Stadt Lindau

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyer" 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zur Fassung vom 27.01.2017

www.buerosieber.de

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.07.2016 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Die privaten Ausgleichsflächen sind durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Lindau(B) - unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen und der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zu melden.

Die Frist bis zur Zielerreichung wird auf 15 Jahre festgelegt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist zwischenzeitlich geplant, den naturschutzrechtlichen Ausgleich über das städtische Ökokonto zu erbringen und die bisher vorgesehene Ausgleichsfläche als öffentliche Grünfläche im Sinne des gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes zu entwickeln. Hinsichtlich des Ausgleichs wird auf die Fl.-Nr. 1819, Gemarkung Reutin zurückgegriffen.

Die Planung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme vom 16.11.2016 zur Fassung vom 26.10.2016 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit der Verlagerung der Ausgleichsfläche besteht Einverständnis.

Um jedoch die Lage der geplanten Ausgleichsfläche auf der städtischen Ökokontofläche überprüfen zu können, benötigen wir einen Lageplan des Grundstücks Flur Nr. 1819 der Gemarkung Reutin auf der die Fläche dargestellt ist. Auf der beiliegenden Planskizze ist das nicht erkennbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Zuordnungsfestsetzung wurde entsprechend ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.01.2017:

Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die der festgesetzten Grundfläche entsprechende GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt ca. 0,24).

Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Auf Grund der Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld B II, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 892 m^2 ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 446 m^2. Der Bereich, in dem der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert wird, wird nicht als Eingriffsfläche gewertet, da gemäß Bebauungsplan hier bereits jetzt die Anlage von Gärten bzw. eines Straßenabschnittes einer damals angedachten Ortsumfahrung zulässig wäre.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 446 m^2 wird vom Ökokonto der Stadt Lindau abgebucht. Hierfür wird auf eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1819, Gemarkung Reutin im Bereich "Wäsen" zurückgegriffen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Lindau und wurde im Rahmen des Ökokontos der Stadt Lindau (B) entwickelt und von der Unteren Naturschutzbehörde Lindau im November 2011 anerkannt. Auf der Fläche wurden v.a. Feuchtgebietskomplexe mit Kleingewässern, artenreichen Halbmagerrasen und Gehölze entwickelt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgte 2006 (Herstellungsdatum 30.06.2006).

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.01.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um eine private Gartenfläche. Es handelt sich um ein Mosaik aus Wiesenflächen, Bäumen und Sträuchern sowie gärtnerisch genutzten Bereichen (zwei Gartenhütten, Treppchen, ehemalige Beete, Lagerflächen für Planen, Holz, Steine etc.). Im Norden, Osten und Westen ist die Gartenfläche überwiegend eingezäunt und mit Gehölzen bewachsen, im Osten ist sie durch die Gärten (Gartenhüten, (Nadel)Hecken) der angrenzenden Wohngrundstücke begrenzt.
- Von der vegetationskundlichen Ausprägung her handelt es sich bei der Wiese um eine nährstoffreiche, naturschutzfachlich geringwertige Fettwiese mit wenigen schnittverträglichen Arten (darunter Taraxacum sect. Ruderalia, Plantago lanceolata, Ranunculus acris, Trifolium pratense, Trifolium repens, Potentilla reptans). Über die Gartenfläche verteilt stocken mehrere Bäume darunter ein großer Kirschbaum, ein Walnussbaum, fünf kleinere Apfelbäume, zwei Feld-Ahorne, zwei Fichten, eine Kiefer sowie zwei weitere Koniferen (Zypressengewächse). Die Sträucher im Plangebiet wachsen teils in naturnaher Heckenform (kleinflächig), als Einzelsträucher (eine Hasel) sowie überwiegend als stark mit Schling-Knöterich verwachsene Schnitthecke (im Bereich der Einzäunung). Hierbei ist eine große Artenvielfalt an heimischen Sträuchern (Schwarzer Holunder, Hasel, Roter Hartriegel, Liguster, Heckenrose, Himbeere etc.) und Ziersträuchern (Kirschlorbeer, Essigbaum, Feuerdorn, panaschierter Hartriegel, Pfeifenstrauch, Spiere etc.) vertreten.
- In Verbindung mit der südlichen, baumbestandenen Grünfläche kommt dem Gebiet eine Bedeutung für Arten der Siedlungsräume (Ubiquisten und Kulturfolger) zu. So konnten bei der Bestandsaufnahme Amsel, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, Buchfink und Türkentaube festgestellt werden. Auf Grund der hohen Nischenvielfalt im Bereich der Hecken, von Steinschüttungen und von Asthäufen ist das Gebiet auch als Lebensraum von Kleinlebewesen geeignet. Wertgebende Arten konnten nicht festgestellt werden und sind auf Grund der Habitatstrukturen auch nicht zwingend zu erwarten. Trotz des Vorhandenseins kleinerer Asthäufen, Steinschüttungen und offener Bodenflächen scheinen die Flächen beispielsweise für ein Vorkommen der Zau-

neidechse nur bedingt geeignet (Entstehung der Strukturen in jüngerer Zeit, hohe Verschattungswirkung durch die Bäume und Sträucher). Eine Ausnahme stellen möglicherweise einzelne siedlungstypische Fledermausarten dar, die die Grünzäsur als Leitlinie bei ihrem nächtlichen Jagdflug gegebenenfalls mitnutzen.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

– Mit der geplanten Bebauung geht ein großer Teil der im Plangebiet befindlichen Strukturen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Ein Großteil der Bäume wird aller Voraussicht nach gerodet. In Hinblick auf deren Rodung/Beseitigung sind die Vogelschutzzeiten zu beachten. Darüber hinaus werden die Wiese und die Kleinstrukturen als Lebensräume beseitigt.

– Bei Berücksichtigung der Vogelschutzzeiten ist das artenschutzrechtliche Konfliktpotential begrenzt. Der östliche, als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich, auf dem eine Reihe mit Obstbäumen gepflanzt und eine Mähwiese entwickelt werden, sowie die mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegende Hecke auf den privaten Baugrundstücken stehen Vögeln, Fledermäusen und sonstigen Kleinlebewesen weiterhin als Lebensraum (bzw. Leitlinie) zur Verfügung.

– Auch im Bereich der Privatgärten werden neue Lebensräume entstehen. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die Gärten meist keinen Lebensraum.

– Für die Pflanzungen sind im Bereich der Grünfläche ausschließlich, im Bereich der Privatgärten überwiegend standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Eingriff in das Schutzgut, der extern zu kompensieren ist.

1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.01.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht befindet sich das Plangebiet im Übergang zwischen anstehender Jungmoräne und nacheiszeitlichen Seenablagerungen.
- Die Böden des Plangebietes sind weitgehend unversiegelt und können somit ihren Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Standort für eine semi-natürliche Vegetation nachkommen. Einzig im Bereich von zwei Gartenhütten, einer Steintreppe sowie von kleineren Abgrabungen sind die Böden beeinträchtigt.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Außenanlagen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für semi-natürliche Vegetation, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt und im östlichen Bereich eine Grünfläche ohne bauliche Anlagen ausgewiesen wird, ist die Eingriffsstärke eher gering.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrie-

ben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.07.2016 des Landratsamtes Lindau, Untere Wasserrechtsbehörde:

Stellungnahme:

Gemäß Ziffer 2.2.2.4 wird das anfallende Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal in der "Karl-Wolfahrt-Straße" zugeführt.

