

## **Stadt Lindau (B) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg"**

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Vorentwurfsfassung vom 25.09.2023 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
19.02.2024

### **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 31.10.2023 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 25.09.2023 bis zum 27.11.2023 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München (keine Stellungnahme)
  - Feuerwehr Lindau (keine Stellungnahme)
  - THW OV Lindau (keine Stellungnahme)
  - eza, energie- & Umweltzentrum Allgäu, Kempten (keine Stellungnahme)
  - Stadtheimatpfleger, Lindau (keine Stellungnahme)
  - Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)
  - Terranets bw, Stuttgart (keine Stellungnahme)
  - Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarzell (keine Stellungnahme)
  - Gemeinde Bodolz (keine Stellungnahme)
  - Gemeinde Hörbranz, Österreich (keine Stellungnahme)
  - Gemeinde Weißensberg (keine Stellungnahme)
  - Gemeinde Sigmarzell (keine Stellungnahme)
  - Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt, Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
  - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Forsten, Immenstadt (Stellungnahme ohne Anregung)
  - Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach (Stellungnahme ohne Anregung)
  - Vermessungsamt Immenstadt (Stellungnahme ohne Anregung)
  - Landespolizeiinspektion, Lindau (Stellungnahme ohne Anregung)
  - Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG (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	<b>Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg</b>  Stellungnahme vom 27.11.2023:	<p>Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Stadt Lindau (Bodensee), die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes und einer Kindertagesstätte sowie die Ansiedlung weiterer sozialer und gewerblicher Nutzungen zu schaffen.</p> <p>Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich konkret um einen Aldi-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von etwas mehr als 1.200 m<sup>2</sup>. Nähere Angaben zu den geplanten gewerblichen Nutzungen sind in den Bauleitplanunterlagen bislang nicht enthalten.</p> <p>Bei dem geplanten Lebensmitteldiscounter handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), für das spezifische Vorgaben des LEP zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten sind. Hierzu teilen wir im Einzelnen Folgendes mit:</p> <p>Lage im Raum</p> <p>Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Stadt Lindau (Bodensee) ist im LEP zum gemeinsamen grenzüberschreitenden Oberzentrum mit der Stadt Bregenz (Österreich) bestimmt worden und stellt somit einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wie den geplanten Lebensmitteldiscounter dar.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitenden Worte sowie die Ausführungen zur "Lage im Raum" werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" wird ausgeführt, dass die Stadt Lindau (Bodensee) im LEP zum gemeinsamen grenzüberschreitenden Oberzentrum mit der Stadt Bregenz (Österreich) geworden ist und somit einen geeigneten Makrostandort darstellt.</p>
-------	--	--	---

#### Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Stadt Lindau (Bodensee) im Areal zwischen Sennhofweg und Kempener Straße. Die unmittelbare Umgebung ist gewerblich geprägt, verdichtete Wohnbebauung befindet sich in rd. 130 Metern Entfernung südlich des Vorhabenstandorts. In den übermittelten Bauleitplanunterlagen finden sich bislang keine Aussagen zur Anbindung des Planungsgebiets an den ÖPNV. Nach unserem Kenntnisstand befindet sich jedoch unmittelbar westlich des geplanten Standorts die Haltestelle "Hasenbank", die halbstündlich vom Stadtbus der Stadt Lindau (Bodensee) angefahren wird.

Insgesamt kann der geplante Standort die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage erfüllen. Wir erachten es jedoch für erforderlich, dass sich die Stadt in den Begründungen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung mit den o.a. Aspekten auseinandersetzt und darlegt, dass die genannten Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage erfüllt sind.

#### Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur integrierten Lage wird zur Kenntnis genommen. Sinn und Zweck des geplanten Vorhabens ist es eine wohnortnahe und damit verbrauchernahe Grundversorgung zu ermöglichen. Hierdurch soll allen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit geschaffen werden, Einkäufe und Besorgungen zur Deckung des Grundbedarfs zu erledigen.

Um diesem Ziel gerecht zu werden, muss der Vorhabenstandort wohnsiedlungsräumlich integriert sein, das Vorhaben muss überwiegend der Nahversorgung dienen und darf zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen. Die Stadt ist sich der besonderen städtebaulichen Anforderungen eines solchen Vorhabens bewusst und hat aus diesem Grunde die CIMA Beratung + Management GmbH mit einer entsprechenden Auswirkungsanalyse beauftragt.

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat sich im Rahmen dieser "Auswirkungsanalyse inkl. Landesplanung zur geplanten Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Lindau" vom 04.02.2022 unter anderem mit der "Lage in der Gemeinde" befasst. Das unmittelbare Standortumfeld zeichnet sich dabei durch folgende Nutzungen aus:

- Südlich des Planungsbereiches befinden sich zunächst zwei Autohäuser sowie eine Tankstelle und Autowaschstraße. Weiter südlich schließt jedoch Wohnbebauung an. Diese wird in den nächsten Jahren durch die angrenzenden Neubaugebiete "Oberes Rothenmoos West" und "Inselbräupark" weiter ausgebaut. Insgesamt entstehen hier knapp 300 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie 38 Einzelhäuser.
- Südwestlich ist am Kreisverkehr "Ludwig-Kick-Straße/Kempener Straße" die Ansiedlung eines Alna-

tura Biomarktes sowie eines dm Drogeriemarktes vorge-  
sehen. Auch hier schließen Wohngebiete an den zu-  
künftigen Einzelhandelsstandort an.

- Unmittelbar westlich gegenüber des Vorhabenstandor-  
tes ist die Denkfabrik lokalisiert, in welcher eine Vielzahl  
von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Branchen an-  
sässig ist. Südlich und nördlich davon schließen ein Au-  
tohaus sowie ein Hofladen an.
- Im Norden folgen auf das Plangrundstück vereinzelte  
Wohnhäuser, welchen z.T. durch kleineren Kfz-Handel  
ergänzt werden.
- Östlich des Vorhabenstandortes schließen Wohnhäuser  
sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Standort eine  
Mischnutzung aufweist. Eine gewerbliche Prägung ist zwar vor-  
handen, jedoch ist der gesamte Bereich auch von Wohnnutzun-  
gen umgeben. Hinzu kommt, dass mit einer nicht unerheblichen  
Steigerung der Wohnnutzungen zu rechnen ist. Der Standort ist  
aus Sicht der Stadt Lindau (B) daher wohnsiedlungsnah inte-  
griert.

Wie weiter in der Auswirkungsanalyse ausgeführt zeichnet sich  
der Standort darüber hinaus über eine hervorragende Erreich-  
barkeit aus. Der Standort ist sowohl verkehrlich durch die di-  
rekte Lage an der "Kemptener Straße", die zugleich als Bundes-  
straße B 12 das Stadtgebiet als Hauptverkehrsachse quert, vom  
gesamten Stadtgebiet gut verkehrlich zu erreichen. Aber dar-  
über hinaus insbesondere auch durch eine Anbindung an den  
örtlichen ÖPNV für jede Bevölkerungsgruppe zu erreichen. Un-  
mittelbar südwestlich des Vorhabenstandortes befindet sich in  
einer Entfernung von ca. 100 m die Bushaltestelle "Hasenbank",  
welche in einer halbstündlichen Taktung von der Buslinie 4 an-  
gefahren wird.

	<p>Besonders hervorzuheben ist auch, dass der Standort von Süden kommend fußläufig erreichbar ist. Somit ist die Erreichbarkeit für nicht motorisierte Kundengruppen neben dem ÖPNV auch über Fußwege möglich. Die Wohnsiedlungen im Süden bzw. Südwesten beginnen etwa in einer Entfernung von ca. 170 m des Planvorhabens, sodass sich ein großer Teil dieser Wohnsiedlungen, und v.a. auch die umfassenden Neubaugebiete, in fußläufiger Entfernung zum Planvorhaben befinden.</p> <p>Im Rahmen der genannten Auswirkungsanalyse wurde neben dem Standort auch die Wettbewerbssituation betrachtet und im Ergebnis festgestellt, dass durch die geplante Ansiedlung der Fa. Aldi keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen (insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Aeschach, den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sowie sonstigen Nahversorgungsstrukturen) in Lindau oder dem Umland auszugehen ist.</p> <p>Zusammenfassend ist von einem städtebaulich integrierten Standort auszugehen, welcher sich durch seine günstige Verkehrslage auszeichnet.</p> <p>Die Begründung wird diesbezüglich unter Ziffer 1.2.3.5 entsprechend ergänzt.</p>
<p>Maximal zulässige Verkaufsfläche</p> <p>Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Als landesplanerisch maßgeblichen Bezugsraum legt die Regierung für die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs den Nahbereich der Stadt Lindau (Bodensee) mit rd. 25.850 Einwohnern zugrunde. Das o.a. LEP-Ziel billigt jedem neuen Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Kaufkraftabschöpfungsquote</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur maximal zulässigen Verkaufsfläche wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass die Regierung zu dem Schluss kommt, dass sich die vorgesehene Verkaufsfläche von zusammen 1.200 m<sup>2</sup> für einen Lebensmitteldiscounter vorliegend am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential des hier maßgeblichen Nahbereichs orientiert.</p> <p>Der Hinweis zum Ausschluss von Einzelhandelsagglomerationen wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Sondergebiet ausgewiesen. Vorliegend handelt es sich jedoch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher die Entstehung einer Ein-</p>

