

Stadt Lindau (B) 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Vorentwurfsfassung vom 21.09.2023 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
19.02.2024

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

- 1.1 Es wurden keine Anregungen geäußert.

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

- 2.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.10.2023 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 21.09.2023 bis zum 27.11.2023 aufgefordert.
- 2.2 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)

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

2.3.1	<p>Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg</p> <p>Stellungnahme vom 27.11.2023:</p>	<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. Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich konkret um einen Aldi-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von etwas mehr als 1.200 m². 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</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitenden Worte sowie die Ausführungen zur "Lage im Raum" werden zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen zur Lage im Raum wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret eingegangen.</p>
-------	---	---	---

<p>stellt somit einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wie den geplanten Lebensmitteldiscounter dar.</p>	
<p>Lage in der Gemeinde</p> <p>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.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Norden der Stadt Lindau (Bodensee) im Areal zwischen Sennhofweg und Kemptener 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.</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur integrierten Lage wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass der Standort eine gewisse gewerbliche Prägung aufweist. 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> <p>Die Begründung wird diesbezüglich unter Ziffer 2.3.4.7 entsprechend ergänzt.</p>

Maximal zulässige Verkaufsfläche

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 zu. Diese beträgt für Güter des Nahversorgungsbedarfs 25%.

Bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquoten und der Struktur- und Marktdaten 2020 der BBE Handelsberatung München über die aktuellen sortimentspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten kommt die Regierung zu dem Schluss, dass sich die vorgesehene Verkaufsfläche von zusammen 1.200 m² für einen Lebensmitteldiscounter am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential des hier maßgeblichen Nahbereichs orientiert.

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".

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur maximal zulässigen Verkaufsfläche wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Sondergebiet ausgewiesen. Inhaltlich wird auf die Stellungnahme jedoch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret eingegangen.

		<p>Ergänzung vom 28.11.2023 zur Stellungnahme vom 27.11.2023:</p> <p>In Ergänzung zur Stellungnahme des Sachgebiets Landesplanung vom 27.11.2023 bitten wir im weiteren Verfahren folgendes zu berücksichtigen:</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind von der Kommune beschlossene städtebauliche Konzepte im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In der Begründung zur 9. FNP-Änderung sollten die Aussagen des ISEK entsprechend gewürdigt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Aussagen des ISEK wird zur Kenntnis genommen. Laut ISEK liegen dem neuen Flächennutzungsplan folgende Leitziele zu Grunde:</p> <p>Die städtebauliche Entwicklung soll in Anpassung an die sensiblen landschaftlichen Gegebenheiten erfolgen. Vorrangig sollen die innerörtlichen Flächenpotenziale erschlossen werden. Der Außenbereich soll von Bebauung freigehalten werden. Falls in den Außenbereich eingegriffen wird, soll ein Siedlungszusammenhang vorhanden sein. Parallel zur Erstellung des ISEK wurde das Einzelhandelskonzept für Lindau fortgeschrieben.</p> <p>Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die vorliegende Planung in keinem Widerspruch zu beiden Konzepten steht. Die Fläche ist vorgeprägt und an den Siedlungszusammenhang angeschlossen.</p>
2.3.2	<p>Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren</p> <p>Stellungnahme vom 27.11.2023:</p>	<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 2.3.1 dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt.</p>
2.3.3	<p>Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Stellungnahme vom 24.11.2023:</p>	<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der verbindlichen Bauleitplanungen sind vorhandene Gehölze so weit als möglich über Festsetzungen zu Pflanzbindungen zu erhalten und zu sichern. 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorhandene Gehölze weitestgehend zu erhalten und durch zahlreiche Neupflanzungen zu ergänzen. Darüber hinaus wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt und der Ausgleichsbedarf durch entsprechende Maßnahmen getilgt.</p>

