigt.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>baulichen Nutzung ist keine konkrete wasserwirtschaftliche Betroffenheit erkennbar.</p> <p>Dennoch geben wir folgende allgemeine fachliche Empfehlungen und Hinweise:</p> <p>1. Altlasten</p> <p>Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Das Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits stark anthropogen überprägt.</p> <p>Für die noch vorhandenen Baulücken, bzw. die nachzuverdichtenden Bereiche bitten wir um Beachtung folgender Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. 		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalpläne Allgäu zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.</p> <p>Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.</p> <p>4. Gewässerschutz</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 Genehmigungsfreiheit (versiegelte Fläche < 1.000 m²) 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 durch-</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>lässiger 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 m² 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>5. Oberflächengewässer</p> <p>Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p>		
	Landratsamt Lindau, Immissionsschutz, Schreiben vom 07.05.2024	Die Stadt Lindau beabsichtigt, im gesamten Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Auf den nordöstlichen Bereich des Pla-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Begründung wird durch einen Hinweis zum Lärmkonflikt

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>nungsgebietes wirken die Straßenverkehrslärmimmissionen der Staatsstraße 2375 ein. Gemäß der Themenkarte der Verkehrslärmimmissionen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lindau vom 30.06.2011 muss im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) gerechnet werden.</p> <p>Da es sich nur um einen einfachen Bebauungsplan handelt, in dem sich die Zulässigkeit des Vorhabens weiter nach § 34 BauGB richtet, kann der Lärmkonflikt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan sollte auf den Lärmkonflikt aufgrund der Straßenverkehrslärmimmissionen der St. 2375 hingewiesen werden.</p>		<p>bzgl. der Straßenverkehrslärmimmissionen der St. 2375 ergänzt.</p>

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 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 der Begründung durch einen Hinweis zu Lärmimmissionen
- Ergänzung und Anpassung der Begründung