		<p>zu. Diese beträgt für Güter des Nahversorgungsbedarfs 25%.</p> <p>Bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquoten und der Struktur- und Marktdaten 2020 der BBE Handelsberatung München über die aktuellen sortimentsspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten kommt die Regierung zu dem Schluss, dass sich die vorgesehene Verkaufsfläche von zusammen 1.200 m<sup>2</sup> für einen Lebensmitteldiscounter am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotential des hier maßgeblichen Nahbereichs orientiert.</p> <p>Zu den geplanten gewerblichen Nutzungen geben wir rein vorsorglich folgenden Hinweis: Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist".</p>	<p>zelhandelsagglomeration nicht zulässt. Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie des Durchführungsvertrages wird das Vorhaben derart gesteuert, dass Fehlentwicklungen vermieden werden.</p>
1.3.2	<b>Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren</b>  Stellungnahme vom 27.11.2023:	<p>Ob die geplanten Bauleitplanvorhaben mit den landesplanerischen Vorgaben, insbesondere mit den Zielen 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu Einzelhandelsgroßprojekten, vereinbar sind, ist von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Zuständigkeit der höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Regierung von Schwaben wurde ebenfalls beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben ist unter Ziffer 1.3.1 dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt.</p>
1.3.3	<b>Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde</b>  Stellungnahme vom 24.11.2023:	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>Einwendungen</p> <p>Der vBplan führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die gemäß § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB in der vorliegenden Planung nicht ausreichend berücksichtigt sind. Der</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird bestätigt, dass der erforderliche Ausgleich bislang weder nachgewiesen noch in seiner Art und Lage nachvollziehbar dargestellt wurde. Wie unter Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen ("Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9</p>

<p>erforderliche Ausgleich ist weder nachgewiesen noch in seiner Art und Lage nachvollziehbar und deshalb auch nicht nachprüfbar. Weiter ist nicht nachvollziehbar, wie die betroffene Leistungs-, und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes funktionsgerecht ausgeglichen werden soll. Wir empfehlen hier weiter, einen Ausgleich im Stadtgebiet von Lindau (B) oder im angrenzenden Raum (Funktionsbezug).</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 1a Absatz 3 Satz 1 i. V. m. § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB.</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Nachweis des Ausgleichs mit Lage, Größe und der ausgleichenden Funktionen. Die untere Naturschutzbehörde steht hier der Stadt gerne beratend zur Verfügung.</p>	<p>Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)") dargelegt, soll der Ausgleichsbedarf für den Radweg über die Zuordnung einer städtischen Ökokontomaßnahme erbracht werden. Hierfür wird ein Teilbereich folgender Ökokontofläche zugeordnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ökokontofläche der Stadt Lindau (B)</li> <li>- Gemarkung: Oberreitnau, Flurstück 857/0, Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstückes</li> <li>- Maßnahme: Schaffung eines extensiv genutzten Streuobstbestandes auf ehemals intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche (Acker/Intensivobst).</li> </ul> <p>Dies wird im Umweltbericht u. a. unter Ziffer 2.2.4.11 sowie in der textlichen Festsetzung unter Ziffer 2 zur "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)" ergänzt.</p> <p>Der restliche Ausgleichsbedarf soll über den Kauf von bereits generierten Ökopunkten abgedeckt werden. Entsprechende Kaufangebote wurden vom Vorhabenträger bereits eingeholt und per Vermittlungsauftrag konkretisiert. Der Kauf der Ökopunkte wird rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen und vertraglich gesichert.</p> <p>Dass die zuzuordnende städtische Ökokontofläche bzw. die zu kaufende Ökopunkte bisher noch nicht im Textteil eingepflegt wurden hat den Hintergrund, dass zunächst die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden sollte, um das Einverständnis mit den Unterlagen zu haben. Auf Grundlage der nun vorliegenden Stellungnahme kann die Bilanzierung final überarbeitet und der Kauf der erforderlichen Ökopunkte abgeschlossen werden.</p>
---	--

	Der empfohlene Ausgleich im Stadtgebiet oder im angrenzenden Raum wäre ökologisch sicherlich am sinnvollsten, kann jedoch aufgrund nicht verfügbarer Flächen von Seiten des Vorhabenträger nicht geleistet werden.
<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Berechnung erforderlicher Ausgleichsumfang:</p> <p>Auf S. 35 werden die Planungsfaktoren aufgeführt, die als Minimierungsmaßnahmen den erforderlich berechneten Ausgleichsumfang reduzieren können. Zu diesen gehört auch die Festsetzung 1.4.5 zur Dachbegrünung. Diese steht im Widerspruch zu der PV-Pflicht nach Festsetzung 1.4.6. I.d.R. ist eine vollumfängliche Dachbegrünung bei Aufbau einer PV Anlage nicht mehr möglich und kann so auch nicht als Planungsfaktor festgesetzt werden. Wir empfehlen hier aber die Beibehaltung der Festsetzung 1.4.6. und lediglich die Streichung der Festsetzung 1.4.5 in der Anrechnung als Planungsfaktor (S. 35). So können beide Festsetzungen Bestandteil des Bplan bleiben. Nur die Summe des Planungsfaktors ist dabei von 15 auf 10% zu reduzieren. Hierbei ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichbedarf von 712,5 Ökopunkte. Im Gegenzug müssen keine Festsetzungen geändert werden und der Vorhabensträger hat bei den Nutzungsmöglichkeiten des Daches keine weitergehenden Verpflichtungen oder Einschränkungen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur Berechnung des erforderlichen Ausgleichsumfangs werden zur Kenntnis genommen. Dem von Seiten der Behörde gesehenen Widerspruch zwischen der festgesetzten Dachbegrünung und der PV-Pflicht gem. Art. 44a BayBO wird gefolgt und die Summe des Planungsfaktors von 15 % auf 10 % reduziert, wodurch sich der Ausgleichsbedarf erhöht. Die Angaben im Umweltbericht u. a. unter Ziffer 2.2.4.10 ff. und in der Festsetzung unter Ziffer 2 werden entsprechend angepasst.</p> <p>Die Festsetzung zur PV-Pflicht unter Ziffer 1.4.6 wird beibehalten.</p>



	<p><b>Landratsamt Lindau, Untere Immissionsschutzbehörde</b> E-Mail vom 22.11.2023</p>	<p>Festsetzung 1.4.4 Pflanzliste Sträucher:</p> <p>Die aufgeführten Salix spec. Arten sind, mit Ausnahme von Salix viminalis, nicht zur Pflanzung geeignet. Die Arten benötigen staunasse oder regelmäßig überschwemmte Humus-, oder Kiesrohböden als geeigneten Wuchsort. Wir empfehlen wegen Ungeeignetheit deshalb die Streichung dieser fünf Salix Arten.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, den Schutzanspruch des Vorhabens und der umliegenden maßgeblichen Einwirkorte von einem Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (GEe) auf ein Mischgebiet (MI) zu ändern, da der Gebietstyp des MI der tatsächlichen Art der Nutzung im Gebiet besser gerecht wird.</p> <p>Erfolgt eine Änderung des Schutzanspruch ist das Schallschutzgutachten (Sieber Consult, Fassung vom 16.08.2023) entsprechende anzupassen. Eine abschließende Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn das finale Schallschutzgutachten vorliegt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den festgesetzten Salix-Arten wird zur Kenntnis genommen. Die Arten werden aus der festgesetzten Pflanzliste gestrichen.</p> <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Gemäß der Absprache zwischen der Unteren Immissions-schutzbehörde und der Stadt Lindau wird die Gebietseinstufung von GEe auf MI geändert. Da das Schallschutzgutachten auf dem Schutzanspruch des GEe basiert, wird dieses entsprechend angepasst.</p> <p>Das finale Gutachten wird der Unteren Immissionsschutzbe-hörde nochmals vorgelegt. Zudem werden die angepassten Unterlagen im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt.</p>
1.3.4	<p><b>Landratsamt Lindau, Wasserrecht</b> Stellungnahme vom 02.11.2023:</p>	<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, auch Versickerung, zu prüfen. Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden,</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird mit den Garten- und Tiefbaubetrieben Lindau abgestimmt. Es ist angedacht, dass auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen anfallende Niederschlagswasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.</p> <p>Wie in der Stellungnahme erwähnt, wird vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung geprüft und – sofern erforderlich – beantragt (Ausbau der bestehenden Regenwasser-Kanalisation</p>