		- Eine Ausgleichserfordernis nach § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB ist zu prüfen.	
		<p>Fachrecht:</p> <p>- Das Vorkommen von Tierarten des Anhang IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten ist wahrscheinlich. Wir empfehlen deshalb zur Vermeidung der Planung in die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG mindestens die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und von Erfassungen zur Zauneidechse.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Vorkommen geschützter Tierarten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Jahr 2023 wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie tiefergehende Kartierungen zu geschützten Reptilienarten (Zauneidechse) durchgeführt. Es konnten warnende Gebäudebrüter (Hausrotschwanz) sowie ein höchstwahrscheinlich durchwanderndes, vorjähriges Individuum der Zauneidechse nachgewiesen werden. Da auf Basis der Untersuchungen von keiner Nutzung des Vorhabensgebiets als Lebensstätte der Zauneidechse auszugehen ist, sind lediglich Vermeidungsmaßnahmen in Form eines Reptilienzaunes sowie Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr erforderlich. Für den potenziellen Wegfall einer Brutstätte des Hausrotschwanzes sind Ausgleichsmaßnahmen in Form der Anbringung von künstlichen Ersatznistplätzen im geeignet strukturierten Umfeld erforderlich. Genauer ist dem Artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 18.09.2023 zu entnehmen.</p>
	<p>Landratsamt Lindau, Untere Immissionsschutzbehörde</p> <p>E-Mail vom 22.11.2023</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>Gemäß der Absprache zwischen der Unteren Immissionschutzbehörde 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 Immissionsschutzbehörde nochmals vorgelegt. Zudem werden die angepassten Unterlagen im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt.</p>

2.3.4	Landratsamt Lindau, Wasserrecht Stellungnahme vom 02.11.2023:	<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Beseitigung des Niederschlagswassers aus den zu bebauenden Bereichen mit der GTL -Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau- abzustimmen.</p> <p>Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Bei Neubauvorhaben ist vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung, auch Versickerung, zu prüfen. Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, ist diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Für die Ableitung von oberflächennahem Grundwasser während der Bauphase (Bauwasserhaltung) ist ggf. ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.</p> <p>Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.</p>
2.3.5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft, Kempten Stellungnahme vom 14.11.2023:	<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 Feuerbrandkrankung dienen, muss verzichtet werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu Pflanzungen im Geltungsbereich wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.</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	
2.3.6	Wasserwirtschaftsamt Kempten Stellungnahme vom 27.11.2023:	<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>Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:</p> <p>1. Altlasten</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1., Altlasten:</p> <p>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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein textlicher Hinweis zu "Altlasten und Abfälle" ergänzt.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

<p>Schadstoffbelastungen festgestellt, so ist das belastete Material entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>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 Rammkernbohrungen BK 5 und 6) - wenn auch die Bodenschätzungskarte hier noch das Vorhandensein hochwertiger landwirtschaftlicher Böden anzeigt (Grünlandgrundzahlen 60 - 67).</p> <p>Für den derzeit noch unbebauten Bereich 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. <p>3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung</p> <p>Die Wasserversorgung ist durch Anschlussmöglichkeit an die Stadtwerke Lindau sichergestellt.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung.</p>	<p>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. deutlich sichtbare Verunreinigungen/Verfärbungen) auf, ist das Material zu separieren, ebenfalls zu einem Haufwerk aufzusetzen und erneut zu beproben."</p> <p>Die Begründung (Umweltbericht) wird an den entsprechenden Stellen diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Zu 2., Vorsorgender Bodenschutz:</p> <p>Die Anmerkungen zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Hinweis zum Bodenschutz ergänzt.</p> <p>Zu 3., Grundwasserschutz und Wasserversorgung:</p> <p>Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die Stadtwerke Lindau sichergestellt.</p> <p>Es ist bekannt, dass das Plangebiet außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung liegt.</p> <p>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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Hinweis zum "Überflutungsschutz" aufgenommen, dass Keller und Tiefgarage wasserdicht</p>
--	---

