

Lindau, den 19.09.2014

T a g e s o r d n u n g

**für die 10. Sitzung des STADTRATES
am Donnerstag, 25. September 2014, um 18.30 Uhr
im Großen Sitzungssaal des Alten Rathauses**

Ö f f e n t l i c h e S i t z u n g

1. Tagesordnung
2. Bekanntgaben
3. Information über den Managementplan für das EU-Vogelschutzgebiet „Bayerischer Bodensee“ durch die Regierung von Schwaben
4. Beratung zum Projekt Sanierung und bedarfsgerechte Erweiterung der Inselhalle Lindau („Projekt Inselhalle“)
 - a) Beratung und Beschlussfassungen
 - aa) zum Vorentwurf
 - ab) zu den Projektkosten und zur Projektfinanzierung
 - ac) zur Leistungsphase 03
 - b) Vorgehensweise zum Veranstaltungsbetrieb während der Interimsphase
 - c) Bekanntgabe der Vergabe der externen Projektleitung
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113 „Jungfernburg“
- Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung
6. Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen Inselstadt nach § 141 Abs. 3 BauGB
7. Vollzug der Eigenbetriebsverordnung
Bekanntgabe des Berichtes über die Prüfung der Jahresrechnung 2013 der Stadt-entwässerungswerke Lindau (B)
8. Raststation Hörbranz

9. Bäderentwicklung
Antrag der LI-Fraktion vom 27.07.2014
10. Billigkeitsmaßnahmen im Beitragsrecht
- Anfrage von Stadtrat Strauß vom 26.06.2014

Hinweis zu dieser Internetdarstellung:

Nach Fertigstellung der Niederschrift finden Sie neben dieser Tagesordnung die Niederschrift, welche vorbehaltlich Ihrer Genehmigung veröffentlicht wird. Erst nach der Genehmigung durch das entsprechende Gremium erhalten die Niederschriften Verbindlichkeit.



Amt / Abt.: Projekt Inselhalle

Az.: _____

Datum: 18.09.2014

Drucksache: 1-085/2014 lit. aa

☒ öffentliche Sitzung

☐ nichtöffentliche Sitzung

Vorlage für:

☐

Hauptausschuss

☐

Finanzausschuss

☐

Bau- u. Umweltausschuss

☐

Kulturausschuss

☒

Stadtrat

am:

25.09.2014

Betreff: Sachverhalt in der Anlage

Beratung zum Projekt Sanierung und bedarfsgerechte Erweiterung der Inselhalle
Lindau („Projekt Inselhalle“), hier:
aa) Beratung und Beschlussfassung zum Vorentwurf

Beschluss-Vorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Vorentwurf zu.
Der Vorentwurf ist der Anlage zu entnehmen.
Erläuterungen folgen in der Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen

Gesamtinvestition _____

☐ Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle: _____

☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Deckungsvorschlag: _____

☐ Verwaltungshaushalt

☐ Vermögenshaushalt

☐ Mittelanmeldung zum Haushaltsplan

☐ Folgekosten: _____


Tourismus und Kongress GmbH
Alfred-Nobel-Platz 1, 88131 Lindau
Unterschrift

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

Dem
S t a d t r a t
in **öffentlicher** Sitzung
vorgelegt

Betr.: Beratung zum Projekt Sanierung und bedarfsgerechte Erweiterung der Inselhalle
Lindau („Projekt Inselhalle“), hier:

**ab) Beratung und Beschlussfassungen zu den Projektkosten und zur
Projektfinanzierung**

SACHVERHALTE

1) Projektkosten

Die Kostenschätzung endet mit einer gerundeten Summe von 42.710.000,- €. Die Kosten verteilen sich auf die folgenden Teilprojekte:

Inselhalle	29,42 Mio. €
Nicht betriebsnotwendige Gastronomie (ohne Pächterausbau)	0,60 Mio. €
Außenanlagen Inselhalle	0,46 Mio. €
Parkhaus	6,08 Mio. €
Feuerwehr	0,78 Mio. €
Sanitär und Bootsanlieger	0,55 Mio. €
Öffentliche Freiflächen	2,62 Mio. €

Bzgl. der Interimsmaßnahmen werden 1.200.000,- € vorgehalten. Der Ansatz für die zu entrichtende MwSt. beträgt 1.000.000,- €.

Gegenüber der Grobkostenschätzung (siehe Projektausschuss vom 13.08.2014) ergibt sich eine Kostenerhöhung von 2.500.000,- €. Diese resultiert aus den folgenden Gründen:

- Berücksichtigung Asbestsanierung
- Übernahme der Vorgaben aus dem Baugrundgutachten
- Übernahme der Vorgaben aus dem Immissionsschutzgutachten
- Erhöhter Ansatz für die MwSt.
- Erweiterung Planungsgebiet der Außenanlagen
- Detaillierung der Planung und der zugehörigen Kostenermittlung

2) Projektfinanzierung

Die Finanzierung des städtischen Anteils lässt sich wie folgt darstellen.

	Inselhalle + weitere Einrichtungen	Parkhaus
Investitionskosten	36.630.000	6.080.000
<u>Förderung</u>		
Freistaat Bayern (gesamt 25,35 Mio. EUR)*	21.064.000	4.286.000
Städtebauförderung	1.200.000	
Feuerwehrzuwendung	93.000	
<u>Summe Förderung</u>	<u>22.357.000</u>	<u>4.286.000</u>
verbleibender Stadtanteil	14.273.000	1.794.000
Finanziert durch:		
Rücklagen RB Gebäude-/Energiemanagement	1.928.000	
<u>Verkaufserlöse</u>	<u>4.800.000</u>	
Noch zu finanzieren	7.545.000	

*) Über die Höhe der Förderung (25,35 Mio. EUR) finden derzeit Gespräche mit dem Freistaat Bayern statt.

Der noch zu finanzierende Anteil soll durch weitere Verkaufserlöse verringert werden.

Der ggf. nötige Kapaldienst sowie die Mehrbelastung aus Unterhalt und Betrieb müssen durch Zuschüsse aus dem städtischen Haushalt gedeckt werden.

Die Investition in das Parkhaus amortisiert sich durch die Einnahmen nach ca. 12 Jahren.

3) **Erforderliche Änderungsbeschlüsse**

Der aktuelle Planstand des Projekts macht Änderungen bisher gefasster Stadtratsbeschlüsse erforderlich:

3.1.) **Feuerwehr Ausrückeinheit Insel – Stellplatzzahl**

Im Zuge des Beschlusses des Neubaus der Feuerwehr-/THW-Hauptwache im Heuried wurde in der Stadtratssitzung vom 23.03.2010 mit 16:15 Stimmen folgender Beschluss gefasst:

„Die Inselwache soll auf der Grundlage von **2** Stellplätzen und den entsprechenden Mannschaftsräumen für 30 Aktive geplant werden. Es ist eine Erweiterungsmöglichkeit (Vorratsfläche) sicherzustellen.“

Vor dem Hintergrund notwendiger Kostenminimierung muss auf die Vorratsfläche für einen 3. Stellplatz verzichtet werden.

3.2.) **Finanzierung eines Parkdecks am Karl-Bever-Platz**

Im Rahmen der Beschlussfassung über die „Haushaltskonsolidierung - Erhöhung der Parkgebühren/-entgelte“ in der Sitzung des Stadtrats vom 25.10.2012 wurde mit 16:15 Stimmen beschlossen, „die Mehreinnahmen aus den Parkgebühren für ein Parkdeck am Karl-Bever-Platz zu verwenden“.

Diese (Mehr-)Einnahmen müssen zunächst für die Finanzierung des Parkhauses neben der Inselhalle verwendet werden.

B E S C H L U S S V O R S C H L Ä G E

zu 1) Projektkosten

Der Stadtrat nimmt die Projektkosten zum Projekt Sanierung und bedarfsgerechte Erweiterung der Inselhalle zustimmend zur Kenntnis.

zu 2) Finanzierungskonzept

Der Stadtrat nimmt die Vorgehensweise zur Finanzierung der Investitionen im Zuge des Projekts Sanierung und bedarfsgerechte Erweiterung der Inselhalle zustimmend zur Kenntnis.

zu 3.1.) Feuerwehr Ausrückeinheit Insel – Stellplatzzahl

Der Stadtratsbeschluss vom 23.03.2010 hinsichtlich der Inselwache wird dahingehend aufgehoben, dass auf die Erweiterungsmöglichkeit (Vorratsfläche) verzichtet wird.

Zu 3.2.) Finanzierung eines Parkdecks am Karl-Bever-Platz

Der Stadtratsbeschluss vom 25.10.2012 hinsichtlich der Erhöhung der Parkgebühren/-entgelte wird dahingehend abgeändert, dass zunächst das Parkhaus neben der Inselhalle finanziert wird.

gez. Speth
Stadtbaudirektor

gez. i.A. Holz
Geschäftsführer LTK

gez. Natterer
Leiter Abt. Liegenschaften



Amt / Abt.: Projekt Inselhalle

Az.: _____

Datum: 18.09.2014

Drucksache: 1-085/2014 lit. ac

☒ öffentliche Sitzung

☐ nichtöffentliche Sitzung

Vorlage für:

☐ Hauptausschuss

☐ Finanzausschuss

☐ Bau- u. Umweltausschuss

☐ Kulturausschuss

☒ Stadtrat

am:

25.09.2014

Betreff:

Sachverhalt in der Anlage

Beratung zum Projekt Sanierung und bedarfsgerechte Erweiterung der Inselhalle
Lindau („Projekt Inselhalle“), hier:
ac) Beratung und Beschlussfassung zur Leistungsphase 03

Beschluss-Vorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, auf Basis des genehmigten Vorentwurfs alle notwendigen Planungsleistungen für die Fortsetzung der Planung, hier Leistungsphase 03 (Entwurfsplanung), für das Projekt Inselhalle abzurufen bzw. zu beauftragen. Die Kosten hierfür belaufen sich nach aktuellem Kenntnisstand auf ca. 1.300.000 EUR.

Finanzielle Auswirkungen 1.300.000 EUR

Gesamtinvestition _____

☐ Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle: _____

☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

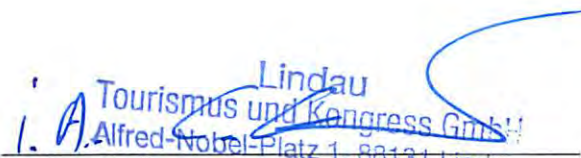
Deckungsvorschlag: _____

☐ Verwaltungshaushalt

☐ Vermögenshaushalt

☐ Mittelanmeldung zum Haushaltsplan

☐ Folgekosten: _____


Lindau
Tourismus und Kongress GmbH
Alfred-Nobel-Platz 1, 88131 Lindau
Unterschrift

Dem
Stadtrat
in öffentlicher Sitzung
vorgelegt

Betr.: Beratung zum Projekt Sanierung und bedarfsgerechte Erweiterung der Inselhalle
Lindau („Projekt Inselhalle“), hier:
ac) Beratung und Beschlussfassung zur Leistungsphase 03

SACHVERHALT

Der Projektausschuss hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 13.08.2014 den aktuellen Stand der Vorentwurfsplanung zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, diese auf der vorgestellten Basis fertigzustellen. Aufgrund der engen Terminalsituation empfiehlt der Projektausschuss dem Stadtrat, den Abruf der Leistungsphase 03 dringend in der Stadtratssitzung am 25.09.2014 zu beschließen.

Mit Genehmigung des Vorentwurfs (Vorplanung mit Kostenschätzung = Leistungsphase 02) ist nun die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (= Leistungsphase 03) zu beauftragen. Um den Rahmenterminplan einhalten zu können und eine Kostenberechnung nach DIN 276 zu erhalten, ist eine unverzügliche Beauftragung aller in Leistungsphase 03 involvierten Architekten, Fachplaner und Sachverständigen erforderlich. Die Honorare dafür belaufen sich auf Basis der aktuellen Kostenschätzung auf ca. 1.300.000 EUR. Die Kostenberechnung nach DIN 276 ist Voraussetzung für die Einreichung des Förderantrags und den Erhalt einer definitiven Förderzusage (VZB / vorzeitiger Baubeginn).

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Verwaltung wird ermächtigt, auf Basis des genehmigten Vorentwurfs alle notwendigen Planungsleistungen für die Fortsetzung der Planung, hier Leistungsphase 03 (Entwurfsplanung), für das Projekt Inselhalle abzurufen bzw. zu beauftragen. Die Kosten hierfür belaufen sich nach aktuellem Kenntnisstand auf ca. 1.300.000 EUR.

gez. Georg Speth
Stadtbaudirektor

gez. i.A. Carsten Holz
Geschäftsführer LTK



Amt / Abt.: Projekt Inselhalle

Az.: _____

Datum: 18.09.2014

Drucksache: 1-085/2014 lit. b

- ☒ öffentliche Sitzung
☐ nichtöffentliche Sitzung

Vorlage für:

☐
☐
☐
☐
☒

Hauptausschuss

Finanzausschuss

Bau- u. Umweltausschuss

Kulturausschuss

Stadtrat

am:

25.09.2014

Betreff: Sachverhalt in der Anlage

Beratung zum Projekt Sanierung und bedarfsgerechte Erweiterung der Inselhalle
Lindau („Projekt Inselhalle“), hier:
b) Vorgehensweise zum Veranstaltungsbetrieb während der Interimsphase

Beschluss-Vorschlag:

Bekanntgabe der Beschlusslage aus dem Projektausschuss Inselhalle vom 13.08.2014

Finanzielle Auswirkungen

Gesamtinvestition

☐ Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle:

☐ Verwaltungshaushalt

☐ Vermögenshaushalt

☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

☐ Mittelanmeldung zum Haushaltsplan

☐ Folgekosten:


Lindau
Tourismus und Kongress GmbH
Alfred-Nobel-Platz 1, 88131 Lindau
Unterschrift

Dem
S t a d t r a t
in **öffentlicher** Sitzung
vorgelegt

Betr.: Beratung zum Projekt Sanierung und bedarfsgerechte Erweiterung der Inselhalle
Lindau („Projekt Inselhalle“), hier:
b) Vorgehensweise zum Veranstaltungsbetrieb während der Interimsphase

SACHVERHALT

Ausgangslage

Mit dem Beschluss, die Sanierung und Erweiterung der Inselhalle aufgrund baufachlicher Erfordernisse nicht abschnittsweise, sondern in einem Zug umzusetzen, konnten die ursprünglichen Überlegungen einer auch nur teilweisen parallelen Fortführung des Veranstaltungsbetriebs während der Bauphase ausgeschlossen werden. Daraufhin wurden konkrete Planungen und Untersuchungen (mögliche Standorte, Funktionalitäten, Kosten, etc.) zu möglichen Interimslösungen in Form eines Zelt- bzw. Messebaus durchgeführt.

Grobkostenschätzung

Die auf Basis der Planung von Auer+Weber vorliegende Grobkostenschätzung beläuft sich auf 2.566.000 € netto (ohne sämtliche Ausstattung Messebau & Möblierung, Versetzen der Schrankenanlage und Anpassung der Außenanlagen, erhöhte Betriebskosten). Diese Grobkostenschätzung konnte mit den der Fa. Hitzler Ingenieure vorliegenden Erfahrungswerten eines Referenzobjekts abgeglichen werden, dessen Kosten bei einer funktional und zeitlich vergleichbaren Lösung sich auf 3.567.000 € beliefen.

Aus diesen Zahlen lässt sich ablesen, dass für die in früheren Stadtratssitzungen skizzierte Interimslösung (Zeitraum Juli 2015 bis Juni 2017) mindestens 3 bis 3,5 Mio. € netto zu verschlagen wären. Hier sei bereits anzumerken, dass die angedachte Leichtbauweise bei weitem nicht den Standard (insbesondere klimatisch, funktional, akustisch) eines auf Tagungs- und Kongressveranstaltungen ausgelegten Massivbaus erreichen kann („zu kalt im Winter, zu heiß im Sommer“, keine Teilung des Saalbereichs zur parallelen Nutzung etc.).

Auch in Anbetracht des vorgegebenen Kostenrahmens für das eigentliche Bauprojekt Inselhalle sollten die Interimskosten möglichst gering gehalten werden, so dass das Projektbudget im größtmöglichen Umfang nachhaltig einer attraktiven neuen Inselhalle zu Gute kommen kann.

Auf die Errichtung einer eigenen baulichen, vollumfänglichen Interimslösung wird demnach verzichtet.

Alternativer Lösungsansatz

- a) Veranstaltungen mit geringerem Flächenbedarf werden soweit möglich auf andere Lindauer Locations verteilen (Stadttheater, Tagungshotellerie, u.ä.).

- b) Veranstaltungen mit größerem Flächenbedarf werden an Konkurrenzangebote herangeführt (insbes. Bregenz und Friedrichshafen).

Folgende Prämissen sind zu beachten:

- Tagungskunden erwarten schon seit längerer Zeit verlässliche Auskünfte zur weiteren Vorgehensweise. Die Planung der jeweiligen Veranstaltung drängt, in 10 Monaten sollen bereits die Demontagearbeiten in der Inselhalle beginnen. Mit Fixierung des genauen Zeitplans werden nun seit Anfang September 2014 konkrete Lösungen für die Kunden entwickelt und Gespräche geführt.
- Freie Kapazitäten in den verschiedenen Häusern sind Voraussetzung und aufgrund der Kurzfristigkeit evtl. nicht gegeben.
- Teilweise nicht unerhebliche Umplanungen oder Einschränkungen in anderen Leistungsbereichen (insbesondere Stadttheater) können erforderlich werden.
- Die Bereitschaft der Kunden, sich zeitweise auf alternative Tagungsräume und – abläufe einzulassen, muss gegeben sein bzw. durch vertrauensvolle Überzeugungsarbeit erreicht werden.
- Die Lösungen müssen sowohl für die Kunden als auch die Stadt/LTK wirtschaftlich darstellbar sei (u.a. alternative Raummieten, Shuttle-Services, etc.).

Folgende Risiken bestehen:

- Enttäuschung / Verärgerung wichtiger, teilw. sehr langjähriger Kunden, da in Aussicht gestellte Interimslösung nicht realisiert wird.
- Gefahr der Abwanderung, entweder aus Lindau und der Bodenseeregion oder Verbleib am Konkurrenzstandort.
- Deutliche Verzögerungen in der Projektumsetzung, weitere Umsatzeinbußen bei der LTK GmbH (Fixkostenblock nicht annähernd so kurzfristig steuerbar)
- Worst-Case-Szenario: Projekt Inselhalle wird nicht umgesetzt, Kunden sind fort.

Seit Anfang September in der Umsetzung / bereits terminiert, betrifft a) und b):

- Persönliche Kundengespräche für gemeinsame Lösungsansätze.
- Vorbereitende Gespräche mit den Tagungs- und Kongresslocations in unmittelbarer Nähe (Bregenz, Friedrichshafen): Kapazitäten, Vakanzen, Konditionen.
- Best mögliche Anpassung der Kostenstruktur LTK.