		<p>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>oder bei Ableitung von oberflächennahem Grundwasser während der Bauphase).</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wird zur Kenntnis genommen. Auf die dortige Abwägung wird verwiesen.</p>
1.3.5	<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft, Kempten</b></p> <p>Stellungnahme vom 14.11.2023:</p>	<p>Das AELF Kempten (AELF KE) – Bereich Landwirtschaft gibt zu obigem Verfahren folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Bei einer eventuell geplanten Anpflanzung von Bäumen und Büschen, zu den angrenzenden, landwirtschaftlichen Fläche (LF) im Osten, fordert das AELF KE die gesetzlichen Grenzabstände, einzuhalten (Beschattung/Bewirtschaftung) und Notwendige Pflegemaßnahme (Rückschnitte) durchzuführen!</p> <p>Auf Pflanzen, die als Zwischenwirt oder Überträger der Feuerbranderkrankung dienen, muss verzichtet werden.</p> <p>Die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, die auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehen, sind entschädigungslos zu dulden. Dieser Passus wurde von Ihnen schon weitestgehend berücksichtigt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher im östlichen Plangebiet angrenzend zu den landwirtschaftlichen Flächen sind mit variablem Standort festgesetzt. Bei der Umsetzung der Pflanzungen können daher die erforderlichen gesetzlichen Grenzabstände eingehalten werden.</p> <p>In der Festsetzung zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" ist bereits der Absatz enthalten, dass Gehölze unzulässig sind, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten. Die festgesetzte Pflanzliste enthält auch keine der unter § 1 der Feuerbrandverordnung genannten Gehölzgattungen.</p> <p>Wie bereits aufgeführt, sind die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, die auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehen, entschädigungslos zu dulden. Hierzu wird ein Hinweis ergänzt.</p>
1.3.6	<p><b>Wasserwirtschaftsamt Kempten</b></p> <p>Stellungnahme vom 27.11.2023:</p>	<p>Gegenüber dem o.g. Vorhaben (vBP: Fassung vom 25.09.2023, FNP: Fassung v. 21.09.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1. Altlasten:</p>

Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:

#### 1. Altlasten

Im Planungsbereich sind bislang keine kartierten Altlasten bekannt. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

Lt. Geotechnischem Bericht (Moräne GmbH, 15.08.2023) wurden im überplanten Bereich jedoch oberflächennah in den 6 niedergebrachten Rammkernbohrungen (BK 1 bis 6) "urbane Auffüllungen", d.h. Erdaushub mit vereinzelt beigemengten Ziegelbruchanteilen, mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von ca. 1,5 m angetroffen (minimale angetroffene Mächtigkeit BK 1 = 1,0 m, maximale Mächtigkeit BK 6 = 2,3 m).

Organoleptisch ist das Auffüllmaterial unauffällig, Analysenergebnisse liegen dem Bericht nicht bei. Für die abfalltechnische Beurteilung soll lt. Geotechnischem Bericht S. 8 Ziff. 6 noch ein eigener Bericht erstellt werden, der auch Analysenergebnisse enthalten wird. Sollte sich darin die organoleptische Einschätzung des Gutachters bestätigen, bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände. Werden hierbei jedoch relevante Schadstoffbelastungen festgestellt, so ist das belastete Material entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.

#### 2. Vorsorgender Bodenschutz

Das Planungsgebiet ist aufgrund der v.a. im westlichen Bereich schon vorhandenen Bebauung bereits stark anthropogen überprägt. Dies gilt vermutlich flächig auch für die Böden der noch unbebauten östlichen Teilfläche (vgl. angetroffene Auffüllungen auch im Bereich der

Der Stadt sind im Planungsbereich ebenfalls keine kartierten Altlasten bekannt. Zum Umgang mit dem Fall, dass wider Erwarten dennoch Altablagerungen bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, wird ein textlicher Hinweis zu "Altlasten und Abfälle" ergänzt.

Für die abfalltechnische Beurteilung des Auffüllmaterials im Gebiet wurde ein eigener Bericht erstellt ("Orientierende abfalltechnische Untersuchung" der Moräne GmbH in der Fassung vom 28.08.2023). Insgesamt wurden drei Mischproben (MP1 bis MP3) genommen. Bei MP1 und MP2 konnten erhöhte Werte von Kupfer festgestellt werden, bei MP2 darüber hinaus auch von Nickel, weshalb die Mischproben damit in die Zuordnungsklassen Z1.2 bzw. Z1.1 nach LVGBT fallen. Die erhöhten Kupferwerte lassen sich vermutlich auf den Obstanbau und den darin häufig verwendeten Kupferfungiziden zurückführen. Die erhöhten Werte sind für die Bodenseeregion üblich. Für den Parameter Nickel wird gemäß Gutachter von einer geogenen Ursache ausgegangen.

Für den Nutzungsbereich der KiTa im östlichen Grundstücksbereich gelten für die Beurteilung der Gefahren durch orale und dermale Aufnahme von Bodenmaterial die Prüfwerte für Kinderspielflächen der Bundesbodenschutzverordnung. Die parameterbezogene Bewertung der Laborergebnisse der untersuchten Probe (MP3) nach BBodSchV ist im Gutachten (Anlage 4.3) tabellarisch wiedergegeben. Für die MP3 werden alle Prüfwerte der Nutzungsart Kinderspielfläche eingehalten. Das Gutachten schließt mit baubegleitenden Empfehlungen wie folgt: "Allgemein ist davon auszugehen, dass anfallender Bodenaushub in Vorbereitung einer geordneten Entsorgung vorzugsweise zu Haufwerken aufzusetzen, systematisch zu beproben und nach abfalltechnischer Deklaration einer auf die Belastung ausgerichteten Verwertung zuzuführen ist. Treten im Zuge des Aushubs abweichende zu den beschriebenen Verhältnissen (z. B. deut-

Rammkernbohrungen BK 5 und 6) - wenn auch die Bodenschätzungskarte hier noch das Vorhandensein hochwertiger landwirtschaftlicher Böden anzeigt (Grünlandgrundzahlen 60 - 67).

Für den derzeit noch unbebauten Bereich bitten wir um Beachtung folgender Vorgaben:

- 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.

### 3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

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.

Im Plangebiet sind lt. Geotechnischem Bericht insbes. im Bereich der geplanten KiTa hohe Grundwasserstände anzutreffen (vgl. S. 11 GW-Bemessungsspiegel HGW bei nur 1,4 m u. GOK!), was bei der weiteren Planung berücksichtigt werden muss (ggf. Ausbildung Untergeschoß / Unterkellerungen als dichte und auftriebssichere sog. "Weiße Wanne").

Gründungen im Grundwasser oder im Grundwasserschwankungsbereich stellen eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar. Diese ist wasserrechtlich

lich sichtbare Verunreinigungen/Verfärbungen) auf, ist das Material zu separieren, ebenfalls zu einem Haufwerk aufzusetzen und erneut zu beproben."

Die Begründung (Umweltbericht) wird an den entsprechenden Stellen diesbezüglich ergänzt (Schutzgut Boden).

### Zu 2. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Anmerkungen zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und im Hinweis zum Bodenschutz ergänzt.

### Zu 3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die Stadtwerke Lindau sichergestellt.

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

Die im geotechnischen Bericht beschriebenen zum Teil hohen Grundwasserstände stellen bautechnisch kein Problem dar, da im Plangebiet keine Unterkellerungen vorgesehen sind. Dennoch wird aus Gründen der Vollständigkeit im Hinweis zum "Überflutungsschutz" ergänzt, dass Keller und Tiefgarage wasserdicht und auftriebssicher, vorzugsweise als "weiße Wanne" auszuführen sind.

Dem Vorhabenträger ist bewusst, dass Gründungen im Grundwasser oder im Grundwasserschwankungsbereich Gewässerbenutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG darstellen. Bei entsprechendem Eintreten wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lindau beantragt. Den Antragsunterlagen wird ein fachkundiger Nachweis hinsichtlich der Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt und auf Dritte beigelegt.

### Zu 4. Gewässerschutz:

#### a) Schmutzwasser

erlaubnispflichtig und beim Landratsamt Lindau zu beantragen. Den Antragsunterlagen ist auch ein fachkundiger Nachweis hinsichtlich der Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder auf Dritte beizulegen.

#### 4. Gewässerschutz

##### a) Schmutzwasser

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

##### b) Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt und die vorhandenen Auffüllungen nachweislich keine Belastungen aufweisen, bzw. ggf. belastetes Material durch Bodenaustausch entfernt wurde (vgl. hierzu Ziff. 1 "Altlasten"). Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Lt. Geotechnischem Bericht S. 8 ist die Sickerfähigkeit im Bereich des geplanten ALDI-Marktes gegeben. Der notwendige Platz für die flächenhaften (oder ggf. linienhaften) Versickerungsanlagen ist rechtzeitig im Bebauungsplan mit einzuplanen und darzustellen.

Für Entwässerungsflächen kleiner 1.000 m<sup>2</sup> ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung in den Untergrund unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Dachbegrünungen sind aus fachlicher Sicht sehr zu begrüßen, da sie zur Verringerung der Menge des anfallenden Niederschlagswassers bzw. zu dessen dezentralem Rückhalt beitragen.

Das Schmutzwasser wird unverändert getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt, zur Kläranlage der Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) Lindau abgeleitet und dort den Regeln der Technik entsprechend gereinigt. Dies wird im Umweltbericht ergänzt.

##### b) Niederschlagswasser

Es ist angedacht, dass auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen anfallende Niederschlagswasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen werden flächenhafte Versickerungsbereiche aufgenommen. Die Lage derartiger Flächen kann – sofern erforderlich – auf Ebene der Baugenehmigung konkretisiert werden.

Die genannten technischen Anforderungen werden in einem Hinweis zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" aufgenommen.

Die positive Bewertung der festgesetzten Dachbegrünung wird begrüßt. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für eine Festsetzung entschieden, um den zunehmenden Herausforderungen im Zuge des Klimawandels (Trockenheit, Starkregen, etc.) mit geeigneten Maßnahmen zu begegnen.

