

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB Flächennutzungsplan – 1. Änderung, Stadt Lindau (B)

1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

Die Stadtwerke der Stadt Lindau (Bodensee) haben im Jahr 2011 einen Investoren-Wettbewerb für das „Bäderkonzept Lindau“ ausgelobt. Ziel war eine Konzeption, die den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Gästen der Stadt Lindau ein zeitgemäßes Bäderangebot offeriert und gleichzeitig eine wirtschaftlich nachhaltige Betriebskonzeption ermöglicht. Dazu soll am Standort des See- und Freibades „Eichwaldbad“ zusätzlich eine Therme gebaut werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau stellt das „Eichwaldbad“ und die angrenzende Eissporthalle entsprechend der heutigen Nutzung als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Badeplatz, Freibad“ sowie „Eislaufbahn“ dar. Aufgrund der zukünftig vorgesehen stärkeren baulichen Nutzung ist die Darstellung im Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft gemeinsam mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung beinhaltet folgende Maßnahmen zum Ausgleich:

Der Ausgleich wird im Plangebiet erfolgen. Konkret ist der Ausgleich im nord-westlichen Bereich der heutigen Liegewiese festgesetzt.

Der nordwestliche Teil der heutigen Liegewiese, in direkter Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet, wird durch vielfältige Biotopstrukturen (Feuchtbiotope / temporär wasserführende Mulden; Trockenbiotope / Sanddünen; senkrecht eingebautem Totholz; artenreiche extensive Blumenwiese) auf einer Fläche von ca. 6.500 m² aufgewertet werden und als Ausgleichsmaßnahme dienen. Durch die vielfältigen Biotopstrukturen werden unterschiedliche Lebensräume und Trittsteinbiotope entstehen. Eine Pufferbepflanzung zum Saunagarten bildet den Abschluss der Ausgleichsfläche. Die Beach-Volleyball-Felder werden nach Osten in die Liegewiesen des Freibades verlegt. Die Ausgleichsfläche ist weder für die Öffentlichkeit noch für die Besucher von Therme und Freizeitbad sowie für die Besucher des Freibades zugänglich. Die Pflege der Ausgleichsflächen ist über die bestehende Pflegezufahrt von Nordwesten möglich.

Das Konzept wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau besprochen. Zielarten der entstehenden Biotopkomplexe könnten die Zauneidechse, die Gelbbauchunke, Libellen, Schmetterlinge, Wildbienen, Käfer etc. sein. Im Umweltbericht werden die einzelnen Biotopstrukturen näher beschrieben.

Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung beinhaltet folgende Maßnahmen zur Minimierung:

Weiteres wichtiges Element im Ausgleichs- und Minimierungskonzept ist die Nutzungsextensivierung des Eichenhaines, die fachlich als Minimierungsmaßnahme zu werten ist.

Der Eichenhain wird heute als Stellplatzfläche genutzt. Zukünftig wird der Eichenhain im westlichen Bereich zu einer extensiven Grünfläche entwickelt werden. Der östliche Bereich wird in die Liegewiese einbezogen werden, dazu erfolgen ein Auftrag von 15 cm unbelastetem Boden und eine Einsaat von Gebrauchsrasen. Vor dem Bodenauftrag sind Bodenverbesserungsmaßnahmen (Durchlüftung und Lockerung) durchzuführen.

Die Pkw werden zukünftig zwischen der Kleingartenanlage und der Bahnlinie auf heute bereits versiegelten Flächen parken. Lediglich Fahrradstellplätze und Fußwege sind im westlichen Bereich des Eichenhains vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Verlegung der Parkplätze aus dem Eichenhain kann ein Teil der heute bestehenden Zufahrt (ca. 1.000 m²) entsiegelt werden. Der Bereich wird zukünftig ebenfalls als Liegewiese genutzt werden.

Weitere Bausteine und Details des Ausgleichs- und Minimierungskonzepts sind im Bebauungsplanverfahren definiert worden.

3. Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

3A) Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden von den Bürgerinnen und Bürgern Stellungnahmen zu folgenden Themenkreisen abgegeben:

1. Themenkreis Verfahren

Unterpunkt Verfahren

- Die Bezeichnung "Thermalbad" ist falsch und irreführend
 - Bislang handelte es sich um einen Arbeitstitel auf Ebene der Bauleitplanung, zur Klarstellung erfolgt die Anpassung des Titels zum Satzungsbeschluss. Es handelt sich dabei um keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans.
- Eishalle und Bad können nicht zusammengefasst werden
 - Die Eissporthalle ist Teil des Geltungsbereichs, um die bestehende Situation planerisch und rechtlich abschließend zu regeln. Dies ist möglich durch Festsetzung eines Sondergebietes „Therme und Freizeitbad, Eissporthalle“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird nur für Therme und das Freizeitbad aufgestellt, da es hier weiteren planerischen Regelungsbedarf gibt.
- Das Ergebnis der Wäsen-Auseinandersetzung von 1979 wird missachtet
 - Zwischen den Verfahren besteht keine Vergleichbarkeit. Der Charakter des Landschaftsschutzgebietes ist beim vorliegenden Verfahren bereits

vorgeprägt, es geht nicht um eine grundsätzliche Änderung der bisherigen Nutzung, sondern um eine Erweiterung des Angebots. Bestehende Mängel, wie z.B. der Parkplatz im Eichenhain und die Flächenversiegelung der Umfahrung werden beseitigt. Es besteht kein Widerspruch zum Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

- Es besteht Sorge wegen späterer Erweiterungswünsche
 - Der Bebauungsplan regelt die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich. Darüberhinausgehende künftige Entwicklungen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Entscheidungen zur Stadtentwicklung werden zu gegebener Zeit und nach sorgfältiger Abwägung öffentlicher und privater Belange durch die Stadt Lindau getroffen.

Unterpunkt Nachbarschaft

- Anwohner hatten in der Vergangenheit Probleme, aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet Baugenehmigungen zu erhalten, Frage nach Zulässigkeit und Gleichbehandlung
 - Die erwähnten Baugenehmigungsverfahren sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz nicht erkennbar. Die Inhalte des Bebauungsplans richten sich nach der planerischen Konzeption der Stadt, die planerische Beurteilung der Vorhaben der Einwender erfolgte dagegen nach gesetzlichem Planungsrecht.

Unterpunkt Finanzierung/Recht

- Es bestehen rechtliche Bedenken gegen die geschlossenen Verträge
 - Die vertraglichen Vereinbarungen sind üblich und rechtlich nicht zu beanstanden, die Stadt hat sich rechtlich beraten lassen. Es bestehen keine rechtlichen Bedenken gegen die geschlossenen Verträge.

2. Themenkreis Übergeordnete Planung

- Es wird gegen die Bayerische Verfassung verstoßen, ein freier Seezugang hat Verfassungsrang
 - Art. 141: „Staat und Gemeinde sind berechtigt und verpflichtet, der Allgemeinheit die Zugänge zu Bergen, Seen, Flüssen (...) freizuhalten (...)“. Die Stadt ist sich dieses Handlungsauftrags bewusst, dies schließt jedoch nicht jede Planung aus, die die Einschränkung des öffentlichen Seezugangs zur Folge haben könnte. Es erfolgte eine abwägende Ausgleichsentscheidung zwischen verschiedenen Aspekten erfolgt, die auch Art. 141 Abs. 3 BV beachtet. Die Forderung nach einem öffentlichen Seezugang weiterhin erfüllt. Das Projekt ist für eine breite Öffentlichkeit und dient der Erholung. Wie bisher besteht ein freier Seezugang in den Wintermonaten.
- Bemängelung der Alternativenprüfung, Alternativstandorte wären besser geeignet

- Die Alternativenprüfung für die Flächennutzungsplanänderung enthält alle geprüfte Standortalternativen und die Gründe für den gewählten Standort. Dieser ist aufgrund seiner direkten Lage am Bodenseeufers und der Nähe zur Stadt optimal für ein erweitertes Schwimmbadangebot. Der Standort ist vorgeprägt durch Freizeiteinrichtungen und verschiedene bauliche Anlagen. Es erfolgt eine Stärkung der vorhandenen Freizeiteinrichtungen und eine Aufwertung des Standorts für Bevölkerung und Tourismus. Die Planung entspricht den Vorgaben aus der übergeordneten Planung.