Ggf. muss die wasserrechtliche Erlaubnis der Garten-und Tiefbaubetriebe für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in einen Vorfluter an die neuen Verhältnisse angepasst werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist nach interner Rücksprache mit den Garten-und Tiefbaubetrieben nicht erforderlich.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.09.2016 zweier Bürger aus Lindau:

Stellungnahme:

Zu Punkt 4.10 des Bebauungsplanes (Ergänzende Hinweise):

Aus Presseartikeln zu den statischen Problemen beim Rainhaus und beim Berufschulzentrum ist allgemein bekannt, dass die Beschaffenheit des Baugrundes in diesem Gebiet als zumindest problematisch eingestuft werden muss (siehe auch Bild 4 und 5 im Anhang). Zu beachten ist auch, dass sich im nordöstlichen Teil der Flur-Nr. 148/3 eine Quelle befindet. Wir befürchten, dass sie im Zuge der Baumaßnahmen zugeschüttet wird.

Wir bitten, dass auf Grund der Kleinräumigkeit der Fläche des Bebauungsplanes und der Oberflächenwasserproblematik bei Starkregen die Veränderung der Geländeoberfläche durch Abgrabungen ausgeschlossen wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich lediglich um einen Hinweis. Weitere Untersuchungen durch die Bauherren werden erfolgen. Wesentliche Veränderungen der Geländeoberfläche sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu befürchten. Eine Festsetzung, die eine Abgrabung verbietet, wird städtebaulich nicht als erforderlich angesehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.01.2017:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer sind von der Planung nicht berührt.
- Das Freilegen von Grund-/Schichtwasser während der Baumaßnahmen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Durch eine fachgerechte Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Gefahr von Schadstoffeinträge in das Grundwasser minimiert wird.
- Die geplante Wohnbebauung hat auf Grund ihrer geringen Flächengröße allenfalls geringe Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Das eintreffende Niederschlagswasser kann im Bereich von Versiegelungen nicht mehr versickern, sondern wird zukünftig dem Regenwasserkanal in der "Karl-Wolfahrt-Straße" zugeführt bzw. möglicherweise in untergeordnetem Maße in den angrenzenden, unbefestigten Grünflächen versickern (z.B. Terrassenentwässerung).
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink,

Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

– Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das eintreffende Niederschlagswasser versickert vor Ort über die belebte Bodenzone.

– Da das Gebiet eben ist und fern von Fließgewässern liegt sind Hang- bzw. Hochwasserprobleme nicht gegeben.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

– Das anfallende Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der städtischen Schmutzwasserkanalisation zugeführt. Das über die Dach- und Zufahrtsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal in der "Karl-Wolfahrt-Straße" zugeführt.

– Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die städtischen Frischwasserleitungen.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.01.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

– Das Gebiet liegt gemäß Landschaftsplan (Themenkarte "Lokalklima und Lufthygiene") im Bereich einer Kaltluftentstehungsfläche (Wiese und Gehölze) und einer siedlungsrelevanten Kaltluftabflussbahn, die Kaltluft von den nordwestlich liegenden Freihanglagen in das Stadtgebiet

von Lindau transportiert. Ein möglicher Kaltluftabfluss in diesem Bereich wurde bereits durch den Bau eines Vereinsheims unmittelbar nördlich gestört. Generell wird angenommen, dass der Kaltluftabflussbahn keine entscheidende Bedeutung für die Frischluftversorgung des Stadtgebietes zukommt.

– Vorbelastungen der Luftqualität bestehen nicht in nennenswertem Umfang, da weder stark befahrene Straßen angrenzen noch sich stärkere Emittenten im Umfeld des Plangebietes befinden.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

– Die Kalt- und Frischluftentstehung wird im Bereich des geplanten Wohngebietes unterbunden und auf die angrenzenden Grünflächen (darunter die zu bepflanzende öffentliche Grünfläche) beschränkt.
– Ein möglicherweise von Norden noch abfließender Kaltluftstrom wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt, da die geplanten Wohngebäude hinter dem bereits errichteten Vereinsheim errichtet werden und somit keinen zusätzlichen Aufstau bedingen. Östlich über die öffentliche Grünfläche ist weiterhin ein begrenzter Abfluss möglich.
– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.01.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

– Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Raum. Es ist Teil der innerstädtischen Grünzäsur Aeschach mit einer fußläufigen Anbindung nach Norden zur "Ludwig-Kick-Straße" und zum Schloss Moos. Durch den Bau eines Vereinsheimes und eines Parkplatzes nördlich des Plangebietes hat sie einen Funktionsverlust erlitten. Westlich grenzt die bestehende Wohnbebauung an der "Karl-Wolfart-Straße" an. Im Nordosten befindet sich der Parkplatz des Schulzentrums

"Lindau-Aeschach". Im Osten wird der Bereich durch das zum Schulzentrum gehörende eingegrünte Sportplätze-Areal begrenzt. Der o.g. Fußgängerweg verläuft unmittelbar östlich. Im Süden schließt eine öffentliche Grünfläche mit Baumbestand an, die als Spiel- und Bolzplatz genutzt wird.

– Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine private Gartenfläche, die durch Schnitthecken bzw. Zäune eingefriedet, somit nur bedingt einsehbar und für die Naherholung nicht zugänglich ist.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

– Durch die Planung werden die bestehenden Reihenhauszeilen entlang der "Karl-Wolfahrt-Straße" um eine weitere Bauzeile Richtung Osten erweitert. Hierfür wird der bestehende Garten mit den darin vorkommenden Bäumen und Sträuchern beseitigt.
– Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind begrenzt, da der Garten bisher nicht einsehbar war und vom angrenzenden Fußweg aus überwiegend nur die Einfriedung aus zwei Bäumen und einer verwachsenen Schnitthecke als Teil des Grünraums wahrgenommen werden konnte.
– Zur Aufwertung des Freiraumes sieht die Planung nun vor, die östliche Teilfläche des Plangebietes als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Ziel in diesem Bereich ist die Entwicklung einer Mähwiese und die Ergänzung bzw. Fortführung der Obstbaumreihe, die bereits nördlich im Grünzug entlang des öffentlichen Weges gepflanzt wurde. Im Übergang zur geplanten Wohnbebauung im Westen ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eine einfriedende Schnitthecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
– Um die Privatgärten naturnah zu gestalten, werden auch darüber hinaus überwiegend standortgerechte, heimische Gehölze gepflanzt und nicht heimische Sträucher (Ziersträucher) nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen.
– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 19.08.2016 des Landratsamtes Lindau, SG techn. Umweltschutz:

Stellungnahme:

1. Sachverhalt

Die Stadt Lindau (Bodensee) beabsichtigt im Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 148/5, 148/4 und 148/3 jeweils der Gemarkung Aeschach, einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes aufzustellen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Baufenster zur Entwicklung von fünf Reihenhäusern geplant. Darüber hinaus sind im südwestlichen Teil zwei Baufenster für Garagengebäude ausgewiesen. Westlich im Anschluss an den Geltungsbereich existiert bereits ein mit Bebauungsplan ausgewiesenes, großflächiges allgemeines Wohngebiet. Nördlich grenzt im Abstand von rd. 22 m zur geplanten Baugrenze ein bestehendes Musik- und Vereinsheim an. Nordöstlich existiert auf dem Grundstück Flur Nr. 232 die Berufs- und Fachoberschule mit Turnhalle und oberirdischen PkW-Stellplätzen. Für den Parkplatz liegt keine öffentliche Widmung vor. Der Abstand der geplanten Baugrenze zum nächstgelegenen PkW-Stellplatz beträgt rd. 25 m. Die Entfernung der Baugrenze zur Turnhalle beläuft sich auf ca. 25 m. Östlich zum geplanten Baufenster erstreckt sich ebenfalls auf dem Grundstück Flur Nr. 232 eine Schulsportanlage, bestehend aus einem Rasenspielfeld, einem Allwetterplatz, einer Laufbahn und einer Kugelstoßanlage. Gemäß der e-mail der Stadt Lindau (Bodensee) vom 23.06.2015 darf die Sportanlage während der allgemeinen Schulzeiten von Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 17.00 Uhr und außerschulisch bis 19.00 Uhr sowie samstags von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr genutzt werden. An Sonn- und Feiertagen ist keine Nutzung erlaubt. Die Schulsportanlage ist vollständig eingezäunt. Die Entfernung des geplanten Baufensters zur Spielfeldmitte des Allwetterplatzes beträgt ca. 78 m. Der Abstand zur Spielfeldmitte des Rasenspielfeldes beläuft sich auf ca. 124 m. Südlich der geplanten Wohnbebauung existiert auf dem Grundstück Flur Nr. 146/1 eine Jugendspieleinrichtung in Form eines Bolzplatzes. Die Entfernung der Spielfeldmitte zur nächstgelegenen, geplanten Baugrenze beträgt rd. 33 m.

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (Bodensee) und aufgrund der tatsächlichen Nutzung der Umgebungsbebauung befindet sich das Bauvorhaben innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 sind dieser Gebietscharakterisierung nachstehende Orientierungswerte zuzuordnen:

tagsüber/nachts 55/45 bzw. 40 dB(A).

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr. Bei zwei angegebenen Nachtorientierungswerten soll der höhere Wert zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden.

Bezüglich der Lärmimmissionen der benachbarten Sportanlage sind der geplanten Wohnbebauung nachstehende Immissionsrichtwerte zuzuordnen:

tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A)
nachts 40 dB(A).

Einzelne Geräuschspitzen dürfen dabei die o.g. Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (Spitzenpegelkriterium).

Die o.g. Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

- tags an Werktagen von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
- an Sonn- und Feiertagen von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr
- nachts an Werktagen von 00.00 Uhr bis 06.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 24.00 Uhr
- an Sonn- und Feiertagen von 00.00 Uhr bis 07.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 24.00 Uhr
- Ruhezeiten an Werktagen von 06.00 Uhr bis 08.00 Uhr und von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr
- an Sonn- und Feiertagen von 07.00 Uhr bis 09.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

Mess-, Prognose- und Beurteilungsvorschrift ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung -18.BImSchV- vom 09.02.2006.

Im Hinblick auf die Lärmimmissionen des nördlich existierenden Vereinsheimes sind dem Vorhaben gemäß der Freizeitlärmrichtlinie die nachstehenden Immissionsrichtwerte zuzuordnen:

tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 55 dB(A)
tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen 50 dB(A)
nachts 40 dB(A)

Einzelne Geräuschspitzen dürfen dabei die o.g. Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (Spitzenpegelkriterium).

Die o.g. Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

an Werkstagen

- tags außerhalb der Ruhezeiten von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr
- tags während der Ruhezeiten von 06.00 Uhr bis 08.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr
- nachts von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr jeweils die ungünstigste volle Stunde,

an Sonn- und Feiertagen

- tags von 09.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr
- tags von 07.00 Uhr bis 09.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr
- nachts von 00.00 Uhr bis 07.00 Uhr und 22.00 Uhr bis 24.00 Uhr, jeweils die ungünstigste volle Stunde.

Mess-, Prognose- und Beurteilungsvorschrift ist die Freizeitlärmrichtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz, Stand: 06.02.2015.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Schilderungen des Sachverhaltes werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

2. Immissionssituation

2.1 Lärmimmissionen des Vereinsheimes

Gemäß der baurechtlichen Genehmigung zur Errichtung des Vereinsheimes auf dem Grundstück Flur Nr. 153/3 ist der Betrieb des Vereinsheimes an die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der im baurechtlichen Genehmigungsbescheid vom 07.05.2015 genannten Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie an den bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen, maßgeblichen Immissionsort (z.B. Grundstück Flur Nr. 148/15, 148/3) gebunden. Darüber hinaus wird die Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte durch die im baurechtlichen Genehmigungsbescheid festgesetzten Lärmschutzauflagen (z.B. Geschlossenhalten der Türen und Fenster während der Nachtzeit, Festlegung von Mindestschalldämmmaßen für die Außenbauteile der Proberäume, Einbau von raumlufttechnischen Anlagen, Begrenzung von Musikveranstaltungen usw.) sichergestellt. Demzufolge sind weitergehende Lärmschutzmaßnahmen an den neu zu errichtenden Wohnhäusern nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Erläuterungen zu den Geräusch-Immissionen durch das Vereinsheim werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

2.2 Lärmimmissionen des Parkplatzes

Gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayer. Landesamtes für Umwelt ist zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm zwischen dem Rand des Parkplatzes und dem nächstgelegenen

maßgeblichen Immissionsort in einem allgemeinen Wohngebiet ein Mindestabstand von 28 m erforderlich. Bezogen auf die vorgelegte Planung bedeutet dies, dass im Bereich der nordöstlichen Ecke des geplanten Baufensters kurzzeitige Geräuschpegelspitzen (z.B. Motorstarts, Türenschlagen usw.) den zulässigen Nachtimmissionsrichtwert kurzzeitig um mehr als 20 dB(A) überschreiten können. Um diese Konfliktlage zu beseitigen, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in diesem Bereich Ruheräume (z.B. Kinder-, Schlafzimmer) mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsmöglichkeit (z.B. Schallschutzfenster mit integriertem Walzenlüfter, Einzelraumlüfter) auszustatten sind. Unter Berücksichtigung dieser passiven Schallschutzmaßnahme können die Ruheraumfenster nachts geschlossen werden, so dass keine Konfliktlage mit den nächtlichen Lärmimmissionen der nicht öffentlich gewidmeten Parkplatzfläche der schulischen Einrichtungen gerechnet werden muss.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Erläuterungen zu den Geräusch-Immissionen durch den Parkplatz werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

2.3 Lärmimmissionen der Schulsportanlagen

Unter Berücksichtigung

- eines Schallleistungspegels des Rasenfußballplatzes bei Fußballspielen von 25 Jugendlichen ohne Schiedsrichter und ohne Zuschauerbeteiligung von 96 dB(A) (siehe Tabelle 35 der VDI-Richtlinie 3770),
- eines Impulshaltigkeitszuschlages für das Fußballspiel von 5 dB(A),
- eines Schallleistungspegels des Streetball-Hartplatzes (Basketballspielfeld) von 90 dB(A) bei 3 : 3 Spielen (siehe Tabelle 43 VDI-Richtlinie 3770),
- eines Impulshaltigkeitszuschlages für das Basketballspiel gem. VDI-Richtlinie 3770 von 6 dB(A),
- einer gleichzeitigen Nutzung beider Plätze,
- eines max. anzunehmenden Nutzungszeitraumes an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten (von 08.00 Uhr bis 19.00 Uhr) von 11 h,
- Nichtnutzung der Schulsportanlagen an Sonn- und Feiertagen,
- einer ungehinderten freien Schallausbreitung und
- der Schallabnahme über die Entfernung

ergeben sich gemäß dem Prognosemodell der 18.BImSchV (DIN ISO 9613-2) an der Ostseite des geplanten Baufensters nachstehende Beurteilungspegel:

Emissionsquelle	Beurteilungspegel in dB (A)
Streetball-Hartplatz	46,5
Fußballfeld	46,8
Summenpegel (gerundet)	50

Dem o.g. Prognoseergebnis zufolge wird der zulässige Tagesimmissionsrichtwert an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten bei einer max. angenommenen Nutzung erheblich um 5 dB(A) unterschritten.