Die Angabe, dass nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner als 1.000 m<sup>2</sup> sind, bei Beachtung der TREN OG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG erlaubnisfrei in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden darf, wird in einem Hinweis zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" aufgenommen.

Sollte die Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m<sup>2</sup> über die bestehende Regenwasserkanalisation erforderlich sein, wird bei einer Erhöhung der Wasser-

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m<sup>2</sup> darf bei Beachtung der TRENOG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG erlaubnisfrei in den nächstgelegenen Vorfluter 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 RW-Kanalisation (Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau) ist hierzu erforderlich.

#### 5. Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine Oberflächengewässer.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass es sich bei dem im Umweltbericht zum BP unter Ziff. 2.2.1.3 "Schutzgut Wasser" erwähnten, ca. 50 m nördlich verlaufenden Bachlauf nicht um den "Wolfsbach", sondern um den sog. "Hammerbach" (oder "Hammerwasser") handelt.

#### 6. Wild abfließendes Hangwasser

Bei der BP-Plandarstellung wird unter Ziff. 4 "Hinweise und Zeichenerklärung" unter Pkt. 4.10 "Überflutungsschutz" richtigerweise im Sinne der Wasserwirtschaft

menge ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Die technischen Anforderungen werden beachtet und eine entsprechende Abstimmung mit dem Betreiber der Regenwasserkanalisation (die Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau) durchgeführt. Dies wird in einem Hinweis zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" aufgenommen.

#### Zu 5. Oberflächengewässer:

Die Bezeichnung des nördlich verlaufenden Baches mit dem Namen "Hammerbach" wird zur Kenntnis genommen. Der Name wird im Umweltbericht redaktionell angepasst.

#### Zu 6., Wild abfließendes Hangwasser:

Die Zustimmung zum Verweis auf die Gefahren durch wild abfließendes Wasser im Hinweis zum "Überflutungsschutz" wird begrüßt. Der genannte Widerspruch im Umweltbericht wird dahingehend angepasst, dass die Beschreibung zur Betroffenheit von wild abfließendem Wasser abgeändert wird.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der natürliche Ablauf des wild abfließenden Wassers weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger behindert oder verstärkt werden darf. Bei der Erschließung des Baugebietes wird das Hangwasser entsprechend durch geeignete bauliche Vorkehrungen abgefangen und schadlos abgeleitet. Der Hinweis zum "Überflutungsschutz" wird entsprechend ergänzt.

Die ergänzende Empfehlung, dass die Unterkanten sämtlicher Gebäudeöffnungen in ausreichender Höhenlage anzuordnen sind, ist bereits im Hinweis zum "Überflutungsschutz" enthalten.

		<p>auf die Gefahren u.a. durch wild abfließendes Wasser hingewiesen.</p> <p>Im Widerspruch hierzu steht jedoch in den Umweltberichten (vBP + FNPä) jeweils unter Ziff. 2.2.1.4 Wasserwirtschaft:</p> <p>"Aufgrund des überwiegend ebenen Gelände ist nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen." Dies stimmt nicht, da die Fläche am Fuß eines ca. 500 m langen Hanges liegt!).</p> <p>Der Geltungsbereich liegt demnach eindeutig in einer Hangfußlage, welche wild abfließendes Hangwasser erwarten lässt. Wir weisen darauf hin, dass der natürliche Ablauf des wild abfließenden Wassers weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger behindert oder verstärkt werden darf. Wir empfehlen daher, das Hangwasser im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch geeignete bauliche Vorkehrungen abzufangen und schadlos abzuleiten. Ergänzend bzw. alternativ hierzu empfehlen wir, die Unterkanten sämtlicher Gebäudeöffnungen (v.a. Kellertreppen-Zugänge, Lichtschächte, Gebäudeeingänge etc.) in ausreichender Höhenlage anzuordnen.</p>	
1.3.7	<p><b>Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg</b></p> <p>Stellungnahme vom 07.11.2023:</p>	<p>Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Lindau zu folgendem Ergebnis gekommen:</p> <p>Vorliegende Planung beabsichtigt die Nahversorgung zu stärken und die soziale Infrastruktur auszubauen. Dies verbessert die Versorgungsqualität im Umfeld erheblich. Die Aldi -Filiale soll 1.203,38 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche um 3,38 m<sup>2</sup> über der nach landesplanerischen Gesichtspunkten immer Verträglichen liegen. Mit der beigefügten Auswirkungsanalyse von CIMA ist jedoch ausreichend dargelegt, dass hierdurch keine negativen Verteilungseffekte</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Handwerkskammer für Schwaben keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung vorgebracht werden.</p>

		zu besorgen sind. Gegen vorbezeichnete Bauleitplanung bestehen demgemäß keine Bedenken.	
1.3.8	<b>Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg</b>  Stellungnahme vom 24.11.2023:	<p>Die IHK Schwaben begrüßt die Nachnutzung und damit Wiederinwertsetzung einer bestehenden gewerblichen Fläche. Dies zählt auch auf das landesplanerische Ziel ein, die Neuinanspruchnahme von Flächen in Bayern zu verringern.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Aldi-Filiale möchten wir darauf hinweisen, dass dies aus unserer Sicht kein idealer Standort für den Ausbau der Lebensmittelangebote ist. Mit der Lage am Ortsausgang an der Kemptener Straße ist der Standort eindeutig auf die PKW-orientierte Kundschaft ausgelegt. Die im Umkreis ansässige Bevölkerung, für die ein wahrer Nutzen in Form von verbraucher-naher Versorgung geschaffen wird, ist überschaubar. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass sich das Nahrungsmittelangebot in Lindau bisher auf die Ost-West-Achse entlang der B12 konzentriert und mit der Discounter-Ansiedlung somit eine Einkaufsmöglichkeit in einem ansonsten komplett unversorgten Stadtgebiet geschaffen wird. In der Gesamtbetrachtung ist die Ansiedlung daher zu befürworten, auch wenn der Mikrostandort aus versorgungstechnischer Sicht nicht ideal ist.</p> <p>Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken gegen die vorgelegten Planunterlagen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass sich aus Sicht der IHK Schwaben keine Bedenken gegen die vorgelegten Planunterlagen ergeben wird zur Kenntnis genommen. Der Standort weist eine gewisse gewerbliche Prägung auf, allerdings ist der Bereich östlich der "Kemptener Straße" nicht von einer reinen gewerblichen Nutzung geprägt. Vielmehr sind auch angrenzend an das geplante Vorhaben Wohnnutzungen bereits zum jetzigen Zeitpunkt vorhanden. Die Prägung der Umgebungsbebauung zeichnet sich durch Mischnutzung aus. Sowohl nördlich des Plangebietes als auch östlich und südlich sind Wohnnutzungen vorhanden. Zudem befindet sich, wie vom Einwendungsführer bereits angemerkt, in ca. 130 m Entfernung südlich des Vorhabenstandorts verdichtete Wohnbebauung. Der Standort befindet sich somit in fußläufiger Reichweite zu Wohnbebauung. Darüber hinaus ist ebenfalls richtig, dass sich direkt an das Plangebiet angrenzend die Bushaltestelle "Hasenbank" befindet, welche von der Buslinie 4 im 30 Minuten-Takt angefahren wird.</p> <p>Insgesamt ist von einem städtebaulich integrierten Standort auszugehen, welcher sich durch seine günstige Verkehrslage auszeichnet.</p>
1.3.9	<b>Staatliches Bauamt Kempten</b>  Stellungnahme vom 23.11.2023:	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Einwendungen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Da ein Fußgängerüberweg über den Sennhofweg entlang der Kemptener Straße bereits im Bestand sinnvoll wäre (aber derzeit nicht vorhanden ist) und durch das geplante Projekt jedenfalls notwendig wird, wurde eine gesicherte Aufstellfläche mit</p>



<p>Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes an die Bundesstraße 12 soll mittelbar über die Gemeindestraße Sennhofweg erfolgen. Zur verkehrsgerechten Anbindung ist die Anlage einer, im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits eingetragenen Linksabbiegespur erforderlich.</p> <p>Die Erschließungsstraße verbleibt als öffentliche Straße in der Baulast der Stadt.</p> <p>Die Kosten für die erforderliche Ertüchtigung der Einmündung und der Anlage der Linksabbiegespur incl. der kapitalisierten Unterhaltsmehrkosten sind gemäß § 12 (1) FStrG von der Stadt Lindau als Baulastträger der Gemeindestraße zu tragen. Diesbezüglich ist zwischen der Stadt Lindau und dem Staatlichen Bauamt Kempten eine Vereinbarung abzuschließen.</p> <p>Die Detailplanung der Einmündung und der Linksabbiegespur (mit Aufweitungen) sind straßenplanerisch mit dem Bauamt abzustimmen. Wir halten die Lösung einen Fußgängerüberweg im Einmündungsbereich des Sennhofweges anzulegen nicht für optimal. Die Planung sollte hier nochmal überdacht werden.</p>	<p>guten Blickbeziehungen auf beiden Seiten des Sennhofweges im Entwurf projektiert und in dieser Form als deutliche Verbesserung der bestehenden Verhältnisse erachtet.</p> <p>Falls es jedoch möglich sein sollte – z.B. durch Grundablöse GSt. 602/2 (Autohaus Stadler) für notwendige Geh- und Aufstellflächen – den Fußgängerüberweg um insgesamt ca. 6m in den Sennhofweg hineinzuschieben, so würde das eine begründenswerte Verbesserung darstellen.</p> <p>Die Stellungnahme zu den Kosten für die erforderliche Ertüchtigung der Einmündung und der Anlage der Linksabbiegespur incl. der kapitalisierten Unterhaltsmehrkosten wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird eine entsprechende Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abschließen.</p>
<p>An der Einmündung des Sennhofweges sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Bundesstraße Sichtdreiecke auf 70 m Länge (gemessen in den jeweiligen Fahrspurachsen) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen (insbesondere Bäume), mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.</p> <p>Die, für die Anbindung incl. Linksabbiegespur und die, für die Sichtfelder erforderlichen Flächen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Eine Sichtfeldprüfung wurde in der beschriebenen Weise angestellt und ist im Verkehrsgutachten dargestellt. Die Sichtachsen sind prinzipiell freigehalten und werden durch keine sichtbehindernden Elemente oder Einbauten gestört.</p>

		<p>Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Ausweisung eines Bebauungsplanes, sowie dem Bau der Linksabbiegespur veranlasst wären, sind vom Vorhabenträger eigenverantwortlich und auf seine Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Kosten von Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Ausweisung eines Bebauungsplanes, sowie dem Bau einer Linksabbiegespur veranlasst wären, wird zur Kenntnis genommen. Es wird auch zur Kenntnis genommen, dass die Grundlage für diese Beurteilung die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße ist. Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Kostenregelungen zu den durch die Planung verursachten Kosten aufgenommen.</p>
		<p>Mit Zufahrten im Zuge der städtischen Straße ist ein Abstand zur Bundesstraße von mind. 20 m einzuhalten um Behinderungen (Rückstau) in die Bundesstraße zu vermeiden.</p> <p>Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die zur Bundesstraße nächstgelegene Zufahrt des Projektes liegt von dieser mehr als 23 m entfernt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden darf.</p>
		<p>Der Bebauungsplan enthält zudem eine künftige Radverbindung zwischen Hammerweg und Kemptener Straße. Im Hinblick auf die Verkehrswirksamkeit des Weges regen wir an, auch Fortführung des Weges und die Querung der B 12 nördlich des Bebauungsplanes auf Grundlage der vorhandenen GTL-Planung, im Zuge des Verfahrens baurechtlich zu sichern.</p> <p>Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur künftigen Radwegverbindung wird zur Kenntnis genommen. Wie richtig ausgeführt, wurde im Rahmen der Erstellung des Entwurfes die innerhalb des Geltungsbereiches geplante künftige Radwegverbindung bereits berücksichtigt. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches wird nicht als erforderlich erachtet und eine Regelung von Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches ist mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht möglich.</p> <p>Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird nachgekommen.</p>
1.3.10	<b>Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau,</b>	<p>Flächen für die Feuerwehr</p> <p>Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Flächen für Feuerwehr wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis, dass für die Zufahrten die</p>

**Kreisbrandrat,  
Scheidegg**

Stellungnahme vom  
21.11.2023:

anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

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.

"Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008) gelten, wird im Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Im Rahmen des Vollzugs werden die Anforderungen an die Tragfähigkeit und Fahrbahnbreite berücksichtigt.

**Löschwasserbedarf**

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 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.

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

**Abwägung/Beschluss:**

Die Stellungnahme zum Löschwasserbedarf wird zur Kenntnis genommen.

Sie betrifft jedoch die Ebene der Vollzugsplanung und wird dort entsprechend berücksichtigt.

		<p>Aufstell- und Bewegungsfläche sind gemäß der "Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.</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>Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleiten 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>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Rettungshöhen wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Brandschutz unter Ziffer 4.14 (Brandschutz) aufgenommen. Dort wird in einem Absatz auch zu den Rettungshöhen ein Hinweis aufgenommen.</p>
1.3.11	<p><b>BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau</b></p> <p>Stellungnahme vom 28.11.2023:</p>	<p>Im Namen des Landesverbandes nimmt die Kreisgruppe Lindau des BUND Naturschutz zu oben genanntem Verfahren wie folgt Stellung:</p> <p>Der Bund Naturschutz lehnt das Vorhaben in diesem Umfang ab</p> <p>Begründung:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass der BUND Naturschutz das Vorhaben in diesem Umfang ablehnt, wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der BUND Naturschutz keine Notwendigkeit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und einer Bäckerei sieht.</p>

Es spricht aus Sicht des BN nichts gegen die Ansiedlung einer Kindertagesstätte, Schaffung von Räumen für die Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V., Kreisvereinigung Lindau oder auch medizinisches Gesundheitshandwerk an dieser Stelle. Allerdings sieht der BN keine Notwendigkeit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und einer Bäckerei. Der Standort Kemptener Straße 116, an welchem der Lebensmittel-discounter realisiert werden soll, befindet sich im nördlichen Teil des Kernsiedlungsgebietes der Stadt Lindau und damit an der äußersten Peripherie des Stadtgebietes. Der BN sieht durch das Vorhaben die Nahversorgung nicht gestärkt wie in der Ausführung der mehrfach beschrieben, sondern faktisch ein Überangebot in diesem Bereich und zweifelt die hier ausgeführte Auswirkungsanalyse der CIMA an. Tatsächlich sind die fußläufigen Wohngebiete hier im Standortumfeld sehr begrenzt. Dies betrifft allenfalls den Bereich der Hasenbank und das Dreieck Rennerle – Kemptener Straße – Ludwig-Kick-Straße. Der Bereich "Oberes Rothenmoos" kann für die Standortanalyse nicht ernsthaft in Erwägung gezogen werden, da derzeit nicht abzusehen ist, wann dieses Neubaugebiet realisiert werden wird. Dass eine Schädigung anderer, für die wohnortnahe Versorgung wichtiger Handelsstandorte ausgeschlossen werden, ist sehr kritisch zu hinterfragen.

Innerhalb ca. 100m befindet sich im derzeit realisierten und finalisierten bmp Bauvorhaben zukünftig ein dm Markt und ein Alnatura. Ein Lidl Discounter in ca. 1,3km Entfernung, der derzeit in Erweiterung befindliche Lindaupark in 1,7km Entfernung. Ebenso der nächste Edeka in 1,7km (Aeschach), sowie Edeka Esslinger in 3,8km Entfernung und Kaufland (Heuriedweg 21) in 2,0km Entfernung. Bei 15% Bioanteil im Standardsortiment (Quelle: [www. https://www.aldi-sued.de/](https://www.aldi-sued.de/) ALDI SÜD: SCHON HEUTE 15 PROZENT BIO-ANTEIL IM

Es ist jedoch anzuführen, dass sich die Stadt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes intensiv mit dem Erfordernis und den Auswirkungen der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels auseinandergesetzt hat. Hierzu wurde eine Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters durch die CIMA Beratung + Management GmbH München durchgeführt. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse erfolgte auch eine Auseinandersetzung mit dem Einzelhandelskonzept (2015) der Stadt Lindau.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO ergeben hat, dass von der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Lindau oder dem Umland ausgehen. Auch ergab eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens, dass die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern 2020 durch das Planvorhaben erfüllt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde verwiesen (Stellungnahme vom 27.11.2023). Diese sieht das Vorliegen einer integrierten Lage als gegeben an (u. a. wegen der vorhandenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)):

"Insgesamt kann der geplante Standort die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage erfüllen."

Darüber hinaus fügt sich das Vorhaben in die Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau 2015 ein. Insgesamt trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Lindau bei und schließt die derzeit noch vorhandene Versorgungslücke im Norden der Stadt.

Die fachliche Einschätzung der CIMA Beratung + Management GmbH München wird durch die Stellungnahme nicht erschüttert.

<p>STANDARDSORTIMENT Kategorie: Nachhaltigkeit MÜLHEIM A. D. RUHR (27.03.2023) - Seite abgerufen am 23.11.2023) dürfte der geplante Neubau Aldi, Sennhofweg auch in direkter Konkurrenz mit Alnatura (Essokreisel), Denns Biomarkt sowie der Bio-Oase wie auch zu einem Bio-Hofladen in Aeschach stehen. Ebenso sei angemerkt, dass der geplante Bäckereibetrieb in Konkurrenz zu den umliegenden Bäckereien (Fidelisbäck 1,0km, Bäckerei Hamma 0,7km, Bäckerei Schwarz 0,7km Bäckerei Holderied 1,3 km) stehen dürfte. Damit sind kannibalisierende Effekte im Einzelhandelsgewerbe zu erwarten und auch nicht mit den Zielen des EHK Lindau 2015 vereinbar.</p>	
<p>Flächenversiegelung: Zur Aussage, dass Zitat: "eine Wiedernutzung einer bereits teilweise versiegelten Fläche, erfolgt sodass durch das Vorhaben ein geringerer Anteil an neuen, hochwertigen Böden versiegelt werden muss" ist hier reine Definitionssache. Eine prozentuale Angabe erfolgt aus dem Bericht nicht. Nach Sichtung der Unterlagen ist von mindestens 30-40% Neuversiegelung auszugehen. Auch der Verlust des dortigen Gehölzbestandes insbesondere der Lindenbestand.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Flächenversiegelung wird zur Kenntnis genommen. Die zitierte Aussage ist an sich korrekt, würde eine Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am Ortsrand in der Regel die Überplanung von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland / Acker) und damit eine deutlich höhere Neuversiegelung bedeuten als im gewählten Plangebiet. Die Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen beläuft sich auf 4.170 m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle unter Ziffer 2.2.4.10 des Umweltberichts: 250 m<sup>2</sup> bei B312, 3.290 m<sup>2</sup> bei G11 und 630 m<sup>2</sup> bei V51). Es kommt aber auch zu Entsiegelungen in Höhe von 355 m<sup>2</sup>, die davon abgezogen werden müssen (oben genannte Tabelle: 175 m<sup>2</sup> bei V11, 165 m<sup>2</sup> bei V12 und 15 m<sup>2</sup> bei X4). Die tatsächliche Neuversiegelung beläuft sich also auf 3.815 m<sup>2</sup>. Gemessen an der Größe des Geltungsbereiches von 12.020 m<sup>2</sup> beträgt die Neuversiegelung gerundet 32 %. Entsprechend wird dem Schutzgut Boden, Geologie und Fläche unter Ziffer 2.2.1.2 des Umweltberichtes trotz der Vorbelastungen eine mittlere Bedeutung eingeräumt und in der Konsequenz unter Ziffer 2.2.3.2 selbst unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von einem mittleren Eingriff gesprochen. Es ist</p>