3. Themenkreis Natur und Landschaft

Unterpunkt Landschaftsschutzgebiet

- Die Aufstellung des Bauleitplans im Landschaftsschutzgebiet ist rechtlich nicht zulässig
 - Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde bestätigt, dass die Vorhabenbezogene Planung nicht die Möglichkeit eröffnet, in zulässiger Weise Handlungen vorzunehmen, die den Charakter des Landschaftsschutzgebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere das Landschaftsbild verunstalten, den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder diese Folgen mit Sicherheit erwarten lassen. Damit widersprechen die Folgen der Planung nicht dem Verbotstatbestand nach § 5 der Verordnung des Landkreises Lindau (Bodensee) über das Landschaftsschutzgebiet vom 22. Juli 1986, Amtsblatt für den Landkreis Lindau (Bodensee) Nr. 9 vom 01. August 1986
Der Charakter des Landschaftsschutzgebietes ist hier bereits durch die Badeanstalt vorgeprägt, die geplante Nutzung ist keine grundsätzliche Änderung der bisherigen Nutzung. Es erfolgt die Erweiterung des Angebots für Badegäste sowie eine Beseitigung von Mängeln. So erfolgt eine Verringerung der Gebäudelänge von 230 m auf ca. 145 m, die Aufgabe der Parkplatznutzung im Eichenhain und der Flächenversiegelung der Umfahrung. Es besteht kein Widerspruch gegen die Schutzzwecke der LSGV, ein Hineinplanen in eine Befreiungslage im Sinne des § 8 LSGV entfällt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.
- Verunstaltung des Landschaftsschutzgebiets, Verstoß gegen dessen Schutzzweck
 - Es erfolgt eine verträgliche Eingliederung des Baukörpers in Landschaftsraum, die Höhenentwicklung der Gebäude befindet sich unterhalb der Baumkronen. Die Dimensionierung und Gestaltung ist auf das Landschaftsbild abgestimmt, es sind Neupflanzungen von Bäumen Richtung See vorgesehen. Die Position des Vorhabens wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gewählt. Die Lage ist für das Landschaftsbild verträglich. Wie die Untere Naturschutzbehörde bestätigt, widerspricht das Vorhaben nicht den Schutzzwecken der LSGV. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

- Es bestehen Risiken für angrenzende Schutzgebiete
 - Es erfolgte eine ausführliche Behandlung des Schutzguts Tiere im Umweltbericht sowie eine Verträglichkeitsabschätzung für FFH- und Vogelschutzgebiet. Darüber hinaus erfolgte eine vollumfängliche Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange, auch unter Berücksichtigung betriebsbedingter Auswirkungen. Es wurden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter und keine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebiets zu erwarten, da die im FFH-Gebiet gelisteten Lebensraumtypen nicht von Planung betroffen sind.

Unterpunkt Artenschutz

- Durch Ganzjahresbetrieb und verlängerte Öffnungszeiten erfolgt eine Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt
 - Die Auswirkungen des Ganzjahresbetriebs wurden im Fachbeitrag Artenschutz berücksichtigt. Es erfolgte die Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4. Themenkreis Verkehr

Unterpunkt fließender Verkehr

- Es entsteht mehr Verkehr, die Anwohner werden durch Mehrverkehr, besonders durch Parksuchverkehr, belastet
 - Die Umsetzung des Vorhabens generiert mehr Verkehr und Immissionen, dies ist dem Plangeber bewusst. Es erfolgte eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander. Das Interesse der Anwohner nach einer ruhigen Wohnumgebung steht gegen das Interesse einer großen Öffentlichkeit nach einer zeitgemäßen Freizeitnutzung. Der Bürgerentscheid zeigte, dass das Projekt im Interesse der Öffentlichkeit ist. Nach erfolgter Abwägung wurde dem Interesse der Öffentlichkeit der Vorrang gegeben. Doch auch das Interesse der Anwohner an der Erhaltung der gesunden Wohnverhältnisse ist gerechtfertigt. Wo dies notwendig ist, stellen Lärmschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsricht- und –grenzwerte sicher. Es besteht keine Alternative zu den Lärmschutzwänden aufgrund des Schutzbedürfnisses der Nachbarschaft. Die Erhaltung der gesunden Wohnverhältnisse kann nur bei Realisation der Lärmschutzmaßnahmen gewahrt werden.

Unterpunkt Parkierung

- Es besteht ein Konflikt zwischen den Parkplätzen an der Eichwaldstraße und dem Bodenseeradweg und eine hohe Unfallgefahr. Ein Konzept für den Bodenseeradweg fehlt.

- Die künftige Kfz-Verkehrsmengen wurde im Verkehrsgutachten für die Eichwald- und Ladestraße ermittelt. Für einen Spitzentag im Sommer (nachmittägliche Spitzenstunde) werden beträgt die Verkehrsmenge 400 Kfz/h. Die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) empfiehlt, bei 50 km/h und nicht mehr als 400 Kfz/Tag keine Radverkehrsanlagen anbieten. Bei 30 km/h Kfz-Verkehrsmenge gilt dies bis ca. 800 Kfz/h. Der Mischverkehr mit Kfz auf der Fahrbahn gilt als anzustrebende Radverkehrsführungsform. Es ist eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h vorgesehen. Um das Fahrrad als Verkehrsmittel zu stärken, sind zahlreiche Fahrradabstellplätze geplant, auch mit Abstellmöglichkeiten für hochwertige Fahrräder.

Unterpunkt Sicherheit

- Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge nicht gesichert
 - Sowohl Polizei als auch Feuerwehr wurden bei der Trägeranhörung beteiligt. Es bestehen keine Bedenken zur Verkehrssicherheit. Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ist gesichert.

5. Themenkreis Immission

Unterpunkt Lärm

- Es wird Widerspruch gegen den Kiosk bzw. die dort geplante Lärmschutzwand eingelegt
 - Es besteht keine Alternative zu den Lärmschutzwänden aufgrund des Schutzbedürfnisses der Nachbarschaft. Die Erhaltung der gesunden Wohnverhältnisse erfordert die Realisation der Lärmschutzmaßnahmen.

6. Themenkreis Städtebau / Architektur

- Das Gebäude ist zu massiv, es fügt sich nicht in die Umgebung ein, die Planung kommt einem Totalabriss gleich
 - Die überalterten Bestandsgebäude werden durch neue Gebäude ersetzt. Der Baukörper fügt sich verträglich in den umgebenden Landschaftsraum ein, die Höhenentwicklung der Gebäude befindet sich unterhalb der Baumkronen. Es erfolgt eine Verringerung der Gebäudelänge von 230 m auf ca. 145 m, heute erstrecken sich die Baukörper nahezu über die gesamte Nordostseite und trennen optisch die Liegewiese von der dahinterliegenden Landschaft. Durch die teilweise Beseitigung der Umkleidegebäude und die Konzentration der neuen Gebäude eröffnen sich im östlichen Teil neue Blickbeziehungen, die die Freiflächen optisch vergrößert. Die Saunagegebäude sind seeseitig vor der Eissporthalle positioniert und somit landschaftsoptisch nicht wirksam. Die seeseitige Ansicht der Eissporthalle wird dagegen aufgelockert durch die vorgelagerten untergeordneten Saunagegebäude. Es erfolgt eine Aufwertung durch Baum- und

Heckenpflanzungen. Die Gesamtkonzeption fügt sich in die landschaftliche Situation ein und ist mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets vereinbar.

7. Themenkreis (Bade)Angebot

- Die Liegeflächen sind zu klein, bzw. der sonnige Anteil ist zu gering
 - Es ist eine Liegewiese mit ca. 20.050 m² und ca. 420 m² Terrasse und Holzdeck mit Liegen vorgesehen. Das sind ausreichend große Flächen, die Liegewiese hat ein ausgewogenes Verhältnis von sonnigen und beschatteten Bereichen. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Ganzjahresangebots und durch die Verbesserung des Angebots die langfristige Bindung von Besuchern.
- Die Wasserfläche ist im Vergleich zum Bestand reduziert und somit zu klein
 - Die Wasserfläche aller Becken im Außenbereich beträgt ca. 1.050 m². Diese besteht aus Mehrzweckbecken, 50-m-Becken, Kinderbecken und zwei Thermenbecken. Dies wird vom Plangeber als ausreichend erachtet.

3B) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen wurden von den Behörden Stellungnahmen zu folgenden Themenkreisen abgegeben:

Regierung von Schwaben – Stadtplanung und Bauordnung

- Hinweise, die den Bebauungsplan betreffen

Landratsamt Lindau, Immissionsschutz

- Hinweise, die den Bebauungsplan betreffen

Landratsamt Lindau, Naturschutz

- Hinweise, die den Bebauungsplan betreffen
- Ausführliche Begründung zu Zulässigkeit des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet „Bayerisches Bodenseeufers“: Das Vorhaben widerspricht nicht den Schutzzwecken der LSGV. Es entfällt die Prüfung eines Hineinplanens in eine Befreiungslage im Sinne des § 8 LSGV.
- Landratsamt Lindau, Bodenschutz
- Hinweise, die den Bebauungsplan betreffen

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

- Hinweise, die den Bebauungsplan betreffen
- FNP-relevante Hinweise:
- Erhebliche Bedenken bezüglich der Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet insbesondere mit dem Landschaftsbild
- Planung im Widerspruch mit dem Bodenseeleitbild und dem Stadtentwicklungskonzept ISEK

- Kritik an den geplanten Baumfällungen bzw. –verpflanzungen
- Kritik an den Parkplätzen, die direkt nördlich des Thermengebäudes geplant sind
- Kritik an der irreführenden Bezeichnung „Thermalbad“

Deutsche Bahn

- Hinweise, die den Bebauungsplan betreffen

4. Alternativen - Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Therme und Freizeitbad, Eissporthalle“ und die damit einhergehende Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer modernen Therme und eines Familienbades.

Etwaige negative Auswirkungen auf die Umwelt können durch die verschiedenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Grundsätzliche Standortalternativen bestehen nicht.

Der Standort des Eichwaldbades ist aufgrund seiner direkten Lage am Bodenseeufer und der Nähe zu der besiedelten Fläche der Stadt Lindau der optimale Standort für ein erweitertes Schwimmbadangebot. Der Standort ist bereits durch Freizeiteinrichtungen und verschiedene bauliche Anlagen geprägt. Auch im Uferbereich des Bodensees sind bereits bauliche Anlagen vorhanden. Die vorhandenen Freizeiteinrichtungen werden durch die Umsetzung der Planung gestärkt und somit wird der Standort für die Bevölkerung und den Tourismus aufgewertet.

Die Inanspruchnahme eines bisher un bebauten Uferbereichs für eine Freizeitnutzung scheidet aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich aus.

Im Zusammenhang mit der Standortwahl ist auch von Bedeutung, dass die geplante Therme und das Freizeitbad als Grundversorgungsbad für den Schwimmunterricht an Lindauer Schulen dient. Die Schulen sind bezüglich des Schwimmunterrichts auf diesen weitgehend schulnahen Standort angewiesen.

Der Standort des Hallenbades Limare ist aufgrund seiner geringen Größe nicht ausreichend um das zusätzliche Angebot der Therme aufzunehmen. Am Standort des Hallenbades Limare bestehen auch keine Möglichkeiten durch Flächenzukäufe die erforderlichen Flächen bereitzustellen. Auch wären die erforderlichen Stellplätze nicht nachzuweisen.

Die Standorte verschiedener Freibäder in den Teilorten Lindaus scheiden wegen der fehlenden Zentralität als Standort für eine Therme und ein Freizeitbad aus.