Darüber hinaus können bei den Schulsportanlagen kurzzeitige Geräuschpegelspitzen auftreten, die eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums verursachen können.

Unter Berücksichtigung

- eines Schallleistungspegels für die Starterklappe im Bereich der Leichtathletiklaufbahn von 121 dB(A) (siehe VDI-Richtlinie 3770),
- eines Einsatzes der Starterklappe im Bereich der Leichtathletiklaufbahn in einem Abstand von ca. 58 m zum nächstgelegenen, geplanten Immissionsort (Baugrenze),
- einer ungehinderten freien Schallausbreitung und
- der Schallabnahme über die Entfernung

ergibt sich gemäß dem Prognosemodell der DIN ISO 9613-2 an der Südostecke des geplanten Baufensters ein Spitzenpegel von max. 75 dB(A). Demzufolge wird das Spitzenpegelkriterium gemäß der 18.BImSchV um 10 dB(A) erheblich unterschritten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Erläuterungen zu den Geräusch-Immissionen durch die Schulsportanlagen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

2.4 Lärmimmissionen der Jugendspieleinrichtung (Bolzplatz)

Unter Berücksichtigung

- eines Schallleistungspegels des Bolzplatzes bei einem Spielbetrieb mit 25 Jugendlichen von 96 dB(A) (siehe Tabelle 35 der VDI-Richtlinie 3770)
- eines Impulshaltigkeitszuschlages für die Ballschüsse von Jugendlichen von 5 dB(A),

– einer zeitlich uneingeschränkten Betriebsweise, in dem gemäß Art. 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen - KJG - vom 20.07.2011 max. zulässigen Betriebszeitraum von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr,
– einer angenommenen Spielfeldgröße mit einer Länge von rd. 25 m und einer Breite von rd. 15 m,
– einer ungehinderten freien Schallausbreitung und
– der Schallabnahme über die Entfernung

ergibt sich gemäß dem in Art. 3 Abs. 1 des KJG genannten Prognosemodelles (18. BImSchV, ohne die besonderen Regelungen und Immissionsrichtwerte für Ruhezeiten) an dem nächstgelegenen geplanten, maßgeblichen Immissionsort (Baugrenze) nachstehender Beurteilungspegel:

tagsüber 63 dB(A).

Demzufolge wird der zulässige Tagesimmissionsrichtwert bei einer zeitlich uneingeschränkten Betriebsweise erheblich um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Um eine Einhaltung des zulässigen Tagesimmissionsrichtwertes von 55 dB(A) zu erreichen, wäre der Spielbetrieb auf 2,6 h im Zeitraum von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu begrenzen.

Zusätzlich können kurzzeitige Geräuschspitzen (z.B. Torschreie) an der geplanten Wohnbebauung auftreten.

Unter Berücksichtigung

– eines Schallleistungspegels für einen Torschrei von 111 dB(A) (siehe VDI-Richtlinie 3770),
– eines Abstandes zum nächstgelegenen geplanten, maßgeblichen Immissionsort von 31 m,
– einer ungehinderten freien Schallausbreitung und
– der Schallabnahme über die Entfernung

ergibt sich gemäß dem Prognosemodell der DIN ISO 9613-2 an der nächstgelegenen geplanten Baugrenze ein Spitzenpegel von max. 73 dB(A). Demzufolge wird der max. zulässige Spitzenpegel erheblich um 12 dB(A) unterschritten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Erläuterungen zu den Geräusch-Immissionen durch den Bolzplatz werden zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung eines Spielbetriebes von 25 Kindern über einen Zeitraum von 15 Stunden hat das Landratsamt Lindau einen Beurteilungspegel von 63 dB(A) am Einwirkort ermittelt. Da der Bolzplatz weder bzgl. der Nutzungszeiten noch bzgl. der Spielerzahl beschränkt ist, ist es zwar theoretisch möglich, dass 25 Kinder für 15 Stunden auf dem Bolzplatz spielen, die Realität stellt sich jedoch anders da. Aufgrund der Größe des Bolzplatzes mit einer Länge von ca. 25 m und einer Breite von ca. 15 m ist der Spielerzahl eine natürliche Grenze gesetzt. Bei einem Abstand der

Tore von nur 25 m kann davon ausgegangen werden, dass ein vernünftiger Spielbetrieb mit den für ein Fußballspiel typischen Bewegungsradien bei mehr als 10-15 Spielern kaum möglich ist. Es ist eher davon auszugehen, dass sich kleine Freundeskreise bestehend aus ca. 8 Spielern auf dem Bolzplatz treffen, um gegeneinander zu spielen. Eine Vollbelegung des Bolzplatzes ist auch deshalb nicht zu erwarten, da es in der näheren Umgebung (z.B. gegenüber dem Valentin-Heider-Gymnasium) weitere Bolzplätze gibt, die ähnlich, wenn nicht sogar mehr gefragt sind als der Bolzplatz südlich des Plangebietes. Sollte durch eine zweite Spielergruppe ebenfalls Nachfrage nach einem Spielort zum "Bolzen" bestehen ist eher davon auszugehen, dass sich diese Gruppe einen Ausweichplatz sucht als ebenfalls auf demselben Platz zu spielen.

Auch wenn eine Nutzung von 15 Stunden pro Tag prinzipiell möglich ist, dürfte die reale Nutzung weit davon abweichen. Während den Schulzeiten am Vormittag ist mit keiner Nutzung zu rechnen. Auch in den Schulferien ist eher davon auszugehen, dass die Nutzung am Nachmittag ab etwa 14:00 Uhr stattfindet. Die reine Spieldauer einer Spielergruppe dürfte etwa im Bereich von zwei Stunden liegen. Zudem ist damit zu rechnen, dass aufgrund von Müdigkeit und eintretender Erschöpfung bei einer Spieldauer von zwei Stunden auch eine Pause von ca. 30 Minuten eingelegt wird. Unter der Annahme, dass von 14:00 Uhr bis 21:30 Uhr sich nacheinander drei Spielergruppen mit jeweils acht Spielern treffen, die den Platz jeweils für 2,5 Stunden nutzen ergibt sich eine Netto-Spielzeit von 6 Stunden und ein Beurteilungspegel am Einwirkort von 54 dB(A). Eine Gruppe von acht Spielern könnte maximal 7,5 Stunden spielen ohne den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) zu überschreiten. Falls nur vier Spieler spielen könnten diese für den ganzen Zeitraum von 15 Stunden spielen und der Immissionsrichtwert wäre genau eingehalten.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei einem realitätsnahen Ansatz nicht mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes zu rechnen ist.