B E S C H L U S S L A G E

Der Projektausschuss Inselhalle hat in seiner Sitzung vom 13.08.2014 einstimmig beschlossen, dass in Anbetracht der Grobkostenschätzung auf die Realisierung einer vollumfänglichen, eigenen baulichen Interimslösung verzichtet wird. Er beauftragte die LTK GmbH, im Bewusstsein der vorgenannten Risiken (insbes. Kundenabwanderung, Zeitverzögerungen, Kostenrisiken) für die konkrete Interimsphase von Mitte Juli 2015 bis Ende Juni 2017 mit allen relevanten Tagungs- und Veranstaltungskunden Gespräche über alternative Interimslösungen zu führen. Soweit möglich, werden die Kunden an alternative Locations in Lindau vermittelt. Der Großteil der umsatzstarken Tagungen, Kongresse und Messen wird aufgrund ihres hohen Raum- und Flächenbedarfs voraussichtlich an Konkurrenzstandorte in unmittelbarer Nähe (Bregenz, Friedrichshafen u.ä.) verwiesen werden müssen.



Carsten Holz
Geschäftsführer LTK



Amt / Abt.: Projekt Inselhalle

Az.: _____

Datum: 18.09.2014

Drucksache: 1-085/2014 lit. c

☒ öffentliche Sitzung

☐ nichtöffentliche Sitzung

Vorlage für:

☐ Hauptausschuss

☐ Finanzausschuss

☐ Bau- u. Umweltausschuss

☐ Kulturausschuss

☒ Stadtrat

am:

25.09.2014

Betreff:	Sachverhalt in der Anlage
Beratung zum Projekt Sanierung und bedarfsgerechte Erweiterung der Inselhalle Lindau („Projekt Inselhalle“), hier: c) Bekanntgabe der Vergabe der externen Projektleitung	
Beschluss-Vorschlag: Bekanntgabe des in nichtöffentlicher Sitzung des Projektausschusses Inselhalle vom 13.08.2014 gefassten Beschlusses.	

Finanzielle Auswirkungen

Gesamtinvestition _____

☐ Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle: _____

☐ Verwaltungshaushalt

☐ Vermögenshaushalt

☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Deckungsvorschlag: _____

☐ Mittelanmeldung zum Haushaltsplan

☐ Folgekosten: _____

Unterschrift
Lindau
Tourismus und Kongress GmbH
Alfred-Nobel-Platz 1, 88131 Lindau

Dem
Stadtrat
in öffentlicher Sitzung
vorgelegt

Betr.: Beratung zum Projekt Sanierung und bedarfsgerechte Erweiterung der Inselhalle
Lindau („Projekt Inselhalle“), hier:
c) Bekanntgabe der Vergabe der externen Projektleitung

SACHVERHALT

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 20.02.2014 einstimmig beschlossen, die Verwaltung u.a. mit der Ausschreibung und Besetzung der externen (=technischen) Projektleitung zu beauftragen. Basis ist die mit dem Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband abgestimmte Projektaufbauorganisation. Die Besetzung der externen Projektleitung wurde in Abstimmung mit der Vergabestelle der Regierung von Schwaben vorbereitet. Der in nichtöffentlicher Sitzung des Projektausschusses Inselhalle gefasste Beschluss zur Vergabe der externen Projektleitung wird bekanntgegeben.

BESCHLUSSLAGE

Der Projektausschuss Inselhalle hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 13.08.2014 einstimmig beschlossen, das Ingenieurbüro Hitzler entsprechend seiner Angebote vom 06.08.2014 mit

- a. einer Erweiterung der Grundleistungen des Projektsteuerungsvertrages vom 12.05./15.05.2014 gemäß § 205 AHO (Schriftenreihe 9)

sowie

- b. der Technischen Projektleitung gemäß § 206 AHO (Schriftenreihe 9)

zu beauftragen.

gez. Georg Speth
Stadtbaudirektor

gez. i.A. Carsten Holz
Geschäftsführer LTK



Amt / Abt.: 60/6011

Az.: _____

Datum: 15.09.2014

Drucksache: 1-086/2014

- ☒ öffentliche Sitzung
☐ nichtöffentliche Sitzung

Vorlage für:

- ☐ Hauptausschuss
☐ Finanzausschuss
☐ Bau- u. Umweltausschuss
☐ Kulturausschuss
☒ Stadtrat

am:

25.09.2014

Betreff:

Sachverhalt in der Anlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113 "Jungfernburg"
- Beschluss zur Aufstellung und öffentliche Auslegung

Beschluss-Vorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 "Jungfernburg".
2. Der Stadtrat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 "Jungfernburg".
3. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen _____

Gesamtinvestition _____

☐ Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle: _____

☐ Verwaltungshaushalt

☐ Vermögenshaushalt

☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Deckungsvorschlag: _____

☐ Mittelanmeldung zum Haushaltsplan

☐ Folgekosten: _____

Unterschrift _____

Dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2014 vorgelegt

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113 "Jungfernburg"

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

- Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113 "Jungfernburg", mit Stand vom 01.09.2014 im DIN A4-Format
- Anlage 2: Begründung mit Stand vom 01.09.2014
- Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungspläne des Architekturbüros Hammer und Pfeiffer mit Stand vom 01.09.2014
- Anlage 4: Artenschutzfachliches Gutachten vom Sept. 2014

SACHVERHALT

1. **Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplans, Ziel und Zweck der Planung**
2. **Planungsrechtliche Vorgaben**
3. **Angaben zum Bestand**
4. **Vorgesehene städtebauliche Gestaltung**
5. **Art der Verfahrensbearbeitung**
6. **Festsetzungen des Bebauungsplans**
7. **Beschlussvorschlag**

1. Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplans, Ziel und Zweck der Planung

Die GWG, Lindauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, beabsichtigt, die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets abzureißen und das Grundstück neu zu bebauen.

In der Stadt Lindau herrscht eine große Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum. Insbesondere fehlt Wohnraum für junge Familien sowie Senioren. Gleichzeitig besteht von Seiten der Stadt Lindau die Absicht, bei der Entwicklung neuer Bauflächen die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen und bei Neubauprojekten geeignete bebaubare Innenbereichsflächen vorrangig zu entwickeln.

Für die Neubebauung wurde Anfang 2014 von der GWG ein Planungswettbewerb mit 14 teilnehmenden Büros ausgelobt. Dabei wurde die Arbeit des Büros Hammer Pfeiffer Architekten, Lindau, zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

Der Vorhabenträger, die GWG Lindauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, hat mit Schreiben vom 04.09.2014 einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Neubebauung der Fläche mit einer zeitgemäßen Wohnbebauung.

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll der vorgesehenen Wohnnutzung Rechnung getragen werden. Zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Nutzungen werden nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.

Grundsätzlich sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet.

3. Angaben zum Bestand

Das Vorhabengrundstück liegt an der Ecke Holdereggengasse/Brühlweg. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Gebäude aus dem Jahre 1900 mit diversen An- und Nebenbauten. Bedingt durch die historische Nutzung der baulichen Anlagen unter anderem als Kühlkeller für eine Brauerei wurden in der nördlichen Grundstückshälfte Aufschüttungen im Außenbereich vorgenommen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohnbauten in offener zwei- bis viergeschossiger Bauweise, in südlicher Richtung Reihenhausbau, ansonsten überwiegend Geschosswohnungsbau. Südlich grenzt das Grundstück an einen Kindergarten und westlich an das denkmalgeschützte Schloss Holderegg mit seiner Parkanlage aus dem Jahre 1890, in der die Lindauer Musikschule untergebracht ist. In nordwestlicher Richtung besteht ein Seniorenheim mit Wohnanlage.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 97, 79/3 (Teilfläche), 95 (Teilfläche, Brühlweg) und 39 (Teilfläche, Holdereggengasse), Gemarkung Lindau und weist eine Größe von ca. 3.121 m² auf.

4. Vorgesehene städtebauliche Gestaltung

Der Baukörper im Eckbereich der Holdereggengasse/Brühlstraße (Baukörper A) weist 4 Vollgeschosse mit einem Flachdach auf. Der zum Park der Musikschule angeordnete Baukörper (Baukörper B) wird mit 3 Vollgeschossen und ebenfalls einem Flachdach ausgebildet.

Die Höhenentwicklung der Gebäude nimmt mit ca. 10,0 m (3-geschossiger Baukörper) bzw. 13,0 m (4-geschossiger Baukörper) Bezug auf die umliegende Bebauung

Unterirdisch sind die beiden Baukörper über eine gemeinsame Tiefgarage mit 15 Stellplätzen verbunden.

Im Baukörper A sind ca. 24 Wohneinheiten für Senioren mit 2-3 Zimmer-Wohnungen geplant. Im Baukörper B sind insgesamt 8 Wohneinheiten für junge Familien vorgesehen. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei über Aufzüge zu erreichen.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

5.1 Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien von weniger als 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden bei einem Geltungsbereich von ca. 3.121 m² eingehalten. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.

5.2 Vorgaben des § 13a BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan „...für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² aufweist und gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Werden die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt, gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB.

Im Vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 bzw. vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen.

5.3 Begründung für die Anwendung § 13a BauGB

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Aeschach im Eckbereich der Holdereggengasse/Brühlweg. Das Stadtteilzentrum selbst liegt unweit des Plangebietes. Die Fläche war ehemals durch Gebäude aus dem Jahre 1900 bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von 3.121 m² auf. Das Vorhaben stellt damit eindeutig eine Maßnahme zur Innenentwicklung sowie zur Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Fläche dar. Auch bleibt das Vorhaben weit unter den im § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m².

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter konnten nicht festgestellt werden.

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 "Jungfernburg" gegeben.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit der Bebauungsplanänderung sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit der Einschränkung, dass nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig sind. Grundsätzlich sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet.
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Überschreitung für Tiefgaragen incl. Zufahrten bis 0,6. Höhe der baulichen Anlagen differenziert nach Gebäuden als absolute Höhen in m ü.NN.; OK = 420,0 m ü.NN bzw. 423,50 m ü.NN
Bauweise:	offene Bauweise
Grünordnung	Erhalt von 2 bestehenden Bäumen, Neupflanzung von 2 heimischen Laubbäumen, Begrünung der Tiefgaragendecke

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 "Jungfernburg".
2. Der Stadtrat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 "Jungfernburg".
3. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

STADTBAUAMT LINDAU (B)

.....

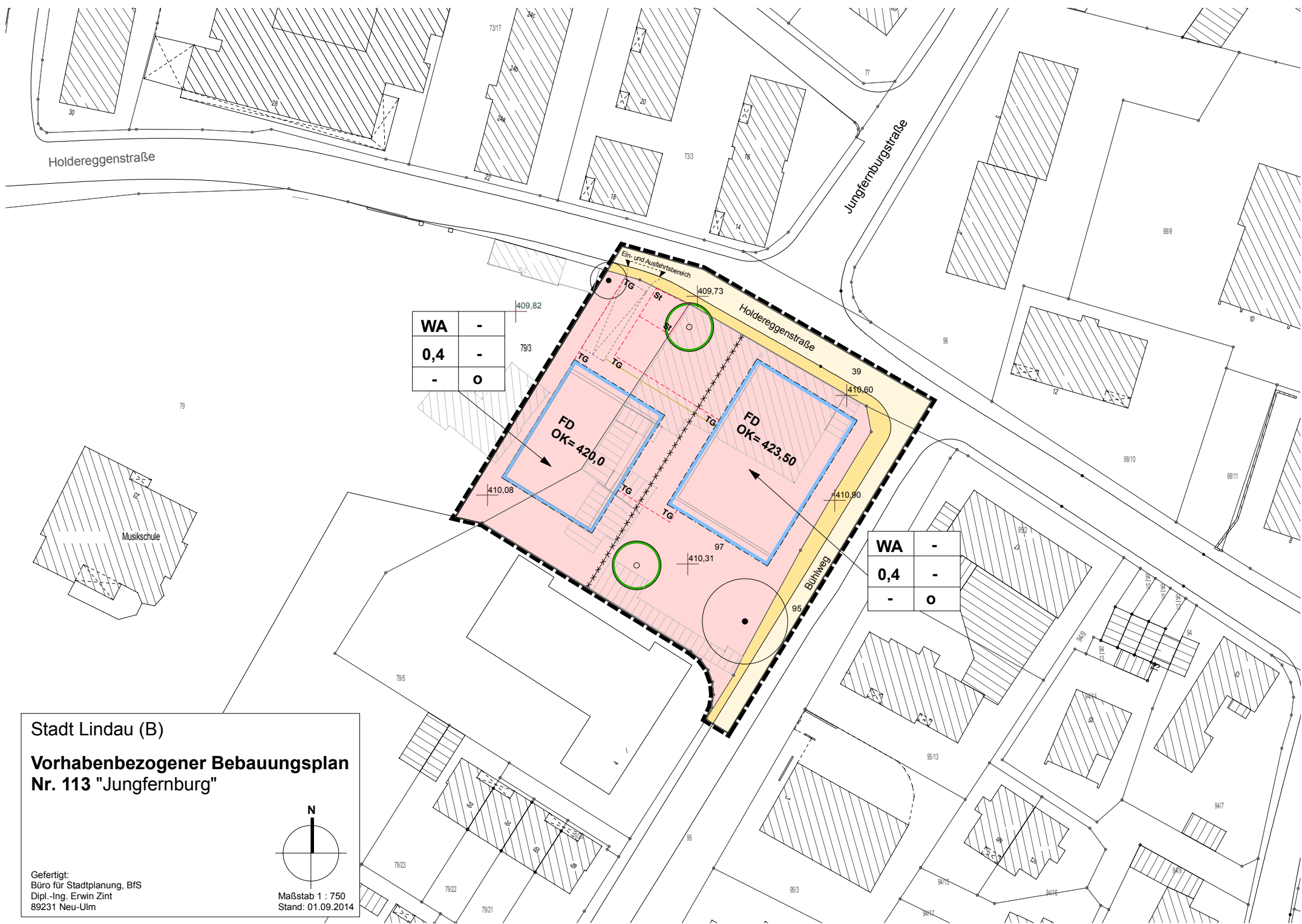
Herrling

(Leiter der Abt. Stadtplanung und Bauordnung)

.....

Koschka

(Abt. Stadtplanung)

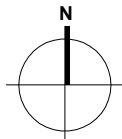


WA	-
0,4	-
-	o

WA	-
0,4	-
-	o

Stadt Lindau (B)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 113 "Jungfernburg"**



Gefertigt:
Büro für Stadtplanung, BFS
Dipl.-Ing. Erwin Zint
89231 Neu-Ulm

Maßstab 1 : 750
Stand: 01.09.2014

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 "Jungfernbург"

DIE STADT LINDAU ERLÄSST AUF DER GRUNDLAGE

BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)
geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)

In der Fassung der Bekanntm. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I)
zuletzt geändert durch Art. 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S.689)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

FOLGENDE SATZUNG:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.

WA

allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

1.1.1.3. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1.

z.B. 0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.1.1. Die zulässige GRZ von 0,4 darf für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebengebäude und Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

1.2.2.

**z.B.
OK= 423,50**

absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1.

o

offene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.



Baugrenzen

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1.

St/TG

Umgrenzung für Flächen von Stellplätze und Tiefgaragen

1.5.1.1.

TG

Fläche für Tiefgaragen

1.5.1.2.

St

Fläche für Stellplätze

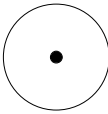
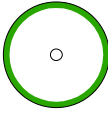
1.6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.6.2.  öffentlicher Gehweg
- 1.6.3.  Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Tiefgarage

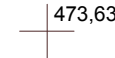
1.7. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung
Private Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. gekieste Flächen, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 1.8.1.  Erhalt von bestehenden Bäumen.
- 1.8.2.  Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 16-18 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.9.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.9.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.9.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.9.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektive) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Füllschema der
Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. Es sind Flachdächer zulässig.
- 2.1.2. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.
- 2.1.3. Photovoltaikanlagen sind auf den Flachdächern generell zulässig. Sie dürfen die jeweils festgesetzte max. Gebäudeoberkante (OK) um bis zu 1,0 m überschreiten.

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS

- 2.2.1. Die nicht überbauten Freiflächen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
- 2.2.2. Die Tiefgarage ist mit durchwurzelbarem Substrat von mind. 40 cm Auflagenstärke zu bedecken und zu bepflanzen.

2.3. EINFRIEDUNGEN

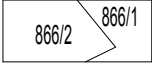
- 2.3.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,2 m betragen.
- 2.3.2. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

2.4. ABSTANDSFLÄCHEN

- 2.4.1. Die Abstandsflächen können bis zu 0,4 H reduziert werden.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung

- 3.2.  Flurstücksgrenzen und Flurstücksgrenzen

3.3. NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

3.4. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens. Lagerung des Oberbodens in Mieten von 2 Metern, bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Nr. 113 "Jungfernburg"**

Begründung

Fassung vom 01.09.2014

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Dipl.-Ing. E. Zint
89231 Neu-Ulm

Begründung zum Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Anlass der Planung

Die GWG, Lindauer Wohnungsbaugesellschaft mbH beabsichtigt, die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets abzureißen und neu zu bebauen.

In der Stadt Lindau herrscht eine große Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum. Insbesondere fehlt Wohnraum für junge Familien sowie Senioren. Gleichzeitig besteht von Seiten der Stadt Lindau die Absicht, bei der Entwicklung neuer Bauflächen die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen und bei Neubauprojekten geeignete bebaubare Innenbereichsflächen vorrangig zu entwickeln.

Für die Neubebauung wurde Anfang 2014 von der GWG ein Planungswettbewerb mit 14 teilnehmenden Büros ausgelobt. Dabei wurde die Arbeit des Büros Hammer Pfeiffer Architekten, Lindau, zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Neubebauung der Fläche mit einer zeitgemäßen Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien von weniger als 20.000 m² nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden bei einem Geltungsbereich von ca. 3.121 m² eingehalten.

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.

3. Angaben zum Bestand

Der Stadtteil Lindau - Aeschach hat ca. 5.500 Einwohner und ist mit guter Infrastruktur und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie des gelegentlichen Bedarfs ausgestattet. Die meisten der Einrichtungen sowie der Bodensee sind fußläufig erreichbar. Das Stadtteilzentrum liegt unweit des Plangebiets in nordöstlicher Richtung.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohnbauten in offener zwei- bis viergeschossiger Bauweise, in südlicher Richtung Reihenhausbau, ansonsten überwiegend Geschosswohnungsbau. Südlich grenzt das Grundstück an einen Kindergarten und westlich an das denkmalgeschützte Schloss Holdereggen mit seiner Parkanlage aus dem Jahre 1890, in der die Lindauer Musikschule untergebracht ist. In nordwestlicher Richtung besteht ein Seniorenheim mit Wohnanlage. Eine Stadtbushaltestelle liegt direkt gegenüber.

