

Dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.09.2017 vorgelegt

Betr.: **Bebauungsplan Nr. 63a "Oberes Rothenmoos"**

- Beschluss zur Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 63a "Oberes Rothenmoos"
- Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 63a "Oberes Rothenmoos"
- Schalltechnische Untersuchung vom 10.05.2017 (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH)
- Artenschutzrechtliche Einschätzung vom Juli 2014, ergänzt Juni 2016 (Umweltkonzept)
- Verkehrstechnische Untersuchung vom 02.06.2015 (Modus Consult Ulm GmbH)

SACHVERHALT

1. **Ziel und Zweck der Planung, Art der Verfahrensbearbeitung**
2. **Ausgangslage**
3. **Prüfung u. Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
4. **Prüfung u. Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur erneuten Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
5. **Beschlussvorschlag**

1. Ziel und Zweck der Planung, Art der Verfahrensbearbeitung

Die GWG, Lindauer Wohnungsbaugesellschaft mbH beabsichtigt, im Plangebiet eine Wohnbebauung zu entwickeln. Dazu liegt ein mit der Stadt Lindau (B) abgestimmter städtebaulicher Entwurf des Büros Lehen 3 aus Stuttgart vor. Dieser Entwurf bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

In der Stadt Lindau herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Insbesondere besteht eine große Nachfrage nach erschwinglichen Einfamilienhausgrundstücken. Auch im Segment des Geschosswohnungsbaus herrscht ein großer Bedarf nach Wohnungen. Mit vorliegender Planung beabsichtigen die Stadt Lindau (B) und die GWG, das Angebot an Wohnraum zu verbessern und nachfrageorientierte Wohntypen anzubieten.

Für die Wohnbebauung sind verschiedene Wohnformen vorgesehen. Entlang des Hammerwegs sind fünf größere Gebäudekörper mit Geschosswohnungsbau geplant. In den Erdgeschossen sollen Möglichkeiten für ergänzende Nutzungen geschaffen werden. Entlang einer vom Hammerweg abzweigenden Ringstraße sind Einfamilienhausgrundstücke als Ketten- und Reihenhäuser vorgesehen.

An den Rändern des geplanten Baugebietes werden zur Eingrünung größere Grünflächen hergestellt.

Kernziel der Festsetzungen ist die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes mit großzügiger Eingrünung.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein Baurecht. Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Entwicklung im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet.

Der Bebauungsplan wird in einem zweistufigen Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs.1 und 2 BauGB durchgeführt.

2. Ausgangslage

Der Stadtrat der Stadt Lindau hat in seiner Sitzung am 24.05.2017 den geänderten Bebauungsplanentwurf gebilligt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

3. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem geänderten Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 28.04.2017 fand in der Zeit vom 25.07.2017 bis 26.08.2017 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Lindau (B) vorgebracht werden.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.0	Einwendung 1 zwei e-mails vom 16.07.2017	<p>Es wird erneut Stellung zum Bebauungsplan Nr. 63a genommen, mit der Bitte um Berücksichtigung folgender Anmerkungen zum speziellen Punkt: Anpassung des Straßenquerschnitts im Bereich des nördlichen Hammerweges:</p> <p>Im Detail geht es darum, dass zum Einen das hohe tägliche Fahrzeugaufkommen über den Riggersweiler Weg und Motzacher Weg aufgeteilt werden sollte zur Entlastung der Anwohner an diesen Straßen und zum anderen um den Ausbauquerschnitt des Hammerweges im nördlichen Teil als Bindeglied zwischen Riggersweiler Weg und Motzacher Weg. Es ist in den nächsten Jahren nicht damit zu rechnen, dass der nördliche Teil des Hammerweges in der von der Stadt gewünschten Ausbaubreite realisiert werden kann. Ich schlage daher nochmals folgende Lösung vor:</p> <p>1) Den Riggersweiler Weg ab der Kreuzung Riggersweiler Weg / Hammerweg</p>	<p>Aufgrund dessen, dass der Riggersweiler Weg sich nicht im Umgriff des Bebauungsplans befin-</p>	<p>Eine Planänderung durch die Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>ist eine Einbahnstraße umwandeln mit Fahrtrichtung Obsthof Jäger.</p> <p>2) Den Hammerweg ab der Kreuzung Riggersweiler Weg 18a/Hammerweg in Richtung Motzacher Weg in eine Einbahnstraße umwandeln bis zur Sackgasse Hammerweg Hausnummern 15-23 mit Fahrtrichtung Motzacher Weg (südlicher Teil Hammerweg); entspricht ca. 50 m. Der Verkehr aus der Sackgasse kann abfließen über den südlichen Teil Hammerweg und einfließen über den Riggersweiler Weg.</p> <p>3) Eine sichere Entschärfung des unfallträchtigen Kreuzungsabschnittes Riggersweiler Weg / Hammerweg.</p> <p>Damit muss der nördliche Teil des Hammerweges nicht mehr ausgebaut werden sondern nur noch der Bürgersteig auf normales Niveau für Passanten angepasst werden, damit diese sicher den Weg passieren können.</p> <p>Durch diese beiden Einbahnstraßenregelungen wird der Verkehr auf dem Riggersweiler Weg und dem Motzacher Weg sauber aufgeteilt und alle Anwohner haben etwas davon.</p>	<p>det können hierzu keine Aussagen getroffen werden. Desweiteren kann die Ausweisung von Einbahnstraßen nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.</p> <p>Zur Abschätzung der verkehrstechnischen Anforderungen an die Erschließung des Plangebiets wurde vom Büro Modus Consult eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass eine Einbahnstraßenregelung im Bereich des nördlichen Hammerwegs für eine geordnete Erschließung des Plangebiets nicht ausreichend ist.</p> <p>Der Kreuzungsbereich Riggersweiler Weg / Hammerweg liegt außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans weshalb hierzu keine Regelungen getroffen werden können.</p> <p>Ein Ausbau des nördlichen Teils des Hammerwegs auf den im Bebauungsplan festgesetzten Querschnitt ist aus verkehrstechnischer Sicht notwendig und wird auch nach wie vor im Bebauungsplan beibehalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Ein weiterer Vorteil wäre, dass man alle Verkehrsteilnehmer die den Riggersweiler Weg und den Hammerweg als Abkürzung nutzen hier auch lenken kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>2.0</p>	<p>Einwendung 2 (anwaltliche Vertretung), Schreiben vom 24.08.2017</p>	<p>Es ist nach wie vor die Verkehrsführung nicht geklärt bzw. es liegt ein Konfliktplan vor, der nicht lösbar ist.</p> <p>Der Betrieb der Mandantin ist bei der Planung nicht berücksichtigt worden, und zwar weder in seiner jetzigen Form, noch ist ein künftiges Wachstum des Betriebes bei der Planung auch nur angedacht.</p> <p>Der Hammerweg ist weiterhin auf dem Grundstück der Mandantin geplant, die nicht verkaufsbereit ist. Verhandlungen mit der Stadt sind gescheitert.</p> <p>Was das Naturschutzgutachten betrifft, so wurde dieses offensichtlich vom Schreibtisch aus gefertigt. Eine Besichtigung der alten Birnbäume als Aufenthaltsort von Fledermäusen ist nicht erfolgt.</p> <p>Wie die Gutachterin vom Schreibtisch aus feststellen kann, ob sich Fledermäuse in diesen Bäumen aufhalten, bleibt rätselhaft.</p>	<p>Auf den Bestand der Intensivobstanlage wurde in der Begründung und im Umweltbericht eingegangen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, und dient daher der Entwicklung und Schaffung von neuem Wohnraum. Die Flächen des Planbereiches können daher nicht für eine evtl. zukünftige Entwicklung als intensiv genutzte Obstanlage hergenommen werden.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhabengebiet sowie das Umfeld wurden an insgesamt 3 Begehungen begutachtet. Die Untersuchung des Plangebietes auf ein potentielles und tatsächliches Vorkommen von Fledermäusen fand an zwei Begehungsterminen statt. Dabei konnte kein Nachweis eines Fledermausvorkommens erbracht werden. Es wurden zudem keine für Fledermäuse relevanten Strukturen gefunden. Ebenfalls ist dem Gutachten vom Juni 2016 zu entnehmen, dass die Intensivobstanlage für Fledermäuse kein Habitatpotential bietet.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Ausweislich der Veröffentlichung in der Zeitung sind wohl mehrere Bauabschnitte geplant, ohne dass ein einheitliches Verkehrskonzept zugrunde gelegt wurde.</p> <p>Unabhängig davon wird die Einwendung, die mit dem Schriftsatz von 02.10.2014 erhoben wurde aufrecht.</p> <p>Die damalige Einwendung lautet wie folgt:</p> <p>Auf Seite 2 der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass die Grundstücke des Plangebietes größtenteils unbebaut sind und derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt werden.</p> <p>Dies ist so nicht richtig.</p> <p>Im nordöstlichen Teil des Plangebietes, insbesondere im Bereich des Hammerweges in Richtung Riggersweiler Weg, wird eine Intensivobstanlage von der Mandantin betrieben, die aufgrund der Verbreiterung des Hammerweges im Plangebiet liegt.</p> <p>Dies wurde bei der Abwägung nicht berücksichtigt.</p> <p>Es wird auch fehlerhaft auf Seite 2 in der Begründung davon ausgegangen, dass nur vereinzelt Bäume und Sträucher vorhanden sind, die um die Ackerfläche herum verlaufen.</p> <p>Es wird deshalb der Eindruck erweckt, als</p>	<p>Es wird auf die Abwägung vom 09.06.2016 zur öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 22.06.2016 verwiesen. Die angeführten Belange wurden dabei soweit möglich bei den vorliegenden Entwurfsunterlagen berücksichtigt.</p> <p>Durch die Anpassung der Verkehrsführung im nördlichen Bereich des Hammerwegs, wird der Eingriff in das benachbarte Grundstück so gering als möglich gehalten. Die Entwurfsunterlagen wurden diesbezüglich bereits ergänzt.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>würde das Plangebiet lediglich aus dem Acker bestehen, nicht jedoch aus der Zuwegung in Verlängerung des Hammerweges zum Riggersweiler Weg.</p> <p>Soweit auf Seite 3 ausgeführt wird, dass zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem bestehenden Wohngebiet im Westen des Geltungsbereiches eine Ausgleichsfläche für entstehende Eingriffe entwickelt wird und neben der naturschutzfachlichen Aufwertung der Grünflächen am Siedlungsrand auch das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet und ein großzügig eingegrüntes Wohngebiet geschaffen wird, ist dies ebenfalls nicht richtig.</p> <p>Ausgeblendet wird die Intensivobstanlage der Mandantin, die ebenfalls in dem Gebiet liegt und die durch die beabsichtigte Verbreiterung des Hammerweges massiv beeinträchtigt wird.</p> <p>Soweit der Hammerweg als Hauptschließung vorgesehen ist mit einer Breite von 6,50 m so wird nicht erwähnt, in welcher Breite der Hammerweg heute vorhanden ist.</p> <p>Der Hammerweg ist in der heutigen Form asphaltiert mit einem ebenerdigen Gehweg, der ebenfalls als Straßenfläche mitgenutzt werden kann. Nach dem Plan soll offensichtlich dieser Gehweg beseitigt werden und durch einen Fuß- und Radweg sowie eine Grünfläche ersetzt werden.</p>	<p>verwiesen.</p> <p>Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird inzwischen insgesamt außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Grünflächen dienen der notwendigen Ein- und Durchgründung des Plangebietes.</p> <p>Die Flächen der östlich angrenzenden Intensivobstanlage werden durch die Straßenplanung in der Endausbaustufe in einer Breite von ca. 3,0 m in Anspruch genommen. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst. Zudem wurde der Straßenquerschnitt um die geplante Verkehrsgrünfläche minimiert und folglich der Eingriff in die Intensivobstanlage deutlich verringert.</p> <p>Die bislang festgesetzte Verkehrsgrünfläche wurde zur Minimierung des Eingriffs in die Intensivobstanlage herausgenommen. Eine detaillierte Erschließungsplanung wird noch ausgearbeitet.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Der Hammerweg selbst soll sodann zulasten der Mandantin in die Intensivobstanlage verschwenkt werden, was in der Begründung nicht erwähnt wird.</p> <p>Soweit ausgeführt wird, dass sich der Bebauungsplan im Bereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes befindet, muss dies vorsorglich bestritten werden bezüglich des nordöstlichen Bereiches des Hammerweges.</p> <p>Es wird um Übersendung des Flächennutzungsplanes um dies prüfen zu können gebeten.</p> <p>In dem Umweltbericht auf Seite 8 der Begründung wird ausgeführt, dass die Fläche zum größten Teil aus einer Ackerfläche besteht. Es wird bereits oben aufgeführt, dass dies nicht der Fall ist, da der gesamte nördliche Teil des Wohngebietes, der zum Bebauungsplan dazugehört, sich nicht auf der Ackerfläche befindet, sondern in der Intensivobstanlage der Mandantin.</p> <p>Diese Zuwegung bleibt bei sämtlichen Überlegungen in der Begründung des Bebauungsplanes außen vor, so dass hier ein vollständiger Ermessensausfall vorliegt.</p> <p>Im Umweltbericht wird ferner ausgeführt, dass im Nordosten der Hammerweg an eine Intensivobstanlage angrenzt.</p>	<p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Der rechtsgültige Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt nur die übergeordneten Verkehrswege dar, die internen Erschließungsstraßen werden nicht aufgeführt. Eine entsprechende Darstellung ist somit nicht erforderlich. Das Plangebiet Oberes Rothenmoos entspricht den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes und kann vollumfänglich aus diesem entwickelt werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist auf der Homepage der Stadt Lindau (www.lindau.de) abrufbar und steht als Download zur Verfügung.</p> <p>Die Entwurfsunterlagen wurden diesbezüglich bereits ergänzt.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich welche Zuwegung gemeint ist.</p> <p>Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst. Zudem wurde der Straßenquerschnitt um die geplante Verkehrsgrünfläche minimiert und</p>	<p>Der Straßenquerschnitt im nördlichen Bereich des Hammerwegs wurde entsprechend angepasst.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Auch dies ist falsch. Der Hammerweg soll in die Intensivobstanlage zulasten der Mandantin verschwenkt werden.</p> <p>Dies geht auch aus der Flächenbilanz hervor, wonach eine Fläche von 995 m² der Intensivobstanlage in Anspruch genommen werden soll. Eine solche Inanspruchnahme stellt sich als ermessensfehlerhaft heraus.</p> <p>Die Inanspruchnahme der Intensivobstanlage ist nicht notwendig. Dies folgt aus der Tabelle 2 der Flächenbilanzierung, wonach öffentliche Grünflächen mit einer Fläche von 6.076 m² im Plangebiet errichtet werden sollen, wovon jedoch lediglich Ausgleichsflächen von 1.338 m² notwendig sind.</p> <p>Aus den daher folgenden Gründen zeigt sich, dass dies auch nicht zielführend ist:</p> <p>Soweit wird ausgeführt, dass im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist diesbezüglich des Hammerwegs kaum nachvollziehbar.</p> <p>Der nordöstliche Teil des Plangebiets wird überhaupt nicht in der Begründung reflektiert.</p>	<p>folglich der Eingriff in die Intensivobstanlage deutlich verringert.</p> <p>Der betroffene Flächenanteil der Intensivobstanlage für die Inanspruchnahme zum Straßenausbau beträgt nach der Reduzierung des Straßenquerschnitts lediglich ca. 195 m² und nicht 995 m². Ein Ermessensausfall ist dabei nicht ersichtlich.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Ferner wird angeführt, dass im Landschaftsplan das Plangebiet als Teil der Kaltluftentstehungsfläche "Hoyer Berg" dargestellt ist. In diesem Bereich soll eine Freihaltung siedlungsrelevanter Kaltluftbahnen erfolgen.</p> <p>Durch die jetzige Planung werden diese siedlungsrelevanten Kaltluftbahnen unterbrochen, da ein Grünstreifen die Kaltluftbahnen abschirmt.</p> <p>Völlig unberücksichtigt bleibt, wie sich die Bepflanzung im östlichen und nordöstlichen Teil auf die Intensivobstanlage auswirkt.</p> <p>Durch die Veränderung der Kaltluftbahnen kommt es in der Intensivobstanlage zu einem unterschiedlichen Reifeverhalten der Äpfel und Birnen, so dass sich durch das veränderte Abreifeverhalten die Vermarktungssituation deutlich verschlechtert.</p> <p>Durch die Bepflanzung im östlichen und nordöstlichen Teil des Hammerwegs wird das Obst in den Bereichen, in denen die Kaltluftbahnen unterbrochen werden, anders abreifen, so dass eine individuelle Aberntung erforderlich ist, was zu erheblichen Mehrkosten führt.</p> <p>Weiter wird in der Begründung ausgeführt, dass durch die fast vollständige Umgren-</p>	<p>Grundsätzlich sind alle offenen Flächen, ob Acker-, Grünland- oder Waldflächen Kaltluftentstehungsgebiete. Die aus dem Norden hangabwärts fließende Kaltluft wird bereits derzeit durch die vorhandene Bebauung weitgehend gestoppt. Bei der Kaltluftentstehungsfläche "Oberes Rotenmoos" handelt es sich um ein isoliertes Kaltluftentstehungsgebiet. Die abfließende Kaltluft wird von der vorhandenen Bebauung weiter südlich gebremst. Die klimatische Beurteilung des Büros iMA Richter & Röckle beschreibt das Plangebiet als eher weniger stark durchströmt. Dem Gebiet wird keine besondere Bedeutung für die Belüftung der Stadt Lindau beigemessen.</p> <p>Die geplanten Baumstandorte dürfen aus Gründen der Straßen- und Freiraumplanung angepasst werden. Ein angemessener Pflanzabstand wird eingehalten.</p> <p>Die auf den derzeitigen Ackerflächen entstehende Kaltluft fließt der Topographie folgend hangabwärts. Die östlich des Hammerwegs befindliche Intensivobstanlage befindet sich oberhalb des Plangebietes, so dass diese davon überhaupt nicht berührt wird.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Das Plangebiet schließt an ein bereits bebautes Umfeld an. Bei den Flächen innerhalb des Gel-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>zung des Plangebiets mit bereits bebauten Bereichen die Auswirkungen auf die freie Landschaft vergleichsweise gering ist, ist nicht nachvollziehbar. Durch die Bepflanzung im östlichen und nordöstlichen Bereich des Hammerwegs erfolgt ein massiver Eingriff in die freie Landschaft.</p> <p>Zurzeit besteht ein freies Blickfeld über die Intensivobstanlage. Dieses wird durch die geplante Anpflanzung erheblich beeinträchtigt. Ebenfalls wird angeführt, dass es keine vergleichbaren Alternativen für die Umsetzung des Vorhabens gibt. Dies ist falsch.</p> <p>Durch das Entfallen der Grünflächen im östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets, ist eine alternative Planung sehr wohl möglich und umsetzbar. Da dies nicht berücksichtigt wurde, liegt hier ein Ermessensausfall vor.</p> <p>Beim Schutzgut Mensch ist zu berücksichtigen, dass eine generelle Empfindlichkeit von Wohngebieten gegenüber Nutzungen mit Lärm und Staub besteht. Im vorliegenden Fall wird die Intensivobstanlage intensiv landwirtschaftlich genutzt mit entsprechenden Lärm- und Schadstoffemissionen. Insoweit besteht hier ein Abwehranspruch gegen die heranrückende Wohnbebauung</p>	<p>tungsbereiches handelt es sich fast ausschließlich um strukturarme und landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen wird das Plangebiet insgesamt ein- und durchgrünt. Ein massiver Eingriff in die freie Landschaft liegt nicht vor</p> <p>Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan, der die Entwicklung der Gemeinde darstellt, sieht für den Vorhabenstandort bereits eine Wohnbaufläche vor. Ein freies Blickfeld ist dabei nicht vorgesehen.</p> <p>Im Vorfeld der Planung wurde im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfs unterschiedliche Planungsalternativen im Hinblick auf ein durchgrüntes Wohngebiet erarbeitet. Ebenfalls stellt der Flächennutzungsplan den Bereich des Oberen Rothenmoos als Wohnbaufläche dar, so dass hier auf übergeordneter Planungsebene bereits eine Abwägung von Planungsalternativen für eine mögliche Wohnbebauung stattgefunden hat. Ein Ermessensausfall ist somit nicht erkennbar.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für den Vorhabenstandort ein allgemeines Wohngebiet fest. Die das Wohnen störenden Nutzungen sind nicht zulässig. Durch die Einhaltung der Schutzabstände zu der bestehenden Obstplantage sind keine immissionsrechtlichen Konflikte gegeben.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>da ein Konfliktpotential geschaffen wird, für das es keine Lösung gibt.</p> <p>Der Anspruch besteht auch darin, weil durch das erhöhte Verkehrsaufkommen die zulässigen Lärmwerte überschritten werden und der Betrieb der umliegenden Ferienwohnungen beeinträchtigt wird.</p> <p>Soweit ausgeführt wird, dass die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung erhalten bleibt bzw. ausgebaut wird und entlang des Hammerwegs ein durchgehender Geh- und Radweg hergestellt wird ist nicht nachvollziehbar, da nach dem Plan kein durchgehender Geh- und Radweg hergestellt wird. Dieser wird im Bereich des Hammerwegs auf die gegenüberliegende Straßenseite verschwenkt.</p> <p>Hierfür gibt es keine nachvollziehbare Begründung. Statt den Gehweg links des heutigen Hammerwegs vorzusehen, wird ein Grünstreifen zur Intensivobstanlage errichtet.</p> <p>Dass bei der Begehung keine Tiere angetroffen worden sind, wird zur Kenntnis genommen. Nach den Unterlagen haben zwei Begehungen stattgefunden (04.06.2014 und 25.06.2014). Die Untersuchungsmethodik ist damit defizitär, da lediglich eine Untersuchung über das ganze Jahr hinaus geeignet ist, eine sachgerechte Erfassung sämtlicher Arten zu ermöglichen.</p>	<p>Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Gebiet eingehalten.</p> <p>Eine durchgängige Wegeverbindung für Fußgänger von Osten nach Westen und von Süden nach Westen wird durch die Planung sichergestellt.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es fanden drei Begehungen des Plangebietes statt. Alle potentiell vorkommenden Arten wurden im Rahmen der artenschutzfachlichen Begutachtung untersucht.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Über die Dauer finden sich auch keinerlei Angaben in der artenschutzrechtlichen Einschätzung.</p> <p>Auf den Flächen der angrenzenden Intensivobstwiese hat offensichtlich keine Begutachtung stattgefunden.</p> <p>Problematischer ist, dass die Lehmböden hinsichtlich der Filter und Puffereigenschaften von Schadstoffen mit hoher Leistungsfähigkeit durch die Verschwenkung des Hammerwegs beeinträchtigt werden, ohne dass es hierfür eine Notwendigkeit gibt.</p> <p>Es wird beanstandet, dass eine verkehrstechnische Untersuchung für das gesamte Plangebiet nicht erfolgte.</p> <p>Warum eine Verschwenkung des Hammerwegs zulasten der Flächen der Intensivobstwiese notwendig ist, wurde weder geprüft noch wird dies erklärt. Hier liegt ein vollständiger Ermessensausfall vor.</p> <p>Durch die Verschwenkung des Hammerwegs wird die Bodenfunktion Filter und Puffer beeinträchtigt.</p>	<p>Die genaue Uhrzeit und die Dauer der Begehung ist dem artenschutzfachlichen Gutachten zu entnehmen.</p> <p>Die Begutachtung erfolgte für das gesamte Plangebiet sowie für die direkt angrenzenden Flächen. Eine Beeinträchtigung liegt nicht vor.</p> <p>Die Flächen der östlich angrenzenden Intensivobstanlage werden durch die Straßenplanung in der Endausbaustufe in einer Breite von ca. 3,0 m in Anspruch genommen. Der Straßenquerschnitt in diesem Bereich wurde so geplant, dass der Eingriff in das Grundstück so gering als möglich gehalten wird.</p> <p>Eine verkehrstechnische Untersuchung für das gesamte Plangebiet fand, wie bereits dargelegt, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens statt.</p> <p>Die Trasse des Hammerwegs ist wie bereits dargelegt, im Endausbau mit einer Breite der Fahrbahn von 6,50 m und einem separaten Gehweg mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen. Dies ist zum einen der Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung des Plangebiets sowie der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung für die bauliche Erweiterung (2. BA) im Bereich des Oberen Rothenmoos erforderlich. Dabei wurde der Eingriff in die Intensivobstanlage so gering als möglich gehalten. Ein Ermessensausfall bzw. ein Abwägungsausfall liegt somit nicht vor.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Eine Untersuchung, wie sich die Verschwekung des Hammerwegs auf die angrenzende Intensivobstanlage auswirkt, fehlt vollständig. Es wird zudem klar gestellt, dass es sich bei den Böden um hochwertige Böden welche für die Intensivobstanlagen bestens geeignet sind, handelt.</p> <p>Sowie angeführt wird, dass nicht mehr benötigte versiegelte Flächen entsiegelt und rekultiviert werden wird angeregt, dass der nordöstliche und östliche Teil des Plangebiets gar nicht erst versiegelt wird und auf eine Begrünung und Bebauung östlich des heute vorhandenen Hammerwegs verzichtet wird und dadurch nicht mehr in die Rechte der Grundstückseigentümer eingegriffen wird.</p> <p>Wie in der Begründung des Bebauungsplans angeführt, soll das ehemalige Coca-Cola Areal beseitigt und locker bebaut werden. Auch hier liegt ein Ermessensausfall vor, da hier 2 Baugebiete die einer einheitlichen Bebauung zugeführt werden sollen, in zwei getrennten Gebieten beplant werden sollen, ohne dass eine Untersuchung stattgefunden hat, wie sich der Teil 2 der Bebauung auf den Teil 1 auswirkt. Durch den Bau des Kreisels ist von einer einheitlichen Verkehrsplanung auszugehen, so dass ein Abwägungsfehler vorliegt.</p> <p>Eine verkehrstechnische Untersuchung und eine Umweltuntersuchung bezüglich</p>	<p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Das ehemalige Brauereiareal (Coca Cola Areal) wird seit Ende Oktober 2016 nicht mehr gewerblich genutzt, der Betrieb wurde eingestellt. Es besteht für den Bereich des Oberen Rothenmoos insgesamt ein städtebauliches Gesamtkonzept. Die überplanten Bereiche werden abschnittsweise realisiert. Ein Abwägungsfehler zu der geplanten Vorgehensweise ist nicht erkennbar.</p> <p>Es wird auf die oben dargelegten Ausführungen zu der verkehrlichen Untersuchung verwiesen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>der Erweiterung des jetzt geplanten Gebietes um das ehemalige Coca-Cola Areal fehlen vollständig.</p> <p>Wie sich durch diese weitere Bebauung die Verkehrsflüsse auswirken und wie sich das ganze klimatisch auswirkt und welche Einflüsse die Bebauung auf die Intensivobstanlage und die umliegenden Ferienwohnungen haben, wurde nicht untersucht und in der Begründung nicht berücksichtigt.</p> <p>Es fehlt auch eine Untersuchung der Auswirkungen der Bebauung auf das Siedlungsklima (Luft und Boden).</p> <p>Insoweit ist es gerade nicht so, dass das gesamte Plangebiet durch die große Ackerfläche geprägt ist, sondern die Prägung erfolgt durch die Intensivobstanlage im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes, was bei der Abwägung nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>Ebenfalls wird in der Begründung angeführt, dass Ackerflächen ein landwirtschaftliches Sachgut sind.</p> <p>Die Intensivobstanlage bleibt bei der Abwägung insoweit unberücksichtigt, ebenso wie die Ferienwohnanlagen. Selbstverständlich stellt auch diese ein Sachgut dar, so dass es für einen solchen Eingriff wie geplant einer Begründung bedarf.</p>	<p>Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den Entwurfsunterlagen zum Coca Cola Areal (ehemalige Inselbrauerei) bereits berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Eine klimatische Untersuchung durch das Büro iMA Richter & Röckle hat bereits stattgefunden. Dem Gebiet wird keine besondere Bedeutung für die Belüftung der Stadt beigemessen.</p> <p>Das Plangebiet und dessen Umfeld wird geprägt durch eine landwirtschaftlich intensive Nutzung, dazu gehören neben der Bewirtschaftung der Ackerflächen auch die Bewirtschaftung der Obstanlage. Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Trasse des Hammerwegs ist wie bereits dargelegt, im Endausbau mit einer Breite der Fahrbahn von 6,50 m und einem separaten Gehweg mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen. Durch die Reduzierung des Straßenquerschnitts um die bislang vorgesehene Verkehrsgrünfläche wird der Eingriff das Flurstück der Intensivobstwiese so gering als möglich gehalten. Für die</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Soweit bei der Zusammenfassung nochmals ausgeführt wird, dass der Geltungsbereich einen Teil des Hammerwegs, die asphaltierten Feldwege, Grasstreifen, eine schmale Gehölzreihe, 9 Obstbäume und ein kleines Brombeergebüsch betrifft, so bleibt die bestehende Intensivobstanlage unberücksichtigt.</p> <p>Die Habitatstrukturen, die sich in der Intensivobstanlage befinden, wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.</p> <p>Was die artenschutzrechtliche Einschätzung betrifft, wird ergänzend noch mitgeteilt, dass die Baumquartiere im Bereich der angrenzenden Flurstücke beeinträchtigt werden und nicht untersucht worden sind.</p> <p>Es wird sich nicht gegen das Neubaugebiet verschlossen. Die vorgetragenen Einwände können entfallen wenn auf eine Begründung der Flächen westlich und nordwestlich des Hammerwegs in der heutigen Verkehrsführung verzichtet werden kann, der Hammerweg aus Lärmschutzgründen tiefer gelegt wird und dadurch der landwirtschaftliche Betrieb der angrenzenden Flächen unbeeinträchtigt von der Baumaßnahme fortgeführt werden kann.</p>	<p>bestehenden Ferienwohnungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar. Ein Ermessensausfall bzw. ein Abwägungsausfall liegt somit nicht vor.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die artenschutzfachliche Begutachtung fand für das gesamte Plangebiet sowie für die direkt angrenzenden Bereiche statt. Eine Beeinträchtigung konnte nicht festgestellt werden.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Die Intensivobstanlage kann ungehindert weitergeführt werden.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Ohne eine entsprechende Planänderung wird ein Normenkontrollverfahren angekündigt. Darüber hinaus werden die Eigentumsflächen nicht ohne Enteignungsverfahren zur Verfügung stehen, was zu einer mehrjährigen Verzögerung des Vorhabens führen dürfte.</p> <p>Darüber hinaus wird auch bei dem angeblich bereits in der Schublade vorhandenen Bebauungsplan im Bereich des ehemaligen Coca-Cola Betriebs ebenfalls mit einem massiven Widerstand zu rechnen sein.</p> <p>Soweit in einzelnen Punkten die Einwendungen bei der erneuten Auslegung berücksichtigt sind, führt auch dies nicht zur Abwendung der beanstandeten Konfliktplanung.</p> <p>Ebenso muss festgestellt werden, dass auch trotz der Änderungen die Belange der angrenzenden Eigentümer geblieben sind.</p> <p>Bei den Angaben zum Bestand ist bei der Planung unberücksichtigt geblieben, dass die umliegenden Ferienwohnungen, von der Planung und insbesondere von der Verkehrsführung massiv beeinträchtigt werden.</p> <p>Soweit ausgeführt wird, dass das geplante Baugebiet über den Hammerweg erschlossen werden soll, ist dies auf absehbare Zeit nicht möglich.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Ein Bebauungsplan für das angrenzende Brauereial gibt es noch nicht und wird erst nach der Abstimmung der städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet vorgesehen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Es liegen gemäß der schalltechnischen Untersuchung keine Überschreitungen der 16. BImSchV vor.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Hierüber ist der Stadtrat zu informieren, da andernfalls nicht bekannt ist, dass die Umsetzung der Planung nicht gewährleistet ist.</p> <p>Soweit in der Planung ausgeführt wird, dass die konkrete Planung des Grünbereichs durch einen Fachplaner erstellt wird, dürfte dies unzulässig sein, da der Stadtrat nicht weiß, worüber er letztlich abstimmt.</p> <p>Soweit die Haupterschließung des Plangebietes über den Hammerweg erfolgt, ist dies nicht möglich, weil die Haupterschließung nicht die notwendige Grundstücksfläche zur Verfügung steht.</p> <p>Die Haupterschließung greift darüber hinaus in den Betrieb des Einwenders in seiner jetzigen Form und in seiner künftigen Form ein, was bei der Planabwägung nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>Soweit ausgeführt wird, dass übergangsweise der Bereich als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden kann, belegt dies, dass in dem Verkehrskonzept insgesamt die Belange des Einwenders nicht ordnungsgemäß berücksichtigt worden sind.</p>	<p>Der Stadtrat wird über alle im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen informiert.</p> <p>Die genaue Detailplanung der Außen- und Freiflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Die Flächen des bestehenden Hammerweges befinden sich im Eigentum der Stadt.</p> <p>Es wird auf die oben dargelegten Ausführungen der Abwägung dieser Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Durch die Reduzierung des Straßenquerschnitts um die bislang geplante Verkehrsgrünfläche wird der Hammerweg in Richtung Westen verschwenkt und somit der Eingriff in das angrenzende Grundstück auf das absolute Minimum reduziert. Die vorgebrachten Belange wurden entsprechend in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Dem Einwender steht insoweit einem Abwehranspruch gegen die heranrückende Wohnbebauung zu, die geltend gemacht wird.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung ist nicht gesichert. Die jetzige Planung ist unrealistisch und nicht umsetzbar.</p> <p>Ein Gesamtkonzept gibt es nicht und der angekündigte endgültige Ausbau dieses Straßenbereiches ist nicht umsetzbar.</p> <p>Offensichtlich ist dies nicht notwendig, so dass auch ein Enteignungsverfahren nicht erfolgreich umgesetzt werden kann, was Folge der jetzigen Planung ist.</p> <p>Das Verkehrskonzept nur auf den hier streitbefangenen Bebauungsplan abzustellen ist ebenfalls ermessensfehlerhaft.</p> <p>Wie sich die konkrete Straßenplanung bezüglich des Verkehrslärms auf das Grundstück des Einwenders auswirkt wird nicht untersucht.</p> <p>Soweit ausgeführt wird, dass 1.800 Kfz in 24 Stunden durch die verkehrsberuhigte Zone im Hammerweg fahren, ist dies eine unzulässige Konfliktplanung, die auch nicht vorübergehend hinzunehmen ist.</p>	<p>Eine heranrückende Wohnbebauung ist durch die Planung nicht gegeben. Es handelt sich lediglich um die Umsetzung und Konkretisierung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklung als Wohngebietsfläche.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Der nördliche Teil des Hammerwegs wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche mit einem Gehweg und nicht als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Verkehrsführung über den nördlichen Teil des Hammerwegs wurde im Verkehrsgutachten sowie im Schallgutachten mit dem Ergebnis geprüft, dass dieser für eine Erschließung des Plangebiets geeignet ist.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Das verkehrstechnische Gutachten bestätigt, dass der Hammerweg keine ordnungsgemäße verkehrstechnische Erschließung ermöglicht.</p> <p>Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde von falschen Zahlen ausgegangen, da die besonderen Emissionen aufgrund der jetzigen Verkehrsplanung keine Berücksichtigung gefunden haben.</p> <p>Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass eine Realisierung des nunmehr ausgelegten Bebauungsplanes rechtswidrig ist.</p>	<p>Das Verkehrsgutachten dient als Grundlage für den Ausbau des nördlichen Hammerweges als geeignete Zwischenlösung. Hierfür sind die erforderlichen Straßenquerschnitte gegeben. In den Gutachten wurden alle Verkehrswege im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt.</p> <p>Diese Aussage bezieht sich auf die Bestandssituation. Die Planung berücksichtigt die künftig mögliche Entwicklung der verkehrlichen Erschließung.</p> <p>Es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen relevanten Immissionspunkten innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten. Bei der Überarbeitung des Schallgutachtens wurde eine Anpassung der Verkehrszahlen auf das Prognosejahr 2030 vorgenommen und mit den höheren Verkehrszahlen die Lärmbelastung im Plangebiet neu bewertet. Die Ergebnisse wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf wurde unter Beachtung aller rechtlichen Vorgaben erstellt.</p>	

4. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur erneuten Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Unterlagen zur erneuten Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden am 21.06.2017 an insgesamt 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Regierung von Schwaben
- Regionaler Planungsverband Allgäu
- Stadtwerke Lindau GmbH & Co. KG
- Telekommunikation Lindau GmbH

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben schriftliche Stellungnahmen ohne Einwendungen oder Bedenken vorgebracht:

- Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 27.06.2017
- Staatliches Bauamt Kempten vom 20.07.2017
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten – Abteilung Forsten vom 29.06.2017
- Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Lindau vom 05.07.2017

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Stadt Lindau wie folgt geprüft und abgewogen:

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.0	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Abteilung Landwirtschaft, Schreiben vom 13.07.2017	Die betreffenden landwirtschaftlichen Flächen werden dauerhaft der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. Es handelt sich um wertvolle Ackerfutterflächen und um Intensivobstflächen. Außerdem gehen durch die naturschutzfachlich notwendige Ausgleichsfläche weitere Produktionsflächen verloren. Um im Ziel eine hochwertige Streuobstanlage zu erhalten sind die Bäume entsprechend ihrer Jugendentwicklung zu pflegen und die notwendigen Schnitarbeiten sind fachgerecht durchzuführen.	Die Fläche des Plangebietes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau als Wohnbaufläche dargestellt. Mit dem Bebauungsplan wird damit eine Realisierung dieser Entwicklungsvorgabe durchgeführt. Bei den erforderlichen Ausgleichsflächen handelt es um Ökokontoflächen im Bereich der Gemarkung Oberreitnau mit einer Größe von 8.185 m ² . Die Ausgleichsflächen sind bereits hergestellt und werden vom Ökokonto	Eine Planänderung durch die Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Eine Beweidung mit entsprechendem Baumschutz kann dem Ausfall der Bäume durch Mäusefraß entgegenwirken.</p> <p>Bei der Auswahl der Obstbaumsorten sollte auf die Liste der Bayer. Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zurückgegriffen werden.</p>	<p>der Stadt Lindau abgebuht.</p>	
2.0	<p>Landratsamt Lindau Immissionsschutz, Schreiben vom 13.07.2017</p>	<p>Zu dem o.g. Bebauungsplan wurde bereits mit Schreiben vom 14.08.2014 und 22.11.2016 aus immissionsschutztechnischer Sicht Stellung genommen. Im Schreiben vom 22.11.2016 wurde gefordert, im weiteren Verfahren nachstehende Punkte im Bebauungsplan zu berücksichtigen bzw. zu ergänzen:</p> <p><u>Zu 3.1:</u> <u>Darstellung des Wohngebietes WA 2 als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u> Das Wohngebiet WA 2 ist als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellt. Das im Bebauungsplan verwendete Planzeichen entspricht nicht dem Planzeichen nach Nr. 15.6 der Anlage zur PlanzV90.</p> <p><u>Zu 3.2:</u> Festsetzungen zum passiven Schallschutz in Nr. 1.11.2 wird die DIN 4109 vom Nov. 1989 zitiert, die jedoch durch die 4109 vom Juli 2016 ersetzt wurde. Darüber hinaus ist es nicht sinnvoll eine DIN Norm mit Erscheinungsdatum zu zitieren, da bei der Umsetzung der Baumaßnahme immer die aktuelle Version heranzuziehen ist.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält bereits eine Festsetzung durch Planzeichen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Diese wird unter 1.11.1 wie aufgeführt ergänzend bestimmt und erläutert.</p> <p>Satzungen müssen den formellen Anforderungen der Gesetzgebung entsprechen. Daher muss eine zitierte Norm (hier DIN 4109) ein konkretes Datum haben. Dies ist nicht zu verwechseln mit der Vorgabe, dass bei der „Umsetzung der Baumaßnahme“ (gemeint ist wohl die Planung des Wohngebäudes entsprechend den</p>	<p>Eine Planänderung durch die Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung durch die Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Gemäß dem Abwägungsbeschluss der Stadtrat-sitzung vom 24.05.2017 sollte der vom Landrats-amt Lindau vorgeschlagene Text zur Dimensio-nierung der Außenbauteile der schutzwürdigen Räume übernommen werden. Dies ist jedoch nicht erfolgt. Eine Orientierungspflicht für Fen-steröffnungen von Aufenthaltsräumen mit Tagnut-zung auf die straßenabgewandten Gebäudesei-ten wurde nicht übernommen, mit der Begrün-dung, dass für diese Räume eine Stoßlüftung erfolgen kann und eine Orientierung aller schutzwürdigen Räume auf eine Gebäudeseite in der Praxis nicht möglich ist. Aus immissions-schutztechnischer Sicht ist eine Stoßlüftung ins-besondere während der Sommermonate nicht ausreichend. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass mit einer weiteren Verkehrszunahme durch die Bebauung des ehemaligen Coca-Cola-Areals zu rechnen ist. Darüber hinaus ist eine Orientie-rung der Aufenthaltsräume auf drei Gebäudesei-ten (Süd-, West-, Nordseite) zulässig, so dass dies in der Praxis, insbesondere durch die Aus-nahmemöglichkeit für einzelne Aufenthaltsräume, planerisch möglich ist.</p>	<p>Leistungsphasen I bis IV der HOAI) die den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Vorschriften zusätzlich zu beachten sind. Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen stimmt in der bisherigen und in der neuen DIN 4109 überein. Die getroffene Festset-zung wird somit beibehalten.</p> <p>Das Lüftungsverhalten der zukünftigen Bewohner ist keine immissionsschutz-technische Frage sondern kann von den zukünftigen Bewohner frei ent-schieden werden, wie diese ihre Woh-nung lüften möchten. Daher wird es als nicht erforderlich angesehen, eine Orientierung der öffentlichen Fenster festzusetzen.</p>	<p>Eine Planänderung durch die Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><u>Zu 3.3: Bedingende Festsetzung zur Nutzungsaufnahme der Wohngebäude im Geltungsbereich</u> In Nr. 1.11.3 wurde eine bedingende Festsetzung zur Nutzungsaufnahme der Wohngebäude aufgenommen. Allerdings wurde eine weitere gewerbliche Nutzung in reduziertem Umfang nicht ausgeschlossen. Die von der Nachnutzung einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind zu konkretisieren. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Lindau liegt dem Landratsamt Lindau nicht vor.</p> <p><u>Zu 3.4: Aufnahme einer Begründung in den Bebauungsplan, warum der Umgebungsbebauung eine weitere planbedingte Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen zugemutet werden kann</u> Die städtebaulichen Gründe wurden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p><u>Zu 3.5: Ausschluss von Festbrennstofffeuerungen im Planungsgebiet mit Ausnahme von Pelletsfeuerungen mit mechanischer Beschickung</u> Der Einsatz von Festbrennstoffen in Feuerungsanlagen wurde ausgeschlossen. Die vom Landratsamt Lindau vorgeschlagene Festsetzung</p>	<p>Die bedingende Festsetzung wurde vor dem Hintergrund in den Bebauungsplan aufgenommen, dass aus Immissionsschutzgründen eine Wohnnutzung erst nach Aufgabe der derzeit genehmigten Nutzung im Bereich des angrenzenden Grundstücks Flur Nr. 140, 140/1,141 und 141/1 möglich ist. Ein kategorischer Ausschluss von gewerblichen Nutzungen im Bereich dieses Grundstücks wird jedoch für nicht notwendig erachtet, da es sich auch um gewerbliche Nutzungen handeln kann welche keine störpotential auf die geplante Wohnbebauung ausüben. Diese ist jedoch im Rahmen eines dann erforderlichen Schallgutachtens vom jeweiligen Betreiber nachzuweisen. Von einer Konkretisierung der Immissionsrichtwerte wird zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung wird entsprechend der Formulierung aus der Stellungnahme vom 22.11.2016 angepasst.</p>	<p>Die Bedingende Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass der bestehende Genehmigungsbescheid aufzuheben ist.</p> <p>Eine Planänderung durch die Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Ziffer 1.12.1 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend der vorge-</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>wurde allerdings nicht korrekt übernommen. Die Festsetzung nach Nr. 1.12.1 ist inhaltlich falsch, da vom Festbrennstoffverbot nicht die Abgaskamine von Feuerungsanlagen für Pellets sondern der Einsatz von Pellets in automatisch beschickten Feuerungen ausgeschlossen werden soll.</p> <p><u>Zu 3.6: Kontrolle der festgesetzten baulichen Maßnahmen</u></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.10.2016 war unter Nr. 6.5 aufgeführt, dass die Stadt Lindau beabsichtigt, für alle Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanes ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchzuführen, um die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere des Lärmschutzes, zu überwachen. In der nun vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.04.2017 wurde dieser Absatz gestrichen. Herr Zint vom beauftragten Planungsbüro, teilte dem Landratsamt Lindau am 01.03.2017 telefonisch mit, dass die Stadt Lindau beabsichtigt, im Bebauungsplangebiet das Freistellungsverfahren durchzuführen, in dessen Rahmen jedoch eine bauplanungsrechtliche Prüfung durchgeführt wird. Hr. Zint sicherte zu, in die Begründung des Bebauungsplanes einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen. Dies ist jedoch nicht erfolgt. Aus immissionschutztechnischer Sicht ist die Durchführung eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens innerhalb der Baugebiete WA 2 und WA 3 erforderlich, insbesondere da in diesen Gebieten u.a. Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbegebiete allgemein zulässig sind. Von diesen Nutzungen geht jedoch ein Konfliktpotential gegen-</p>	<p>Die Vorgabe der Möglichkeit für eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO wird beibehalten. In diesem Rahmen wird geprüft, ob der jeweilige Bauantrag den Festsetzungen und Regelungen der örtlichen Bauvorschriften im Sinne von Art. 81. Abs. 1 BayBO nicht widerspricht. Es ist kein zwingender Grund ersichtlich von diesem Vorgehen abzuweichen, da die Festsetzungen des Bebauungsplans zwingend einzuhalten sind. Die Beschränkung der Betriebszeiten unterliegt ordnungsrechtlichen Vorgaben und ist nicht im Rahmen einer Baugenehmigung zu bewerten.</p>	<p>schlagenen Formulierung angepasst.</p> <p>Eine Planänderung durch die Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>über der benachbarten Wohnbebauung aus, das nur durch einschränkende Auflagen im Rahmen einer Baugenehmigung (z.B. Betriebszeitbeschränkung) geregelt werden kann. Alternativ kann auch auf die o.g. Nutzung mit erhöhtem Konfliktpotential im WA 2 und WA 3 verzichtet werden.</p> <p><u>Zu 3.7 Hinweis zu den genannten Normen und Richtlinien</u> Der Hinweis über die Einsichtmöglichkeit der genannten Normen und Richtlinien wurde übernommen.</p> <p><u>2. Beurteilung</u> In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung der Fa. Bekon vom 10.05.2017 wurden die Verkehrslärmimmissionen an relevanten Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes, unter Berücksichtigung des im nördlichen Bereich neu geplanten Verlaufs des Hammerweges, prognostiziert. Die darin zugrunde gelegten Verkehrsdaten einer Untersuchung der Fa. R+T Ingenieure liegen dem Landratsamt Lindau erneut nicht vor und konnten demzufolge nicht auf Plausibilität überprüft werden.</p> <p>Die nach den Festsetzungen Nr. 1.1.2.1 und 1.1.3.1 im WA 2 und WA 3 allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) stellen gegenüber der überwiegenden Wohnnutzung ein Konfliktpotential dar, das aufgrund der beabsichtigten Durchführung des Freistellungsverfahrens im gesamten Bebauungsplangebiet nicht im</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die angeführte schalltechnische Untersuchung wurde mit Stand vom 10.05.2017 überarbeitet. Zur Berücksichtigung der Verkehrsdaten aus der Verkehrsuntersuchung B-Plan "Oberes Rothenmoos" - Lindau vom 21.09.2016 der R+T – Ingenieure für Verkehrsplanung wird auf die oben dargelegten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die Vorgabe der Möglichkeit für eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO wird beibehalten.</p>	<p>Eine Planänderung durch die Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung durch die Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung durch die Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden kann.</p> <p>Aus immissionsschutztechnischer Sicht besteht gegen den Bebauungsplanentwurf Bedenken. Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn nachstehende Maßgaben bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:</p> <p>2.1 Die immissionsschutztechnische Festsetzung Nr. 1.11.2 ist wie folgt neu zu fassen: Die Außenbauteile der schutzwürdigen Räume nach DIN 4109 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume, Praxisräume) im WA 2 sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auszuführen. Dabei ist an der straßenzugewandten Ostseite der Gebäude von einem Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 auszugehen.</p> <p>Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume, Praxisräume) sind im Wohngebiet WA 2 ausschließlich auf die Süd-, West- und Nordseite der Gebäude zu orientieren.</p> <p>Ausnahme von der Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen einzelner schutzbedürftiger Räume können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren schutzbedürftigen Räumen an allen hierfür zugelassenen Gebäudeseiten unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist. In diesem Fall sind die betreffenden Räume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlage (z.B. mechanisch unterstützte Fens-</p>	<p>Satzungen müssen den formellen Anforderungen der Gesetzgebung entsprechen. Daher muss eine zitierte Norm (hier DIN 4109) ein konkretes Datum haben. Die bestehende Formulierung unter Ziffer 1.11.2 wird deshalb beibehalten.</p> <p>Das Lüftungsverhalten der zukünftigen Bewohner ist keine immissionsschutztechnische Frage sondern kann von den zukünftigen Bewohner frei entschieden werden, wie diese ihre Wohnung lüften möchten. Daher wird es als nicht erforderlich angesehen, eine Orientierung der offenbaren Fenster festzusetzen.</p>	<p>Eine Planänderung durch die Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>terrahmenlüftung, Einzellüfter) auszustatten.</p> <p>2.2 In der bedingenden Festsetzung in Nr. 1.11.3 ist die Erhaltung der Immissionswerte der TA-Lärm im geplanten allgemeinen Wohngebiet durch die derzeitige und künftige Nutzung auf den Grundstücken Flur Nr. 140, 140/1, 141 und 141/1 sicherzustellen. Der städtebauliche Vertrag zwischen Grundstücksbesitzer und Stadt Lindau ist dem Landratsamt Lindau vorzulegen.</p> <p>2.3 Die Festsetzung Nr. 1.12.1 ist wie folgt neu zu fassen: Der Einsatz von Festbrennstoffen in Feuerungsanlagen ist nicht zulässig. Von dem o.g. Verbrennungsverbot ausgenommen sind Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN 51731 oder Holzpellets mit vergleichbarer Qualität, die in Pelletöfen oder Pelletzentralheizungsanlagen mit einer mechanischen Feuerraumbeschickung (z.B. Transportschnecke) eingesetzt werden.</p> <p>2.4 In der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Absatz „Kontrolle der festgesetzten baulichen Maßnahmen“ einzufügen und wie folgt zu fassen: Die Stadt Lindau wird für alle Bauvorhaben innerhalb der Wohngebiete WA 2 und WA 3 nach Art. 58 Abs. 4 S. 1 BayBO ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO fordern. Bei Bauvorhaben im WA 2 ist der Genehmigungsbehörde ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 vorzulegen.</p>	<p>Die Bedingende Festsetzung wurde dahingehend, konkretisierend ergänzt, dass der bestehende Genehmigungsbescheid der vorhandenen gewerblichen Nutzung aufzuheben ist. Der Angeführte städtebauliche Vertrag über die Aufgabe der Nutzung wird dem Landratsamt zeitnah nach Abschluss vorgelegt.</p> <p>Die angeführte Festsetzung wird in der vorgeschlagenen Formulierung unter Ziffer 1.12.1 ergänzt.</p> <p>Von der Aufnahme des genannten Hinweises wird abgesehen, da generell von der Möglichkeit für eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO wird beibehalten.</p>	<p>Die Bedingende Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass der bestehende Genehmigungsbescheid aufzuheben ist.</p> <p>Die Ziffer 1.12.1 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung angepasst.</p> <p>Eine Planänderung durch die Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		2.5 Der Hinweis in Nr. 3.9 ist unbestimmt und kann entfallen.	Aufgrund dessen, dass es sich lediglich um einen nicht rechtsverbindlichen Hinweis handelt, wird dieser in der entsprechenden Formulierung beibehalten.	Eine Planänderung durch die Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur erneuten Trägerbeteiligung müssen Planänderungen und –ergänzungen gegenüber dem Entwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 28.04.2017 vorgenommen werden. Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden in den überarbeiteten Bebauungsplan mit Stand vom 15.09.2017, wie folgt eingearbeitet:

- Ergänzung der bedingenden Festsetzung unter Ziffer 1.11.3 dahingehend, dass der bestehende Genehmigungsbescheid aufzuheben ist
- Ergänzung der Festsetzung unter Ziffer 1.12.1 (Einsatz von Festbrennstoffen) in der vom Landratsamt vorgeschlagenen Formulierung.

Die angeführten Änderungen und Ergänzungen der Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und der erneuten Trägerbeteiligung wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 15.09.2017 eingearbeitet. Diese aufgeführten Änderungen ergeben für den Bebauungsplan keinen materiellen Regelungsbedarf, wodurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplan Nr. 63a "Oberes Rothenmoos" ist nicht erforderlich.

BESCHLUSSVORSCHLAG

- 1.) Der Stadtrat der Stadt Lindau beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der Stellungnahmen.
- 2.) Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 63a "Oberes Rothenmoos" mit Stand vom 15.09.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung

STADTBAUAMT LINDAU (B)

gez. Herrling
(Leiter der Abt. Stadtplanung und Bauordnung)

gez. Koschka
(Abt. Stadtplanung)