Stellungnahme:

3. Beurteilung

Auf das Baufenster des geplanten allgemeinen Wohngebietes wirken die Lärmimmissionen eines Vereinsheimes, eines Schulzentrums incl. Parkplatz einer Schulsportanlage sowie die Geräusche einer Jugendspieleinrichtung (Bolzplatz) ein.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich für die Wohnbebauung nur dann eine Konfliktsituation, wenn eine nächtliche Nutzung des oberirdischen Parkplatzes der Schulanlage erfolgt und ein zeitlich unbegrenzter Betrieb der Jugendspieleinrichtung durchgeführt wird. Bislang sieht der Bebauungsplanentwurf nur die Bewältigung des Fahrverkehrskonfliktes durch den Einbau von ausreichend dimensionierten, schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsmöglichkeiten (z.B. Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter) für die im Nordosten betroffenen Ruheräume vor.

Eine Bewältigung des Nutzungskonfliktes zwischen dem geplanten Wohnen und den Lärmimmissionen des bestehenden Bolzplatzes ist im Bebauungsplanentwurf nicht enthalten. Um diese Problematik zu vermeiden, wäre eine bauliche Abschirmung des Bolzplatzes (z.B. durch eine begrünte Lärmschutzwand) erforderlich.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf Bedenken. Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn zum Schutze der geplanten Wohnbebauung eine, durch einen anerkannten Sachverständigen dimensionierte, aktive Lärmschutzmaßnahme in ihrer Länge und Höhe festgesetzt wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Beurteilung der Lärm-Situation wird zur Kenntnis genommen. Ein Nutzungskonflikt mit dem Bolzplatz ist aus o.g. Gründen nicht zu erwarten. Auf die Umsetzung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme wird verzichtet.

Stellungnahme vom 16.01.2017 zur Fassung vom 26.10.2016 des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Die unter Ziffer 1.2.8.1 der Begründung des o.g. Bebauungsplans (Stand 10.10.2016) angeführte Tatsachenermittlung zur Begrenzung der Spieleranzahl auf 8 Personen hervorgerufen durch die geringe Größe des Bolzplatzes sowie die Einlassung zur Spieldauer der Spielergruppen (max. Nettospielzeit von 6 Stunden), wird zur Kenntnis genommen.

Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Kenntnisnahme der Spieleranzahl und Nettospielzeit wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Hinweis: In Ziffer 2.17 der planungsrechtlichen Festsetzungen gennannte Lärmschutzfestsetzung beinhaltet einen redaktionellen Fehler. Der Festsetzungstext ist wie folgt neu zu fassen: "Die Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind mit einer ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften raumlufttechnischen Anlage (z.B. Fenster mit integriertem Walzenlüfter, Einzellüfter) auszustatten."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis hinsichtlich der Festsetzung in Ziffer 2.17 wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird entsprechend redaktionell angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.01.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Dem Gebiet kommt als Teil einer innerstädtischen Grünzäsur mit einem östlich angrenzend verlaufenden Fußweg eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zu.
- Nutzungskonflikte auf Grund von Lärm- oder Geruchsimmissionen sind nicht gegeben.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Planung wird neuer Wohnraum geschaffen. Der der Naherholung dienende Grünzug erfährt keine nennenswerte Verschlechterung (siehe "Schutzgut Landschaftsbild" oben).
- Auf das Baufenster des geplanten allgemeinen Wohngebietes wirken die Geräuschimmissionen eines Vereinsheimes, eines Schulzentrums inkl. Parkplatz einer Schulsportanlage sowie die Geräusche einer Jugendspieleinrichtung (Bolzplatz) ein. Zur Einhaltung der gesetzlichen Grenz- bzw. Richtwerte sind im nordöstlichen Bereich des Baufensters Ruheräume mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsmöglichkeit (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter) auszustatten (ausführliche Beschreibung siehe Kapitel "Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz" in der städtebaulichen Begründung).
- Es verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.01.2017:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Im räumlichen Umfeld zum Plangebiet, konkret etwa 50 m südwestlich befindet sich das "Rainhaus", ein Baudenkmal aus dem 16. Jahrhundert. Blickbezüge zwischen dem Plangebiet und dem Baudenkmal sind durch

den bestehenden Baumbestand auf der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche weitgehend unterbunden.

- Nach jetzigem Kenntnisstand liegen keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Da zwischen der geplanten Bauzeile und dem "Rainhaus" durch den dazwischen stockenden Baumbestand nur bedingt Blickbezüge bestehen, wird keine wesentliche Beeinträchtigung des Baudenkmals angenommen. Dies wurde so auch von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestätigt. Darüber hinaus sind keine Baudenkmäler und auch keine Bodendenkmäler betroffen.
- Es verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.01.2017:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern liegt im Bereich des Plangebietes die mittlere Sonnenscheindauer bei 1.750-1.799 Stunden pro Jahr. Die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sind daher gut. Der Bau einer Erdwärmesondenanlage ist an dem Standort gemäß Atlas voraussichtlich nicht möglich.

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

Die Errichtung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen auf den Dächern ist möglich und auf Grund der mittleren Sonnenscheindauer im Jahr auch energetisch sinnvoll. Es wird angenommen, dass die Verschattungswirkung der im Süden stockenden Bäume auch in den Wintermonaten bei tiefem Sonnenstand keine bzw. nur geringe Beeinträchtigungen hervorbringt. Eine abschließende Überprüfung sollte durch den Grundstückseigentümer erfolgen.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.01.2017:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.01.2017:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Die 250 m weiter östlich hinter dem Schulzentrum und teilweise bestehender Wohnbebauung verlaufende "Oberreitnauer Ach" ist Teil des FFH-Gebietes "Laiblach und Oberreitnauer Ach" (Nr. 8424-371.01). Auf Grund der Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauung sowie der geplanten Art der baulichen Nutzung (Wohnbebauung, von der keine schädlichen Umweltauswirkungen wie z.B. Luftschadstoffemissionen ausgehen), sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Gewässerabschnitte der "Oberreitnauer Ach" sind auch als Biotop kartiert. Diese sind von der Planung aus den o.g. Gründen ebenfalls nicht berührt. Weitere Schutzgebiete inkl. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld zum Plangebiet und sind daher nicht betroffen.

Gesamtstädtisches Freiraumkonzept:

Die Stadt Lindau verfügt seit April 2016 über ein gesamtstädtisches Freiraumkonzept. Das Plangebiet befindet sich diesem Konzept zufolge im Landschaftsfinger "Von Drumlin zu Drumlin" und wird in diesem als Konfliktbereich ausgewiesen. Formuliertes Ziel ist es, den Restgrünzug im Bereich des Trachtenheims als öffentliche Grünfläche zu qualifizieren und in die Bauleitplanung zu integrieren. Hierfür sieht der Bebauungsplan vor, im östlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche auszuweisen. Diese soll zukünftig als Mähwiese unterhalten werden. Darüber hinaus soll die nördlich im Grünzug entlang des öffentlichen Weges gepflanzte Baumreihe über den Bereich des Plangebietes hinweg ergänzt werden.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.01.2017:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Verbindliche Aussagen und Ziele des Regionalplanes Allgäu sind nicht berührt.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Lindau bereits als Wohnbauflächen dargestellt. In der Themenkarte "Landschaft und Erholung" des Landschaftsplanes ist die Fläche als Teil einer innerstädtischen Grünzäsur dargestellt. Bei Integration der landschaftsplanerischen Inhalte in den Flächennutzungsplan im Rahmen der Fortschreibung wurde diese Darstellung im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten einer Entwicklung von Wohnbauflächen zurückgestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen somit mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.09.2016 zweier Bürger aus Lindau:

Stellungnahme:

Zu 1.2.4.3. der Begründung:

Das geplante "Allgemeine Wohngebiet" soll zur vorhandenen Wohnsiedlung hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Das kann aber nicht erreicht werden, wenn als Maßstab für den geplanten Baukörper ausgerechnet das einzige Haus auf Flur-Nr. 148/15 genommen wird, das nicht der übrigen Bebauung in der Karl-Wolfart-Straße entspricht. Wie auch im Katasterplan unschwer zu erkennen ist, ist dieses Gebäude um 3,5 m breiter als die Nachbargebäude und auch größer als die später gebauten und südlich gelegenen Häuser der Straße.