	<p>richtig, dass der Gehölzbestand im Umfeld des östlich gelegenen Wohngebäudes mit angebauter Scheune im Zuge der Planung verloren geht. Der Bestand setzt sich aus noch jungen Bäumen zusammen. Wie im Umweltbericht erwähnt, ist die am Rand zum "Hammerweg" stockende größte und älteste der Linden abgestorben. Der ökologisch hochwertigste Gehölzbestand im nördlichen Plangebiet wird durch Festsetzung einer Pflanzbindung erhalten und durch die Neupflanzung von standortheimischen Gehölzen in den Randbereichen ergänzt.</p>
<p>Verkehrsfluss: Der BN sieht die Möglichkeiten von Verkehrskonflikten auf der Bundesstraße Kemptener Straße und um den Essokreisel deutlich kritischer als das dargelegte verkehrstechnische Gutachten. Es ist zu hinterfragen ob in den Verkehrsfluss bereits die Verkehrsströme aus dem entstehenden 4-Lindenquartier und an und um den Myos-Kreisel einberechnet sind.</p> <p>Einen drohenden Verkehrskollaps ist bereits zu Stoßzeiten an der Kemptener Straße zwischen Berliner Platz und Lidl zu beobachten. Der BN gibt zu bedenken, dass dies bei Durchführung der Planungen auch für den oberen Bereich der Kemptener Straße passieren kann. Zu befürchten ist dabei ein Schleichverkehr durch den Riggersweilerweg und Motzacher Weg. (siehe auch BN Stellungnahme Bauvorhaben bmp, Patrick Meier (Esso-Kreisel) 3. Änderung Beb.pl. Nr. 62 "Oberes Rennerle")</p> <p>Teilweise ist dieser Schleichverkehr schon jetzt zu beobachten. Der BN regt daher an, diesen Schleichverkehr im Sinne der Anwohner durch entsprechende Verkehrsmaßnahmen zu unterbinden, etwa indem man die Verkehrsführung im Bereich des Riggersweilerweg zwischen Motzacher Weg und Hammerweg als Einbahnstraße in Richtung Essokreisel konzipiert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das Projekt soll mittels eines nicht ampelgeregelten Knotens an die Bundesstraße angebunden werden. Prinzipiell werden also mögliche Rückstauungen und Wartezeiten zu Lasten der Stadtstraße (Sennhofweg) gehen, während der Verkehr auf der Bundesstraße weiterhin ungehindert abfließen kann.</p> <p>Da die Stunden mit der höchsten Verkehrsbelastung der Bundesstraße sich nicht mit den Spitzenstunden des geplanten Aldi-Marktes (als Hauptverkehrsverursacher des Projektes) deckt, ist in den kritischen Stunden nur mit einer moderaten Verkehrszunahme zu rechnen. Hinzu kommt, dass ein großer Anteil des induzierten Verkehrs als sogenannter Turn-In-Verkehr anzusehen ist, d.h. dass dieser aus dem bestehenden rekrutiert wird.</p> <p>Der gleiche Sachverhalt ist auf den induzierten Verkehr des im näheren Umfeld befindlichen Myos-Projektes anwendbar.</p> <p>Für die Beurteilung der zusätzlichen Verkehrsmengen, die durch die Projekte 4-Lindenquartier und Myos sowie weiterer hier nicht benannter Neubauten generiert werden, wird auf die eine Szenarienuntersuchung der verkehrlichen Verhältnisse für das Prognosejahr 2030 durch die R+T Verkehrsplanung GmbH zurückgegriffen; diese Untersuchung zeigt einen Verkehrszuwachs für die B12 von ca. 10 % in 15 Jahren.</p>

	<p>Unseren Berechnungen liegen also aktuelle Verkehrszahlen zugrunde, die entsprechend dieser Verkehrsprognose beaufschlagt wurden, um auch die künftigen raumplanerischen Entwicklungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die auf dieser Basis ermittelte Leistungsfähigkeit der Anbindung Sennhofweg ergab lt. Verkehrsgutachten, dass für die Bundesstraße durch das Projekt weiterhin gute Qualitäten mit geringen Wartezeiten zu erwarten sind.</p> <p>Aufgrund der oben beschriebenen verkehrlichen Sachverhalte ist durch das Projekt nicht mit der Zunahme von Schleichverkehr über den Riggersweilerweg zu rechnen.</p> <p>Mittelfristig sollen über den Riggersweilerweg die derzeit in Planung bzw. in Bau befindlichen Quartiere Rothenmoos I-III angebunden werden. Eine einschränkende Verkehrsführung ist dann ohnehin nicht mehr möglich; die Achse Riggersweilerweg/Hammerweg bildet dann die Erschließungsachse dieser Quartiere in Richtung Norden.</p> <p>Darüber hinaus wurde der Sachverhalt bereits im Vorfeld mit dem staatlichen Bauamt Kempten abgestimmt und dieses wird auch weiterhin in alle Planungen bezüglich der verkehrlichen Erschließung einbezogen. Das staatliche Bauamt Kempten hat bezüglich des Verkehrsflusses keine Bedenken geäußert.</p>
<p>Landschaftsbild: Zwar ist das "Tor nach Lindau" bereits durch das Thanner Parkhaus, Autohäuser, das derzeit realisierte bmp Gebäude (Essokreisel) und das noch bestehende Möbelhaus vorbelastet, dennoch sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass bei einer Realisierung des Bauvorhabens eine entsprechende Einbettung und auch Eingrünung zu erfolgen hat.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Wie in der Stellungnahme attestiert, ist das Landschaftsbild im Umfeld der Planung bereits erheblich vorbelastet. Die Planung wurde in Abstimmung mit der Stadt Lindau und der Unteren Naturschutzbehörde mit einer möglichst umfangreichen Ein- und Durchgrünung versehen. Die ökologisch bedeutenden Gehölzbestände im nördlichen Plangebiet werden erhalten. Im Bereich der Parkplätze (Aldi) sind 23 standortheimische Bäume zu pflanzen. Im östlichen Bereich (KiTa) sind weitere 5 Bäume festgesetzt. Im Vergleich zur Bestandssituation ist also eine deutliche Zunahme an Gehölzen vorgesehen. Die Eschen außerhalb</p>



			des Plangebietes entlang der "Kemptener Straße" sind vom Vorhaben unberührt und bleiben erhalten. Darüber hinaus legt die Vorhabenträgerin besonderen Wert darauf, dass künftige Gebäude hinsichtlich der Außenfassade ansprechend gestaltet werden. Die festgesetzte Dachbegrünung sorgt aus größerer Höhe (vom Schönbühl kommend) für eine optisch ansprechendere Wahrnehmung der baulichen Situation. Das Vorhaben wurde darüber hinaus vom Gestaltungsbeirat der Stadt beraten. Die Anregungen aus dem Gremium wurden vom Vorhabenträger umgesetzt.
1.3.12	<b>Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring</b>  Stellungnahme vom 21.11.2023:	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahme, dass sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH im Plangebiet befinden, wird zur Kenntnis genommen.