<p>Im Plangebiet sind lt. Geotechnischem Bericht insbes. im Bereich der geplanten KiTa hohe Grundwasserstände anzutreffen (vgl. S. 11 GW-Bemessungsspiegel HWG bei nur 1,4 m u. GOK!), was bei der weiteren Planung berücksichtigt werden muss (ggf. Ausbildung Unterschoß / Unterkellerungen als dichte und auftriebssichere sog. "Weiße Wanne").</p> <p>Gründungen im Grundwasser oder im Grundwasserschwankungsbereich stellen eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar. Diese ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig und beim Landratsamt Lindau zu beantragen. Den Antragsunterlagen ist auch ein fachkundiger Nachweis hinsichtlich der Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder auf Dritte beizulegen.</p> <p>4. Gewässerschutz</p> <p>a) Schmutzwasser</p> <p>Schmutzwasser kann an die Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) Lindau angeschlossen und in deren Klärwerk den Regeln der Technik entsprechend gereinigt werden.</p> <p>b) Niederschlagswasser</p> <p>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.</p>	<p>und auftriebssicher, vorzugsweise als "weiße Wanne" auszuführen sind.</p> <p>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.</p> <p>Zu 4., Gewässerschutz:</p> <p>a) Schmutzwasser</p> <p>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.</p> <p>b) Niederschlagswasser</p> <p>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. Aus diesem Grund wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf die flächen- oder linienhafte Darstellung von Versickerungsanlagen verzichtet. Die Lage derartiger Flächen kann – sofern erforderlich – auf Ebene der Baugenehmigung nachgewiesen werden.</p> <p>Die genannten technischen Anforderungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Hinweis zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" aufgenommen.</p> <p>Die positive Bewertung der empfohlenen Dachbegrünung wird begrüßt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzung konkretisiert. Der Vorhabenträger hat sich bewusst dafür entschieden, um den zunehmenden</p>
--	---

Für Entwässerungsflächen kleiner 1.000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung in den Untergrund unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

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.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m² darf 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.

Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² 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

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 m² 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Hinweis zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" aufgenommen.

Sollte die Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² über die bestehende Regenwasserkanalisation erforderlich sein, wird bei einer Erhöhung der Wassermenge ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Die technischen Anforderungen werden beachtet und eine entsprechende Abstimmung mit dem Betreiber der Regenwasserkanalisation (die Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau) durchgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Hinweis zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" entsprechend 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:

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. Auf Ebene der verbindlichen

		<p>um den sog. "Hammerbach" (oder "Hammerwasser") handelt.</p> <p>6. Wild abfließendes Hangwasser</p> <p>Bei der BP-Plandarstellung wird unter Ziff. 4 "Hinweise und Zeichenerklärung" unter Pkt. 4.10 "Überflutungsschutz" richtigerweise im Sinne der Wasserwirtschaft 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>	<p>Bauleitplanung wird ein Hinweis zum "Überflutungsschutz" entsprechend aufgenommen.</p>
2.3.7	<p>Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg</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>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen.</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 m² Verkaufsfläche um 3,38 m² über der nach landesplanerischen Gesichtspunkten immer Verträglichen liegen. Mit der beigefügten Auswirkungsanalyse von CIMA ist jedoch ausreichend dargelegt, dass hierdurch keine negativen Verteilungseffekte zu besorgen sind. Gegen vorbezeichnete Bauleitplanung bestehen demgemäß keine Bedenken.</p>	
2.3.8	<p>Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg</p> <p>Stellungnahme vom 24.11.2023:</p>	<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 Lebensmittellangebotes 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 verbrauchernaher 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</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass aus Sicht der IHK keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung ergeben, wird begrüßt.</p> <p>Zwar weist der Standort 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>

		Gegebenheiten keine Bedenken gegen die vorgelegten Planunterlagen.	
2.3.9	Staatliches Bauamt Kempten 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>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>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.</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>Die Stellungnahme zur Einmündung des Sennhofweges wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.</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 möglichen Kosten, welche durch die Bauleitplanung verursacht werden, wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.</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 Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.</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>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.</p>

		Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.	
2.3.10	BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau Stellungnahme vom 28.11.2023:	<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>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ablehnung des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen. Im konkreten betrifft die Stellungnahme jedoch die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.</p>

<p>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/ ALDI SÜD: SCHON HEUTE 15 PROZENT BIO-ANTEIL IM 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. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.</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>Die Stellungnahme zum Verkehrsfluss wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.</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>Die Stellungnahme zum Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.</p>

2.3.11	Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring 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 Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Abwägung/Beschluss: Es wird begrüßt, dass keine Einwände geltend gemacht werden.
--------	---	--	---

3 Planänderungen und Ergänzungen

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

- Aktualisierung der Ziele des LEPs Bayern
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Umweltbericht und der Begründung

Der überarbeitete Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes erhält das Fassungsdatum vom 20.02.2024.