Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
Bebauungsplan „Therme und Freizeitbad, Eissporthalle“, Stadt Lindau (B)
Vorhabenbezogener Beb.-Plan Nr. 110

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.
Zur Umsetzung der vorliegenden konkreten Planung wurde für den Bereich des „Eichwaldbades“ erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser bildet das Fundament für das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Realisierung eines zeitgemäßen Bäderangebotes
- Neubau einer modernen Therme und eines Familienbades
- Aufwertung des See- und Freibades „Eichwaldbad“ durch die Neuanlage von Außenbecken, von Funktionsgebäuden wie Kasse, Umkleiden und Sanitärbereichen sowie durch die Neugestaltung der Gastronomie
- Schaffung einer Pufferzone als Ausgleichsfläche zwischen der intensiven Liegewiesennutzung des See- und Freibades und dem angrenzenden Naturschutzgebiet „Reutiner Bucht“
- Nutzungsextensivierung des Eichenhains, Verlegung der Kfz-Stellplätze

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung bzw. Nutzung der Fläche entsprechend der obigen Planungsziele geschaffen werden.

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.
Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist die Errichtung eines Parkplatzes im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB vorgesehen. Aufgrund der Flächengröße des Parkplatzes von mehr als 1 ha ist nach Ziffer 18.4.1 Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die Umweltverträglichkeitsprüfung für den Parkplatz nördlich der Eichwaldstraße ist in den Umweltbericht innerhalb der einzelnen Kapitel integriert worden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG anzuwenden.

Die Bestandsanalyse sowie die Anwendung der Eingriffsregelung nach der bayerischen Kompensationsverordnung wurde auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Mensch / Erholung, Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen / Tiere, Landschaftsbild sowie Kultur / Sachgüter angewendet. Es wurde aufgezeigt, dass ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 27.930 Wertpunkten besteht. Zur Vermeidung (V) und Minimierung (M) des Ausgleichsbedarfes sind im Plangebiet selbst sind u.a. folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen (Einzelbäume sowie der Eichenhain) (V),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V),
- Ausschluss der Winterbadenutzung im Bereich der Ausgleichsmaßnahme K 1 nahe des NSG „Reutiner Bucht“ (V),
- Baufeldfreimachung und Baumfällungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum Oktober bis Februar (V),
- Einbindung der Bebauung in die Landschaft (M),
- Schutz des Bodens (Reduzierung von Erdmassenbewegungen) (M),
- Schutz des Grundwasser (M),
- Anbringen von Nistkästen für höhlenbrütende Vögel (M),
- Retention von Niederschlagswasser (M),
- Festsetzungen zu Beleuchtungsanlagen / Werbeanlagen (M),
- Festsetzungen zu zufälligen Funden gemäß Denkmalschutzgesetz (M),
- Festsetzungen zum Baumschutz sowie zur Erhaltung von Bäumen (M),
- Nutzungsextensivierung des Eichenhains (M),
- Festsetzungen zur Minimierung des Vogelschlags an Glasflächen (M),
- Festsetzungen zur Begrünung insbesondere in Bezug auf die Bepflanzung mit Bäumen (M),
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (M),
- Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungsanlagen (M),
- Festsetzungen zum Lärmschutz wie Schallschutzwand (M),
- Festsetzungen zur Ausführungen der Verkehrswege (M),
- Festsetzungen zum Kraftfahrzeugsverkehr bei Spielen der 1. Eishockeymannschaft (M),

Zur Kompensation (K) des Eingriffes sind innerhalb des Plangebietes folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Entwicklung des nordwestlichen Teils der Liegewiesen mit vielfältigen Biotopstrukturen (K),
- Anpflanzung von Weidengebüsch zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche vom Saunabereich (K),
- Anlage von temporär wasserführenden Mulden - Feuchtbiotope (K),
- Anlage von Trockenbiotopen (K),
- Extensivierung der Liegewiese (K)

Durch die Summe aller Maßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Nach Umsetzung aller Maßnahmen bestehen keine negativen Umweltauswirkungen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind unter Berücksichtigung und Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen nicht zu erwarten.