## 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

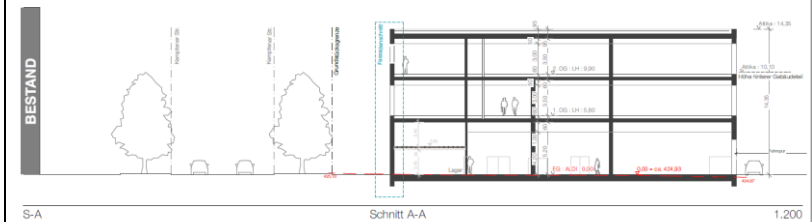
- 2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 06.11.2023 bis 01.12.2023 mit der Vorentwurfsfassung vom 25.09.2023 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden:

2.2.1	<b>Bürger 1</b>  Stellungnahme vom 06.11.2023:	<p>Als unmittelbarer Nachbar des oben genannten Bauvorhabens nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Vorbemerkung:</p> <p>An der heutigen Vorstellung vor Ort konnte ich wegen zu kurzer Vorlaufzeit nicht teilnehmen.</p> <p>Aldi Süd erklärte einen Bericht der LZ vom Sommer 2022 in dem das Bauvorhaben publik gemacht wurde, als Fake News.</p> <p>Es wurde dargestellt, daß die Fläche zu klein sei und keine Pläne zu einem Neubau bestehen würden.</p> <p>Der offensichtliche Sinneswandel kann nur als vorsätzliche Täuschung gewertet werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Vorentwurf der vorsätzlichen Täuschung wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft jedoch nicht die Ebene der vorliegenden Bauleitplanung.</p>
		<p>Einwände gegen das Bauvorhaben:</p> <p>1. Es besteht bei dem zu erwartenden Fahrzeugaufkommen eine erhebliche Gefahrenlage, wenn innerhalb von 400 m, gerechnet vom Kreisverkehr, 6 Ein – und Ausfahrten auf die B12 treffen, die von weit über 10 000 Fahrzeugen pro Tag befahren wird. Esso Tankstelle / Autohaus Bernhard / Aldi / Denkfabrik / Hammerhof / Autoteile Bemetz – Praxis Kersting &amp; Kersting</p> <p>Dabei sind die Zufahrt zum Sonnhaldenweg und zum Schützenhaus noch nicht eingerechnet.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Für das gegenständliche Projekt Aldi Süd ist keine eigene Anbindung an die Bundesstraße geplant. Das Projekt bindet an die bestehende Stadtstraße Sennhofweg an, wobei die derzeit dort ansässigen Betriebe (Möbelgarten etc.) in Zukunft entfallen. Die Anbindung des Sennhofweges an die Bundesstraße – und damit die verkehrlichen Verhältnisse bzgl. Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs – wird sich zudem durch das Projekt jedenfalls verbessern (Linksabbiegespur, breite und übersichtliche Anbindung, Fußgängerüberweg, geführter Radweg, geschützter Gehweg).</p>

	<p>Eine Dichte von Anbindungen dieser Art ist in vergleichbaren verkehrlichen Situationen durchaus üblich und wird auch nicht verändert.</p>
<p>2. In Lindau gibt es bereits eine Vielzahl von Discountern. Es bestehen berechtigte Zweifel an der Sinnhaftigkeit einer weiteren Filiale zur Sicherung der Versorgung.</p> <p>Einen Verdrängungswettbewerb zu unterstützen, ist nicht Aufgabe der Stadt Lindau.</p> <p>(Stattdessen wäre es eine wertige Aufgabe, das Ladensterben auf der Insel aufzuhalten und die Geschäftsleute von zweifelhaften Auflagen zu befreien.)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Sinnhaftigkeit eines weiteren Lebensmitteldiscounters wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch anzuführen, dass sich die Stadt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes intensiv mit dem Erfordernis und den Auswirkungen der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels auseinandergesetzt hat. Hierzu wurde eine Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters durch die CIMA Beratung + Management GmbH München durchgeführt. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse erfolgte auch eine Auseinandersetzung mit dem Einzelhandelskonzept (2015) der Stadt Lindau.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit nach § 11 Abs.3 BauNVO ergeben hat, dass von der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Lindau oder dem Umland ausgehen. Auch ergab eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens, dass die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern 2020 durch das Planvorhaben erfüllt werden. Darüber hinaus fügt sich das Vorhaben in die Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau 2015 ein. Insgesamt trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Lindau bei und schließt die derzeit noch vorhandene Versorgungslücke im Norden der Stadt.</p> <p>Die fachliche Einschätzung der CIMA Beratung + Management GmbH München wird durch die Stellungnahme nicht erschüttert.</p>

<p>3. Die Erfahrungen mit der temporären Lidl Filiale am selben Standort, die zu einer erheblichen Lärmbelastung in den Nachtstunden durch Anlieferung von Waren geführt hat, haben gezeigt, daß ein Unternehmen dieser Art nicht in ein Mischgebiet passt und die Anwohner entsprechenden Belastungen ausgesetzt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung mithilfe eines 3D-Modells unter Berücksichtigung der konkreten Planung und der konkreten Betriebsabläufe erstellt (Sieber Consult, Fassung vom 20.02.2024). Hierbei wurden alle maßgeblichen Einwirkorte in der Umgebung betrachtet. Neben den Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen u.a. auch die genehmigte Betriebsleiterwohnung im Gebäude der Kemptener Straße 124.</p> <p>Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Mischgebiet auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung eingehalten werden können.</p> <p>Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherzustellen und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindliche lärmschutztechnische Bestimmungen aufgenommen. Diese sehen unter anderem vor, dass Warenanlieferungen und die Warenablieferungen lediglich im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu erfolgen haben und dass die Be- und Entladerampen des ALDI-Marktes und der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V. sowie die Einkaufswagensammelstelle lärmschutztechnisch optimiert auszuführen sind.</p> <p>Im Gebäude mit der Zahnarztpraxis sind nur Betriebsleiterwohnungen zugelassen.</p> <p>Unter Einhaltung der lärmschutztechnischen Bestimmungen sind keine Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.</p>
<p>4. Aus den öffentlich zugänglichen Baubeschreibungen ist für mich als Laien nicht erkennbar, mit welcher Gebäudehöhe zu rechnen ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Gebäudehöhen wird zur Kenntnis genommen. Die Gebäudehöhen sind in Kombination mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu lesen. Hierdurch sind die</p>

Größen nachvollziehbar und es bedarf keiner zusätzlichen Bezugshöhen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird dahingehend ergänzt.



5. In der Denkfabrik gibt es bereits eine Kindertagesstätte. Es wird nicht erklärt, warum in unmittelbarer Nachbarschaft eine weitere notwendig ist und wie diese mit qualifiziertem Personal betrieben werden kann.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum Bedarf einer weiteren Kindertagesstätte wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lindau (B) hat im Rahmen ihrer Bevölkerungsprognose und Bedarfsermittlung 2022-2039 vom 23.03.2023 bereits Ermittlungen zum aktuellen Bedarf und zum erwarteten Bedarf an Kindergartenplätzen im gesamten Stadtgebiet von Lindau sowie in einzelnen Teilräumen durchgeführt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich bis zum Ende des Prognosezeitraums 2039 in allen Varianten ein deutlicher Zusatzbedarf ergibt. Die Stadt sieht daher die Entwicklung weiterer Gruppen als erforderlich an, um zur Deckung der mittelfristig höheren Bedarfe beizutragen. Im Detail wird auf die Bevölkerungsprognose und Bedarfsermittlung 2022-2039 der Stadt Lindau (B) verwiesen.

Die Anmerkungen zur Personalfrage werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Ebene der Bauleitplanung.

Schlussfolgerungen:

Abwägung/Beschluss:

<p>Ich bitte um zeitnahe Übermittlung, spätestens zum 25.11.2023, nachfolgender Sachinformation:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gutachten zur Verkehrssicherheit.</li> <li>2. Angabe zur effektiven Bauhöhe.</li> <li>3. Bedarfsplanung zur Kindertagesstätte</li> </ol> <p>Falls meiner Bitte nicht Folge geleistet wird, behalte ich mir das Beschreiten des Rechtsweges vor.</p>	<p>Die Schlussfolgerungen werden zur Kenntnis genommen. Am Ende des Verfahrens wird über die Mitteilung der Abwägungsergebnisse jedem Einwendungsführer der Umgang mit seiner Stellungnahme übermittelt.</p> <p>Die geforderten Informationen wurden am 10.11.2023 per Mail zugestellt.</p>
<p>Ergänzung vom 09.11.2023 zur Stellungnahme vom 06.11.2023:</p> <p>Nachtrag zur Mail vom 06.11.2023</p> <p>Der Ortstermin am 06.11.2023 zeigte, daß die Vorlaufzeit bzw. Information der betroffenen Nachbarn nicht ausreichte.</p> <p>Der einzige anwesende Betroffene war Herr xxxxx, Mieter im Haus xxxxx der durch die Schwiegertochter (Stadtplanung Sieber) auf die Veranstaltung hingewiesen wurde.</p> <p>Hier wäre ein termingerechtes, kurzes Anschreiben mit Hinweis auf die im Internet verfügbaren Informationen, hilfreich gewesen.</p> <p>Ich hatte inzwischen Gelegenheit, die Planungsinformationen eingehend zu sichten.</p> <p>Die in meiner ersten Mail angeforderten Sachinformationen sehe ich bis auf die Bedarfsplanung des Kindergartens, Betreiber und Nachweis von ausreichendem Personal, als erfüllt.</p> <p>Das von Aldi selbst in Auftrag gegebenen Verkehrsgutachten ist umfangreich, detailliert und realitätsfern. Frei nach dem Motto: "Traue keiner Statistik, die Du nicht selber gefälscht hast."</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Ortstermin vom 06.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziel der Stadt ist ein transparentes Verfahren und eine möglichst umfangreiche Beteiligung sowohl der Behörden als auch der Öffentlichkeit. Um diesem Ziel gerecht zu werden und eine sinnvolle Beteiligung zu erreichen, hat sich die Stadt bewusst bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung dazu entschieden einen Vorentwurfsstand ins Verfahren zu schicken, welcher eine konkrete Auseinandersetzung mit dem Vorhaben erlaubt. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, alle vorhandenen Unterlagen und Gutachten zu dem Verfahren zu sichten und Anregungen vorzutragen. Der Ortstermin vom 06.11.2023 dient zusätzlich hierzu einen Raum zu schaffen, um sich auszutauschen. Die Stadt bedauert den redaktionellen Fehler im Amtsblatt vom 04.11.2023, bei dem Wochentag und Datum der Informationsveranstaltung nicht zusammenpassten. Die Informationsveranstaltung am 06. November war ein zusätzliches und freiwilliges Angebot der Stadt Lindau an interessierte Bürger:innen. Die Veranstaltung wurde auf allen zur Verfügung stehenden Kanälen, wie Amtsblatt in der Bürgerzeitung, Webseite und Social Media, bekanntgemacht und beworben.</p> <p>Die Öffentlichkeit wird weiterhin im Rahmen des Verfahrens beteiligt und kann außerdem an den öffentlichen Stadtratssitzungen teilnehmen.</p>

		<p>Ich hatte gestern um 15:30 Uhr einen Auswärtstermin und brauchte fast 5 Minuten, um eine Lücke zum Einfahren stadteinwärts zu finden. Das ist kein Einzelfall gewesen.</p> <p>Im Gutachten wird im Nebensatz auf die Staugefahr hingewiesen, aber als unbedenklich bewertet.</p> <p>Die angedachten Auflagen zur nächtlichen Lärmvermeidung durch Begrenzung auf einen LKW pro Stunde sind nach den Erfahrungen mit Lidl inakzeptabel.</p>	<p>Hinsichtlich der vorgetragenen Bedenken zur Verkehrssituation ist ebenfalls auf die Fachexpertise des Erstellers des "Verkehrstechnischen Gutachten" vom September 2023 von der Besch und Partner KG zu verweisen. Das Büro Besch und Partner wurde beauftragt, die Auswirkungen des Areals auf das öffentliche Straßennetz sowie die internen Verkehrsanlagen zu prüfen. Hierbei wurde auch auf das bestehende und zu erwartende Verkehrsaufkommen eingegangen. Zur Dokumentation des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrszählung vom 13.06.2023 bis 19.06.2023 verwendet. Auf dieser Basis wurde die Verkehrsbelastung der B 12 Kemptener Straße durch Beaufschlagung des durch das Projekt induzierten Verkehrs und der Abschätzung seiner weiteren Verteilung ermittelt und auf das Jahr 2038 interpoliert. Im Ergebnis kam das Gutachten zu der Einschätzung, dass das Projekt aus verkehrstechnischer Sicht bei Beachtung der verkehrsplanerischen Angaben einreichfähig ist. Die Angaben aus dem Gutachten, welche die Ebene der Bauleitplanung betreffen, sind im Rahmen der Erstellung des Entwurfes berücksichtigt worden. Konkrete Anhaltspunkte, welche die Einschätzung des Gutachters erschüttern, wurden nicht vorgetragen.</p> <p>Das Staatliche Bauamt Kempten hatte keine Bedenken bzgl. Verkehrsfluss in der Kemptener Straße geäußert und ist auch weiterhin in die Abstimmung der Organisation Knoten Sennhofweg/ Kemptener Straße eingebunden.</p>
2.2.2	<p><b>Bürger 2</b></p> <p>Stellungnahme vom 01.12.2023:</p>	<p>Die vorgesehene Ansiedlung eines weiteren ALDI-Marktes in Lindau am nördlichen Stadteingang widerspricht der bisher im Rahmen des ISEK vorgeschlagenen weiteren Entwicklung. Hier wurde empfohlen, die bereits bestehenden Stadtteilzentren in Aeschach und Reutin weiter zu stärken und auszubauen.</p> <p>Dies wurde inzwischen schon mit der Genehmigung des kurz vor Fertigstellung stehenden Einkaufszentrums am sog. Esso-Kreisel missachtet und soll nun offensichtlich</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum integriertem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Lindau (ISEK) wird zur Kenntnis genommen. Generell kann gesagt werden, dass eine integrierte Lage vorliegt und diese von der Regierung von Schwaben auch nicht angezweifelt wird. Die Planung steht in keinem Widerspruch zum ISEK. Im Gegenteil. Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK wurde die CIMA Beratung + Management GmbH mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2006 beauftragt. Das Ein-</p>

<p>mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren weiter so fortgesetzt werden.</p> <p>Auch wenn mit einem weiteren Gewerbe Gutachten versucht wird die Aussagen des ISEK zu entkräften, stimmt die Lindauer Stadtplanung dieser Entwicklung bedenkenlos zu. Diese Haltung ist leider typisch, wie verschiedene andere ähnlich gelagerte Vorhaben zeigen.</p> <p>In der für das Vorhaben erstellten Verkehrsuntersuchung wird vornehmlich die Erschließung des vorgesehenen Geländes am Sennhofweg nachgewiesen.</p> <p>Den Folgen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der heute schon mit 1200 Pkw/h stark belasteten Kemptener-Strasse wird nicht nachgegangen.</p> <p>Vor allem vermisse ich eine weitergehende Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das gesamte städtische Hauptstrassennetz und dessen geplanten Ausbaumaßnahmen, vor allem im Bereich der Kreuzungen. Hier befürchte ich bei Beibehalten der Ampel gesteuerten Anlagen Rückstauauswirkungen auf der ganzen Länge der Kemptener-Strasse bis in den Bereich des Berliner-Platzes hinein.</p> <p>Eine Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplanes ohne Klärung dieser Bedenken halte ich für unverantwortlich.</p>	<p>zelhandelskonzept ist somit in das ISEK miteingeflossen. Die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes erfordert eine Zusatzexpertise, welche die CIMA Beratung + Management GmbH aufweist. Während das ISEK die stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Strategien für die nächsten 15 Jahre im Allgemeinen beschreiben soll. Insgesamt werden keine Anhaltspunkte vorgetragen, welche die fachliche Einschätzung aus dem Einzelhandelskonzept erschüttern.</p> <p>Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Bushaltestelle "Hasenbank", welche von der Buslinie 4 im 30 Minuten-Takt angefahren wird.</p> <p>Hinsichtlich der vorgetragenen Bedenken zur Verkehrssituation ist ebenfalls auf die Fachexpertise des Erstellers des "Verkehrstechnischen Gutachten" vom September 2023 von der Besch und Partner KG zu verweisen. Das Büro Besch und Partner wurde beauftragt, die Auswirkungen des Areals auf das öffentliche Straßennetz sowie die internen Verkehrsanlagen zu prüfen. Hierbei wurde auch auf das bestehende und zu erwartende Verkehrsaufkommen eingegangen. Zur Dokumentation des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrszählung vom 13.06.2023 bis 19.06.2023 verwendet. Auf dieser Basis wurde die Verkehrsbelastung der B 12 Kemptener Straße durch Beaufschlagung des durch das Projekt induzierten Verkehrs und der Abschätzung seiner weiteren Verteilung ermittelt und auf das Jahr 2038 interpoliert. Im Ergebnis kam das Gutachten zu der Einschätzung, dass das Projekt aus verkehrstechnischer Sicht bei Beachtung der verkehrsplanerischen Angaben einreichfähig ist. Die Angaben aus dem Gutachten, welche die Ebene der Bauleitplanung betreffen, sind im Rahmen der Erstellung des Entwurfes berücksichtigt worden. Konkrete Anhaltspunkte, welche die Einschätzung des Gutachters erschüttern, wurden nicht vorgetragen.</p> <p>Darüber hinaus hat das staatliche Bauamt Kempten keine Bedenken bezüglich des Verkehrsflusses geäußert und ist auch</p>
--	--



			weiterhin in die Abstimmungen der Organisation "Knoten Sennhofweg/Kemptner Straße" eingebunden.
--	--	--	---

### **3 Planänderungen**

3.1 Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur frühzeitigen Auslegung und zur Trägerbeteiligung wurden folgende Planänderungen und -ergänzungen vorgenommen:

- Anpassung der lärmschutztechnischen Bestimmungen
- Anpassung der Planzeichnung zur Erweiterung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Anpassung der Begründung zum Immissionsschutz
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Aktualisierung der Ziele des LEP Bayerns
- Aufnahme einer Festsetzung zu "Versickerungsbereichen"
- Anpassung der Farbe der Festsetzung "Private Grünflächen als Ein- und Durchgrünung" in der Legende
- Artenauswahl für die Bäume mit verbindlichem Standort im Bereich des Parkplatzes in der festgesetzten Pflanzliste markiert
- Anpassung der EA-Bilanzierung und der Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich
- Aufnahme eines Hinweises zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser"
- Ergänzung des Hinweises zum "Bodenschutz"
- Ergänzung des Hinweises zum "Überflutungsschutz"
- Ergänzung des Hinweises zum "Brandschutz"
- Aufnahme eines Hinweises zu "Altlasten und Abfälle"
- Aufnahme eines Hinweises zu "Landwirtschaftlichen Emissionen"
- Anpassung des Vorhaben- und erschließungsplanes und der Planzeichnung (Reduzierung der Zufahrten und Umstrukturierung der Parkplätze)
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Umweltbericht und der Begründung

Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhält das Fassungsdatum vom 20.02.2024

### **4 Anlagen**

4.1 Bevölkerungsprognose Stadt Lindau (B) 2022 bis 2039 vom 23.03.2023