Warum dieses Haus ca. 1963 genehmigt wurde, ist heute nicht mehr nachvollziehbar. Aber auf dieser offensichtlichen Fehlentscheidung von damals die heutigen Planungen zu gründen, wäre verkehrt.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Baulinie zur Karl-Wolfart-Straße hin um gut vier Meter über den bisherigen Bestand hinausragt. Das neue Gebäude würde als zu groß geratener Fremdkörper wirken.

Damit sich der geplante Baukörper in die vorhandene Bebauung einfügt, schlagen wir vor, dass die zulässige Grundfläche (Bebauungsplan 2.2) auf GR 300 m^2 begrenzt wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das genannte Haus auf Fl.-Nr. 148/15 diente nicht als Maßstab für die geplante Bebauung. Auch wenn man die westlich liegenden Reihenhäuser heranzieht, unterscheidet sich die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze nicht wesentlich von deren Grundflächen. Erfahrungsgemäß nutzt die Bebauung das Baufenster zudem nicht vollständig aus. Insofern wird diese als städtebaulich angemessen und vertretbar angesehen.

Die Verschiebung des Baufensters nach Süden erklärt sich aus der nördlichen Grundstücksgrenze, die nicht parallel zur Bestandsbebauung verläuft, sondern schräg in Richtung Süden. Städtebauliches Ziel für die neue Bebauung ist, dass sie nicht als Fremdkörper, sondern als schlüssige Fortführung des Siedlungskörpers wahrgenommen wird. Es soll jedoch nicht zwingend eine identische Bauweise wie die Bestandsgebäude geschaffen werden.

Die zulässige Grundfläche von 400 m^2 ergibt bezogen auf die Grundstücksfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von knapp 0,24. In Anbetracht der in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze von 0,40 für ein allgemeines Wohngebiet ist das als sehr moderat und städtebaulich vertretbar anzusehen.

Stellungnahme:

Auch wurde das Gelände mit Flur-Nr. 148/15 im östlichen und nördlichen Teil nicht aufgeböscht, sondern massiv abgegraben. Nur dadurch können in diesem Haus vier Geschosse als Wohnflächen genutzt werden, was sonst in keinem anderen Haus in der Karl-Wolfart-Straße möglich ist.

Durch das Abgraben ist zwar tatsächlich auf der Ostseite des Gebäudes von Flur-Nr. 148/15 und den geplanten Häusern ein Höhenunterschied von nur noch rund 0,5 m vorhanden. Wird jedoch die natürliche Geländetopografie der gesamten Flur-Nrn. 148/xx berücksichtigt, so müssen die geplanten Neubauten rund 2,5 m niedriger als die Gebäude mit den Flurnummern 148/15-18 liegen.

Wir schlagen deshalb vor, dass auch die maximale First- und Traufhöhe im neuen Baugebiet 2,5 m niedriger als die der Flur-Nrn. 148/15-18 festgelegt wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen basieren auf einer Geländeaufnahme des tatsächlichen Geländes der Stadt Lindau. Es wurden keine hypothetischen Annahmen getroffen. So wurde z.B. für die Ermittlung der Firsthöhe das niedrigere der westlich angrenzenden Gebäude (Nr. 14, Firsthöhe 410,90 ü.NN) herangezogen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe unterschreitet dessen Firsthöhe noch einmal deutlich. Dies wird als städtebaulich verträgliches Maß angesehen. Daher sieht die Stadt keinen Anlass für eine solche drastische Reduktion der Höhenfestsetzungen. Die Begründung zu den Wand- und Firsthöhen wird konkretisiert, um die geplante Höhenentwicklung verständlicher zu machen.

Stellungnahme:

Zu 1.2.5.1 der Begründung:

Als Begründung zur Festlegung eines allgemeinen Wohngebiets (WA), wird ausgeführt: "Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben".

Die bisherige Bebauung entlang der Karl-Wolfart-Straße ist reine Wohnbebauung. Eine künftige Nutzungsmischung ist schon durch die schwierige Verkehrsanbindung der Sackgasse Karl-Wolfart-Straße über die schmale Rainhausgasse kaum möglich.

Wir halten es deshalb für dringend geboten, dass die Erweiterungsflächen als "reines Wohngebiet" ausgewiesen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bei dem ursprünglichen Plan handelt es sich um einen Baulinienplan nach dem Bundesbaugesetz. Die in der Baunutzungsverordnung enthaltenen Baugebiete gab es zu dieser Zeit noch nicht. Eine Art der baulichen Nutzung im heutigen Sinne ist dort nicht festgesetzt. Die damals bereits im Plan enthaltenen Nutzungen entsprechen am ehesten dem allgemeinen Wohngebiet (kirchliche Nutzungen, Verwaltungen, nicht störende Gewerbebetriebe). Daher wird an der Wahl des allgemeinen Wohngebiets (WA) festgehalten.

Stellungnahme:

Zu 1.2.5.7. der Begründung:

Wenn man vom Sonderfall Flur-Nr. 148/15 absieht, wurden westlich vom jetzt geplanten Baukörper drei Hausgruppen mit jeweils 5 Wohneinheiten realisiert. Wir schließen uns allen Argumenten in 1.2.5.7. an.

Wir schlagen die folgende Formulierung für Punkt 2.12 des Bebauungsplans vor: "Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt 5 für die Hausgruppe."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf 5 wäre eine unverhältnismäßige Einschränkung der Bauherren, da dies einer Wohneinheit pro Reihenhauselement entspräche. Es wäre auch städtebaulich nicht zu begründen, warum hier eine solche Einschränkung gelten soll, wo für die Angrenzer keinerlei Beschränkung gilt. An der Beschränkung auf 2 je Reihenhauselement wird festgehalten.

Stellungnahme:

Zu 3.1.1.2 der Begründung:

Der Textbaustein ist unverständlich. Soll er die Festlegungen in 3.1.1.1 wieder aufweichen?

Wir bitten entweder um Streichung des Absatzes oder um eine verständliche Formulierung, welche Alternativen bei der Dachgestaltung der Bauherrschaft ermöglicht werden sollen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Gemeint ist, dass keine fixe Dachneigung vorgeschrieben wird, da es sich um ein Spektrum handelt.

2.1.2 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.08.2016 des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Wir und nehmen im Namen des Landesverbandes des BUND Naturschutz wie folgt Stellung:

Wir stimmen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung zu. Wir machen jedoch jetzt schon darauf aufmerksam, dass Erweiterungen weder nach Osten noch nach Süden von uns in Zukunft befürwortet werden können, damit die freie Gesamtsituation rund um das Rainhaus nicht gestört wird.