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.
- Es besteht Sorge bezüglich Schäden an Privathäusern durch die Baumaßnahmen, erfolgt eine Beweissicherung?
    - Beweissicherungsverfahren betreffen zivilrechtlichen Rechtsbeziehungen zwischen Bauherr und Eigentümern umliegender Grundstücke. Regelungen sind im Bebauungsplan oder der Baugenehmigung nicht möglich.

Unterpunkt Finanzierung/Recht

- Es besteht Sorge, ob die Finanzkraft der Stadt ausreicht und Angst vor einer Verschuldung der Stadt
    - Es erfolgt eine Gliederung in Thermen- und Saunabereich des Investors und städteeigenes Sport- und Familienbad. Hierzu gibt es detaillierte vertragliche Vereinbarungen, die Stadt hat sich rechtlich beraten lassen. Die Vereinbarung von Sicherheiten ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele der Stadt zu sichern und finanzielle Nachteile von der Stadt abzuwenden. Es erfolgte eine intensive Prüfung der wirtschaftlichen Aspekte, die finanziellen Risiken sind überschaubar und hinnehmbar. Das Vorhaben ist wirtschaftlich tragfähig
- 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.

- Einspruch gegen die Einschränkung des Seezugangs
  - Wie bisher besteht eine Zugänglichkeit des Strandbadbereiches einschließlich des Badestegs im Winter. Wie bisher besteht keine Zugänglichkeit der Außenbeckenbereiche (Badeplatte).
- Verstoß gegen Regionalplan
  - Regionalplan Allgäu: „In den Tourismusgebieten (…) soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden“. Das Ziel wird durch eine qualitative und entsprechend des Bedarfs auch quantitative Verbesserung eingehalten. Es erfolgt eine Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen und ein weitgehender Erhalt des Baumbestands. Der Baukörper fügt sich verträglich in den umgebenden Landschaftsraum ein, die Höhenentwicklung der Gebäude befindet sich unterhalb der Baumkronen. Eine landschaftsgerechte Eingrünung ist festgesetzt, die Lage der Rutsche ist für das Landschaftsbild verträglich.
- Verstoß gegen das Bodenseeleitbild der Internationalen Bodenseekonferenz (IBK)
  - Das Ziel des Bodenseeleitbilds ist der Erhalt und die Stärkung der Bodenseeregion als attraktiver Lebens-, Natur-, Kultur- und Wirtschaftsraum und die Stärkung der regionalen Zusammengehörigkeit. Die Therme dient Erholungszwecken und entspricht Zielen der IBK. Das Vorhaben steht dem Leitbild nicht entgegen.
- 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 Bodenseeufer 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.
- Ausgleichsflächen nicht ausreichend oder nicht geeignet

- Durch die Ausgleichsflächen ist der Schutz der im Gebiet vorkommenden Pflanzen und Tiere gewährleistet. Die Richtigkeit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Größe der Flächen wurde von den Behörden bestätigt. Die als Ausgleichsfläche dienende Pufferzone zu den westlich anschließenden Schutzgebieten ist erforderlich. Es erfolgt eine Wiederherstellung naturnaher Uferabschnitte. Es besteht kein Widerspruch zu den Schutzzwecken der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Es wird eine Ökologische Baubegleitung erfolgten.

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.
- Es wird der Vorschlag gemacht, die Erschließung über den Kamelbuckel zu führen
  - Die vorgeschlagenen Erschließungsvarianten sind nicht umsetzbar, da die Flächen in Privateigentum sind und nicht zur Verfügung stehen.

Unterpunkt Parkierung

- Die Anzahl der Parkplätze ist nicht ausreichend
  - Der Stellplatzbedarf von 189 Stellplätzen wurde gem. Bayerischer Garagen- und Stellplatzverordnung ermittelt. Das Verkehrsgutachten und die Erfahrung zeigen, dass ein höherer Stellplatzbedarf besteht. Auf Grundlage des zu erwartenden Verkehrsaufkommens an einem Spitzentag wurde die Notwendigkeit von 618 Stellplätzen gutachterlich ermittelt. Dies berücksichtigt Badegäste und Eissporthallenbesucher.
- 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 Altlasten

- Der Boden im Eichenhain ist durch die Fahrzeuge belastet und ungeeignet als Liegewiese
  - Es fand eine Überprüfung des Bodens im Eichenhain auf Verunreinigungen statt. Es wurde ein Schürfaufschluss mit analytischer Begleitung durchgeführt. Es sind kaum Belastungen im Erdreich festgestellt werden. Sollten punktuell doch Grenzwerte überschritten werden, kann ein Bodenauftrag erfolgen.