Das Vorhabengrundstück selbst liegt an der Ecke Holdereggenstraße/Bühlweg. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Gebäude aus dem Jahre 1900 mit diversen An- und Nebenbauten. Bedingt durch die historische Nutzung der baulichen An-

lagen unter anderem als Kühlkeller für eine Brauerei wurden in der nördlichen Grundstückshälfte Aufschüttungen im Außenbereich vorgenommen. Alle derzeitig vorhandenen Bauten werden inklusive Keller und Aufschüttungen abgebrochen.

Die Holdereggengasse ist eine ausgebaute Straße mit beidseitigem Gehsteig und einer begrenzten Anzahl öffentlicher Parkplätze am Straßenrand. Beim Brühlweg handelt es sich um eine Wohnstraße mit Durchgangsverkehr, beidseitigem Gehsteig und öffentlichen Parkmöglichkeiten entlang der Straße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 97, 79/3 (Teilfläche), 95 (Teilfläche, Brühlweg) und 39 (Teilfläche, Holdereggengasse), Gemarkung Lindau und weist eine Größe von ca. 3.121 m² auf.

4. Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes

Das Vorhaben hat zum Ziel, Wohnraum für junge Familien sowie für Senioren zur Verfügung zu stellen. Dabei sind zwei Baukörper zum Eckbereich Holdereggengasse/Brühlweg sowie zum westlich angrenzenden Park hin angeordnet.

Der Baukörper im Eckbereich der Holdereggengasse/Brühlstraße (Baukörper A) weist 4 Vollgeschosse mit einem Flachdach auf. Der zum Park der Musikschule angeordnete Baukörper (Baukörper B) wird mit 3 Vollgeschossen und ebenfalls einem Flachdach ausgebildet. Unterirdisch sind die beiden Baukörper über eine gemeinsame Tiefgarage mit 15 Stellplätzen verbunden.

Die fußläufige Erschließung der Gebäude erfolgt über den nordwestlich entstehenden Platzbereich.

Im Baukörper A sind ca. 24 Wohneinheiten für Senioren mit 2-3 Zimmer-Wohnungen geplant. Im Baukörper B sind insgesamt 8 Wohneinheiten für junge Familien vorgesehen. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei über Aufzüge zu erreichen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude nimmt mit ca. 10,0 m (3-geschossiger Baukörper) bzw. 13,0 m (4-geschossiger Baukörper) Bezug auf die umliegende Bebauung.

Die Wohnbebauung ist als Nachfolgenutzung des einstigen Wohngrundstücks vorgesehen und führt insgesamt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Standorts.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll der vorgesehenen Wohnnutzung Rechnung getragen werden.

Die zulässigen Nutzungen sind dabei wie folgt bestimmt:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die im Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen sind aufgrund ihrer Eigenart und der vorgesehenen Erschließungsstruktur in Form einer einzelnen Tiefgaragen-

Zufahrt nicht mit den im Plangebiet vorgesehenen vorrangigen Wohnnutzungen vereinbar.

Grundsätzlich sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich auf den Wert von 0,4 festgelegt. Dieser Wert wird auf Grundlage der vorgesehenen Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 BauNVO für die Anlage von Tiefgaragen und Stellplätzen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Die Überschreitung der GRZ ist städtebaulich vertretbar, da es erforderlich ist, die den künftigen Wohneinheiten zurechenbaren PKW auf dem Grundstück unterzubringen. Durch die unterirdische Parkierung kann das Grundstück städtebaulich angemessen entwickelt und die Freiflächen entsprechend gestaltet werden. Die unterirdische Parkierung dient auch der Verkehrssicherheit, Gefahren für Fußgänger können vermieden werden.

Für die einzelnen Baukörper werden jeweils zulässige Gebäudehöhen (OK) als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässigen Höchstgrenzen liegen beim Baukörper A bei 423,0 m ü. NN (im neuen System) was einer relativen Höhe von ca. 13,0 m über dem Geländeniveau entspricht. Der Baukörper B ist mit einer Höchstgrenze von 420,0 m ü. NN (im neuen System) festgesetzt, was einer relativen Höhe von ca. 10,0 m über dem Geländeniveau entspricht. In den Höhenfestsetzungen ist jeweils ein Puffer von 30 cm - 60 cm beinhaltet, um ausreichend Spielraum für eventuelle Anpassungen der Gebäude im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu gewährleisten.

Durch die Planungskonzeption und den entsprechenden Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der zulässigen Gebäudehöhen können die vorgegebenen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nicht eingehalten werden. Eine Reduzierung der in Art. 6 Abs. 5 BayBO genannten Abstandsflächenwerte ist möglich, wenn die

- ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt,
- sowie die Flächen für die notwendigen Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

Ein Konflikt zwischen der vorgesehenen und der bestehenden Bebauung ist nicht gegeben. Die Gebäude wurden so zueinander angeordnet, dass eine ausreichende Belichtung sowie Belüftung der Nachbarbebauung sowie der Gebäude untereinander gegeben ist. Des Weiteren wurde durch die differenzierten Gebäudehöhen zu den Nachbargrundstücken auf die Belichtungs- und Belüftungssituation der bestehenden Gebäude eingegangen.

Flächen für evtl. notwendige Nebenanlagen werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.

Die durch die Planung hervorgerufenen reduzierten Abstandsflächen orientieren sich zudem an der bestehenden Umgebungsbebauung der innerstädtischen Baustruktur von Lindau - Aeschach. Die Abstandsflächen werden daher auf ein für innerstädtische Verhältnisse akzeptables Maß reduziert.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf Grundlage der vorgesehenen Planung festgelegt.

Die Bauweise wird in Anlehnung an die umgebende und geplante Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Holdereggstraße sowie des Brühlwegs.

Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 15 Einstellplätzen bereitgestellt, die über eine Zufahrt von der Holdereggstraße aus erschlossen werden. Die Anzahl von 15 Stellplätzen bei 32 Wohneinheiten werden in Hinblick auf das vorwiegende Senioren-Wohnen als ausreichend erachtet. Zusätzlich sind im Bereich östlich der Tiefgargenzufahrt zwei ebenerdige Besucherparkplätze angedacht.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen:

- extensive Begrünung der Flachdächer
- Festsetzungen der Pflanzung von zwei standortheimischen Laubbäumen
- Festsetzung, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen, einschließlich der Tiefgarage, gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen sind.

5.6 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 3.121 m² erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

5.7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG kann eine Beseitigung von Altgehölzen und Gebüsch im Plangebiet generell nicht zwischen Anfang März und Ende September durchgeführt werden.

5.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

5.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Zum Schutz der Ressource Wasser ist gesammeltes unbelastetes Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die bewachsene Oberbodenschicht (z.B. Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

5.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung der Zielsetzung des Gebietes als Wohnquartier werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dach- und Freiflächengestaltung sowie für Einfriedungen festgesetzt.

6. Flächenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.121 m ² (100,0 %)
davon:	
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.496 m ² (79,9 %)
- öffentliche Verkehrsflächen	ca. 625 m ² (20,1 %)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Nr. 113 "Jungfernburg"**

Begründung

Fassung vom 01.09.2014

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Dipl.-Ing. E. Zint
89231 Neu-Ulm

Begründung zum Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Anlass der Planung

Die GWG, Lindauer Wohnungsbaugesellschaft mbH beabsichtigt, die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets abzureißen und neu zu bebauen.

In der Stadt Lindau herrscht eine große Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum. Insbesondere fehlt Wohnraum für junge Familien sowie Senioren. Gleichzeitig besteht von Seiten der Stadt Lindau die Absicht, bei der Entwicklung neuer Bauflächen die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen und bei Neubauprojekten geeignete bebaubare Innenbereichsflächen vorrangig zu entwickeln.

Für die Neubebauung wurde Anfang 2014 von der GWG ein Planungswettbewerb mit 14 teilnehmenden Büros ausgeschrieben. Dabei wurde die Arbeit des Büros Hammer Pfeiffer Architekten, Lindau, zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Neubebauung der Fläche mit einer zeitgemäßen Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien von weniger als 20.000 m² nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden bei einem Geltungsbereich von ca. 3.121 m² eingehalten.

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.

3. Angaben zum Bestand

Der Stadtteil Lindau - Aeschach hat ca. 5.500 Einwohner und ist mit guter Infrastruktur und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie des gelegentlichen Bedarfs ausgestattet. Die meisten der Einrichtungen sowie der Bodensee sind fußläufig erreichbar. Das Stadtteilzentrum liegt unweit des Plangebiets in nordöstlicher Richtung.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohnbauten in offener zwei- bis viergeschossiger Bauweise, in südlicher Richtung Reihenhausbauweise, ansonsten überwiegend Geschosswohnungsbau. Südlich grenzt das Grundstück an einen Kindergarten und westlich an das denkmalgeschützte Schloss Holdereggen mit seiner Parkanlage aus dem Jahre 1890, in der die Lindauer Musikschule untergebracht ist. In nordwestlicher Richtung besteht ein Seniorenheim mit Wohnanlage. Eine Stadtbushaltestelle liegt direkt gegenüber.

Das Vorhabengrundstück selbst liegt an der Ecke Holdereggenstraße/Bühlweg. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Gebäude aus dem Jahre 1900 mit diversen An- und Nebenbauten. Bedingt durch die historische Nutzung der baulichen An-

lagen unter anderem als Kühlkeller für eine Brauerei wurden in der nördlichen Grundstückshälfte Aufschüttungen im Außenbereich vorgenommen. Alle derzeitig vorhandenen Bauten werden inklusive Keller und Aufschüttungen abgebrochen.

Die Holdereggengasse ist eine ausgebaute Straße mit beidseitigem Gehsteig und einer begrenzten Anzahl öffentlicher Parkplätze am Straßenrand. Beim Brühlweg handelt es sich um eine Wohnstraße mit Durchgangsverkehr, beidseitigem Gehsteig und öffentlichen Parkmöglichkeiten entlang der Straße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 97, 79/3 (Teilfläche), 95 (Teilfläche, Brühlweg) und 39 (Teilfläche, Holdereggengasse), Gemarkung Lindau und weist eine Größe von ca. 3.121 m² auf.

4. Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes

Das Vorhaben hat zum Ziel, Wohnraum für junge Familien sowie für Senioren zur Verfügung zu stellen. Dabei sind zwei Baukörper zum Eckbereich Holdereggengasse/Brühlweg sowie zum westlich angrenzenden Park hin angeordnet.

Der Baukörper im Eckbereich der Holdereggengasse/Brühlstraße (Baukörper A) weist 4 Vollgeschosse mit einem Flachdach auf. Der zum Park der Musikschule angeordnete Baukörper (Baukörper B) wird mit 3 Vollgeschossen und ebenfalls einem Flachdach ausgebildet. Unterirdisch sind die beiden Baukörper über eine gemeinsame Tiefgarage mit 15 Stellplätzen verbunden.

Die fußläufige Erschließung der Gebäude erfolgt über den nordwestlich entstehenden Platzbereich.

Im Baukörper A sind ca. 24 Wohneinheiten für Senioren mit 2-3 Zimmer-Wohnungen geplant. Im Baukörper B sind insgesamt 8 Wohneinheiten für junge Familien vorgesehen. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei über Aufzüge zu erreichen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude nimmt mit ca. 10,0 m (3-geschossiger Baukörper) bzw. 13,0 m (4-geschossiger Baukörper) Bezug auf die umliegende Bebauung.

Die Wohnbebauung ist als Nachfolgenutzung des einstigen Wohngrundstücks vorgesehen und führt insgesamt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Standorts.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll der vorgesehenen Wohnnutzung Rechnung getragen werden.

Die zulässigen Nutzungen sind dabei wie folgt bestimmt:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die im Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen sind aufgrund ihrer Eigenart und der vorgesehenen Erschließungsstruktur in Form einer einzelnen Tiefgaragen-

Zufahrt nicht mit den im Plangebiet vorgesehenen vorrangigen Wohnnutzungen vereinbar.

Grundsätzlich sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich auf den Wert von 0,4 festgelegt. Dieser Wert wird auf Grundlage der vorgesehenen Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 BauNVO für die Anlage von Tiefgaragen und Stellplätzen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Die Überschreitung der GRZ ist städtebaulich vertretbar, da es erforderlich ist, die den künftigen Wohneinheiten zurechenbaren PKW auf dem Grundstück unterzubringen. Durch die unterirdische Parkierung kann das Grundstück städtebaulich angemessen entwickelt und die Freiflächen entsprechend gestaltet werden. Die unterirdische Parkierung dient auch der Verkehrssicherheit, Gefahren für Fußgänger können vermieden werden.

Für die einzelnen Baukörper werden jeweils zulässige Gebäudehöhen (OK) als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässigen Höchstgrenzen liegen beim Baukörper A bei 423,0 m ü. NN (im neuen System) was einer relativen Höhe von ca. 13,0 m über dem Geländeniveau entspricht. Der Baukörper B ist mit einer Höchstgrenze von 420,0 m ü. NN (im neuen System) festgesetzt, was einer relativen Höhe von ca. 10,0 m über dem Geländeniveau entspricht. In den Höhenfestsetzungen ist jeweils ein Puffer von 30 cm - 60 cm beinhaltet, um ausreichend Spielraum für eventuelle Anpassungen der Gebäude im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu gewährleisten.

Durch die Planungskonzeption und den entsprechenden Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der zulässigen Gebäudehöhen können die vorgegebenen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nicht eingehalten werden. Eine Reduzierung der in Art. 6 Abs. 5 BayBO genannten Abstandsflächenwerte ist möglich, wenn die

- ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt,
- sowie die Flächen für die notwendigen Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

Ein Konflikt zwischen der vorgesehenen und der bestehenden Bebauung ist nicht gegeben. Die Gebäude wurden so zueinander angeordnet, dass eine ausreichende Belichtung sowie Belüftung der Nachbarbebauung sowie der Gebäude untereinander gegeben ist. Des Weiteren wurde durch die differenzierten Gebäudehöhen zu den Nachbargrundstücken auf die Belichtungs- und Belüftungssituation der bestehenden Gebäude eingegangen.

Flächen für evtl. notwendige Nebenanlagen werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.

Die durch die Planung hervorgerufenen reduzierten Abstandsflächen orientieren sich zudem an der bestehenden Umgebungsbebauung der innerstädtischen Baustruktur von Lindau - Aeschach. Die Abstandsflächen werden daher auf ein für innerstädtische Verhältnisse akzeptables Maß reduziert.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf Grundlage der vorgesehenen Planung festgelegt.

Die Bauweise wird in Anlehnung an die umgebende und geplante Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Holdereggstraße sowie des Brühlwegs.

Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 15 Einstellplätzen bereitgestellt, die über eine Zufahrt von der Holdereggstraße aus erschlossen werden. Die Anzahl von 15 Stellplätzen bei 32 Wohneinheiten werden in Hinblick auf das vorwiegende Senioren-Wohnen als ausreichend erachtet. Zusätzlich sind im Bereich östlich der Tiefgargenzufahrt zwei ebenerdige Besucherparkplätze angedacht.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen:

- extensive Begrünung der Flachdächer
- Festsetzungen der Pflanzung von zwei standortheimischen Laubbäumen
- Festsetzung, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen, einschließlich der Tiefgarage, gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen sind.

5.6 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 3.121 m² erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

5.7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG kann eine Beseitigung von Altgehölzen und Gebüsch im Plangebiet generell nicht zwischen Anfang März und Ende September durchgeführt werden.

5.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

5.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Zum Schutz der Ressource Wasser ist gesammeltes unbelastetes Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die bewachsene Oberbodenschicht (z.B. Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

5.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung der Zielsetzung des Gebietes als Wohnquartier werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dach- und Freiflächengestaltung sowie für Einfriedungen festgesetzt.

6. Flächenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.121 m ² (100,0 %)
davon:	
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.496 m ² (79,9 %)
- öffentliche Verkehrsflächen	ca. 625 m ² (20,1 %)

ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

§ 44 BNatSchG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „JUNGFERNBURG“ IN LINDAU

Auftraggeber:

Büro für Stadtplanung
BfS Dipl.-Ing. Erwin Zint
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm

Bearbeitung:

Diplom Biologin Tanja Irg

Schützenstraße 17
88477 Kleinschafhausen
Telefon: 07353-75046-13
Mobil: 0176-24114165
E-Mail: kontakt@irg-umweltkonzept.de
Internet: www.irg-umweltkonzept.de

umweltkonzept

September 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Zielsetzung	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	4
2	Untersuchungsmethodik	5
3	Ergebnisse.....	5
3.1	Schutzgebiete.....	5
3.2	Vögel	5
3.2.1	Konkret nachgewiesene Brutvögel im Plangebiet	5
3.2.2	nachgewiesene Vogelarten im Plangebiet und 50 m Umfeld	6
3.3	Fledermäuse.....	6
3.4	Amphibien	7
3.5	Sonstige Tierarten	7
3.6	Vegetation	8
4	Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens.....	12
5	Maßnahmenempfehlung.....	13
6	Fazit.....	13
7	Literatur	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Plangebiet Luftbild	3
--	---

1 Veranlassung und Zielsetzung

Das Plangebiet liegt im südlichen Lindauer Ortsteil Äschach. Die Wohnungsbaugesellschaft GWG will das Gebäude „Jungfernburg“ abreißen und stattdessen Mieteinheiten schaffen. Auf dem Grundstück befinden sich noch Nebengebäude bzw. Garagen. Das Flurstück 97 wird von Wohnbebauung umrahmt.

Nach den gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2010 ist auch die Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange (gem. § 44 NatSchG) im Rahmen des Verfahrens erforderlich.



Abbildung 1: Plangebiet Luftbild

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutzrechtliche Regelungen

Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten werden insbesondere im novellierten Bundesnaturschutzgesetz (Geltung ab 01.03.2010) behandelt. So werden in § 44 Abs. 1 BNatSchG die Verbotstatbestände an die Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie angepasst:

§ 44 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

Verbotstatbestände

(1) „Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(Zugriffsverbote)

2 Untersuchungsmethodik

Im Plangebiet wurde am 28.08.2014 nachmittags und abends Begehungen hinsichtlich der potentiellen und tatsächlichen Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln vorgenommen.

Untersucht wurden am Tag insbesondere die Gebäude und Dachböden und zwei Altbäume auf dem betreffenden Grundstück. Die angrenzenden Gartenstrukturen wurden nur randlich erfasst.

Um Fledermäuse nachzuweisen, die sich im unzugänglichen Dachbereich befinden, bzw. sich nicht im Inneraum aufhalten, sondern in Spalten an der Außenwand (hinter Fensterläden) wurde am 28.08.2014 zusätzlich eine Ausflugskontrolle durchgeführt.

Als Ausflugszählung bezeichnet man die quantitative Erfassung der am Abend ihr Quartier verlassenden Fledermäuse. Die Tiere verlassen bei guter Witterung (trocken, mind. 12 °C) während der Dämmerung ihr Quartier. Der Beobachter postiert sich so um das Gebäude, dass sich ausfliegende Tiere gegen den Himmel abheben.

Die Ausflugsbeobachtung beginnt 15 Minuten vor Einsetzen der Dämmerung. Erst wenn 30 Minuten nach Einsetzen völliger Dunkelheit keine Tiere gesichtet wurden, wird die Beobachtung abgebrochen. Ist die Art bzw. ihr Ausflugszeitraum bekannt, kann der Beobachtungszeitraum eingeschränkt werden.

Fliegen Fledermäuse aus, so wird die Zählung beendet, wenn 10 Minuten nach der zuletzt ausgeflogenen Fledermaus keine weiteren Tiere beobachtet wurden.

Zur akkustischen Erfassung der Tiere wurde ein Ultraschalldetektor eingesetzt. Aufgenommene Rufe können mit Hilfe einer Spezialsoftware ausgewertet werden und zur Artbestimmung herangezogen werden.

Sonstige planungsrelevante Tierarten (z.B. Reptilien, Schmetterlinge) konnten infolge der fehlenden Habitatstrukturen bzw. der Vorbelastung des Plangebiets insgesamt ausgeschlossen werden.

3 Ergebnisse

3.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nach § 32 BNatSchG besonders geschützten Biotope.

3.2 Vögel

3.2.1 Konkret nachgewiesene Brutvögel im Plangebiet

Zur Erlangung grundlegender Kenntnisse hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für vorkommende Vogelarten („besonders“ und „streng“ geschützt gem. BNatSchG) fanden im Untersuchungsbereich zwei Übersichtsbegehungen am 28.08.2014 statt.

Im Rahmen der Kartierung konnten für das Plangebiet keine Brutvögel nachgewiesen werden. Auf den Bäumen und an den Gebäuden auf dem Flurstück 97 wurden keine Nester festgestellt.

3.2.2 nachgewiesene Vogelarten im Plangebiet und 50 m Umfeld

In der Untersuchungsfläche und in den angrenzenden Gärten wurden folgende Arten nachgewiesen (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: vorkommende Vogelarten im Umfeld des Plangebietes

Nr.	Art	RL BY *1)	VS- RL Anh. I	EG-Ver- ordnung Nr. 338/ 972 Anh. A o. B*2)	VS- RL Art. 1 *3)	BArt SchV Anl. 1	BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr.13 und 14	Plangebiet	Bemerkungen
1.	Amsel				X		bes. geschützt	Futtersuchend auf Parkplatzfläche	Angrenzende Gehölze
2.	Blaumeise				X		bes. geschützt		Gärten
3.	Elster				X		bes. geschützt		überfliegend
4.	Haus- sperling				X		bes. geschützt	Futtersuchend auf auf Parkplatzfläche	
5.	Rabenkrähe				X		bes. geschützt	Futtersuchend auf auf Parkplatzfläche	
6.	Straßentaube				X		Bes. geschützt		überfliegend

*1) : Rote Liste Bayern (Stand 2003) LfU

*2): EG-Verordnung Nr. 338/97 vom 09.12.1996, zuletzt geändert durch EG-Verordnung 834/2004 vom 28.04.2004

*3): Europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG)

Die hier nachgewiesenen Vogelarten brüten höchstwahrscheinlich in den Gärten der angrenzenden Siedlung bzw. im westlich angrenzenden Park. Im Plangebiet wurden diese nur futtersuchend oder überfliegend beobachtet.

3.3 Fledermäuse

Baumquartiere:

Im Untersuchungsbereich wurden bei den Begehungen zwei Altbäume südlich des Gebäudes „Jungfernburg“ als potentielle Quartierbäume untersucht. Die Bäume weisen keine sichtbaren, größeren Höhlen auf, jedoch können auch kleinere

Spalten und Rindentaschen in der Baumkrone für Einzeltiere als Unterschlupf dienen.

Wohnhaus:

Im Innenraum des Dachbodens konnten keine Spuren, die auf Fledermäuse deuten, gefunden werden. Freihängende Arten wie Großes Mausohr oder Langohren können somit ausgeschlossen werden.

Die Fassade ist durch die Fensterläden für spaltenbewohnende Arten potentiell geeignet. Bei der Kontrolle der Fassade konnten aber nirgends herabfallende Kots Spuren festgestellt werden. Die Fensterläden wurden zusätzlich bei der abendlichen Ausflugskontrolle beobachtet.

Der Keller ist für Fledermäuse unzugänglich, da dieser von außen komplett vergittert ist.

Garagen/Nebengebäude:

Die Nebengebäude besitzen im Inneren keine für Fledermäuse relevanten Strukturen. Es gibt durch die Flachdachkonstruktion keinen Dachboden und die Innenräume sind viel zu hell und zu offen um als Fledermausquartier zu dienen. Außen befinden sich jedoch teilweise Spalten und Ritzen an den Holzbalken. Diese uneinsehbaren Strukturen wurden dann bei der Ausflugskontrolle genauer betrachtet.

Bei der Ausflugskontrolle wurden keine ausfliegenden Fledermäuse festgestellt (Ein einzelnes Tier kann aber bei einem so großen Gebäude leicht übersehen werden).

Im Plangebiet wurden 2 fliegende Fledermäuse beobachtet, vermutlich Zwergfledermäuse, die das Gebiet queren und teilweise auch zur Jagd nutzen.

Durch die negative Ausflugskontrolle können aber größere Quartiersvorkommen und damit Wochenstubenquartiere (Fortpflanzungsstätten) in bzw. an den Gebäuden sicher ausgeschlossen werden.

3.4 Amphibien

Keine für Amphibien relevanten Strukturen im Plangebiet vorhanden.

3.5 Sonstige Tierarten

Sonstige planungsrelevante Tierarten (z.B. Reptilien, Schmetterlinge) können infolge der vorhandenen Habitatstrukturen und der derzeitigen Nutzung im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden.

3.6 Vegetation

Der größte Teil des Plangebietes ist von Bauwerken bestandene Fläche. Der südliche Teil besteht aus einer Kiesfläche die als Parkplatz dient. In dieser Kiesfläche befinden sich eine sehr große Kastanie (BHD 120 cm) die auch im Rahmen der neuen Bebauung bestehen bleibt und eine Platane (BHD 70 cm).

Fototafel: Relevante Strukturen im Plangebiet

	<u>Gebäude</u> <u>„Jungfernburg“</u> <u>aus Norden</u>
	<u>Gebäude</u> <u>„Jungfernburg“</u> <u>aus Osten</u>

	<u>Gebäude</u> <u>„Jungfernburg“</u> <u>aus Westen</u>
	<u>Gebäude</u> <u>„Jungfernburg“</u> <u>aus Süden</u>
	<u>Dachboden</u> <u>Gebäude</u> <u>„Jungfernburg“</u>

	<u>Nebengebäude und Garagen aus Osten</u>
	<u>Nebengebäude und Garagen aus Westen</u>

	<u>Kastanie (bleibt bestehen)</u>
	<u>Platane (wird gefällt)</u>

4 Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens

Auswirkungen des Vorhabens auf die Vögel

Gemäß den vorliegenden Kenntnissen über z.B. besonders und streng geschützte Arten (gem. BNatSchG, Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie)/ „Rote Liste-Arten“, können durch erweiterte Bebauung maßgebliche Beeinträchtigungen für die Vogelwelt, auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen prinzipiell ausgeschlossen werden.

Infolge der geplanten Bebauung kommt es zunächst v.a. zu einer Inanspruchnahme von Flächen, bei denen es sich vornehmlich um bereits überbaute Fläche und einem Kiesparkplatz handelt. Diese ist aus Artenschutzgründen von vergleichsweise „unterdurchschnittlicher“ Bedeutung.

Beeinträchtigungen für konkret und potentiell vorkommende „besonders geschützte“ Vogelarten

Bei den durch die geplante Bebauung betroffenen „besonders“ geschützten Vogelarten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr.13 und 14 BNatSchG), wie z.B. Haussperling, handelt es sich um Arten ohne Brutverdacht, die ihre Kernreviere außerhalb des Plangebietes haben dürften (Gehölzstrukturen bzw. Hausgärten).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Fledermäuse

In den bestehenden Gebäuden wurden keine Hinweise auf Fledermäuse festgestellt.

Es befinden sich insgesamt nur sehr wenige, bedingt geeignete Strukturen für Fledermäuse im Plangebiet. Das Plangebiet stellt kein essentielles Jagdhabitat dar. Überwinternde Tiere können auf Grund von fehlenden Quartiermöglichkeiten ausgeschlossen werden.

Der Abriss der Gebäude und die Fällung der Platane muss für die potentiell vorkommenden Fledermausarten als geringe Beeinträchtigung eingestuft werden. Hierfür sprechen u.a. folgende Sachverhalte:

- In und an den Gebäuden wurden keine Spuren die auf Fledermäuse hindeuten gefunden
- Bei der Ausflugskontrolle wurden keine ausfliegenden Fledermäuse gesichtet. Die das Gelände überfliegende Zwergfledermaus ist eine häufig vorkommende Fledermausart mit relativ geringen Sommerquartieransprüchen
- Es befinden sich keine geeigneten Baumhöhlen in den Gehölzen. Größere Sommerquartiere sowie Überwinterungsquartiere von Fledermäusen sind hier ausgeschlossen
- Das Plangebiet stellt kein essentielles Jagdhabitat dar

- Durch den Abriss der Gebäude und Fällung der Gehölze werden keine wichtigen Leitstrukturen entfernt.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 werden für dieses Artenspektrum damit nicht ausgelöst.

In den bestehenden Bäumen wurden keine Hinweise auf Fledermäuse festgestellt.

Es befinden sich insgesamt allenfalls bedingt geeignete Strukturen für Fledermäuse im Plangebiet.

Gemäß den vorliegenden Kenntnissen über das Fledermausvorkommen im Plangebiet ist von keiner Beeinträchtigung durch eine Wohnbebauung auszugehen.

5 Maßnahmenempfehlung

Gehölzentfernung im Rahmen der Bebauung:

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG kann eine Beseitigung von Altgehölzen und Gebüsch im Plangebiet generell nicht zwischen Anfang März und Ende September durchgeführt werden.

Zur Kompensierung der Fällung der Platane müssen in jedem Fall Ersatzpflanzungen von Bäumen im Rahmen der Eingriffsregelung stattfinden. Die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

6 Fazit

Das ca. 3 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Lindauer Ortsteil Äschach. Auf der Planfläche befindet sich ein großes ehemaliges Gasthaus „Jungfernburg“ was derzeit als Wohngebäude genutzt wird. Außerdem befinden sich hier noch Nebengebäude bzw. Garagen, ein Kiesparkplatz und 2 Altbäume. Von allen Seiten grenzen Wohnbebauung bzw. Straßen an, weiter westlich schließt ein parkartiger Bereich an.

Im direkten Plangebiet wurden keine Brutvögel nachgewiesen. Eine prinzipielle Nutzung zur Futtersuche durch Vogelarten des Siedlungsbereichs ist für das Plangebiet festgestellt worden. Hierbei handelt es sich jedoch um allgemein häufige Arten, so dass erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung nicht zu befürchten sind. Gebäudebrütende Vogelarten wurden nicht festgestellt.

Die Fläche ist für Fledermäuse von geringer Bedeutung, da keine Leitstrukturen in dem offenen Gelände vorhanden sind. Strukturen für höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse wurden in den vorhandenen

Obstbäumen nicht festgestellt. Kleinere Rindenspalten können aber durchaus von Zwergfledermäusen im Sommer als Zwischenquartier dienen. Die angrenzenden Gärten können ebenso wie der westlich außerhalb liegende Parkbereich von der Zwergfledermaus zur Jagd genutzt werden.

In den Gebäuden wurden keine Spuren die auf Fledermäuse hindeuten würden festgestellt.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG darf eine Beseitigung von Bäumen und Gebüsch generell nicht zwischen Anfang März und Ende September erfolgen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatSchG ausgelöst werden.

7 Literatur

- BAUER, H.-G., & BERTHOLD, P. (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas. Bestand und Gefährdung. Aula, Wiesbaden.
- BEAMAN M., MADGE, S. (2007): Handbuch der Vogelbestimmung.- Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.
- HÖLZINGER, J. MAHLER, U. (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht – Singvögel 3.- Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.
- LAUFER, FRITZ, SOWIG (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs.- Liegl, A., Rudolph, B.-U. u. Kraft, R. (2003)
- LIEGL, A., RUDOLPH, B.-U., KRAFT, R. (2003): Rote Liste gefährdeter Säugetiere(Mammalia) Bayerns. Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.). Ulmer Verlag, Stuttgart.
- LfU (2003): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Bayerns
- LfU (2003): Natura 2000 in Bayern.
- RUGE , K. (1993): Europäische Spechte – Ökologie, Verhalten, Bedrohung, Hilfen.- Beih. Veröff. Naturschutz Landschaftspflege Bad. – Württ. 67: 13-25.
- TRAUTNER, J. & JOOSS, R. (2008): Die Bewertung „erheblicher Störung“ nach §42 BNatSchG bei Vogelarten – ein Vorschlag zur praktischen Anwendung. Naturschutz und Landschaftsplanung 40, (9) 2008:S.265.272



Amt / Abt.: 60/6011

Az.: _____

Datum: 12.09.2014

Drucksache: 1-087/2014

☒ öffentliche Sitzung

☐ nichtöffentliche Sitzung

Vorlage für:

☐ Hauptausschuss

☐ Finanzausschuss

☐ Bau- u. Umweltausschuss

☐ Kulturausschuss

☒ Stadtrat

am:

25.09.2014

Betreff:	Sachverhalt in der Anlage
Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen Inselstadt nach § 141 Abs. 3 BauGB	
Beschluss-Vorschlag:	
1.) Für die Flächen der Lindauer Insel sowie deren Zufahrtsbereiche über den Langenweg und den Eisenbahndamm (zusammenfassend dargestellt in Anlage 1: „Sanierungsgebiet Inselstadt“) werden Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB und § 165 Abs. 4 BauGB durchgeführt.	
2.) Der Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wird ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzu weisen.	
3.) Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorbereitenden Untersuchungen bei Bedarf ganz oder teilweise an ein oder an mehrere externe Büros zu vergeben bzw. die zur weiteren Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit ggf. erforderlichen Gutachten zu beauftragen. Dies erfolgt als erster Schritt im Rahmen der Beauftragung des ISEKs an das Büro UmbauStadt.	
4.) Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorbereitenden Untersuchungen bzw. eine daraus resultierende städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm des Bundes/Landes zur Förderung anzumelden.	

Finanzielle Auswirkungen -----

Gesamtinvestition -----

☐ Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle: _____

☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Deckungsvorschlag: _____

☐ Verwaltungshaushalt

☐ Vermögenshaushalt

☐ Mittelanmeldung zum Haushaltsplan

☐ Folgekosten: _____

Unterschrift

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

Pkt.
Herrn Oberbürgermeister Dr. Ecker
Herrn Frey
Herrn Speth
Herrn Herrling

Dem Stadtrat vorgelegt

TOP 7: Untersuchungen Inselstadt nach § 141 Abs.3 BauGB

Anlagen:

Plan: „Städtebauförderung Stadtumbau West -
Vorbereitende Untersuchungen Untersuchungsgebiet Inselstadt

SACHVERHALT

1. Vorbereitende Untersuchungen (Erklärung)

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) dienen zur Klärung der Frage, ob städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet vorliegen. Untersuchungsgegenstand ist dabei die Analyse des Raumes, sowie der sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Gleichzeitig wird geprüft, mit welchen Instrumenten bzw. Vorgehensweisen die festgestellten Mängel behoben werden können. Hierbei werden verschiedene Verfahrenswege auf der Grundlage des Besonderen Städtebaurechtes nach dem BauGB untersucht.

2. Städtebauförderung im Programm Stadtumbau West

Im Dezember 2013 hat die Stadt Lindau (B) bei der Regierung von Schwaben die Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm Stadtumbau West beantragt. Inzwischen gab es hierzu einen positiven Aufnahmebescheid von der Regierung von Schwaben. Somit eröffnen sich der Stadt Lindau in den nächsten Jahren neue Möglichkeiten der Förderung. Durch den Stadtumbau West können insbesondere die städtebauliche Neuordnung, sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Verkehrs- und Industriebrachen gefördert werden. Im Hinblick auf die anstehenden Großprojekte wie Bahnhof, Inselhalle und die Kleine Landesgartenschau im Jahr 2021 eröffnet die umfangreiche Mittelausstattung des Programms die besten Voraussetzungen für eine dem Bedarf entsprechende Förderung.

Die Stadt Lindau hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets - was Grundlage zur Förderung im Stadtumbau West ist - die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Die VU ist erforderlich, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen

Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Stadt Lindau leitet die Vorbereitung der Sanierung mit Beschluss über den Beginn der VU ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung. Ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

3. Problemstellung und Gebietszuschnitt

Die Konversionsflächen und die zurzeit noch genutzten Bahnbetriebsflächen auf der Hinteren Insel bzw. im Bereich des Inselbahnhofes werden in den nächsten Jahren von der Bahn endgültig aus der Planfeststellung entlassen. Dadurch ergibt sich für die Stadt Lindau eine wichtige städtebauliche Problemstellung. Ein großes Problem werden auf den Bahnflächen zudem die Altlasten sein, die sehr kostspielig saniert werden müssen. Weitere konkrete Handlungsfelder sind die Bereiche um die Inselhalle, wo die Aufenthaltsqualität im Zuge der Sanierung verbessert werden muss und einzelne kleine Platzbereiche in Ufernähe (wie beispielsweise der Sina-Kinkelplatz am Kleinen See), wo weiterer Verbesserungsbedarf besteht.

Zudem besteht auf der Insel ein Verkehrsproblem. Im Sommer sind die Zufahrten zur Insel oft überlastet und der ruhende Verkehr auf der Insel bedarf einer dringenden Neustrukturierung. In Zusammenhang mit den vielfältigen zu erwartenden Umstrukturierungsmaßnahmen auf der Insel (Inselhalle / Bahnhof) und in Reutin (Bahnhofsplanung) wurde in einem Parkplatzkonzept aufgezeigt, wie auf diese städtebaulichen Veränderungen begleitend und steuernd reagiert werden kann. Ziele dieses Parkraumkonzeptes sind das Vermeiden von unnötigem Verkehr im Stadtgebiet, die Entlastung der Insel von motorisiertem Individualverkehr (MIV), die Erreichbarkeit der Insel sicherzustellen sowie das Ausweisen von Bewohnerparkzonen im Inselkern. Teil dieses Konzepts wird auch ein Parkhausbau auf dem Festland vor der Insel sein. Daher ist der Umgriff der VU Inselstadt bewusst um erschließungstechnisch wichtige Bereiche auf dem Festland ergänzt worden.

Der Gebietszuschnitt ist der Anlage 1 zu entnehmen. Er umfasst den gesamten Bereich der Lindauer Insel sowie deren Zufahrtsbereiche über den Langenweg und die Bregenzer Straße, da die gestalterische Aufwertung hier ggf. förderfähig ist. Die Erweiterung des Umgriffs über die Inselgrenze hinaus auf deren Zuwegungen begründet sich in der Förderfähigkeit dieser Zufahrtsbereiche.

4. Weiteres Vorgehen

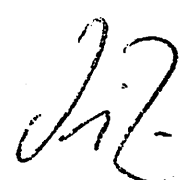
Als Erstes wird das im Rahmen des ISEKs beauftragte Büro bestehendes Material sichten, es auf seine Aktualität und Überarbeitungsbedürftigkeit überprüfen und sich allgemein einarbeiten. Zudem wird eine Lenkungsgruppe eingerichtet. Danach wird ein genauer Zeit- und Aktivitätenplan für die Erarbeitung des ISEKs und der VU zusammen mit dem beauftragten Büro erarbeitet und abgestimmt. Es wird von einer Bearbeitungszeit von 12-18 Monaten für die VU ausgegangen. Bereits während der Phase der Erarbeitung ist eine Förderung von konkreten Projekten durch die Regierung von Schwaben möglich. Dieser Prozess wurde bereits von beiden Seiten begonnen.

Beschlussvorschlag

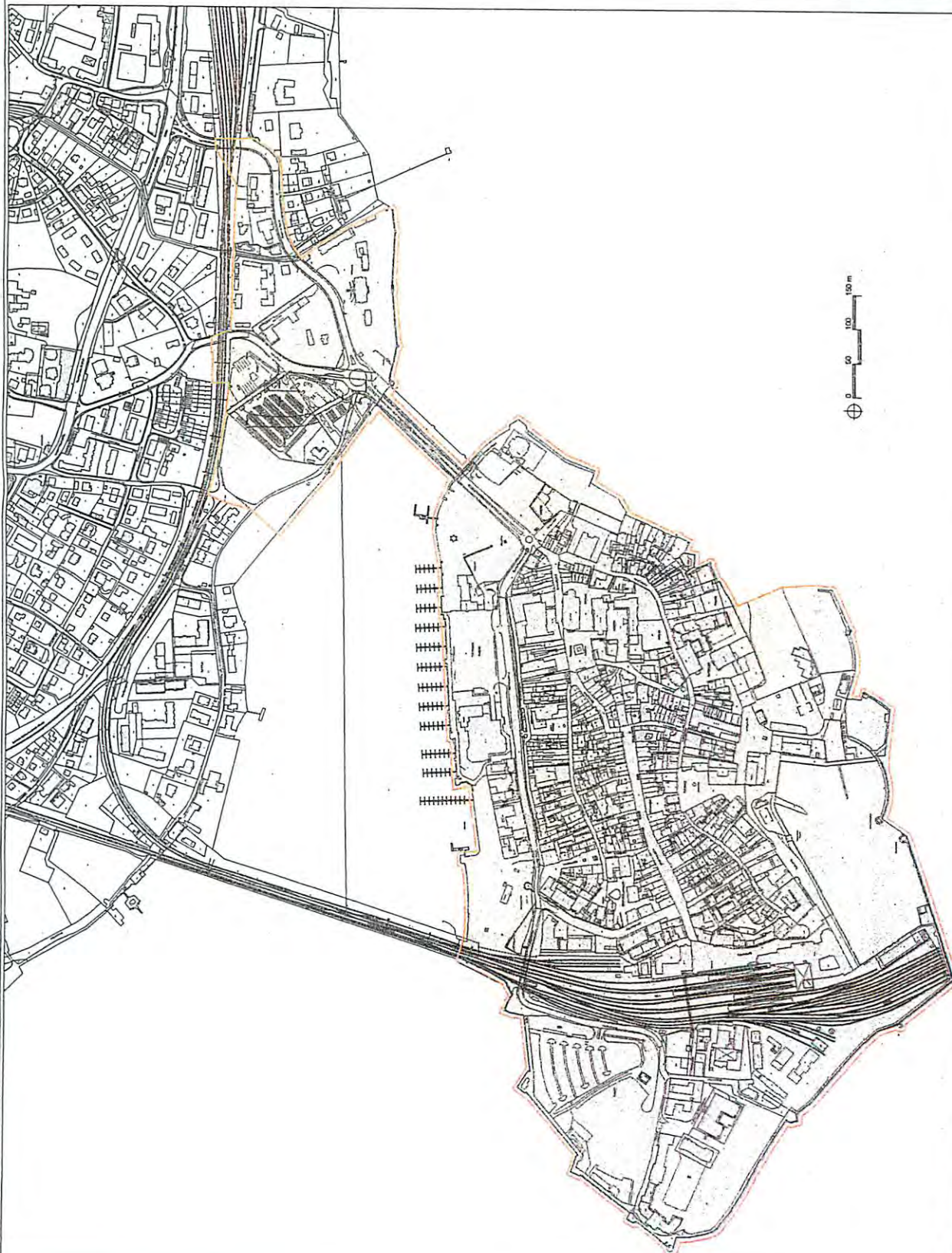
- 1.) Für die Flächen der Lindauer Insel sowie deren Zufahrtsbereiche über den Langenweg und den Eisenbahndamm (zusammenfassend dargestellt in Anlage 1: „Sanierungsgebiet Inselstadt“) werden Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs.3 BauGB und § 165 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- 2.) Der Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wird ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.
- 3.) Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorbereitenden Untersuchungen bei Bedarf ganz oder teilweise an ein oder an mehrere externe Büros zu vergeben bzw. die zur weiteren Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit ggf. erforderlichen Gutachten zu beauftragen. Dies erfolgt als erster Schritt im Rahmen der Beauftragung des ISEKs an das Büro UmbauStadt.
- 4.) Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorbereitenden Untersuchungen bzw. eine daraus resultierende städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm des Bundes/Landes zur Förderung anzumelden.

STADTBAUAMT LINDAU (B)


Christian Herrling
Leiter der Abteilung Stadtplanung und Bauordnung


Daniel Zöhler
Stadtplanung

Legende:
 Vorüberlassene Untersuchungsgebiete



Stadt Lindau, April 2014
 www.stadt-lindau.de
 Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Stadt Lindau.


Stadt Lindau
 (Bodensee)

STÄDTEBAUFÖRDERUNG
 Stadtbau West

Vorbereitende Untersuchungen
 Untersuchungsgebiet Inselstadt



Stadtbaumeister Lindau

15.02.2014 / fcl



Amt / Abt.: 62/621

Az.: _____

Datum: 08.09.2014

Drucksache: 1-088/2014

☒ öffentliche Sitzung

☐ nichtöffentliche Sitzung

Vorlage für:

☐

Hauptausschuss

☐

Finanzausschuss

☐

Bau- u. Umweltausschuss

☐

Kulturausschuss

☒

Stadtrat

am:

25.09.2014

Betreff:

Sachverhalt in der Anlage

Vollzug der Eigenbetriebsverordnung;
Bekanntgabe des Berichtes über die Prüfung der Jahresrechnung 2013 der
Stadtentwässerungswerke Lindau (B)

Beschluss-Vorschlag:

Der Stadtrat erteilt gemäß § 25 Abs. 3 EBV, unter Vorbehalt der örtlichen Rechnungsprüfung
gemäß Art. 103 GO, den Feststellungsvermerk für den Jahresabschluss 2013 den Stadtent-
wässerungswerken wie folgt:

Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31.12.2013 auf 40.876.197,99 €.

Die Jahresrechnung 2013

a) Erträge insgesamt	€	5.760.801,14
b) Aufwendungen insgesamt	€	5.610.141,98
c) Jahresgewinn(+)/-verlust (-)	€	+ 150.659,16

Der Stadtrat beschließt den Jahresgewinn 2013 in Höhe von 150.659,16 € entsprechend § 8
Abs. 1 EBV Bay auf neue Rechnung nach 2014 vorzutragen.

Finanzielle Auswirkungen

Gesamtinvestition

☐ Mittel stehen zur Verfügung

☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Haushaltsstelle:

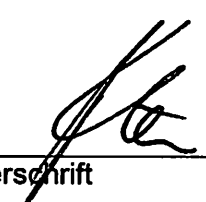
Deckungsvorschlag:

☐ Verwaltungshaushalt

☐ Mittelanmeldung zum Haushaltsplan

☐ Vermögenshaushalt

☐ Folgekosten:


Unterschrift

Amt 62/621
Ka/Fe

Dem
Stadtrat
in öffentlicher Sitzung
vorgelegt

**Vollzug der Eigenbetriebsverordnung;
Bekanntgabe des Berichtes über die Prüfung der Jahresrechnung 2013 der
Stadtentwässerungswerke Lindau (B)**

Sachverhalt

Der Werkausschuss der Stadtentwässerungswerke Lindau (B) hat am 10.07.2014 in seiner ersten Sitzung die Prüfung der Jahresrechnung 2013 einstimmig beschlossen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat erteilt gemäß § 25 Abs. 3 EBV, unter Vorbehalt der örtlichen Rechnungsprüfung gemäß Art. 103 GO, den Feststellungsvermerk für den Jahresabschluss 2013 den Stadtentwässerungswerken wie folgt:

Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31.12.2013 auf 40.876.197,99 €.

Die Jahresrechnung 2013

a) Erträge insgesamt	€	5.760.801,14
b) Aufwendungen insgesamt	€	<u>5.610.141,98</u>
c) Jahresgewinn(+)/-verlust (-)	€	+ 150.659,16

Der Stadtrat beschließt den Jahresgewinn 2013 in Höhe von 150.659,16 € entsprechend § 8 Abs. 1 EBV Bay auf neue Rechnung nach 2014 vorzutragen.

Lindau (B), den 08.09.2014


Kattau
Werkleiter

Anlage
Sachverhalt aus dem Werkausschuss



Amt / Abt.: 62/621

Az.: _____

Datum: 30.06.2014

Drucksache: 8-005/2014

- ☒ öffentliche Sitzung
☐ nichtöffentliche Sitzung

Vorlage für:

am:

☐
☐
☐
☐
☒

Hauptausschuss

Finanzausschuss

Bau- u. Umweltausschuss

Kulturausschuss

Werkausschuss

10.07.2014

Betreff:**Sachverhalt in der Anlage**

Vollzug der Eigenbetriebsverordnung;
Bekanntgabe des Berichtes über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 und des
Lageberichtes 2013

Beschluss-Vorschlag:

1. Der Werkausschuss nimmt den Jahresbericht 2013 zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat gemäß § 25 Abs. 3 EBV, unter Vorbehalt der örtlichen Rechnungsprüfung gemäß Art. 103 GO, den Feststellungsvermerk für den Jahresabschluss 2013 den Stadtentwässerungswerken wie folgt zu erteilen:

Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31.12.2013 auf 40.876.197,99 €.

Die Jahresrechnung 2013

a) Erträge insgesamt	€	5.760.801,14
b) Aufwendungen insgesamt	€	5.610.141,98
c) Jahresgewinn(+)/-verlust (-)	€	+ 150.659,16

Die Werkleitung schlägt vor den Jahresgewinn 2013 in Höhe von 150.659,16 € entsprechend § 8 Abs. 1 EBV Bay auf neue Rechnung nach 2014 vorzutragen.

Finanzielle Auswirkungen

Gesamtinvestition

☐ Mittel stehen zur Verfügung☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Haushaltsstelle:

Deckungsvorschlag:

☐ Verwaltungshaushalt☐ Mittelanmeldung zum Haushaltsplan☐ Vermögenshaushalt☐ Folgekosten:
Unterschrift

Amt 62/621
Te

Dem
Werkausschuss
in öffentlicher Sitzung
vorgelegt

**Vollzug der Eigenbetriebsverordnung;
Bekanntgabe des Berichtes über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 und
des Lageberichtes 2013**

SACHVERHALT

Der Jahresabschluss und der Lagebericht einschließlich Anhang mit Anlagennachweis werden hiermit über den Herrn Oberbürgermeister dem Werkausschuss gemäß § 25 Abs. 1 EBV vorgelegt:

Die Ergebnisse des Wirtschaftsjahres lauten wie folgt:

1. Bilanzsumme:	2013 €	Vorjahr €
Aktiva und Passiva	40.876.197,99	40.874.388,64
davon:		
- Buchrestwerte des Anlagenvermögens	39.775.332,19	39.935.622,23
- Stammkapital	3.067.751,29	3.067.751,29
- Fördermittel und Zuschüsse	10.400.683,37	10.750.120,18
- Empfangene Ertragszuschüsse	5.964.080,00	6.028.460,00
- Rückstellungen	1.227.833,84	601.172,34
- Verbindlichkeiten	18.847.899,34	19.209.593,84
2. Gewinn- und Verlustrechnung		
a) Erträge insgesamt	5.760.801,14	5.863.156,15
b) Aufwendungen insgesamt	<u>5.610.141,98</u>	<u>5.731.136,02</u>
Jahresgewinn	+ 150.659,16	+ 132.020,13

Der Planansatz zur Gewinn- und Verlustrechnung 2013 betrug + 330.000 €.

Die Abschlussprüfung erfolgte im Mai 2014 durch die WIBERA, Stuttgart.

Die Investitionen beliefen sich 2013 auf 1.648.000 €.

Die Abschreibungen betrugen 1.817.000 €, die Fremdkapitalzinsen 739.000 €. Im Wirtschaftsjahr 2013 wurde ein Neu-Darlehen von 1.000.000 € sowie zwei Forward-Darlehen von 921.000 € und 438.000 € aufgenommen.

Der Abwasserverband Bayer. Bodenseegemeinden hat sich 2013 gem. Vertrag mit 275.000 € an den Erweiterungs- u. Investitionsmaßnahmen beteiligt.

Die Eigenkapital-Ausstattung der Stadtentwässerungswerke liegt zum 31.12.2013 bei 10,9 % (Vorjahr 10,5 %).

Der Jahresgewinn in Höhe von 151.000 € entspricht dem Bilanzgewinn.

Die Finanzierung 2013 erfolgte durch

	2013	2012
1. Abschreibungen auf Anlagen	€ 1.817.000	€ 1.818.000
2. Darlehensaufnahmen (Neu-Darlehen)	€ 1.000.000	€ 1.000.000
3. Kanalherstellungsbeiträge	€ 167.000	€ 104.000
4. Zuschüsse und Fördermittel	€ 275.000	€ 268.000
5. abzüglich Auflösung Zuschüsse/ Beiträge	€ - 856.000	€ - 876.000
6. Minderung flüssige Mittel	€ 36.000	€ 50.000
7. Erhöhung kurzfr. Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	€ 659.000	€ 585.000
8. Sonstiges	€ 2.000	€ 15.000
9. Jahresgewinn	€ 151.000	€ 132.000
	€ 3.251.000	€ 3.096.000

Die WIBERA, Stuttgart, erteilt in ihrem Prüfungsbericht vom 06.06.2014 für den Jahresabschluss zum 31.12.2013 sowie für den Lagebericht den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Bezüglich des genauen und vollständigen Wortlautes wird auf B., III. (Seite 9 und 10) des Prüfungsberichtes verwiesen.

Die Feststellung des Jahresabschlusses 2013 kann erst nach erfolgter örtlicher Rechnungsprüfung vom städt. Rechnungsprüfungsamt durch den Stadtrat erfolgen.

Den Mitgliedern des Werkausschusses wurde je ein Exemplar des Abschlussprüfungsberichtes der WIBERA, Stuttgart übergeben.

Der Lagebericht der Stadtentwässerungswerke Lindau (B) ist ebenfalls in diesem enthalten.

Das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung wird von der WIBERA in der Werkausschusssitzung präsentiert.

Beschlussvorschlag:

1. Der Werkausschuss nimmt den Jahresbericht 2013 zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat gemäß § 25 Abs. 3 EBV, unter Vorbehalt der örtlichen Rechnungsprüfung gemäß Art. 103 GO, den Feststellungsvermerk für den Jahresabschluss 2013 den Stadtentwässerungswerken wie folgt zu erteilen:

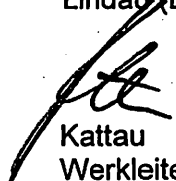
Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31.12.2013 auf 40.876.197,99 €.

Die Jahresrechnung 2013

a) Erträge insgesamt	€	5.760.801,14
b) Aufwendungen insgesamt	€	<u>5.610.141,98</u>
c) Jahresgewinn(+)/-verlust (-)	€	+ 150.659,16

Die Werkleitung schlägt vor den Jahresgewinn 2013 in Höhe von 150.659,16 € entsprechend § 8 Abs. 1 EBV Bay auf neue Rechnung nach 2014 vorzutragen.

Lindau (B), den 30.06.2014


Kattau
Werkleiter



Amt / Abt.: 60/6011

Az.: _____

Datum: 12.09.2014

Drucksache: 1-089/2014

☒ öffentliche Sitzung

☐ nichtöffentliche Sitzung

Vorlage für:

☐

Hauptausschuss

☐

Finanzausschuss

☐

Bau- u. Umweltausschuss

☐

Kulturausschuss

☒

Stadtrat

am:

25.09.2014

Betreff:	Sachverhalt in der Anlage
Raststation Hörbranz	
Beschluss-Vorschlag:	
1. Der Stadtrat beschließt, zur Niederschrift der kommissionellen Verhandlung zum Bau- und Gewerbeverfahren der geplanten Raststation Hörbranz die beiliegende Stellungnahme abzugeben.	
2. Der Stadtrat fordert eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 80 km/h auf der Autobahn A 96 in beide Fahrrichtungen zwischen der Anschlussstelle Sigmarzell und der Landesgrenze sowie den Einbau eines sogenannten Flüsterasphalts in diesem Bereich, um die Anwohner vor dem zunehmenden Straßenverkehrslärm auf der Autobahn A 96 zu schützen.	

Finanzielle Auswirkungen ---

Gesamtinvestition ---

☐ Mittel stehen zur Verfügung

☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Haushaltsstelle: _____

Deckungsvorschlag: _____

☐ Verwaltungshaushalt

☐ Mittelanmeldung zum Haushaltsplan

☐ Vermögenshaushalt

☐ Folgekosten: _____

Unterschrift

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopievorlage)

Amt 60/601
Genth

88131 Lindau, den 12.09.2014

Herr Oberbürgermeister Dr. Ecker
Herrn Frey
Herrn Speth
Schriftführer
Presse 4-fach

Dem Stadtrat vorgelegt

Betr.: Raststation Hörbranz

Anlagen: Entwurf einer Stellungnahme der Stadt Lindau (B) zur Niederschrift der mündlichen Verhandlung am 24.04.2014 zum Antrag auf Erteilung der Bewilligung von Genehmigungen für die Nachnutzung des Zollamtsareals an der Autobahn A 14 Hörbranz durch Errichtung und Betrieb einer Raststätte mit Tankstellen, Parkierflächen und neuen Verkehrswegen

SACHVERHALT

1. Geplante Raststation Hörbranz – Information und Stellungnahme

1.1 Geplante Raststation Hörbranz

Auf dem ehemaligen Zollamtsarreal am Grenzübergang Lindau/ Hörbranz ist als Nachnutzung die Errichtung einer Raststation mit folgenden Einrichtungen geplant:

- Nordseite / Ausreiseseite (von Österreich nach Deutschland): Tankstelle (4 Tankplätze für Lkw), Kiosk (Automaten mit Selbstbedienung), Parkplatz (19 Bus- bzw. Lkw- und 18 Pkw-Stellplätze),
- Südseite / Einreiseseite (von Deutschland nach Österreich): Tankstelle (8 Tankplätze für Lkw / 8 Multiproduktzapfsäulen mit insgesamt 16 Tankplätzen für Pkw), Raststation (Gastronomie- / Handelsbetrieb mit Restaurant (Innen- und Außenbereich, insgesamt 295 Sitzplätze), Snackbar und Shop), Parkplatz (47 Lkw-, 11 Bus- und 143 Pkw-Stellplätze)

Die Treibstofflagernung erfolgt auf der Nord- sowie auf der Südseite unterirdisch. Die Kanal- und Entwässerungsanlagen werden auf den Stand der Technik gebracht. Für den Pkw-Verkehr wird eine Verbindung der Nord- und Südseite erstellt. Der Radweg wird in den Uferbereich der Leiblach verlegt. Es werden Lärmschutzwände realisiert. Das deutsche Zollamt bleibt auf der Ausreiseseite bestehen. Pkw-Fahrer, welche von Österreich nach Deutschland unterwegs sind und die Tankstelle nutzen wollen, können über eine „Umfahrung“ auf die südliche Seite gelangen, für Lkw ist die Umfahrung nicht geeignet. Pkw- und Lkw-Fahrer, welche von Österreich nach Deutschland unterwegs sind und die Raststation (Restaurant / Snackbar / Shop) nutzen wollen, können durch eine Fußgängerunterführung zur Raststation gelangen.

1.2 Flächenumwidmung

Im Zuge der Planungen mussten Flächen im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Hörbranz umgewidmet werden. Hierzu hat die Marktgemeinde Hörbranz die 76. Änderung ihres Flächenwidmungsplanes vorgenommen, welche am 27.08.2012 kundgemacht wurde.

1.3 Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Wien

Zwischenzeitlich hat der Verwaltungsgerichtshof in Wien mit seinem Urteil vom 23.06.2014 den Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Hörbranz, soweit er sich auf die von der 76. Änderung erfassten Flächen bezieht, aufgehoben.

Nach erster Einschätzung der Marktgemeinde Hörbranz muss das Flächenwidmungsverfahren nicht noch einmal durchgeführt werden. Vermutlich muss die Verordnung angepasst und neu kundgemacht werden. Wann und wie das geschieht, steht noch nicht fest.

Die geplante Raststation Hörbranz braucht nach österreichischem Recht Bewilligungen und Genehmigungen nach dem Baugesetz, der Gewerbeordnung, dem Forstgesetz, dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung sowie nach dem Wasserrechtsgesetz (Bau- und Gewerbeverfahren, s.u.). Zuständige Behörde ist die Bezirkshauptmannschaft Bregenz.

Die Aufhebung der Flächenwidmung im Bereich der Raststation Hörbranz ist nach Auskunft der Bezirkshauptmannschaft Bregenz nur für das Bauverfahren genehmigungsrelevant, nicht auf die anderen anhängigen Bewilligungen und Genehmigungen im Zusammenhang mit der geplanten Raststation (Bewilligungen und Genehmigungen nach der Gewerbeordnung, dem Forstgesetz, dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung sowie nach dem Wasserrechtsgesetz).

1.4 Bau- und Gewerbeverfahren der geplanten Raststation Hörbranz

Ein Einreichprojekt mit Antrag auf Bewilligung und Genehmigung nach o.g. Gesetzen wurde von den Vorhabenträgern bei der Bezirkshauptmannschaft Bregenz im Februar 2014 eingereicht. Das Einreichprojekt umfasste umfangreiche Planungen und Gutachten der Vorhabenträger und deren Planer. Die entsprechenden Unterlagen wurden u.a. auch an die Stadt Lindau gesendet und es wurde zur sogenannten „kommissionellen Verhandlung“ eingeladen, welche am 24.04.2014 stattfand. Die Stadt Lindau war aufgefordert, ihre Stellungnahme zu den Unterlagen im Vorfeld zur „kommissionellen Verhandlung“ abzugeben. Die Stellungnahme wurde am 08.04.2014 verschickt.

Mit Schreiben vom 25.08.2014 hat die Bezirkshauptmannschaft Bregenz die Niederschrift zur o.g. kommissionellen Verhandlung verschickt. Der Niederschrift angehängt waren diverse Gutachten / Stellungnahmen bzw. Ergänzungen zu einigen Gutachten von Amtssachverständigen. Des Weiteren fanden sich die Einwendungen der Nachbarn im Anhang der Niederschrift. Mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft Bregenz vom 25.08.2014 wurde den Empfängern die Möglichkeit zur Stellungnahme bis 26.09.2014 eingeräumt.

1.5 Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 23.09.2014 mit dem Sachstand der Planungen zur Raststation Hörbranz auseinandergesetzt und dem Stadtrat empfohlen, zur Niederschrift der kommissionellen Verhandlung die in der Anlage beigefügte Stellungnahme zu beschließen.

2. Straßenverkehrslärm und Geschwindigkeitsbegrenzung auf der A96

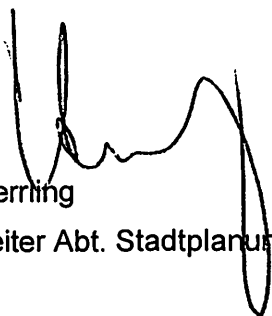
Da sich aus allen vorliegenden Stellungnahmen und Gutachten, welche im Zuge der Flächenumwidmung bzw. des Bau- und Gewerbeverfahrens der geplanten Raststation Hörbranz erstellt wurden, sowie aus den Stellungnahmen und Aussagen des Landratsamtes Lindau unzweifelhaft schließen lässt, dass es nicht – wie von Anwohnern befürchtet – durch die geplante Raststation zu Überschreitungen von Lärmgrenzwerten kommt, sondern dass die maßgeblichen Geräuschemissionen durch den Verkehrslärm der Autobahn entstehen, hat sich der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 23.09.2014 mit diesem Thema befasst.

Um die Anwohner in Zech und Oberhochsteg vor den Verkehrslärmimmissionen der Autobahn zu schützen, empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss dem Stadtrat, eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 80 km/h in beide Fahrtrichtungen zwischen der Anschlussstelle Sigmarszell und der Landesgrenze zu fordern sowie den Einbau eines sogenannten Flüsterasphalts zu fordern.

3. B E S C H L U S S V O R S C H L A G

1. Der Stadtrat beschließt, zur Niederschrift der kommissionellen Verhandlung zum Bau- und Gewerbeverfahren der geplanten Raststation Hörbranz die beiliegende Stellungnahme abzugeben.
2. Der Stadtrat fordert eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 80 km/h auf der Autobahn A 96 in beide Fahrtrichtungen zwischen der Anschlussstelle Sigmarszell und der Landesgrenze sowie den Einbau eines sogenannten Flüsterasphalts in diesem Bereich, um die Anwohner vor dem zunehmenden Straßenverkehrslärm auf der Autobahn A 96 zu schützen.

STADTBAUAMT LINDAU (B)



Herrling

Leiter Abt. Stadtplanung und Bauordnung



Genth

Stadtplanung/Umweltschutz

Sitzung des Stadtrates der Stadt Lindau
am Montag, dem 05. Mai 2014, 19.00 Uhr
in der Lindauer Stadthalle

Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Lindau (B) • Postfach 1780 • 88107 Lindau (B)

Bezirkshauptmannschaft Bregenz
z.Hd. Kurt Gräßl
Bahnhofstr. 41
A – 6901 Bregenz

88131 Lindau (B)
Bregenzer Str. 8

Sachbearbeiter: Julia Genth

Zimmer-Nr. 8.0.03
Telefon: 08382 / 918-0
Durchwahl: 08382 / 918-617
Telefax: 08382 / 918-393
E-Mail: julia.genth@lindau.de

Datum: 11.09.2014

Stellungnahme der Stadt Lindau (B)

Zur Niederschrift der mündliche Verhandlung am 24.04.2014 zum Antrag auf Erteilung der Bewilligung von Genehmigungen für die Nachnutzung des Zollamtsareals an der Autobahn A 14 Hörbranz durch Errichtung und Betrieb einer Raststätte mit Tankstellen, Parkierflächen und neuen Verkehrswegen

Sehr geehrter Herr Gräßl,

mit Schreiben vom 25.08.2014 wurde die Stadt Lindau aufgefordert, eine Stellungnahme zu der mit dem gleichen Schreiben eingelangten Niederschrift der sogenannten „kommissionellen Verhandlung“ am 24.04.2014 abzugeben.

Diese Möglichkeit möchten wir gerne wahrnehmen und wir bedanken uns für die Einbindung der Stadt Lindau im Rahmen des Bau- und Gewerbeverfahrens ebenso wie für die Kommunikation zwischen unseren Behörden.

Grundsätzlich begrüßen wir es, dass die Auswirkungen der Planungen auf die deutschen Nachbarn in den Gutachten der Planer sowie in den Gutachten und Stellungnahmen der Amtssachverständigen weitestgehend Berücksichtigung gefunden haben.

In unserer Stellungnahme vom 16.01.2012 zum Flächenumwidmungsverfahren, welches die Marktgemeinde Hörbranz im Vorfeld des o.g. Verfahrens durchgeführt hat, hatte sich der Stadtrat der Stadt Lindau (B) zum Wohle der Bürger in Zech und Oberhochsteg gegen die geplante Umfahrung der Autobahn-Raststätte und Tankanlage beim Grenzübergang Hörbranz sowie die Ausweitung des Lkw-Parkplatzes ausgesprochen und u.a. den höchstmöglichen Lärmschutz für die Lindauer Bürgerinnen und Bürger gefordert.

Auch nachdem die Flächenumwidmung genehmigt worden war, hatte die Stadtverwaltung in den Besprechungen zum Bau- und Gewerbeverfahren die Interessen der Lindauer Bürgerin-



Besuchszeiten:
Montag - Freitag 07.30 - 12.30 Uhr
Mittwoch zusätzl. 14.00 - 17.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Memmingen-Lindau-Mindelheim
Kto.-Nr. 620000190 (BLZ 731 500 00)
IBAN DE77 731500000620000190; BIC BYLADEM1MLM
Postbank München Nr. 9972-804 (BLZ 700 100 80)
IBAN DE30 70010080009972804; BIC PBNKDEFF

Stadtbuslinien 1 und 2 - Haltestelle Toskana

Internet: <http://www.lindau.de>

nen und Bürger vertreten, sowohl durch Teilnahme an diesen Besprechungen als auch durch die Abgabe fachlicher Stellungnahmen (so diejenigen vom 19.11.2012 und 21.03.2013).

Im Vorfeld der kommissionellen Verhandlung, welche am 24.04.2014 stattgefunden hat, hat die Stadt Lindau eine Stellungnahme zum Einreichprojekt der Raststation Hörbranz abgegeben. Einige der darin aufgeworfenen Fragestellungen und Einwände wurden bei der kommissionellen Verhandlung beantwortet, andere jedoch wurden weder dort noch mit den mit der Niederschrift versendeten Anlagen hinreichend beantwortet.

Deshalb nimmt die Stadt Lindau zur Niederschrift der kommissionellen Verhandlung, welche am 24.04.2014 stattgefunden hat, nun wie folgt Stellung:

1. Lärmschutz

• **Flächenaufteilung**

In unserer Stellungnahme vom 08.04.2014 haben wir noch einmal schriftlich deutlich gemacht, dass wir mit der vorgenommenen Aufteilung der Flächen in „Flächen Raststation“ bzw. „ASFINAG-Fläche“ (Verkehrsfläche) nicht einverstanden sind. Nach unserer Auffassung ist nicht nur das Geschehen auf dem gesamten Lkw-Parkplatz (Nord- und Südseite) sondern auch dasjenige auf der Umfahrung und Unterführung dem betriebskausalen Geschehen der Raststation Hörbranz zuzurechnen. Alle anderen Nutzungen, die auf dieser Umfahrung theoretisch stattfinden könnten (z.B. Rettungsfahrzeuge, Speditionsfahrzeuge < 3,5 t), sind der Nutzung durch die Raststation deutlich untergeordnet, zumal der vornehmliche Grund, weshalb der Amerikaweg überhaupt in der projektierten Form ausgebaut werden soll, in der Errichtung der Raststation liegt. Diese Sichtweise haben wir bei der kommissionellen Verhandlung am 24.04.2014 nochmals mündlich bekräftigt.

Bei der kommissionellen Verhandlung am 24.04.2014 wurde seitens der Vertreter der Bezirkshauptmannschaft Bregenz jedoch unmissverständlich klargemacht, dass es bei der getroffenen Zuordnung von Flächen bleibt und auch in der der Niederschrift beigefügten Unterlage 15.2 wurde noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorgenommenen Flächenaufteilung um eine rechtliche Vorgabe seitens der Bezirkshauptmannschaft Bregenz sowie seitens des Amtes der Vorarlberger Landesregierung handele.

Diesen Umstand haben wir zur Kenntnis genommen und wir bedauern ihn, heißt dies doch, dass die Umfahrung öffentliche Verkehrsfläche bleibt und nicht dem Betrieb der Rastanlage zugeordnet wird. Dies wiederum bedeutet, dass die Emissionen (insbesondere Luftschadstoffe und Verkehrslärm) aus der Umfahrung nicht der Rastanlage zugerechnet werden.

Eine Einzelberechnung der Schallimmissionen aus der Umfahrung wurde auf Nachfrage der Vertreter der Stadt Lindau bei der kommissionellen Verhandlung seitens der Bezirkshauptmannschaft Bregenz ausgeschlossen.

Umso mehr bestärken wir unsere von Anfang an bestehenden Forderungen nach höchstmöglichem Lärmschutz für alle Anwohner und fordern, dass die Möglichkeiten des Lärmschutzes sowohl durch technische als auch organisatorische Maßnahmen und Auflagen voll ausgeschöpft werden.

• **Hochschallabsorbierende Schallschutzwände**

Wir begrüßen, dass nun – wie von uns gefordert – nachvollziehbar dargestellt wurde, welche der Lärmschutzwände einseitig und welche beidseitig hochschallabsorbierend ausgeführt werden. Wir begrüßen auch, dass durch die beidseitig hochschallabsorbierende Ausführung der Schallschutzwände an der Nordseite der südlichen Umfahrung (LSW3, LSW5 und LSW6) Schallreflexionen in Richtung der Bewohner von Lindau Zech vermieden werden.

• **Höhe der Lärmschutzwände**

In den vor der kommissionellen Verhandlung am 24.04.2014 verschickten Unterlagen wa-

ren gegenüber früherer Darstellungen die Höhen einzelner Lärmschutzwände reduziert, hier relevant insbesondere die Reduktion der Höhe der Lärmschutzwand (LSW4) entlang der Südseite der Umfahrung auf nun nurmehr 2,5 m. Dies wurde bei der kommissionellen Verhandlung auf Nachfrage mit aktualisierten Berechnungen begründet sowie mit der Tatsache, dass nun – im Gegensatz zu den Vorplanungen – die Lärmschutzwände entlang des Parkplatzes höher dimensioniert seien, so dass die Lärmschutzwand entlang der Umfahrung nicht mehr die betrieblich bedingten Geräuschemissionen „Lkw-Parken“ mit abmildern müsse. Hinzu kam der Hinweis, dass die Lärmschutzwände mit ihren nun dargestellten Höhen geeignet seien, die Lärmimmissionen des Betriebes der geplanten Raststation im geforderten Maße einzuschränken.

Diese Erläuterungen haben wir zur Kenntnis genommen.

Dennoch ist es uns nicht möglich, die „neue“ Höhe von 2,5 m der Lärmschutzwand LSW 4, welche südlich der Umfahrung verläuft, sachlich nachzuvollziehen. In keiner der uns zum aktuellen Projekt vorliegenden Unterlagen wird die Geräuschemission durch den Verkehr auf der Umfahrung thematisiert und prognostiziert. Wir haben also keine Information darüber, mit welchen Geräuschemissionen aus der Umfahrung tatsächlich zu rechnen ist. Ebenso wenig findet sich in den Unterlagen eine Prognose der lärmindernden Wirkung der Lärmschutzwand LSW 4. Somit können wir nicht nachvollziehen, ob die neue Höhe der Lärmschutzwand LSW4 von 2,5 m tatsächlich dazu geeignet ist, den Straßenverkehrslärm aus der Umfahrung in befriedigender Weise zu mindern, oder ob diese Höhe mehr oder weniger willkürlich festgelegt wurde.

Aus diesem Grunde fordern wir, dass uns die Unterlagen mit den Berechnungen, welche zur Dimensionierung der Lärmschutzwand LSW4 geführt haben, nachgereicht werden.

- **Dieselbetriebene Kühlaggregate**

In unserer Stellungnahme von 08.04.2014 hatten wir geschrieben: „*Dieselbetriebene Kühlaggregate der den Lkw-Parkplatz nutzenden Lkw werden im Lärmgutachten nicht konsequent berücksichtigt. Sowohl im Lüfttechnischen Gutachten als auch im Umweltmedizinischen Gutachten findet sich die Aussage, dass elektrisch betriebenen Kühlaggregate zu bevorzugen sind. Der Umweltmediziner empfiehlt, „im Zugriffsbereich der Projektwerberin das Laufenlassen von dieselbetriebenen Kühlaggregaten im Parkbetrieb zu untersagen bzw. nur strombetriebene Aggregate im Parkbetrieb zuzulassen“. Dieser Forderung schließen wir uns an und fordern daher die Installation der entsprechenden elektrotechnischen Einrichtungen (im Elektrotechnischen Bericht bislang nicht vorgesehen) sowie eine Erweiterung des Beschilderungskonzeptes um entsprechende Hinweise und eine Erweiterung des Betriebskonzeptes um entsprechende Kontrollen.*“

Nach mündlichen Aussagen bei der kommissionellen Verhandlung am 24.04.2014 sollen aus Lärmschutzgründen dieselbetriebene Kühlaggregate durch Auflagen ausgeschlossen werden. In der Niederschrift zur Verhandlung findet sich auf Seite 11 die Bemerkung, dass „*seitens der Projektverantwortlichen klargestellt (wurde), dass das Abstellen von Lkw mit Kühlaggregaten vom Antragsgegenstand nicht umfasst sei bzw. behördlicherseits entsprechende Auflagen zu formulieren wären.*“

Wie diese Auflagen hinsichtlich eines Verbotes des Parkierens von mit dieselbetriebenen Kühlaggregaten ausgestatteten Lkw konkret aussehen sollen, und wie und von wem die Kontrolle eines solchen Verbotes vorgenommen werden soll, ist den der Niederschrift beigefügten Unterlagen jedoch nicht zu entnehmen.

Den mit der Niederschrift versendeten Unterlagen ist aber zu entnehmen, dass es auch auf Seiten der Bezirkshauptmannschaft Bregenz selbst und insbesondere seitens des gewerbetechnischen Amtssachverständigen Nussbaumer Zweifel über die praktische Umsetzbarkeit einer solchen – wie auch immer ausformulierten – Auflage gibt.

Im Gutachten des gewerbetechnischen Amtssachverständigen (vom 15.04.2014, Anlage 15.1 zur Niederschrift) schreibt der Amtssachverständige Nussbaumer auf S. 15: „*Im Sachverhalt ist festgehalten, dass auf dem Betriebsareal keine Lkw-Kühlaggregate betrieben werden und keine Rückfahrwarnen von Lkw wirksam werden. Die Durchsetzung derartiger Einschränkungen ist nach den Erfahrungen der Abteilung Maschinenbau und Elektrotechnik des Amtes der Vorarlberger Landesregierung in frei zugänglichen Betriebsberei-*

chen wie einer Raststätte nur sehr schwer (Kühlaggregate) bzw. gar nicht möglich (Rückfahrwarnen). Die Umsetzbarkeit dieser Randbedingungen wird aus der Sicht des Sachverständigen hinterfragt. In welcher Form diese Verbote signalisiert und vollzogen werden, liegt nicht im Aufgabenbereich des gewerbetechnischen Amtssachverständigen.“ In seinem ergänzenden Gutachten (vom 23.04.2014, Anlage 15.2 zur Niederschrift) schreibt der gewerbetechnische Amtssachverständige Nussbaumer auf Seite 3 unter dem Punkt „Zu 3.1“ als Antwort auf eine Einwendung des Landratsamtes Lindau („Die Benutzung der Lkw-Parkplätze der Raststation durch Lkw mit dieselbetriebenen Kühlaggregaten ist in der baurechtlichen bzw. gewerberechtlichen Genehmigung zwingend auszuschließen.“) folgendes: „Aus technischer Sicht ist dieser Einwand durchaus nachvollziehbar“, und antwortet im Weiteren fast wortgleich wie oben bereits zitiert. Die Antwort auf den Einwand der Stadt Lindau zum Thema ist wiederum ein Verweis auf die Beantwortung des Einwandes des Landratsamtes Lindau.

Auch der medizinische Amtssachverständige Mischak thematisiert die Kühlaggregate in seinem mit der Niederschrift versendeten Gutachten (vom 27.08.2014) und schreibt auf S. 11 in der Beurteilung: „Gesamthaft wird aus medizinischer Sicht festgehalten, dass bei plan- und sachverhaltsgemäßer Ausführung und unter Einhaltung der angeführten Auflagen (hier speziell die Kühlaggregate und das Fahrverbot mit Rückfahrwarnern betreffend) aus medizinischer Sicht mit keiner unzumutbaren Belastung oder die Gesundheit gefährdenden Belästigungen der Nachbarn (...) zu rechnen ist.“

Es ist also im Umkehrschluss nur dann nicht mit einer „unzumutbaren Belastung oder die Gesundheit gefährdenden Belästigungen“ zu rechnen, wenn das Verbot der Kühlaggregate auf dem gesamten Raststättenareal auch eingehalten wird.

Trotz der Hinweise der beiden Amtssachverständigen findet sich in den mit der Niederschrift versandten Unterlagen sich weder eine Auflage, die das Parkieren von Lkw mit dieselbetriebenen Kühlaggregaten auf dem gesamten Raststättengelände ausschließt, noch eine Antwort auf die Frage, wer dafür zuständig ist, wie solche Verbote signalisiert bzw. vollzogen werden.“ Zudem ist es äußerst fraglich, ob es überhaupt eine Auflage geben kann, welche eindeutig juristisch einwandfrei und zudem vollziehbar ist. Ein Lkw-Fahrer, welcher beispielsweise gekühlte Lebensmittel transportiert und welcher die Raststation Hörbranz ansteuert, um seine gesetzlich vorgeschriebene Ruhepause einzuhalten, wird weder dazu bereit sein, sein Kühlaggregat auszustellen, da sonst die Kühlkette unterbrochen wird, noch wird er dazu bereit sein, weiterzufahren und damit gegen die gesetzlich vorgeschriebene Ruhezeit zu verstoßen.

Die Realisierung der Durchsetzung eines Verbotes von Lkw mit dieselbetriebenen Kühlaggregaten auf dem Raststättengelände kann also nicht als umsetzbar angesehen werden. Da aber die Geräuschemissionen von dieselbetriebenen Kühlaggregaten in den bisherigen schalltechnischen Untersuchungen nicht berücksichtigt wurden und da somit die geplanten Lärmschutzwände nicht auf diese zusätzliche Geräuschquelle ausgelegt wurden, bleiben wir bei und bestärken wir unsere Forderung nach einer durchgängigen technischen Lösung und entsprechenden Kontrollen:

Wir fordern für Lkw mit dieselbetriebenen Kühlaggregaten, welche die Raststation – insbesondere aber den gesamten Lkw-Parkplatz auf der Südseite – nutzen, die Installation von entsprechenden elektrontechnischen Einrichtungen sowie eine Erweiterung des Beschilдерungskonzeptes um entsprechende Hinweise und eine Erweiterung des Betriebskonzeptes um entsprechende Kontrollen.

• **Gutachten des gewerbetechnischen Amtssachverständigen**

Im Gutachten des gewerbetechnischen Amtssachverständigen (vom 15.04.2014, Anlage 15.1 zur Niederschrift) weist der Amtssachverständige Nussbaumer auf verschiedene Unstimmigkeiten bzw. offene Fragen oder noch zu klärende Einzelheiten im Zusammenhang mit der schalltechnischen Untersuchung zum Einreichprojekt hin, u.a.:

- Der gewerbetechnische Amtssachverständige schreibt auf S. 5: „Sofern sich auf Grund der nicht 100%igen Übereinstimmungen der Nutzungsfrequenzen des schalltechnischen Berichtes mit dem Verkehrskonzept Veränderungen im Ergebnis ergeben, wären diese

für eine amtsärztliche Beurteilung noch bekannt zu geben“.

Aus den mit der Niederschrift versendeten Unterlagen ist jedoch nicht ersichtlich, ob es eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung und ggf. eine „Veränderung im Ergebnis“ gegeben hat und ob dieses dem Amtsarzt für die Beurteilung noch bekannt gegeben wurde.

- Weiter schreibt der gewerbetechnische Amtssachverständige auf S. 7: *„Von welchen DTV bei der Berechnung [Anmerkung: im schalltechnischen Gutachten des Einreichprojektes] ausgegangen wurde, ist dem Unterzeichnenden [Anmerkung: dem Amtssachverständigen Nussbaumer] nicht bekannt.“*
Zwar stellt der Amtssachverständige im Weiteren fest, dass er auf Grund verschiedener Sachverhalte davon ausgeht, dass die Gutachter ihre Ansätze zu Gunsten der Nachbarn gewählt haben (sog. Worst-Case-Szenario). Dennoch lässt es Zweifel an der Transparenz eines Gutachtens aufkommen, wenn die in die Berechnung eingegangenen Ansätze von einem Amtssachverständigen nicht einwandfrei nachvollzogen werden können.
- Auf S. 11 seines Gutachtens schreibt der gewerbetechnische Amtssachverständige: *„Sogenannte seltene Pegelspitzen, wie sie durch die Druckentlüftung von Lkw-Bremsen auftreten, wurden im aktuellen Fall nicht berücksichtigt, da sie in den kritischen Nachtphasen nur sehr selten auftreten und in der aktuellen Umweltlärmsituation ebenfalls in annähernd gleicher Häufigkeit vorhanden sind. Der Unterzeichnende [Anmerkung: der Amtssachverständige Nussbaumer] ist nicht der Ansicht, dass derartige Pegelspitzen nur sehr selten auftreten, weil schon auf der Einreiseite in der Nacht 10 Lkw-Betankungen pro Stunde stattfinden. Pro Lkw-Betankung ist mindestens mit 2 bis 5 derartiger Bremsentlüftungen pro Lkw zu rechnen.“*
- Weiter schreibt der gewerbetechnische Amtssachverständige auf S. 10 und 11 seines Gutachtens: *„Im Leitfaden heißt es, dass im Zuge der individuellen Beurteilung unter anderem auch eine genauere Betrachtung des Anpassungswertes unter Berücksichtigung von charakteristischen Merkmalen zu erfolgen hat. Konkrete Anpassungswerte können für besondere Geräuschcharakteristiken (...) durchaus auf null gesetzt werden. Im gegenständlichen Verfahren wurde der Anpassungswert auf null gesetzt.“* Mit Hinweis auf vorgenannte Pegelspitzen bei der Druckentlüftung von Lkw-Bremsen schreibt der gewerbetechnische Amtssachverständige: *„Inwieweit der generelle Anpassungswert von 5 dB weggelassen werden darf oder ob eventuell ein geringerer Wert möglich ist, hat in letzter Konsequenz ein humanmedizinischer Sachverständiger zu entscheiden.“* Eine solche Entscheidung findet sich jedoch nicht in den mit der Niederschrift versendeten Unterlagen – es ist also nicht abschließend geklärt, ob die Gutachter in der schalltechnischen Untersuchung des Einreichprojektes den Anpassungswert zu Recht auf null gesetzt haben.
- Der gewerbetechnische Amtssachverständige weist auch darauf hin, dass der Immissionspunkt IP8 von den Gutachtern in eine falsche Kategorie eingestuft wurde und dass es mit der korrekten Kategorisierung an diesem Immissionspunkt zu Überschreitungen des maximal zulässigen $L_{r, spez}$ während der Abendzeit von 0,8 dB und während der leisensten Stunde der Nacht von 2:00 bis 3:00 Uhr um 2,8 dB kommt (vgl. S. 13 des Gutachtens des gewerbetechnischen Amtssachverständigen vom 15.04.2014).
In seiner Mitteilung vom 04.07.2014 präsentiert der gewerbetechnische Amtssachverständige einen Lösungsvorschlag: Bei den Schallquellen, die am relevantesten zum Immissionspegel am genannten IP8 beitragen, handele es sich um haustechnische Anlagen (Kühlgeräte). Durch Minderungsmaßnahmen an diesen Geräten könne die spezifische Schallimmission am IP8 gesenkt werden. Er schreibt: *„Somit käme es zwar weiterhin zu einer Überschreitung des maximal zulässigen $L_{r, spez}$ um 1,3 dB, allerdings betrüge die Verschlechterung der örtlich konkreten Umgebungsgeräuschsituation gemäß den Maßstäben der ÖAL-Richtlinie Nr. 3 bzw. des Vorarlberger Leitfadens lediglich nur mehr 0,4 dB.“*
- Weiter weist der gewerbetechnische Amtssachverständige auf S.13 seines Gutachtens darauf hin, dass der Betrieb des Kiosks auf der Nordseite der Raststation keinen Ein-

gang in die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Einreichprojekt gefunden hat.

Zwar führt der Amtssachverständige aus, dass die Geräuschimmissionen aus der Nutzung des Kiosks als schalltechnisch irrelevant zu betrachten sind. Dennoch spricht eine komplette Missachtung einer möglichen Schallquelle nicht für die Qualität der schalltechnischen Untersuchung zum Einreichprojekt.

- o In der schalltechnischen Untersuchung zum Einreichprojekt ist das Piepen von Rückfahrwarnern von Lkw nicht berücksichtigt worden, da durch das Parkkonzept Rückwärtsfahrten von Lkw und das damit verbundene Piepen der Rückfahrwarner vermieden werden sollen.

Der gewerbetechnische Amtssachverständige Nussbaumer schreibt in seinem Gutachten (vom 15.04.2014, Anlage 15.1 zur Niederschrift) auf S. 15: „Im Sachverhalt ist festgehalten, dass auf dem Betriebsareal keine Lkw-Kühlaggregate betrieben werden und keine Rückfahrwarner von Lkw wirksam werden. Die Durchsetzung derartiger Einschränkungen ist nach den Erfahrungen der Abteilung Maschinenbau und Elektrotechnik des Amts der Vorarlberger Landesregierung in frei zugänglichen Betriebsbereichen wie einer Raststätte nur sehr schwer (Kühlaggregate) bzw. gar nicht möglich (Rückfahrwarner). Die Umsetzbarkeit dieser Randbedingungen wird aus der Sicht des Sachverständigen hinterfragt. In welcher Form diese Verbote signalisiert und vollzogen werden, liegt nicht im Aufgabenbereich des gewerbetechnischen Amtssachverständigen.“ Es bestehen also erhebliche Zweifel an der Durchführbarkeit und Kontrolle des Verbotes von Rückfahrwarnern von Lkw auf dem Raststättengelände. Gleichzeitig wurde in den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Einreichprojekt diese Schallquelle gar nicht erst berücksichtigt.

Insgesamt stellen wir fest, dass es im Zusammenhang mit der schalltechnischen Untersuchung zum Einreichprojekt noch einige offene Fragen und Ungereimtheiten gibt. Hierzu zählen insbesondere die bislang unberücksichtigt gebliebenen Lärmquellen „Dieselbetriebebene Kühlaggregate“ und „Rückfahrwarner“.

Die Forderung nach einer schlüssigen, alle Schallquellen umfassenden Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens ist deshalb angebracht. Auch die bereits unter dem Punkt „Höhe der Lärmschutzwände“ geforderte Berechnung der Geräuschimmissionen des Verkehrs auf der Umfahrung sollte in diesem Zuge durchgeführt werden.

Wir fordern eine komplette Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zum Einreichprojekt, welche nicht nur sämtliche Schallquellen des Raststättenbetriebes berücksichtigt (inkl. aller bisher unberücksichtigt gebliebenen Schallquellen wie beispielsweise dieselbetriebebene Kühlaggregate, Rückfahrwarner, Pegelspitzen durch die Druckentlüftung von Lkw-Bremsen etc.), sondern welche auch diejenigen Geräuschimmissionen prognostiziert und darstellt, die durch den Verkehr auf der Umfahrung verursacht werden, und die somit darüber Auskunft gibt, wie es zu der Dimensionierung der Lärmschutzwand LSW4 kommt. Wir fordern auch eine unmissverständliche Aussage eines humanmedizinischen Amtssachverständigen in welcher Höhe der Anpassungswert im Gutachten zu berücksichtigen ist. Des Weiteren fordern wir, dass alle in die Berechnungen einfließenden Ansätze transparent und nachvollziehbar dargestellt werden und dass die Ergebnisse in einer Weise präsentiert werden, die Schlussfolgerungen auf die Geräuscheinwirkungen einzelner Schallquellen an allen Immissionspunkten zulässt (d.h. Detailergebnislisten (mittlere Listen) für alle Immissionspunkte).

2. Luftreinhaltung

• **Beschilderungskonzept**

In unserer Stellungnahme von 08.04.2014 haben wir geschrieben: „Im Beschilderungskonzept für die Raststation ist die im Lufthygienischen Gutachten als Maßnahme zur Emissionsreduktion genannte Kennzeichnung vor der Einfahrt, welche darauf hinweist, wenn die Lkw-Parkplätze belegt sind, nicht zu finden. Wir fordern die entsprechende Anpassung des Beschilderungskonzeptes, um unnötige Lkw-Fahrten auf dem Raststätten-

areal und der Umfahrung zu vermeiden.“

In den mit der Niederschrift versandten Unterlagen findet sich kein Hinweis auf eine entsprechende Auflage zur Anpassung des Beschilderungskonzeptes, deshalb bestärken wir unsere Forderung:

Wir fordern die Installierung digitaler Hinweistafeln, welche insbesondere Lkw-Fahrer darauf hinweisen, wenn alle Lkw-Parkplätze besetzt sind. So können unnötige Lkw-Fahrten auf dem Raststätten-Areal und auf der Umfahrung vermieden werden.

3. Naturschutz / FFH-Gebiet Leiblach / Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume

- **Ökologische Bauaufsicht und Monitoringprogramm**

Wir begrüßen ausdrücklich die Einrichtung einer ökologischen Bauaufsicht sowie das vorgeschlagene Monitoringprogramm und unterstützen entsprechende Auflagen.

- **Neigung des Radweges**

Wir begrüßen die nun festgelegte Planung des Radweges, welcher jetzt in seinem Verlauf entlang der Leiblach im Bereich der Unterführung auf die Kurveninnenseite geneigt werden soll, so dass während des Winterdienstes Salzeinträge in die Leiblach vermieden / vermindert werden.

Die Einwände, Anregungen und / oder Auflagen, welche sich aus der Stellungnahme ergeben, die derzeit vom Landratsamt Lindau zum gegenständlichen Verfahren verfasst wird, unterstützen wir vollumfänglich.

Auf Grund der Tatsache, dass wir zu einigen wesentlichen Punkten zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend Stellung nehmen konnten (insbesondere was den Lärmschutz betrifft), fordern wir Sie auf, uns wie bereits oben geschrieben die hierzu notwendigen Unterlagen (insbesondere das komplett überarbeitete Schallschutzgutachten) zu übermitteln, und wir bitten um die Möglichkeit, vier Wochen nach Eingang dieser aktualisierten Unterlagen erneut eine Stellungnahme zum gegenständlichen Projekt abzugeben.

Abschließend möchten wir Sie auffordern, die von uns oben aufgeführten Fragen schriftlich zu beantworten und uns schriftlich darüber zu informieren, welche unserer Einwände in welcher Art bei der Weiterbearbeitung des Projektes Berücksichtigung gefunden haben.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister

Amt / Abt.: 52

Az.: B-M-Fs

Datum: 05.09.2014

☒ öffentliche Sitzung

☐ nicht öffentliche Sitzung

Vorlage für:

☐ Hauptausschuss

☐ Finanzausschuss

☐ Bau- u. Umweltausschuss

☐ Kulturausschuss

☒ Stadtrat

am:

25.09.2014

Betreff: Sachverhalt in der Anlage

Bäderentwicklung

Antrag der LI-Fraktion vom 27.07.2014

(Anlage: Drucksache Nr.: 1-090/2014)

Beschluss-Vorschlag: §10

Der Stadtrat beschließt :

Ein erneuter Prüfauftrag zur Zuschussentwicklung bei Fortführung des Familien- und Vitalbad Limare und des Strandbad Eichwald wird nicht erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Gesamtinvestition

☐ Mittel stehen zur Verfügung

☒ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Haushaltsstelle:

Deckungsvorschlag: Antrag ablehnen

☐ Verwaltungshaushalt

☐ Mittelanmeldung zum Haushaltsplan

☐ Vermögenshaushalt

☒ Folgekosten: 8.000 €

Unterschrift

Stadtratssitzung vom 25. September 2014

öffentliche Sitzung

Beratungsgegenstand ö10)

Bäderentwicklung

Antrag der LI-Fraktion vom 27.07.2014

Im Nachgang zur letzten Stadtratssitzung wurde von der LI-Fraktion folgender Antrag zur Behandlung in der ersten Stadtratssitzung nach der Sommerpause gestellt:

„ Ergänzend zur Wiederaufnahme des Bieterverfahrens soll auch der Fortführungsfall von Limare und Strandbad Eichwald geprüft werden.“

In den vergangenen Jahren haben die Stadtwerke wiederholt den kostenmäßig bewerteten Sanierungsbedarf für das Limare und das Strandbad Eichwald dargestellt. Neben den (einmalig) anfallenden Kosten für die Sicherstellung eines technisch und hygienisch einwandfreien Betriebes wurden auch die jährlichen Aufwendungen aus Kapitaldienst, Abschreibungen und operativen Betriebskosten ermittelt und der sich daraus ergebende Zuschussbedarf dargestellt.

Bei der Kalkulation der Kostenansätze für den Fall einer Fortführung der bestehenden Bäder wurden folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Sanierung der Baukörper
2. Erneuerung von technischen Anlagen
3. Parkplatzkonzept mit Busanbindung und Parkgebühren
4. Optimierung der Betriebsabläufe
5. Anpassung der Eintrittspreise mit Zeitbeschränkung und neuen Kassen- bzw. Zugangssystemen
6. Energetische Optimierung (soweit bei den bestehenden Bauwerken und Anlagen möglich)
7. Berücksichtigung von Zuschüssen / Fördergeldern.

Der Fortführungsfall für das Familien- und Vitalbad Limare und das Strandbad Eichwald wurde in der Vergangenheit von Branchenexperten mit unterschiedlichen Hochrechnungen bestätigt und den Gremien vorgestellt.

Nach Durchführung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen und nach Umsetzung der nach heutigem Kenntnisstand möglichen Optimierungen wird für das Familien- und Vitalbad Limare und das Strandbad Eichwald ein Zuschuss von 1,9 Mio. Euro p.a. zu leisten sein. Künftige Preis- und Lohnsteigerungen können aufgrund der Vorhaltung von zwei Standorten und der ungenügenden Ausbaufähigkeit des Limare im Hinblick auf eine Attraktivierung nicht aufgefangen werden, so dass im Fortführungsfall für die Zukunft von einem weiteren Anstieg des Zuschussbedarfes ausgegangen werden muss.

Gerade das wechselhafte, nasse Wetter der vergangenen Badesaison hat wieder gezeigt, wie wichtig eine flexible Bereitstellung der unterschiedlichen Badeangebote im Innen- und Außenbereich ist, um die Anlagen möglichst wirtschaftlich betreiben zu können. Im Strandbad Eichwald sind die Besucherzahlen im Vergleich zu den vergangenen vier Jahren im Juli 2014 um 44,6% und im August 2014 um 65,5% zurück gegangen. Die Preisanpassung bei den Saisonkarten konnte mit einem Plus von 23.450 € auf 121.240 € im selben Betrachtungszeitraum realisiert werden. Die Einzeleintritte sind witterungsbedingt im Vergleich zu den vergangenen vier Jahren um 61.670 € gesunken. Gleichzeitig war das „Schlechtwetterangebot“ Limare geschlossen. Mit den bestehenden Anlagen an unterschiedlichen Standorten wird es in Zukunft nicht möglich sein, den Badegästen ein passendes, der Witterung entsprechendes Angebot vorzuhalten und gleichzeitig die Betriebskosten auf ein wirtschaftlich erträgliches Maß zu reduzieren.

Die Ansätze zur Ermittlung der Kostenentwicklung für den Fortführungsfall des Limare und des Strandbades Eichwald wurden in der Vergangenheit von Branchenexperten (u.a. Fa. CB Richard Ellis, München) mit unterschiedlichen Hochrechnungen bestätigt und den Gremien vorgestellt.

Eine erneute Prüfung der Kosten für den weiteren Betrieb der Bäder Limare und Eichwaldbad wird zu keinen neuen Erkenntnissen führen. Ein Budget für weitere Prüfaufträge der Bestandsanlagen ist nicht vorhanden.

Beschlussvorschlag

Ein erneuter Prüfauftrag zur Zuschussentwicklung bei Fortführung des Familien- und Vitalbad Limare und des Strandbad Eichwald wird nicht erteilt.



Amt / Abt.: 60/6014
Az.: 6341/6342
Datum: 16.09.2014
Drucksache: 1-091/2014

☒ öffentliche Sitzung
☐ nichtöffentliche Sitzung

Vorlage für:

☐ Hauptausschuss
☐ Finanzausschuss
☐ Bau- u. Umweltausschuss
☐ Kulturausschuss
☒ Stadtrat

am:

25.09.2014

Betreff: Sachverhalt in der Anlage

Billigkeitsmaßnahmen im Beitragsrecht
- Anfrage Stadtrat Strauss vom 26.06.2014 -

Beschluss-Vorschlag:

Der Stadtrat nimmt die vielfältigen Möglichkeiten Billigkeitsmaßnahmen im Beitragsrecht auszusprechen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung diese auszuschöpfen.

Finanzielle Auswirkungen keine

Gesamtinvestition

☐ Mittel stehen zur Verfügung
Haushaltsstelle:

☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung
Deckungsvorschlag:

☐ Verwaltungshaushalt
☐ Vermögenshaushalt

☐ Mittelanmeldung zum Haushaltsplan
☐ Folgekosten:


Unterschrift

Amt 60/6014
Az.:6341/6341
Drucksache Nr.: 1-091/2014

Verteiler: Herr Oberbürgermeister
Herr Speth
Herr Herrling
Herr Lau
Herr Frey
Schriftführer
Stadträte
Presse
Zum Akt

Dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2014 vorgelegt.

Billigkeitsmaßnahmen im Beitragsrecht
- Anfrage Stadtrat Strauss vom 26.06.2014 -

1. Rechtliche Grundlagen

Sowohl der Erschließungsbeitrag (§ 135 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB), als auch der Straßenausbaubeitrag (§ 10 Ausbaubeitragssatzung – ABS) werden einen Monat nach Zustellung (Bekanntgabe) des Bescheids zur Zahlung fällig.

Im Beitragsrecht ist bei der Frage, ob eine Billigkeitsregelung im Einzelfall in Betracht kommt, grundsätzlich zwischen Erschließungs- und Straßenausbaubeitragsrecht zu unterscheiden.

Grundlage sind die entsprechenden Regelungen im BauGB mit § 135 sowie insbesondere Art. 13 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (BayKAG).

Das BayKAG verweist dabei im Beitragserhebungsverfahren hinsichtlich der Verwirklichung, der Fälligkeit und des Erlöschens von Ansprüchen aus dem Abgabenverhältnis auf die Abgabenordnung (AO) und hier insbesondere auf die §§ 222 (Stundung) und 227 (Erläss).

1.1. Stundung

Demnach kann die Kommune Ansprüche aus dem Abgabenschuldverhältnis ganz oder teilweise stunden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. Die Stundung bedeutet den **zeitweiligen Verzicht** auf die Einziehung der Abgabe, also das Hinausschieben der Fälligkeit.

Die Stundung soll dabei in der Regel nur auf Antrag und gegen Sicherheitsleistung gewährt werden. Eine Stundung setzt daher voraus, dass die Einziehung der Abgabe für den Pflichtigen eine **momentane** besondere Härte bedeutet.

Sachliche Stundungsgründe sind objektive Umstände, z.B. wenn sich der Schuldner darauf nicht rechtzeitig einrichten konnte und am Fälligkeitstag weder über die erforderlichen Mittel verfügt noch in der Lage ist, diese Mittel auf zumutbare Weise zu beschaffen.

Persönliche Stundungsgründe ergeben sich aus den persönlichen Verhältnissen des Schuldners, wie etwa ernsthafte Zahlungsschwierigkeiten.

1.2. Stundungszinsen

Nach der Abgabenordnung sind die Kommunen vom Grundsatz her verpflichtet, Stundungszinsen zu erheben – Art. 13 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe b) aa) und dd) KAG verweist hierbei auf § 234 Abs. 1 und § 238 AO. Die Stundungszinsen betrugen bisher für jeden vollen Monat 0,5% (§ 238 Abs. 1 AO). Die Höhe der Zinsen bemisst sich auf Grund einer Änderung des BayKAG seit 01.04.2014 abweichend von § 238 Abs. 1 Satz 1 AO mit 2% über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich.

Da der Basiszinssatz halbjährlich aktualisiert wird, wäre grundsätzlich eine halbjährliche Anpassung notwendig und damit verbunden ein hoher Verwaltungsaufwand. Die kommunalen Spitzenverbände haben diese Regelung als nicht praxistauglich abgelehnt, was im Gesetzgebungsverfahren jedoch nicht berücksichtigt wurde. Der aktuelle Basiszinssatz zum 01.07.2014 betrug -0,73% – Tendenz fallend. Hieraus ergäbe sich derzeit ein Zinssatz von lediglich +1,27%. Dies spiegelt nach Auffassung der Kommunalverbände keinesfalls die durchschnittlichen Kommunalfinanzierungskonditionen wieder. Zudem leite sich der Basiszinssatz aus dem Leitzins der Europäischen Zentralbank ab, welcher ein geldmarkorientiertes Steuerungselement sei und nur die kurzfristigen Umlaufrenditen beeinflusst. Dies laufe der langfristig angelegten Kommunalfinanzierung zuwider.

Eine Möglichkeit dem o.g. erhöhten Verwaltungsaufwand zu begegnen könnte darin liegen, mit den Beitragsschuldnern Vereinbarungen mit einem festen Zinssatz über einen längeren Zeitraum abzuschließen.

Eine zinslose Stundung kommt im Regelfall nur bei landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Grundstücken in Betracht, solange sie für die Erhaltung des Betriebs genutzt werden.

Nach Lage des Einzelfalles kann in begründeter Weise ein ganzer oder teilweiser Verzicht auf Stundungszinsen in Fällen persönlicher Härte sachgerecht sein.

1.3. Erlass

Des Weiteren können Ansprüche aus dem Abgabeschuldverhältnis ganz oder zum Teil erlassen werden, wenn deren Einziehung nach Lage des einzelnen Falls unbillig wäre. Unabhängig vom Zeitpunkt stellt der Erlass darauf ab, dass die Leistungsfähigkeit des Abgabepflichtigen generell gemindert ist. Der Erlass bringt die Ansprüche aus dem Beitragsschuldverhältnis zum Erlöschen.

2. Erschließungsbeitragsrecht

2.1. Möglichkeiten nach § 135 Abs. 2 – 5 BauGB

Für eine Billigkeitsmaßnahme können im Erschließungsbeitragsrecht **sachliche und persönliche Gründe** geltend gemacht werden. Über diese entscheidet die zuständige Behörde. Der § 135 BauGB gibt hier die Spezialnorm, nach der unbillige Härten vermieden werden sollen:

- Ratenzahlung (Abs. 2)
- Verrentung (Abs. 2 und 3)
- Stundung für die Landwirtschaft (Abs. 4)
- Erlass wegen unbilliger sachlicher Härte (Abs. 5)
- Erlass wegen unbilliger persönlicher Härte (Abs. 5)

2.2. Sondernorm § 135 Abs. 5 BauGB: öffentliches Interesse

Für Erschließungsbeiträge enthält § 135 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) zudem noch eine weitergehende eigene Regelung. Demnach kann im Einzelfall von der Erhebung des Erschließungsbeitrages ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist. Beispiele hierfür können z.B. kirchliche Kindergärten oder kirchliche Friedhöfe sein. Hier wird anstelle der Kommune eine öffentliche Aufgabe durch einen Dritten wahrgenommen. Wegen ihrer besonderen Funktion können diese Einrichtungen daher die sachlichen Voraussetzungen für einen Billigkeitserlass erfüllen.

3. Straßenausbaubeitragsrecht

3.1. Unterschied zum Erschließungsbeitrag

Anders als beim Erschließungsbeitragsrecht, welches in § 135 BauGB – siehe oben – auch sachliche Gründe für Billigkeitsregelungen kennt, können im Straßenausbaubeitragsrecht nur persönliche Gründe vorgebracht werden. Hier hat der Landesgesetzgeber sehr enge Grenzen für mögliche Billigkeitsregelungen gesetzt. Eine Billigkeitsregelung im öffentlichen Interesse – wie in § 135 Abs. 5 BauGB – ist nicht vorgesehen. Eine entsprechende landesgesetzliche Regelung existiert nicht.

Dies bedeutet, dass in den in Ziff. 2 genannten Beispielen kirchlicher Kindergarten oder Friedhof keine sachlichen Gründe für eine unbillige Härte vorgebracht werden können. Billigkeitsmaßnahmen wie Stundung und Erlass sind beim Straßenausbaubeitrag nur auf Grund persönlicher Härten möglich.

3.2. Neuregelung: Verrentung

Zwischenzeitlich hat der Landesgesetzgeber mit der KAG-Novelle vom Beginn dieses Jahres in Art. 5 Abs. 10 BayKAG eine weitere Möglichkeit geschaffen, bei Straßenausbaubeiträgen unbillige Härten zu vermeiden. Nunmehr ist es in gleicher Weise wie beim Erschließungsbeitrag möglich, den Straßenausbaubeitrag zu „verrenten“, d.h. in Raten zu bezahlen. Der Höchstzeitraum für die Verrentung beträgt dabei 10 Jahre. Sie wirkt wie eine Stundung und verschiebt den Zeitpunkt der Fälligkeit in die Zukunft.

Für die Verrentung des (Rest-)Beitrags bei Vorliegen einer unbilligen Härte gelten die gleichen Stundungszinsen wie unter Ziff. 1.3 beschrieben und somit die neue Regelung mit jährlich zwei Prozent über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB.

Zur Anwendung der Verrentung im Straßenausbaubeitrag bestehen bisher wenig praktische Erfahrungen.

4. Persönliche Härte

Eine die Stundung begründende persönliche Unbilligkeit kann gegeben sein, wenn ein Grundstückseigentümer aufgrund seiner Einkommensverhältnisse nicht in der Lage ist, die Forderung bis zum Forderungstag zu begleichen. Hierzu muss einerseits die Kommune die finanziellen Umstände des Schuldners umfassend erforschen. Dieser wiederum muss seine Vermögensverhältnisse offen legen.

Eine persönliche Unbilligkeit im Sinne eines Erlasses kann gegeben sein, wenn die Einziehung der Abgabe die Fortführung eines Betriebes des Abgabepflichtigen dauerhaft gefährden würde. Sinn und Zweck eines Erlasses ist es, die Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz eines Abgabepflichtigen zu vermeiden.

Dabei kommt es grundsätzlich auf die gesamten wirtschaftlichen Verhältnisse des Schuldners an. Hier ist zu beachten, dass eine wirtschaftliche Notlage nur dann eine Billigkeitsregelung rechtfertigt, wenn sie durch die Abgabensatzsetzung selbst verursacht worden ist.

Eine solche unbillige Härte ist nach der Rechtsprechung dann zu verneinen, wenn der Antragsteller durch entsprechende Belastung seines Grundbesitzes zur (ratenweisen) Zahlung des Beitrages in der Lage ist. Das Grundstück erlangt durch die Erschließung oder Ausbaumaßnahme eine Wertsteigerung, für die es grundsätzlich durchaus vertretbar ist, auch bei sonst bescheidenen Einkommensverhältnissen das Grundstück mit einer Hypothek oder Grundschuld zu belasten. Nur wenn es dem Antragsteller objektiv unmöglich wäre, eine solche Belastung vorzunehmen, z.B. wenn bereits eine hohe Belastung auf dem Grundstück besteht, könnte eine Beitragseinziehung unbillig sein.

5. Sachliche Härte

Ein Abgabenerlass im Sinne des § 227 AO kann wegen sogenannter sachlicher Härte bzw. Unbilligkeit dann gerechtfertigt sein, wenn es dem Pflichtigen – unabhängig von seinen wirtschaftlichen Verhältnissen – nicht zuzumuten ist, die nach dem Gesetz geschuldete Abgabe zu erbringen. Die wirtschaftliche Notlage eines Abgabepflichtigen führt daher nicht zwangsläufig zu einer Billigkeitsregelung.

Das bedeutet, dass im Einzelfall zu prüfen ist, ob die Heranziehung zur Kommunalabgabe nicht nur den gesetzlichen Abgabetatbestand erfüllt, sondern die Erhebung des Beitrags der gesetzlichen Regelung derart zuwiderläuft, dass sie unbillig erscheinen muss. Umstände, die der Gesetzgeber bei der Ausgestaltung des Tatbestandes bewusst in Kauf genommen hat, vermögen einen Erlass aus Billigkeitsgründen nicht zu rechtfertigen. Es geht also nur um die korrigierende Anpassung unverhältnismäßiger Rechtsfolgen im atypischen Einzelfall, für die enge Grenzen gelten.

Eine Mehrfacherschließung durch zwei oder mehr Straßen bedeutet beispielsweise keine sachliche Härte und keinen atypischen Einzelfall. In der Satzung wurde hier für Wohngrundstücke die Regelung geschaffen, diese nur mit zwei Dritteln ihrer Fläche einzuberechnen. Gleiches gilt z.B. bei übergroßen Grundstücken, für welche Tiefenbegrenzungsregelungen vorhanden sind.

6. Fazit

Sowohl im Erschließungs-, als auch im Straßenausbaubeitragsrecht können bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen im Einzelfall unbillige Härten angenommen und entweder eine Stundung oder ein Erlass gewährt werden.

Im Erschließungsbeitragsrecht sind die Tatbestände für Stundung und Erlass weitergehend gefasst als die landesgesetzlichen Regelungen beim Straßenausbaubeitrag. Mit der Verrentung wurde auch im Straßenausbaubeitragsrecht zwischenzeitlich eine weitere Möglichkeit geschaffen, um hier unbillige Härten zu vermeiden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die vielfältigen Möglichkeiten Billigkeitsmaßnahmen im Beitragsrecht auszusprechen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung diese auszuschöpfen.

Lindau (B), den 16.09.2014
STADTBAUAMT LINDAU (B)



Schilpp
Sachbearbeiter