Insbesondere der Baumbestand rund um den Kinderspielplatz, sowie die Fläche an sich sollte unbedingt erhalten bleiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist zwischenzeitlich geplant, den naturschutzrechtlichen Ausgleich über das städtische Ökokonto zu erbringen und die bisher vorgesehene Ausgleichsfläche als öffentliche Grünfläche im Sinne des gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes zu entwickeln. Den vorgebrachten Belangen wird dadurch weiterhin Rechnung getragen werden.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.08.2016 der Polizeiinspektion Lindau:

Stellungnahme:

- Mindestanzahl der Wohnungen = 5; Maximalzahl der Wohnungen = 10 mit je 2 Parkplätzen ergibt maximal 20 "Muß-Parkplätze"
- wie viele Parkplätze sind für "Besucher" angedacht?
- es sollte von Anfang an gewährleistet sein, dass keine Schüler vom nahegelegenen Schulzentrum (Berufsschule) in diesem Bereich nach Parkplätzen suchen, bzw. die öffentlichen Plätze als "Ausweichparkplätze" genutzt werden.

Sonst keinerlei Einwände und Anregungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Für Besucher sollten nach Möglichkeit die direkt an die öffentliche Straße angrenzenden Stellplätze vor den geplanten Doppelgaragen genutzt werden. Die Maßnahmen zur Verhinderung der Nutzung der Stellplätze durch Schüler werden direkt zwischen dem Bauherrn und der Polizeiinspektion abgestimmt, sobald die Umsetzung erfolgt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.09.2016 zweier Bürger aus Lindau:

Stellungnahme:

Zu 1.2.1.2. der Begründung:

Richtig ist, dass die Topografie des überplanten Bereiches nahezu keine Geländeneigung aufweist.

Falsch ist jedoch die Feststellung, dass der Höhensprung zu den bebauten Grundstücken im Westen auf Anböschungen innerhalb dieser Grundstücke zurückzuführen ist. Wir reden hier von der Topografie der Karl-Wolfart-Straße und diese hat ein kontinuierliches Gefälle von Westen nach Osten. Dieses Gefälle endet erst im Bereich des neuen Bebauungsplanes.

Wir bitten, die falsche Feststellung zu ersetzen durch: "Die Höhendifferenz ist durch das natürliche Gefälle der Flur-Nrn. 148/xx bedingt."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Vorschlag wird gefolgt, die Begründung wird angepasst.

Stellungnahme:

Zu 1.2.4.2. der Begründung:

Der hier vorliegende Plan zur Bebauung ist absolut keine logische Fortführung des umliegenden Bestandes und auch kein deutlicher Abschluss des Ortsrandes. Die Bebauung wird sich mit Sicherheit nicht organisch in die Landschaft und das Stadtbild einfügen.

Die im östlichen Teil geplante Grünfläche von 448 qm, spitz zulaufend bis auf eine Breite von einem Meter, hat lediglich eine Alibifunktion zur Aufrechterhaltung des innerstädtischen Grüngürtels Aeschach. Wie auch das Planungsbüro Sieber bemängelt, hat der Grüngürtel schon in nördlicher Richtung durch den Bau des Vereinshauses einen Funktionsverlust erlitten.

Frei nach Wilhelm Busch: "Ist der Grüngürtel erst mal ruiniert, baut es sich ganz ungeniert."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zur Bebauung: Durch die Planung wird östlich der bestehenden Reihenhäuser eine weitere Reihe in derselben Flucht und in der gleichen Größenordnung hinzugefügt. Die bestehenden Raumkanten werden ergänzt und fortgesetzt. Diese Fortführung ist auch in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) bereits so vorgesehen. Insofern kann man städtebaulich von einer "logischen Fortführung" sprechen.

Zur Grünfläche: Die Stadt Lindau verfügt seit April 2016 über ein gesamtstädtisches Freiraumkonzept. Das Plangebiet befindet sich diesem Konzept zufolge im Landschaftsfinger "Von Drumlin zu Drumlin" und wird in diesem als Konfliktbereich ausgewiesen. Formuliertes Ziel ist es, den Restgrünzug im Bereich des Trachtenheims als öffentliche Grünfläche zu qualifizieren und in die Bauleitplanung zu integrieren. Hierfür sieht der Bebauungsplan vor, im östlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche auszuweisen. Diese soll zukünftig als Mähwiese unterhalten werden. Darüber hinaus soll die nördlich im Grünzug entlang des öffentlichen Weges gepflanzte Baumreihe über den Bereich des Plangebietes hinweg ergänzt werden.

Stellungnahme:

Zu 1.2.7.3. und 4.1.1.2 der Begründung:

Die vorhandenen Fußwegbeziehungen werden nur insofern berücksichtigt, dass man die alten Missstände so lässt, wie sie sind. Eine sinnvolle Einbindung in ein Gesamtkonzept ist nicht erkennbar.

Die Verlängerung der Karl-Wolfart-Straße zum Hans-Furtenbach-Weg wird täglich von vielen Lindauern als Fuß- und Radweg genutzt (sogar im Winter, obwohl er nicht geräumt wird). An jedem Schultag nutzen viele Schüler des Gymnasiums, der Realschule, der Fachober- und Berufsschule sowie Kinder der Grund- und Hauptschule Aeschach diesen als Schulweg und zusätzlich alle Schüler der zuletzt genannten Schulen als Weg zur Turnhalle. Außerdem wird er von Kindergartenkindern für Spaziergänge benutzt.

Es ist lobenswert, wenn die Stadt Lindau seit Jahrhunderten ein Kinderfest veranstaltet, um den Kindern Freude zu bereiten. Noch wichtiger wäre, dafür Sorge zu tragen, dass den Kindern auch straßenverkehrsferne Schulwege zur Verfügung stehen, die sie gefahrlos nutzen können. Denn auf ihrem Schulweg läuft keine Polizei und keine Musikkapelle voran, die den Weg sichern.

Aktuell hat der sogenannte Fußweg im Schnitt 2,00 m bis 2,20 m Breite und ist durchgehend asphaltiert. Das Grundstück mit den Flurnummern 148/3 und 148/4 ragt mit der südwestlichen Ecke in diesen Weg hinein und verengt den Weg in der nicht zu überblickenden Kurve auf gerade mal 1,50 m (vgl. Bilder 1 und 2 im Anhang). Da die Topographie der Karl-Wolfart-Straße vom Westen nach Osten ein kontinuierliches Gefälle aufweist, das erst am kritischen Punkt des Weges in die Waagerechte übergeht, erreichen die Radfahrer eine beachtliche Geschwindigkeit.

Wie stellen Sie sich die Zufahrt zu den Grundstücken vor? Jetzt sind Fuß- und Radweg und öffentlicher Verkehr noch klar getrennt. Wenn aber genau angrenzend daran, wie geplant, Garagen gebaut werden, überkreuzen sich Fuß- und Radweg und die Zufahrt zu den Garagen. Es wird noch gefährlicher, als es jetzt schon ist.