Unterpunkt Luft- und Lichtimmissionen

- Es bestehen Belastungen durch die den Betrieb der Therme, speziell durch die Lüftung/Abluft
  - Das Schallgutachten berücksichtigt etwaige Lärmimmissionen von Lüftungseinrichtungen. Ergänzend wurde ein Gutachten „Technische Angaben B-Planverfahren“ (IB Kannewischer) beauftragt zur Sicherstellung, dass technische Anlagen den Anforderungen entsprechen. Diese Vorgaben wurden verbindlich in den Bebauungsplan übernommen. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Unterpunkt Lärm

- Es entsteht mehr Lärm und damit Nachteile für die Anwohner
  - 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 unterei-

nander. 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.

- Es bestehen Nachteile für die Anwohner durch längere Öffnungszeiten
  - Das Lärmgutachten berücksichtigt die vorhandenen Lärmquellen. Die maßgeblichen Immissionsricht- und –grenzwerte werden durch die festgesetzten Maßnahmen eingehalten.
- Die Kleingärten werden durch die Immissionen belastet
  - Die Kleingartenanlage ist im Lärmgutachten als Immissionsort berücksichtigt. Die festgesetzten Maßnahmen vermeiden Überschreitungen der Grenzwerte. Die Qualität der Kleingärten wird nicht eingeschränkt.
- 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.
- Einspruch gegen die Liegefläche im Eichenhain wegen des entstehenden Lärms
  - Die Nutzung des Eichenhains als Liegewiese erfolgt als Kompensation für die reduzierte westliche Liegewiese. Die dort geplante Ausgleichsmaßnahme ist erforderlich um den Freizeitdruck auf sensible Schutzbereiche zu reduzieren.
  - 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. Dies ist im Bereich des Eichenhains nicht notwendig.
- Die Gastronomie erzeugt Immissionen

- Das Betriebskonzept enthält die Öffnungszeiten der Gastronomie, welche im Schallgutachten berücksichtigt wurden. Es erfolgte die Offenlegung aller relevanten Informationen in der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung.

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 Saunagebäude sind seeseitig vor der Eissporthalle positioniert und somit landschaftsoptisch nicht wirksam. Die seeseitige Ansicht der Eissporthalle wird dagegen aufgelockert durch die vorgelagerten untergeordneten Saunagebäude. 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 attraktives Ganzjahresangebots und durch die Verbesserung des Angebots die langfristige Bindung von Besuchern.
- Die Durchführung der bayerischen Meisterschaften ist nicht möglich, da das Schwimmerbecken nur 5 Bahnen aufweist
  - Mit Entscheidung des Stadtrats am 25.01.2017 wurde die bisherige Entscheidung bestätigt, ein 25-m-Innenbecken mit 5 Bahnen und ein 50-m-Außenbecken mit 5 Bahnen vorzusehen.
- 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:

Frühzeitige:

Regierung von Schwaben – Stadtplanung und Bauordnung

- Beurteilung aus Sicht der Landesplanung, Bitte um Ausschluss von großflächigem Einzelhandel
    - Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung definieren, welche Nutzungen zulässig sind. Hierbei handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine „Therme und Freizeitbad, Eissporthalle“. Da großflächiger Einzelhandel in der Aufzählung der zulässigen Nutzungen nicht enthalten ist, ist dieser auch nicht zulässig. Zudem handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der auf ein konkretes Vorhaben zugeschnitten ist. Im Durchführungsvertrag werden die zulässigen Nutzungen ergänzend geregelt. Der Plangeber hält diese Regelungen insgesamt für ausreichend.

Landratsamt Lindau, Wasserrecht

- Verschiedene Hinweise zum Umgang mit dem Niederschlagswasser
- Hinweis auf eine evtl. Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Regenwasserableitung von der Dachfläche der Therme

Landratsamt Lindau, Immissionsschutz

- Anmerkungen zu den Schallschutzmaßnahmen

Landratsamt Lindau, Immissionsschutz

- Anregungen bezüglich verschiedener Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Forderungen zu ergänzenden Erläuterung in der schalltechnischen Untersuchung

Landratsamt Lindau, Naturschutz

- Bestätigung, dass die eingereichten Unterlagen zu Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ausgleichsbilanzierung, Verträglichkeitsabschätzung für das FFH- und das spa-Gebiet vollständig und plausibel sind
- Hinweis, dass die vollständige Umsetzung der artenschutzfachlichen Belange ist zwingend erforderlich und durch die ökologische Baubegleitung zu dokumentieren ist
- Ausführliche Begründung zu Zulässigkeit des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet „Bayerisches Bodenseeufer“: Das Vorhaben widerspricht nicht den Schutzzwecken der LSGV. Es entfällt die Prüfung eines Hineinplanens in eine Befreiungslage im Sinne des § 8 LSGV.
- Hinweis auf evtl. Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bezogen auf den Parkplatz und Bitte um Ergänzung des Umweltberichts

  - Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Parkplatzes werden in Form einer Umweltverträglichkeitsprüfung in den Umweltbericht integriert. Aufgrund der geringfügigen Ergänzungen im Umweltbericht handelt es sich um keine wesentliche inhaltliche Änderung des Bebauungsplans.

Landratsamt Lindau, Bodenschutz

- Im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurde im letzten Jahr auf einer Rasterfläche eine Prüfwertüberschreitung für Benzo(a)pyren festgestellt.
  - Das Segment wurde höher auflösend nachuntersucht. Der Verdacht hat sich nicht bestätigt, dass in diesem Rasterfeld Benzo(a)pyren und andere Schwer- und Halbmetalle vorliegen.

Wasserwirtschaftsamt Kempten

- Hinweise zu Altlasten und Boden, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung sowie Oberflächengewässer inkl. Niederschlagswassereinleitung
- Empfehlung der Begleitung der Aushubarbeiten durch einen Gutachter.

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

- Erhebliche Bedenken bezüglich der Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet insbesondere mit dem Landschaftsbild
- Unzureichende Verträglichkeitsuntersuchung für die Schutzgebiete FFH und SPA
- Kritik der Analyse der Wirkfaktoren aus methodisch-fachlicher Sicht zu den Lärm-, Schadstoff- und Lichtimmissionen
- Unzureichende Darlegung der baubedingten Wirkungen
- Forderung der Klarstellung der im FFH-VA-Bogen aufgelisteten Arten
- Notwendigkeit einer eigenständigen FFH-Verträglichkeitsuntersuchung
- Unzureichende Beleuchtung des Artenschutzes
- Rückfragen zur Bestandserfassung von Avifauna, Fledermäusen sowie Amphibien und Reptilien
- Fehlende Aufnahme von Verbottatbeständen gem. § 44 BNatSchG bei Wasservögeln
- Kritik an der Ausgleichsfläche K1
- Planung im Widerspruch mit dem Bodenseeleitbild und dem Stadtentwicklungskonzept ISEK
- Hinweis auf die 1995 erfolgte Planung zum Auffangparkplatz Kamelbuckel
- Kritik zur Flächenbilanz
- Kritik der Verkleinerung der Liegefläche und Sorge, dass erhöhter Nutzungsdruck auf angrenzende Flächen Auswirkungen hat.
- Kritik an den geplanten Baumfällungen bzw. –verpflanzungen
- Kritik der Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen

- Kritik an den Parkplätzen, die direkt nördlich des Thermengebäudes geplant sind
- Unvollständigkeit der Ausführungen zum Landschaftsbild
- Unzureichende Alternativenprüfung im Umweltbericht
- Forderung nach einer Zulassung von thermischen Solaranlagen auf den Dachflächen
- Kritik an der irreführenden Bezeichnung „Thermalbad“

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“ 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 unbebauten 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.

Überlingen, 25.09.2017
Planstatt Senner