Wir schlagen vor, dass die Stadt soviel Fläche vom Grundstückseigentümer der Flur-Nrn. 148/3 und 148/4 erwirbt, dass der vorhandene Weg künftig gefahrlos von allen Bürgern als Fuß- und Radweg genutzt werden kann und eine Überkreuzung von Fuß- und Radweg mit den Zufahrten zu den Garagen vermieden wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum sicheren Schulweg werden zur Kenntnis genommen. Der vorhandene Fuß- und Radweg weg ist auch an der schmalsten Stelle, wo sich die Ecke des zu bebauenden Grundstücks befindet, ausreichend breit um die verkehrlichen Anforderungen zu erfüllen. Gefährliche Situationen oder Unfälle die sich an dieser Stelle ereignet hätten sind der Stadtverwaltung nicht bekannt. Da es sich bei dem nördlich angrenzenden Straßenstück um eine Sackgasse handelt ist auch nicht mit erheblichem PKW-Verkehr oder hohen gefahrenen Geschwindigkeiten zu rechnen. Eine unverhältnismäßige Verschlechterung gegenüber dem aktuellen Zustand durch die Planung ist nicht erkennbar.

Stellungnahme:

Hier sollte auch ein vernünftiges Gesamtkonzept für schöne Rundwege Richtung Schloss Moos und Senftenau erarbeitet werden, die der Naherholung dienen.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass im weiten Umkreis der Karl-Wolfart-Straße kein Kinderspielplatz für Vor- und Grundschulkinder vorhanden ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich südlich des Geltungsbereiches ein Bolzplatz befindet, der von den Kindern genutzt werden kann.

Stellungnahme:

Dass vor dem Grundstück Flur-Nr. 148/24 eine Garagenbebauung geplant ist, stößt auf Unverständnis. Das Grundstück 148/24 wurde vor über 50 Jahren vom Eigentümer der Flur-Nr. 148/17 vom damaligen Besitzer zugekauft, um einen hinteren Zugang zum Grundstück zu ermöglichen. Dass im Zuge dieses Verkaufs keine Zufahrtsrechte eingetragen worden sind, ist wohl vergessen worden und, wie sich jetzt zeigt, ein Fehler. Gleichwohl wurde dieser Zugang bis heute ohne Widerspruch gestattet und wird auch von [redacted] (Flur 148/17/24) und [redacted] (Flur 148/16) seit vielen Jahren genutzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Grundstück 148/24 grenzt nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche. Einen Anspruch zur Überquerung fremder Grundstücke (z.B. ein Geh- und Fahrtrecht) gibt es nicht. Die Nutzung wurde durch den Eigentümer geduldet, aber nicht gutgeheißen. Eine Nutzung des südlichen Bereichs des Grundstücks 148/4 für Garagen erscheint angemessen, befinden sich doch unmittelbar daneben die Stellplätze und Garagen des Einwenders.

Stellungnahme:

Wird der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, wäre Ärger vorprogrammiert. Soll das Segelboot inkl. Trailer, das jetzt auf Flur 148/24 steht, mit dem Kran vom Stellplatz über die Garagen gehoben und Fahrräder, Gartenabfälle sowie schwere im Garten benötigte Gegenstände in Zukunft durch Küche oder Wohnzimmer getragen werden?

Alle Mittelhäuser der Karl-Wolfart-Straße haben mit Einverständnis der gegenüberliegenden Nachbarn einen Zugang zur hinteren Seite ihrer Grundstücke. Dies den beiden jetzigen Eigentümern zu verwehren, nachdem ein Zugang seit mehr als 50 Jahren gestattet war, ist rechtlich unhaltbar und würde eine erhebliche Wertminderung der Grundstücke 148/17 und /24 sowie 148/16 zur Folge haben. Mit einer Zufahrtsmöglichkeit auf die Karl-Wolfart-Straße wäre hingegen auf Flur-Nr. 148/24 der Bau eines Carports möglich, so dass der ruhende Verkehr wieder ein Auto weniger zu verzeichnen hätte (was ja laut Punkt 1.2.5.3., zweiter Absatz, im Sinne der Stadtplaner wäre).

Die Änderung des Bebauungsplanes sollte nicht nur die Zugangs-/Zufahrtsinteressen der Neubaugrundstücke berücksichtigen. Wir bitten um Boden ordnende Maßnahmen, die die Verbreiterung des öffentlichen Fuß- und Radweges und auch künftig die Zufahrt zu Flur-Nr. 148/24 ermöglichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Tatsache, dass der Einwender bisher fremde Grundstücke ohne Geh- und Fahrtrecht überquerte um sein Segelboot abzustellen ist nach Ansicht des Stadtrates kein Verhinderungsgrund für die Planung. Es gibt keinen Rechtsanspruch Seitens des Einwenders auf die Nutzung des Grundstücks 148/4. Dieser würde sich aus einem Flächenerwerb oder einer Grunddienstbarkeit ergeben. Die Nutzung des Grundstücks 148/4 für Stellplätze oder Garagen ist städtebaulich sinnvoll und erforderlich um den ruhenden Verkehr von der öffentlichen Straße fern zu halten. Es ist auch keine Wertminderung für das Grundstück des Einwenders erkennbar, da das Grundstück nach wie vor angemessen nutzbar ist. Mit Veränderungen und neuen städtebaulichen Entwicklungen muss der Einwender rechnen.

Zum Fuß- und Radweg: Der vorhandene Fußweg ist ausreichend breit um die verkehrlichen Anforderungen zu erfüllen. Gefährliche Situationen oder Unfälle die sich an dieser Stelle ereignet hätten sind der Stadtverwaltung nicht bekannt. Da es sich bei dem angrenzenden Straßenstück um eine

Sackgasse handelt ist auch nicht mit erheblichem PKW-Verkehr oder hohen gefahrenen Geschwindigkeiten zu rechnen. Eine unverhältnismäßige Verschlechterung gegenüber dem aktuellen Zustand durch die Planung ist nicht erkennbar.

Stellungnahme:

Zu 4.1.2.2 der Begründung:

Für die bebauten Grundstücke besteht Sicht bis zum Pfänderrücken und, zumindest in den Wintermonaten, auf das Rainhaus. Die Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes ist für die bereits bebauten Grundstücke erheblich.

Wir bitten um Formulierung der Tatsachen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Ansicht des Stadtrates spiegelt die Formulierung die Tatsachen ausreichend wieder.

Stellungnahme:

Wir hoffen, dass unsere Vorschläge und Bedenken bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden und das geplante Bauvorhaben nicht in der jetzigen Form zum Tragen kommt.

Wir fordern, dass im Zuge der Erschließung ein sicherer Fuß- und Radweg für die Kinder und Jugendlichen sowie für alle Spaziergänger geschaffen wird und wir weiterhin einen freien Zugang zu unseren Grundstücken haben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße" handelt es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist es der Stadt Lindau nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Im Stadt gebiet gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, um die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Die Stadt Lindau sieht daher das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standort-Wahl:

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Die Stadt Lindau hat somit bereits im Sinne der langfristigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes deutlich gemacht, diesen Bereich einer Wohnnutzung zuführen zu wollen. Weitere Standorte wurden daher nicht geprüft.

3.2.1 Standort-Wahl:

Da es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Lindau geprüft.

Die Planung von Baugrundstücken zur Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist als logische Fortführung des umliegenden Bestandes zu verstehen. Dadurch kann auf die bereits bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zurückgegriffen werden, was den Erschließungsaufwand gering hält. Außerdem bildet die Planung einen deutlichen Abschluss des Ortsrandes an diesem Bereich und rundet den Ortsrand an dieser Stelle durch die östlich geplante Grünfläche ab. Dadurch fügt sich das Plangebiet an dieser Stelle organisch in die Landschaft und das Stadtbild ein.

3.2.2 Vorentwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

……..
(Dr. Gerhard Ecker, Oberbürgermeister)

Planer:

…… Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann)