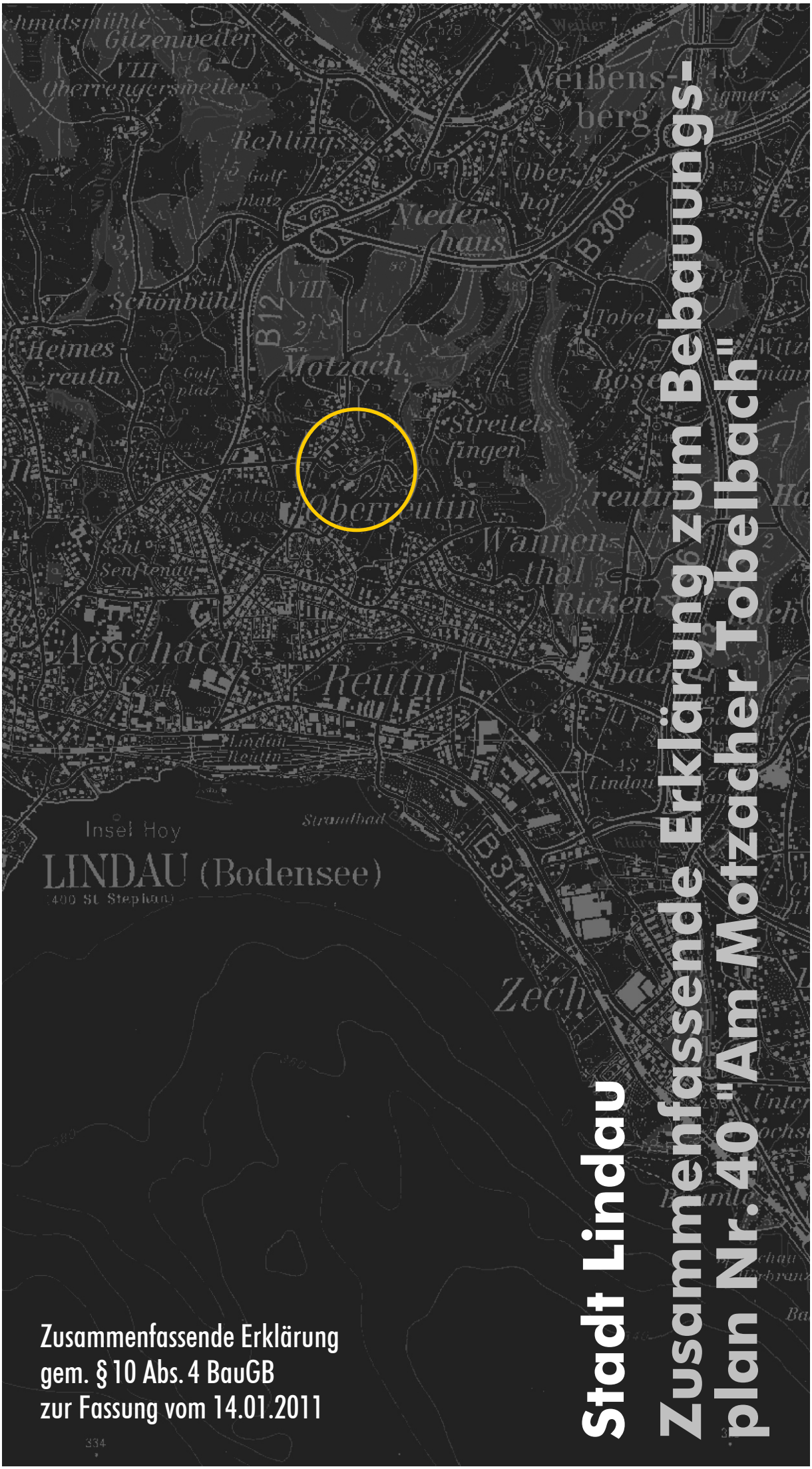


Stadt Lindau

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zur Fassung vom 14.01.2011

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. 40 "Am Motzacher Tobelbach" 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. 40 "Am Motzacher Tobelbach" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bereits bestehende asphaltierte Verkehrs- und Lagerflächen sowie bestehende Gebäude. Durch die Überplanung findet an dieser Stelle kein zusätzlicher Eingriff statt, der eine Ausgleichspflicht auslöst. Des Weiteren sind die nördlich und östlich an das ehemalige Betriebsgelände anschließenden Biotope (Nr. 8424-0113 und Nr. 8424-0055) in ihrem Bestand gesichert. Es erfolgt in diesem Bereich kein Eingriff und somit wird hier keine Ausgleichspflicht ausgelöst. Eine Ausgleichspflicht fällt für die Brachflächen, die durch die Planung überbaut werden, an.

Stellungnahme vom 24.01.2006 zur Fassung vom 31.10.2005 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung unter Ziff. 10.2.4 ist zu überarbeiten. Es ist z.B. naturschutzfachlich nicht nachvollziehbar, wie ungestörte Ruderalflächen mit randlichen aus Sukzession hervorgegangenen Hecken und Gebüsch durch Streuobstbestände, die definitiv künftig als Hausgarten genutzt werden, "aufgewertet werden" können. Ruderalflächen, auch alte Gewerbebranchen, haben durchaus einen ökologischen Eigenwert und können nicht generell mit "0" angesetzt werden. Verbesserungen, z.B. Entsiegelungen im Umfeld des Gewässers oder ergänzende Bepflanzungen am eigentlichen Ufergehölz können sicherlich als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen anerkannt werden. Das Pflanzgebot 2 ist als Ortrandeingrünung unmittelbar an den Gebäuden eine sinnvolle Eingrünungsmaßnahme kann aber als Ausgleichsmaßnahme nicht anerkannt werden.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgte auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste konnte nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 6.1 und 6.2 waren hiervon betroffen. Die Flächen grenzen an keine bestehende Bebauung und sind teilweise exponiert. Daher wurde das Regelverfahren wie im Umweltbericht dargelegt angewandt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 24.01.2006 zur Fassung vom 31.10.2005 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte nach dem "Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" mit den dort vorgeschlagenen Bewertungseinstufungen. Der ökologische Eigenwert der Ruderalflächen wurde entsprechend dem Leitfaden durch die Vergabe eines Kompensationsfaktors berücksichtigt und nicht mit "0" angesetzt. Nur für bestehende versiegelte Zufahrten und bestehende Gebäude wurde kein Kompensationsfaktor angesetzt. Die zukünftige Streuobstwiese bestand bislang, neben den Ruderal- und Gartenflächen aus fast einem Drittel versiegelter bzw. überbauter Flächen. Insgesamt war damit eine naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen, im Vergleich zum derzeitigen Zustand, durch die Anlage der Streuobstwiese anzunehmen. Die Streuobstwiese wurde von der Unteren Naturschutzbehörde nicht als Ausgleichsfläche anerkannt. Nach der mündlichen Begründung durch die Untere Naturschutzbehörde wäre die Streuobstwiese durch die unmittelbare Angrenzung an die geplante Wohnnutzung einem hohen Nutzungsdruck ausgesetzt. Auflagen und Maßnahmen wären nicht bzw. nur mit einem hohen Aufwand kontrollierbar. Für das Pflanzgebot 2 wurden die bisherigen Nutzungsauflagen für die Grünlandunternutzung gestrichen. Die Umgrenzung von Pflanzgebot 2 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entfiel.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die ehemaligen Betriebsgebäude im zentralen und südwestlichen Planungsbereich sind von asphaltierten Verkehrs- und Lagerflächen umgeben. Dazwischen finden sich brachliegende Lagerflächen mit krautiger Sukzessionsvegetation. Randlich bis zur Südgrenze des Plangebietes fin-

den sich auch ältere Sukzessionsstadien mit Hecken und Gebüsch. Diese Flächen bilden einen naturschutzfachlich hochwertigen Sukzessionsbestand. Nördlich und östlich an das ehemalige Betriebsgelände anschließend sind der "Motzacher Tobelbach" und der den Talraum begleitende Gehölz-Streifen als geschützte Biotope (Nr. 8424-0113, Nr. 8424-0055) gem. Art. 13d BayNatSchG erfasst. Im östlichen Planbereich (teilweise Böschung) befindet sich ein strukturreicher Garten. Dieser Bereich weist zudem zwei ältere, erhaltenswerte Bäume auf. Die Grünfläche nördlich des "Motzacher Tobelbaches" wird als intensiv genutzes Grünland und Intensivobstanlage mit geringer Artenvielfalt genutzt.

Um die Auswirkungen des Vorhabens vor allem auf die Fledermausfauna zu ermitteln, wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchung wurden in den ehemaligen Fabrikgebäuden ein Einzelquartier der Zwergfledermaus sowie verschiedene weitere Fledermausarten bei der Jagd nachgewiesen. Höhlen wurden im vorhandenen Baumbestand nicht festgestellt. Somit wurden auch keine Brutstätten von Vögeln oder Quartiere von Säugern gefunden. Die alten Bäume und das Totholz haben dennoch Potenzial für andere Nistplätze und künftige Specht- und Fäulnishöhlen. Die bestehende Bebauung wird mit geringfügigem Verlust von Lebensraum nachverdichtet. Auf Grund von über den Bestand hinaus gehenden, geplanten Baukörpern und Verkehrsflächen geht Lebensraum durch die Versiegelung verloren. Die Eignung des Plangebietes als Jagdgebiet für die betroffenen Arten verschlechtert sich durch das Vorhaben nur unwesentlich. In Folge der Gebäude-Abrisse geht jedoch das Einzelquartier der Zwergfledermaus verloren.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung konnten die Beeinträchtigungen reduziert werden. Durch eine gesonderte Festsetzung wurde zudem sichergestellt, dass drei Ersatzquartiere für Fledermäuse geschaffen werden. Damit konnte ein erheblicher Eingriff in die lokale Fauna, insbesondere in die Fledermausfauna, ausgeschlossen werden. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgte durch Pflanzung von Gehölzstreifen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen eine Verbesserung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten. Die zwei Einzelbäume im Bereich des Gartengeländes wurden als zu erhaltend festgesetzt und sind somit in ihrem Bestand gesichert. Die Biotope erfuhren keine Beeinträchtigung, da diese in ihrem Bestand erhalten wurden. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten wurden als Straßenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil festgesetzt. Die Beleuchtung ist in Richtung naturnaher Bereiche abzublenden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Boden: Die hauptsächlich vorkommenden Böden entwickelten sich aus würmeiszeitlichen Jungmoränen-Sedimenten, die sich aus kiesig-, sandig- bis tonig-schluffigen Bodenarten zusammensetzen. Auf Grund der intensiven Nutzung im nördlichen und östlichen Planbereich findet ein Nährstoffeintrag in den Boden statt. Im zentralen und südwestlichen Planungsbereich befinden sich die ehemaligen Betriebsgebäude, asphaltierte Verkehrs- und Lagerflächen und somit versiegelte bzw. befestigte Flächen. Teilbereiche der überplanten Fläche sind auf Grund der ehemaligen Nutzung als Eisengießerei mit Altlasten verunreinigt. Im westlichen Bereich fanden Aufschüttungen statt. Nach den vorliegenden Berichten bestehen Auffüllungen bis in eine Tiefe von 3,30 m unter der Geländeoberkante. Dabei handelt es sich einerseits um Gießereisande, die z.T. Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), Arsen und Chrom aufweisen, andererseits um kiesige und schluffige Auffüllungen mit z.T. Bauschutt- und Schlackeanteilen, die lokal polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Arsen und Blei-Belastungen aufweisen. In den untersuchten Oberbodenproben wurden z.T. deutlich erhöhte Konzentrationen von PAK, MKW, Arsen, Blei, Chrom, Kupfer, Nickel und Quecksilber nachgewiesen. In Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch kann wegen der Prüfwertüberschreitungen bei Benzoapyren (BaP), Arsen und Blei in den oberflächennahen Horizonten (bis max. 35 cm Tiefe) eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit nicht ausgeschlossen werden. Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze hat sich der Altlastenverdacht für zwei Teilflächen bestätigt, auf denen der Prüfwert für BaP im Bodenbereich 0-30 cm überschritten war. Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser besteht momentan im Untersuchungsbereich keine akute Gefährdung, da die wesentlichen Schadstoffbelastungen im oberflächennahen Bodenhorizont auftreten.

Die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung hat keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die vorhandenen Böden zur Folge. Der Versiegelungsgrad ist mit einer festgesetzten zulässigen Grundfläche von 180 m^2 sowie einer festgesetzten GRZ von 0,35 insgesamt relativ niedrig. Die Bodenfunktionen werden durch die zusätzliche Versiegelung nur geringfügig eingeschränkt. Darüber hinaus entfällt der Nährstoff-Eintrag durch die intensive Nutzung im Norden des Planbereiches, da in diesem Bereich Pflanzungen von Gehölzstreifen vorgenommen werden. Auf Grund der vorhandenen Altlasten ist als Voraussetzung für die Nutzung des Bereiches gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eine vollständige und fachgerechte Entsorgung der Altlasten durchzuführen. Das Sanierungskonzept der **m**plan eG, München, vom 23.04.2010 sieht einen Austausch des Oberbodens bis in eine Tiefe von mind. 35 cm, lokal auch bis mind. 40 cm mit nachweislich unbelastetem Material vor. Zudem sind zusätzliche Untersuchungen, die zur abschließenden Beurteilung der Gefährdungssituation bzw. zur Festlegung des Sa-

nierungszieles noch erforderlich sind, in das genannte Konzept integriert. Im Ergebnis dieser Untersuchungen können ggf. lokal zusätzliche oder tiefer reichende Bodenaustauschmaßnahmen notwendig werden. Der Aushub ist auf einer zentralen Zwischenlagerfläche aufzuhalden, zu analysieren und nach Vorliegen der Deklaration unverzüglich zur ordnungsgemäßen Entsorgung abzutransportieren. Dabei ist darauf zu achten, dass kein kontaminierter Aushub auf unbelasteten und/oder bereits sanierte Böden ab- bzw. zwischengelagert wird. Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie der Nachweisverordnung sind zu beachten. Die Erdbauarbeiten in den kontaminierten Bereichen und die Sanierungsmaßnahmen sind vor Ort schadstofftechnisch bzw. gutachterlich von einem zugelassenen Sachverständigen gem. §18 BBodSchG zu begleiten bzw. zu überwachen. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen sind alle duchgeführten Maßnahmen in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und durch einen Sachverständigen zu bestätigen.

Geologie: Der Planungsbereich ist standortkundlich der Moränenhügellanschaft zuzuordnen. Der tiefere Untergrund besteht aus Grundmoräne der Würmeiszeit, im Bereich des Baches stehen nacheiszeitliche Bachablagerungen an. Darüber hinaus wurden im westlichen Bereich Auffüllungen zur Anpassung des Geländes an die Nutzung vorgenommen. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind jedoch nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Stellungnahme vom 15.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 des Landratsamtes Lindau (B), SG Gesundheitsamt:

Altlastenverdachtsfläche: Bezug nehmend zu dem vorliegenden Gutachten des Ingenieurbüros BWU vom 03.03.2000 wird angemerkt, dass keine ausreichenden Erkenntnisse über den Umgriff der Verdachtsfläche bisher vorliegen. Des Weiteren ergaben die Bodenuntersuchungen im Ergebnis, dass die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch zwar unterschritten werden, allerdings wurden die definierten Bodenhorizonte nicht nach bodenschutzrechtlichen Vorgaben beprobt. Es wird vorgeschlagen, eine orientierende Untersuchung durchzuführen. Ergänzend und im Detail wird hierzu auf die Stellungnahme des Landratsamtes – Bodenschutzrecht verwiesen.

Stellungnahmen vom 17.10.2008 und 02.11.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 des Landratsamtes Lindau (B), Umweltrecht (Bodenschutz):

Stellungnahme vom 17.10.2008:

Für den zu überplanenden Bereich besteht aufgrund der Vornutzung des Geländes ein Altlastenverdacht. Im Flächennutzungsplan wird in der Begründung zum Umweltbericht diesbezüglich

erwähnt, dass als Voraussetzung für die Nutzung des Bereichs im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine vollständige und fachgerechte Entsorgung möglicher Altlasten durchzuführen ist. In der Begründung zum Städtebaulichen Teil des Bebauungsplans Nr. 40 findet sich unter Nr. 9.2.1.3 ein ähnlicher Passus, nachdem "gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans eine vollständige und fachgerechte Entsorgung möglicher Altlasten durchzuführen" ist. Im Textteil des Bebauungsplans wird bezüglich des Altlastenverdachts lediglich unter Nr. 6.10 "Ergänzende Hinweise" folgendes ausgeführt: "Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt...ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen." Daneben wurde im Bebauungsplan der Verdachtsbereich zeichnerisch dargestellt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich unter Berücksichtigung der fachgesetzlichen Regelungen folgende Einwendungen: Liegen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Bodenbelastung vor, so hat der Träger der Bauleitplanung die Pflicht, gezielt Art und Umfang der Bodenbelastung, sowie das Gefahrenpotential unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung zu erkunden. Die Untersuchungsergebnisse des vorliegende Altlastengutachtens des Ingenieurbüros BWU vom 03.03.2000, Projekt-Nr. R/043/99 deuten auf eine Bodenbelastung hin. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sind neben dem Wirkungspfad Boden-Gewässer auch die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze relevant. Da keine separate Beprobung der für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze relevanten Bodenhorizonte wie in der Bundesbodenschutzverordnung beschrieben vorgenommen wurde, kann bezüglich einer möglichen Gefährdung dieser Wirkungspfade derzeit keine Aussage getroffen werden. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Gewässer wurde der Gefahrenverdacht ebenfalls nicht abschließend geklärt. Die im Schreiben des Wasserwirtschaftsamt Kemptens vom 04.02.2002 geforderten Eluatuntersuchungen sowie die Emissionsabschätzung wurden noch nicht durchgeführt.

Gemäß Ziffer 2.1.4 des Mustererlasses vom 26.09.2001 ist eine Festsetzung in Bebauungsplänen mit der Maßgabe, dass die Nutzung erst nach der Sanierung der Bodenbelastung aufgenommen werden kann, nicht zulässig. Eine Weiterführung des Verfahrens ist nur möglich, wenn durch Regelungen außerhalb des Bebauungsplans oder tatsächlich sichergestellt ist, dass vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung die Bodenbelastung saniert worden ist. Der Sanierungsumfang ist mangels entsprechender Datengrundlage nicht näher bestimmt. Der Verdachtsbereich konnte anhand des vorliegenden Gutachtens nicht abschließend eingegrenzt werden, erstreckt sich jedoch höchstwahrscheinlich über den zu überbauenden Bereich hinaus. Der Bebauungsplan enthält bezüglich einer eventuell erforderlichen Sanierung der Grünflächen bzw. der künftigen Hausgärten keine Festsetzungen. Mit dem Hinweis im Textteil des Bebauungsplans, dass das Landratsamt zu benachrichtigen ist, falls bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen festgestellt werden, wird der Forderung des WWA Kempten, im Rahmen der Baumaßnahmen die künstliche Auffüllungen vollständig bis zur ursprünglichen Kiesschicht zu entfernen nicht entsprochen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sichern weder eine den Vorgaben des Bodenschutzgesetztes entsprechende Erkundung noch ggf. erforderliche Sanierung der Altlastenverdachtsfläche (§§ 9, 13 BBodSchG). Ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeits-

verhältnisse auch bei einer möglichen Schadstoffmobilisierung aufgrund von Bodenbewegungen erfüllt werden, ist nicht geklärt.

Das Bodenschutzrecht sieht gestaffelte Gefahrenerkundungsmaßnahmen vor (§ 9 BBodSchG). Wird eine Komplettsanierung ohne detaillierte Erkundungsmaßnahmen angestrebt, sind die Sanierungsmaßnahmen ebenfalls gutachterlich zu begleiten und der Sanierungserfolg zu dokumentieren. Verunreinigungen können nur dann teilweise im Boden verbleiben, wenn nachweislich eine mögliche Gefährdung der relevanten Wirkungspfade ausgeschlossen ist. Der Bebauungsplan enthält weder zu den erforderlichen Erkundungsmaßnahmen noch zu einem Sanierungskonzept bezüglich des Gesamtareals eindeutige Festsetzungen. Es wird deshalb vorgeschlagen zunächst eine den Maßgaben des BBodSchG und der BBodSchV entsprechende orientierende Erkundung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden- Pflanze, sowie eine ergänzende Erkundung des Wirkungspfades Boden-Gewässer auf dem gesamten überplanten Gebiet von einem nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen durchführen zu lassen. Aufgrund der Datenlage kann dann in Absprache mit den Fachbehörden über weitere Erkundungs- oder Sanierungsmaßnahmen entschieden werden.

Stellungnahme vom 02.11.2008:

Durch die orientierende Untersuchung des Bebauungsgebiets "Am Motzacher Tobelbach" des Büros mplan eG vom 25.06.2009, Projekt-Nr. 200931036, konnten im Untersuchungsbereich Auffüllungen bis in eine Tiefe von 3,3 m uGOK nachgewiesen werden. Es wurden für die einzelnen Wirkungspfade Prüfwertüberschreitungen im oberflächennahen Untersuchungshorizont festgestellt. Zur Gefährdungsabschätzung für den Wirkunqspfad Boden-Mensch wurden jeweils von acht Teilflächen im Horizont von 0,0-0,1 m und 0,1-0,35 m Mischproben gewonnen und beprobt. Die Untersuchungsergebnisse zeigten, dass auf allen untersuchten Flächen eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit nicht auszuschließen ist. Es wurden unter anderem Prüfwertüberschreitungen für die Parameter BaP (Benzo(a)pyren), Arsen und Blei festgestellt. Somit konnte der Altlastenverdacht bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch erhärtet werden (§ 3 Abs. 4 BBodSchV). Unsere Gesundheitsverwaltung stimmt dem Vorschlag des Gutachters bezüglich eines flächigen Bodenaustauschs von mindestens 0,35 m des Oberbodens zu. Der aufzubringende Oberboden muss nachweislich unbelastet sein.

Des Weiteren ist die Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch für die nicht untersuchten Bereiche, einschließlich der bislang versiegelten Teilflächen durch weitere Untersuchungen zu ermitteln. Da bei diesem Vorgehen ein Großteil der Auffüllung ab einer Tiefe von 0,35 m im Boden verbleibt, ist durch geeignete und überprüfbare Maßnahmen sicherzustellen, dass es bei einer künftigen Bebauung nicht zu einer Vermischung des ggf. belasteten Aushubs mit dem aufgebrachten Oberboden kommt. Die Sanierungspflicht beinhaltet gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG, den Boden so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Somit wäre beispielsweise ein Bodenabtrag bzw. -austausch der gesamten Auffüllung bis zum natürlich

anstehenden Boden geeignet, eine unzulässige Vermischung von belastetem mit unbelastetem Boden im Zuge der späteren Bebauung langfristig zu verhindern. Hinsichtlich der Gefährdungsabschätzung für den Wirkunqspfad Boden-Nutzpflanze wurde der Tiefenbereich 0,0-0,3 m und 0,3-0,6 m untersucht. Auf den Teilflächen (I+II) und (III+IV) wurden im Bereich 0,0-0,3 m Prüfwertüberschreitungen für BaP festgestellt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg stellt unter Berücksichtigung der zusätzlichen Beprobungsergebnisse, die für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorliegen fest, dass sich im untersuchten Bereich der Altlastenverdacht bezüglich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze für die Teilflächen II und III bestätigt hat. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist ausdrücklich darauf hin, dass vor der Umnutzunq der bisher nicht untersuchten Bereiche diese ebenfalls untersucht werden müssen. Ein Bodenaustausch der obersten 0,3 m ist nur dann sinnvoll, wenn zuverlässig sichergestellt werden kann, dass es im Zuge der Bauarbeiten zu keiner Vermischung der unbelasteten und belasteten Bodenschichten kommt. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 3 BBodSchG verweisen wir auch bezüglich des Wirkungspfades Boden-Pflanze alternativ auf einen Bodenabtrag bzw. -austausch der gesamten Auffüllung bis zum natürlich anstehenden unbelasteten Boden. Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Gewässer wurden Bodenproben aus drei Bohrungen untersucht. Hierbei wurden für die Parameter Chrom, Arsen und MKW Überschreitungen der Hilfswerte 1 festgestellt. Die Eluatuntersuchungen zeigen jedoch nur bei der Elution einer belasteten Oberbodenmischprobe aus dem Horizont bis 0,1 m Prüfwertüberschreitungen für Blei und Kupfer. Unter Berücksichtigung des Grundwasserabstandes und der Untergrundverhältnisse kommt der Gutachter in seiner Schadstofftransportbetrachtung zu dem Ergebnis, dass momentan im Untersuchungsbereich eine akute Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Gewässer nicht gegeben ist. Die wesentlichen Schadstoffbelastungen befinden sich im untersuchten Bereich offensichtlich im oberflächennahen Bodenhorizont.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hält daher unter der Voraussetzung, dass der Oberboden mindestens bis in eine Tiefe von 0,35 m mit nachweislich unbelastetem Material ausgetauscht wird, keine weiteren Maßnahmen im untersuchten Bereich für den Wirkungspfad Boden-Gewässer für erforderlich. Gemäß dem "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" vom 26.09.2001 soll bei Überschreitungen der Prüfwerte eine weitergehende einzelfallbezogene Sachverhaltsermittlung zur Aufklärung der Exposition erfolgen. Diese richtet sich nach den Untersuchungsvorschriften der BBodSchV wobei auch mögliche Umlagerungen von Bodenmaterial durch Erdarbeiten zu beachten sind. Es muss vermieden werden, dass belasteter Aushub auf unbelasteten Flächen ab- oder zwischengelagert wird. Bezüglich sämtlicher geplanter Baumaßnahmen weisen wir Sie darauf hin, dass die Bauarbeiten von einem zugelassenen Sachverständigen gemäß § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu begleiten und zu dokumentieren sind. Eine Liste der zugelassenen Sachverständigen und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung kann im Internet abgerufen werden.

Der Aushub ist zu analysieren und unter Beachtung der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsund Abfallgesetzes sowie der Nachweisverordnung ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollte beabsichtigt sein, einen Teil des Aushubs wieder auf dem Grundstück einzubauen, ist uns die Zulässigkeit in bodenschutz- und abfallrechtlicher Hinsicht vor dem Wiedereinbau nachzuweisen. Hierzu ist unsere Zustimmung erforderlich. Grundsätzlich kann nur nachweislich unbelasteter Aushub wieder eingebaut werden. Bei angeliefertem Einbaumaterial ist im Vorfeld der Nachweis von Schadstofffreiheit zu erbringen. Die Firma mplan teilte in ihrem Sanierungskonzept und Kostenschätzung Bebauungsgebiet "Am Motzacher Tobelbach" Ehemalige Gießerei Fa. Sulzer-Escher-Wyss in Lindau-Motzach vom 23. April 2010, Projekt Nr.: 20103024 unter Verwendung der nachstehenden Durchnummerierung folgende Vorgehensweise zur Sanierung mit; Die Darlegungen der Firma mplan sind im Folgenden kursiv gekennzeichnet.

Punkt 5.1.1: Die geplante Bebauung wird in einem Zug erstellt, um sicherzustellen, dass ausreichende Flächen zur Zwischenablagerung schadstoffbelasteter Böden vorhanden sind bzw. um auszuschließen, dass ggf. auf bereits sanierten Flächen wieder schadstoffbelastete Böden gelagert werden. Unsere Bewertung: Dies entspricht den Vorgaben unserer Gesundheitsverwaltung. Wir stimmen dieser Maßnahme zu.

Punkt 5.1.2: Zusätzliche Untersuchungen, die zur abschließenden Beurteilung der Gefährdungssituation, insbesondere im Hinblick auf den Schadstoffpfad Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze, bzw. zur Festlegung des Sanierungszieles noch erforderlich sind, sind in das vorliegende Konzept integriert. Das betrifft vor allem künftige Freiflächen, die derzeit noch überbaut oder asphaltiert sind sowie einzelne noch nicht untersuchte Verdachtsbereiche, z.B. das Flurstück 596/1 nördlich des Motzacher Tobelbaches. Im Ergebnis dieser Untersuchungen können ggf. lokal zusätzliche oder tieferreichende Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich werden. Unsere Bewertung: Dies entspricht den Vorgaben unserer Gesundheitsverwaltung und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg. Wir stimmen dieser Maßnahme zu.

Punkt 5.1.3: Die Sanierung erfolgt nur in dem Maße, wie es im Hinblick auf einen Ausschluss von Gefährdungen für die geplante Nutzung erforderlich ist. Demzufolge erfolgt auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes auf den zukünftigen unversiegelten Freiflächen auf der Flur-Nr. 376/1 ein Bodenaustausch von > 35 cm. Für das Konzept wird für die betroffene Fläche ein Sicherheitszuschlag von 5 cm angesetzt, es wird somit ein Bodenab- bzw. auftrag von 40 cm angesetzt. Falls die ergänzende Untersuchungen auf bisher nicht untersuchten Flächen Gefährdungen z.B. im Hinblick auf andere Schutzgüter erkennen lassen, ist lokal ggf. ein tieferer Bodenaustausch erforderlich. Unsere Bewertung: Dies entspricht den Vorgaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten. Wir stimmen dieser Maßnahme zu.

Punkt 5.2.2 Ergänzende Untersuchungen: Nach dem Rückbau der Gebäude und der Entsiegelung in den im Hinblick auf die zukünftige Nutzung relevanten Freiflächen sind folgende Untersuchungen vorgesehen: Oberbodenuntersuchung auf den geplanten Grünflächen im Osten; O-

berbodenuntersuchungen auf den bisher versiegelten Flächen im Süden; Oberbodenuntersuchungen im Norden; Oberbodenuntersuchungen im Umgriff der geplanten Wohnhäuser im zentralen Teil des Geländes; Untersuchungen auf der geplanten Grünfläche nördlich des Motzacher Tobelbaches (Flur-Nr. 596/1).

Alle Untersuchungen erfolgen gem. BBodSchV im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Mensch sowie Boden-Nutzpflanze. Das an den Bodenmischproben zu untersuchende Parameterspektrum orientiert sich an den Abschnitten 1.4 und 2.2 des Anhanges 2 der BBodSchV. Auf der Fläche nördlich des Motzacher Tobelbaches (Flur-Nr. 596/1) haben die Untersuchungen einen orientierenden Charakter, d.h. es wird überprüft, ob auf dieser Fläche ggf. auch Auffüllungen vorgenommen wurden. Im Ergebnis der Untersuchungen werden der endgültige Umfang sowie die Mächtigkeit des erforderlichen Bodenabtrags präzisiert. Unsere Bewertung bezüglich der Fläche nördlich des Motzacher Tobelbaches, Flur Nr. 596/1, Gemarkung Reutin, Große Kreisstadt Lindau (B): Sollten auf diesem Grundstück Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Rahmen der oben genannten Untersuchung festgestellt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Kempten, das Gesundheitsamt und wir zu verständigen. Die weitere Vorgehensweise kann dann im Einzelnen besprochen werden. Ggf. sind weiterführende Untersuchungen erforderlich. Ansonsten entspricht dies den Vorgaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, unserer Gesundheitsverwaltung und des Wasserwirtschaftsamtes Kempten.

Punkt 5.2.3 Bau der Zufahrtsstraße im Norden: Nach dem Rückbau der Bestandsbebauung erfolgt der Bau der Zufahrtsstraße im Norden des Areals. Der zur Herstellung des frostsicheren Straßenaufbaus erforderliche Aushub kann auf der südlichen anschließenden Fläche zur Deklaration zwischengelagert werden bzw., falls es sich um gewachsene, schadstofffreie, von der schadstofftechnischen Fachbauleitung freigegebenen Böden handelt, direkt abtransportiert werden. Für die Schätzung der Kubaturen und Kosten wurde von einer Aushubtiefe von 0,8 m ausgegangen. Unsere Bewertung: Bei diesem Vorhaben ist darauf zu achten, dass kein kontaminierter Aushub auf unbelasteten Böden ab- bzw. zwischengelagert wird.

Punkt 5.2.4 Sanierungsmaßnahmen/Bodenabtrag im Süden des Geländes sowie nördlich der neuen Zufahrtsstraße: Auf den geplanten privaten Grünflächen im Süden bzw. nördlich der Zufahrtsstraße wird der Oberboden bis 0,4 m unter der geplanten OK Gelände abgezogen, auf der zentralen Zwischenlagerfläche aufgehaldet und deklariert. Nach Vorliegen der Deklaration wird das Material unverzüglich zur Entsorgung abtransportiert. In dem sanierten Bereich der südlichen Freifläche kann unmittelbar anschließend das zur Wiederherstellung der Grünfläche in der erforderlichen Dicke von ca. 0,4 m erforderliche Bodenmaterial angeliefert und eingebaut werden. Für das vorgesehene Einbaumaterial ist vom Lieferanten im Vorfeld ein Nachweis der Schadstofffreiheit beizubringen. Der sanierte Bereich wird für die weiteren Bauarbeiten nicht mehr genutzt. Um ein Befahren oder versehentliche Materialablagerung auf der sanierten Fläche auszuschließen, kann eine Absperrung mittels Bauzaun erfolgen. Unsere Bewertung: Diesem Vorhaben bzw. dieser Maßnahme wird zugestimmt. Ein Bauzaun ist bis zum Abschluss der

Maßnahme um die sanierte Fläche aufzustellen.

Punkt 5.2.5 Herstellung der Baugruben für die Wohnbebauung, Hochbaumaßnahmen: Da sich mit zunehmender Überbauung die Zwischenlagerfläche sukzessive verringert, wird zuerst die westliche Baugrube hergestellt. Da diese Baugrube in eine Böschung einschneidet, ist hier mit größeren Aushubmassen zu rechnen. Wie bei den vorhergehenden Maßnahmen auch erfolgt eine Zwischenlagerung des Aushubmaterials zur Deklaration auf der östlich anschließenden Zwischenlagerfläche. Die Herstellung der beiden östlich anschließenden Baugruben erfolgt entsprechend. Da sich die UK der Bodenplatten dieser Häuser ± auf dem Niveau der bestehenden Bebauung befinden, ist hier nur mit geringen Aushubkubaturen zu rechnen. Für die Kostenschätzung wurde von einer durchschnittlichen Aushubtiefe von 0,4 m ausgegangen. Bei der Baugrube für das östlich gelegene Wohnhaus fallen aufgrund der Unterkellerung größere Aushubmassen an. Tieferreichende Auffüllungen sind hier aber aufgrund der Anschauung vor Ort nicht zu erwarten. Bei der Hinterfüllung von Baugruben ist sicherzustellen, dass im oberflächennahen Bereich nur unbelastete Bodenmaterialien eingebaut werden. In den tieferen Bereichen können bei bodenmechanischer Eignung ggf. vor Ort anfallende Z 0 bzw. Z 1.1-Materialien hinterfüllt werden. Unsere Bewertung: Dieser Vorgehensweise stimmen wir zu.

Punkt 5.2.6 Landschaft-/Gartenbau: Nach Fertigstellung der Wohnhäuser/Garagen erfolgen die anschließenden Landschafts- und Gartenbauarbeiten auf den zukünftigen Grünflächen und im Nahbereich der Gebäude. Schadstofftechnisch relevant sind diese - soweit in Abhängigkeit von den Ergänzungsuntersuchungen überhaupt erforderlich - nahezu ausschließlich in einem schmalen Steifen zwischen der sanierten Fläche im Süden und der Nordseite der Wohnhäuser bzw. Garagen bzw. in einem schmalen Streifen im Westen. Da es sich hier um relativ kleine Bereiche handelt, sind größere Flächen zur Zwischenlagerung und Deklaration nicht erforderlich. Die schadstoffrelevanten Aushubmaterialien können in Containern zwischengelagert und nach der Deklaration abtransportiert werden. Generell ist beim Einbau des Bodenaustauschmaterials auf den Grün- und Freiflächen die ausreichende Dicke des Bodenaustauschmaterials laufend zu prüfen und durch Eigen- und Fremdüberwachung sicherzustellen. Unsere Bewertung: Dies entspricht den Vorgaben unserer Gesundheitsverwaltung, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie die des Wasserwirtschaftsamtes Kempten. Mit diesem Vorhaben besteht Einverständnis. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die künftige Nutzung auch das Grundstück Flur Nr. 596/1, Gemarkung Reutin, Große Kreisstadt Lindau (Bodensee), als künftige private Grünfläche mit einzubeziehen ist, siehe Punkt 5.2.2 dieses Schreibens.

Punkt 5.2.7 Schadstofftechnische Baubetreuung und Abschlussdokumentation: Generell sind die Erdbauarbeiten in den kontaminierten Bereichen und die Sanierungsmaßnahmen vor Ort schadstofftechnisch bzw. gutachterlich zu überwachen, um zum einen die ordnungsgemäße Separierung der Materialien, die Beprobungen und die Einhaltung der weiteren einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben zu gewährleisten, zum anderen den Sanierungserfolg zu überprüfen bzw. die Sanierungsarbeiten laufend zu überwachen. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen werden alle durchgeführten Maßnahmen in einem Abschlussbericht dokumentiert und

durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG bestätigt. Unsere Bewertung: Bei angeliefertem Einbaumaterial ist der Nachweis von Schadstofffreiheit dem Abschlussbericht beizufügen. Die Abschlussdokumentation bitten wir in 3-facher Ausfertigung hier einzureichen. Sollten sich im Rahmen der Bau- und Sanierungsmaßnahmen weitere oder veränderte Sachhalte bezüglich der Altlast bzw. schädlichen Bodenveränderungen ergeben, ist eine neue Beurteilung erforderlich.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Boden: Werden die o.g., im Sanierungskonzept von **m**plan detailliert beschriebenen Schutzmaßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt, sind voraussichtlich keine Gefahren für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Geologie: Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wurde die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Im Rahmen der Ausführungs-Planung zur Erschließungs-Straße wurde auf eine entsprechende Vorgabe der Höhen geachtet. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes in Verbindung mit der Nachweisverordnung zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 15.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 des Landratsamtes Lindau (B), SG Gesundheitsamt:

Siehe zu o.g. Thema das als Anlage beigefügte Sanierungskonzept der Firma mplan eG vom 23.04.2010 und die Abwägungen zu den Stellungnahmen des Landratsamtes Lindau (B), Umweltrecht (Bodenschutz) vom 17.10.2008 und 03.11.2010.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen vom 17.10.2008 und 02.11.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 des Landratsamtes Lindau (B), Umweltrecht (Bodenschutz):

Stellungnahme vom 17.10.2008:

Die Art und der Umfang der belasteten Böden wurden, so weit dies mit der bestehenden Bebauung möglich war, durch die Firma mplan eG erkundet. Auf Grund dieser Erkenntnisse wurde das Sanierungskonzept in der Fassung vom 23.04.2010 für das Planungsgebiet erstellt. Auf Grund des Sanierungskonzeptes fand eine Abstimmung des Landratsamtes Lindau (B), Umweltrecht (Bodenschutz) mit den betroffenen Behörden statt. Aus den gewonnen Erkenntnissen verfasste das Landratsamt Lindau (B), Umweltrecht (Bodenschutz) eine zusammenfassende Stellungnahme zum Bodenschutzrecht bezüglich der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden-Gewässer. Auf die Stellungnahme vom 02.11.2010 und deren Abwägung wurde verwiesen. Der Umweltbericht wurde entsprechend den Erkenntnissen zu den einzelnen

Wirkungspfaden auf Grund des Sanierungskonzeptes der Firma mplan eG vom 23.04.2010 ergänzt. Der Verweis, dass die Nutzung erst nach der Sanierung der Altlasten vorgenommen werden kann, wurde zur Kenntnis genommen. Regelungen außerhalb dieses Verfahrens waren nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unter der Ziffer 5.2 des Sanierungskonzeptes ist der angestrebte Bauablauf beschrieben und in der zusammenfassenden Stellungnahme des Landratsamtes Lindau (B), Umweltrecht (Bodenschutz) vom 02.11.2010 und deren Abwägung bewertet und konkretisiert dargestellt worden. Der Sanierungsumfang wurde auf Grund des Sanierungskonzeptes der Firma mplan eG vom 23.04.2010 so weit dies vor Rückbau der bestehenden Gebäude und der Entsiegelung möglich war, bestimmt. In diesem Konzept wurden die durchzuführenden weiterführenden Untersuchungen der o.g. Bereiche benannt. Die Umgrenzung des Hinweises "Umgrenzung von Flächen, bei denen der Verdacht besteht, dass deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" im Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" wurde entsprechend erweitert und der textliche Teil entsprechend ergänzt. Eine orientierende Erkundung des Planungsbereiches wurde bereits durchgeführt und durch das Landratsamt Lindau (B), Umweltrecht (Bodenschutz) mit den Fachbehörden abgestimmt. An diesem Punkt wurde wiederum auf die Anlage Sanierungskonzept der Firma mplan eG vom 23.04.2010 und die Stellungnahme zum Bodenschutzrecht des Landratsamtes Lindau (B), Umweltrecht (Bodenschutz) vom 02.11.2010 und deren Abwägung verwiesen.

Stellungnahme vom 02.11.2008:

Die Hinweise der zusammenfassenden Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes wurde entsprechend den Erkenntnissen zu den einzelnen Wirkungspfaden auf Grund des Sanierungskonzeptes der Firma mplan eG vom 23.04.2010 ergänzt. Im Bebauungsplan wurden sowohl die Fläche der Umgrenzung als auch der Textteil des Hinweises "Umgrenzung von Flächen, bei denen der Verdacht besteht, dass deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" entsprechend erweitert bzw. ergänzt. Die Vorgehensweise bei der Bauausführung war nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, die Hinweise sind aber bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Bei den im Rahmen der Altlastenerkundung im November 1999 von BWU durchgeführten Rammkernsondierungen bis

in Tiefen von max. 4,00 m wurde kein freies Grundwasser angetroffen. Der Abfluss der Niederschläge ist sowohl für den oberirdischen als auch für den unterirdischen Anteil in Richtung des "Motzacher Tobelbachs" zu erwarten. Das Grundwasser fließt vermutlich an der Oberkante der gering durchlässigen Grundmoräne innerhalb der Auffüllungen und Bachablagerungen in Richtung des Vorfluters ab. Auf Grund der geringen zusätzlichen Versiegelung ergeben sich voraussichtlich nur geringfügige Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung.

Stellungnahme vom 30.09.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu):

Zu o.a. Bauleitplanverfahren möchten wir Ihnen unser Einverständnis mitteilen mit folgendem Hinweis: Der "Motzacher Tobelbach" grenzt derzeit an ein Gebäude, welches für die geplante Zufahrt abgebrochen werden soll. In diesem Bereich bestehen im Gewässer ab dem Brückendruchlass mehrere Abstürze, welche die ökologische Durchgängigkeit des Gewässers verhindern. Da im Zuge des Gebäudeabbruches die linke Ufersicherung gewässerverträglich neu anzulegen ist, sollte in diesem Bereich ebenfalls durch den Einbau einer Rampenkaskade die ökologische Durchgängigkeit hergestellt werden.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Im Baugebiet wurde die Verwendung versickerungsfähiger Beläge in den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Es entstand daher keine erhebliche Beeinträchtigung. Die Belastung des Grundwassers durch den Nährstoff-Eintrag im Norden und Osten des Planbereiches entfiel.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 30.09.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu):

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Das bestehende Wohngebiet nördlich des Planungsbereiches ist an die städtische Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Stadt Lindau verfügt über ein Trenn-System zur Entsor-

gung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb der überplanten Fläche sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

Stellungnahme vom 17.01.2006 zur Fassung vom 31.10.2005 und Stellungnahme vom 12.05.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme vom 17.01.2006:

Das geplante Baugebiet liegt am linken Uferbereich des Motzacher Tobelbaches. Der Abstand der geplanten Bebauung sowie Zufahrten und Parkflächen zum Gewässer sind ausreichend. Bezüglich der Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers ist die Richtlinie M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser zu beachten.

Stellungnahme vom 12.05.2011:

Die Wasserver- und Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die städtischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt. Für die Umgestaltung des Motzacher Tobelbaches bzw. seiner Uferböschung ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren beim Landratsamt Lindau durchzuführen; maßgebliche Planungsaspekte werden die ökologische Durchgängigkeit und die Hochwassersicherheit bzw. Uferbefestigung sein. Gemäß Gutachten vom 25.06.2009 von mplan, München konnten schädliche Auswirkungen des Wirkungspfades Boden - Grundwasser infolge der früheren Nutzungen nicht bestätigt werden. Begründung hierfür liegt u.a. darin, dass die Belastungen sich auf die oberen Auffüllungsschichten beschränken, das Eluat eine geringe bis keine Auswaschbarkeit anzeigt und der Grundwasserabstand mehrere Meter unter der Kontaminierungsschicht liegt. Folglich werden weitere Untersuchungen in dieser Hinsicht als nicht erforderlich erachtet und dementsprechend beschreibt das Sanierungskonzept von mplan vom 25.06.2010 einen Bodenaustausch der oberen Dezimeterbereiche.

Die Ausführungen des mplan-Gutachtens vom 25.06.2010 sind nachvollziehbar und schlüssig. Das Gutachten ist in Ziffer 9.2.1.3 der Begründung aufgeführt. Das durchzuführende und auf dem Gutachten aufbauende Sanierungskonzept von mplan vom 23.04.2010 ist in Ziffer 6.8 dargestellt. Demzufolge besteht Einverständnis mit der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Die Versiegelung der Freiflächen wurde durch eine entsprechende bau-

ordnungsrechtliche Vorschrift über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Das Baugebiet wird an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 17.01.2006 zur Fassung vom 31.10.2005 und Stellungnahme vom 12.05.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme vom 17.01.2006:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 12.05.2011:

Die Hinweise zur Wasserver- und Abwasserbeseitigung, zur Umgestaltung des "Motzacher Tobelbaches" bzw. seiner Uferböschung und zum Sanierungskonzept wurden zur Kenntnis genommen.

1.1.6 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der überplante Bereich des "Motzacher Tobelbaches" gehört zu einer Kaltluft-Leitbahn, die sich in Richtung Südwesten erstreckt. Da sich der Kaltluft-Fluss entlang des "Motzacher Tobelbaches" erstreckt, liegen die ehemaligen Betriebsgebäude im Randbereich des Kaltluft-Flusses. Die Intensivobstanlage im Norden des Planbereiches stellt eine bioklimatisch aktive Fläche dar. Auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen im Norden des Planbereiches sowie südlich des Planungsgebietes bestehen mögliche temporäre Konflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung des Intensivobstbaus und der hinzukommenden Bebauung durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die wirksame Kalt-Luftleitbahn wurde durch die Sicherung der kartierten Biotope des "Motzacher Tobelbaches" und der den Talraum begleitende Gehölz-Streifen nicht in ihrer Funktion gestört. Des Weiteren entstand auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern keine wesentliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft. Darüber hinaus stellte die Ausbildung von Grün-

flächen mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich eine Vergrößerung bioklimatisch aktiver Flächen dar. Gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen wurde ein ausreichender räumlicher Abstand zu der geplanten Wohnbebauung von 20,00 m gewahrt. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln wurde hingewiesen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Zwischen den Stadt-Teilen Motzach und Oberreutin der Stadt Lindau/B. befindet sich das Plangebiet, das im Zentrum ein ehemaliges Betriebsgelände mit eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen aufweist. Nördlich und östlich des ehemaligen Betriebsgeländes schließen sich der "Motzacher Tobelbach" und der den Talraum begleitende Gehölz-Streifen an, die als kartierte Biotope gem. Art. 13d BayNatSchG ausgewiesen sind. Die Grünfläche nördlich des "Motzacher Tobelbaches" wird als Intensivgrünland und Intensivobstanlage genutzt. Im östlichen Planbereich befindet sich eine Fläche, die als strukturreicher Garten genutzt wird. Dieser Bereich weist zudem zwei ältere erhaltenswerte Bäume auf. Der Planbereich ist von Nordosten und Süden her einsehbar und teilweise exponiert. Nach Süden bestehen Blickbeziehungen zum Bodensee. Durch die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung mit Baukörpern erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Blickbeziehungen in Richtung Süden werden durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt.

Stellungnahme vom 02.02.2006 zur Fassung vom 31.10.2005 von Fr. H. Willhalm, Fr. E. Willhalm und Hrn. F. Vögel:

Hiermit erheben wir als direkt angrenzende Nachbarn (Oberreutiner Weg 36, Flurnummer: 375) Einspruch gegen die Bebauung am Tobelbach (ehemalige Gießerei), da sich dieses neue Wohngebiet als absoluter Fremdkörper im sonstigen Außenbereichs von Lindau abzeichnet.

Stellungnahme vom 02.02.2006 zur Fassung vom 31.10.2005 von Hrn. Jäger:

Ich erhebe Einspruch gegen die Wohnbebauung auf dem ehemaligen Gießereigelände. Gründe: Die schmale Zufahrt über die Streitelsfinger Straße ist absolut unzureichend. Ein Baugebiet mitten im Außenbereich ist ein totaler Fremdkörper, der nur Begehrlichkeiten der Anrainer weckt. Ich bitte von einer Bebauung abzusehen.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Auf Grund von Pflanzungen heimischer standortgerechter Gehölze auf den umgebenden Grünflächen im Norden, Osten und Süden wurde eine Eingrünung gewährleistet. Die Beeinträchtigungen waren daher als gering einzustufen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 02.02.2006 zur Fassung vom 31.10.2005 von Fr. H. Willhalm, Fr. E. Willhalm und Hrn. F. Vögel:

Siehe zu o.g. Themen die Abwägung zur Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach".

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 02.02.2006 zur Fassung vom 31.10.2005 von Hrn. Jäger:

Siehe zu o.g. Themen die Abwägung zur Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach".

1.1.8 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Von einer höheren biologischen Vielfalt kann im Zentrum und im Süden des Plangebietes ausgegangen werden. In diesen Bereichen befindet sich Skuzessionsvegetation. Des Weiteren ist eine höhere biologische Vielfalt im Norden und Osten des Plangebietes, das die kartierten Biotope des "Motzacher Tobelbaches" (Nr. 8424-0113 und Nr. 8424-0055) aufweist, zu erwarten. Zudem ist im Bereich des "Motzacher Tobelbaches" mit einem erhöhten Vorkommen nachtaktiver Insekten zu rechnen. Die biologische Vielfalt ist im Norden des Plangebietes durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie im Osten durch die Grünlandnutzung mäßig bis begrenzt.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch die Nachverdichtung erfolgte auf den Sukzessionflächen im zentralen Planungsbereich eine Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tier-und Pflanzenarten. Diese war jedoch auf Grund der Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen als gering einzustufen. Der Bestand der kartierten Biotope wurde gesichert, wodurch das vorhandene Artenvorkommen bestehen bleibt. Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten können durch die Verwendung von Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil vermindert werden. Die Beleuchtung ist in Richtung naturnaher Bereiche abzublenden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der "Motzacher Tobelbach" und der den Talraum begleitende Gehölz-Streifen, welche im Randbereich der zu überplanenden Flächen liegen, sind als geschützte Biotope (Nr. 8424-0113 und Nr. 8424-0055) gem. Art. 13d BayNatSchG erfasst. Ansonsten befinden sich keine Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum überplanten Bereich. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Nach B 1 2.1 des Regionalplanes der Region Allgäu liegt das Planungsgebiet im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes "Moränenhügelland nördlich Lindau (B) und Bodenseeufer". Diesem Vorbehaltsgebiet ist der bebaute Bereich jedoch nicht zuzurechnen.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Biotope wurden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Flächen für Pflanzungen im Norden, Osten und Süden können für erforderliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sinnvoll genutzt werden. Zudem stellten diese für die geplante Bebauung einen Puffer zu den umgebenden Intensivobstanlagen dar.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Im zentralen und südwestlichen Planbereich befinden sich ehemalige Betriebsgebäude mit eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen. Letztere reichen bis zur südlichen Plangrenze. Nördlich und östlich des ehemaligen Betriebsgeländes schließen sich der "Motzacher Tobelbach" und der den Talraum begleitende Gehölz-Streifen an, die als kartierte Biotope gem. Art. 13d BayNatSchG ausgewiesen sind. Die Grünfläche nördlich des "Motzacher Tobelbaches" wird als Intensivgrünland und Intensivobstanlage genutzt. Im östlichen Planbereich befindet sich eine Fläche, die als strukturreicher Garten genutzt wird. Es erstreckt sich ein Fußweg vom nördlich gelegenen Stadt-Teil Motzach über das ehemalige Betriebsgelände und verläuft somit durch das Plangebiet in die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dieser Weg ist nur eingeschränkt begehbar und besitzt daher nur eine untergeordnete Funktion für die Erholungseignung. Auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen im Norden des Planbereiches sowie südlich des Planungsgebietes bestehen mögliche temporäre Konflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung des Intensivobstbaus und der hinzukommenden Bebauung durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln. Durch die Planung wird neuer Wohnraum ausgewiesen. Der Fußweg wird überplant und steht somit nicht mehr der Erholungsnutzung zur Verfügung. Seine Erholungsfunktion ist jedoch auf Grund seiner stark eingeschränkten Nutzbarkeit relativ gering.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Auf Grund geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung und Minimierung wurde ein attraktives Wohnumfeld geschaffen. Daher entstanden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch. Gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen wurde ein ausreichender räumlicher Abstand von 20,00 m gewahrt. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln wurde hingewiesen. Mögliche Gefährdungen der menschlichen Gesundheit in Folge der vorhandenen Altlasten können vermieden werden, in dem eine ordnungsgemäße Altlasten-Sanierung entsprechend des o.g. Sanierungskonzeptes der **m**plan eG durchgeführt wird.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entstanden keine Beeinträchtigung.

1.1.12 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

In Teilbereichen der überplanten Fläche besteht auf Grund der ehemaligen Nutzung als Eisengießerei ein Altlast-Verdacht. Auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen im Norden des Planbereiches sowie südlich des Planungsgebietes bestehen mögliche temporäre Konflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung des Intensivobstbaus und der hinzukommenden Bebauung durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln. Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms sind nicht gegeben.

Stellungnahme vom 16.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 des Landratsamtes Lindau (B), Immissionsschutz:

Die Ausweisung des geplanten allgemeinen Wohngebietes erfolgt innerhalb einer Fläche die vom Planungsträger als gefahrenverdächtiger betrieblicher Altstandort charakterisiert wird. Weder zeichnerisch noch schriftlich werden die inhaltlichen und die räumlichen Bestandteile des Altstandortes angegeben. Ebenso fehlt eine Diskussion der Ergebnisse aus der historischen und der technischen Erkundung der Gefahren, die sich im Zusammenhang mit der geplanten allgemeinen Wohnbebauung ergeben können.

Möglichkeiten der Überwindung: Für das Planungsgebiet ist eine historische und technische Erkundung durch einen Altlastsachverständigen durchzuführen. Die Erkenntnisse sind im Umweltbericht darzustellen. Die zum Schutze der geplanten Wohnbebauung erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu beschreiben. Die Verdachtsfläche ist im Bebauungsplan entsprechend der Plan-

zeichenverordnung darzustellen. Zur Durchsetzung der erforderlichen Schutzmaßnahmen ist auf ein Freistellungsverfahren der im Planungsgebiet zulässigen Bebauung zu verzichten (Art. 58 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist gesichert. Auf Grund des Altlast-Verdachtes ist als Voraussetzung für die Nutzung des Bereiches gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eine vollständige und fachgerechte Entsorgung möglicher Altlasten durchzuführen. Gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen wurde ein ausreichender räumlicher Abstand von 20,00 m gewahrt. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln gegenüber der hinzukommenden Bebauung wurde hingewiesen. Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung war jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt wurde. Darüber hinaus waren keine Nutzungskonflikte auf Grund von Immissionen zu erwarten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 16.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 des Landratsamtes Lindau (B), Immissionsschutz:

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Erkenntnissen des Sanierungskonzeptes der Firma mplan eG vom 23.04.2010 ergänzt. Es wurde im Bebauungsplan bereits die Umgrenzung von Flächen, bei denen der Verdacht besteht, dass deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, entsprechend der Planzeichenverordnung als Hinweis aufgenommen. Auf Grund der Untersuchungsergebnisse der Firma mplan eG im Sanierungskonzept wurden sowohl die Fläche der Umgrenzung als auch der Textteil des Hinweises "Umgrenzung von Flächen, bei denen der Verdacht besteht, dass deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" entsprechend erweitert bzw. ergänzt. Siehe auch Abwägungen zu den Stellungnahmen des Landratsamtes Lindau (B), Umweltrecht (Bodenschutz) vom 17.10.2008 und 03.11.2010. Die Regelungen des Art. 58 BayBO zum Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch örtliche Bauvorschrift sind nur für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen nicht jedoch für Wohnbauvorhaben einschlägig. Die Stadt hat jedoch die Möglichkeit bei Vorhaben, die genehmigungsfrei gestellt sind, zu erklären, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muss. Somit hat die Stadt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Möglichkeit, auf die Durchführung erforderlicher Schutzmaßnahmen zu bestehen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Das Gelände unterteilt sich in zwei Geländestufen mit einer gegen Südosten ansteigenden Böschung und eignet sich grundsätzlich für die Errichtung von Solaranlagen.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist auf Grund der voraussichtlichen Grundstücks-Zuschnitte nicht bei allen Grundstücken möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der "Motzacher Tobelbach" und der den Talraum begleitende Gehölz-Streifen, welche im Randbereich der zu überplanenden Flächen liegen, sind als geschützte Biotope (Nr. 8424-0113 und Nr. 8424-0055) gem. Art. 13d BayNatSchG erfasst. Ansonsten befinden sich keine Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum überplanten Bereich. Der Landschaftsplan der Stadt Lindau trifft für den Planbereich keine besonderen Aussagen. Der Flächennutzungsplan ist im überplanten Bereich ohne Darstellung. Westlich des Planungsgebietes grenzt ein geplantes Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser an.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Nach B 1 2.1 des Regionalplanes der Region Allgäu liegt das Planungsgebiet im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes "Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee) und Bodenseeufer". Diesem Vorbehaltsgebiet ist der bebaute Bereich jedoch nicht zuzurechnen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die beiden Biotope wurden durch die Planung weder beeinträchtigt. Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete und Wasserschutzgebiete wurden von der Planung nicht betroffen. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne bestand kein Widerspruch.

1.1.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Es besteht die Möglichkeit, dass die Luftqualität ausgehend von den Intensivobstanlagen im Norden des Planbereiches sowie südlich des Planungsgebietes temporär durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln beeinträchtigt wird. Es sind Abgase vom Anliegerverkehr in geringem Umfang vorhanden und beeinträchtigen die Luftqualität in geringem Maße.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen wurde ein ausreichender räumlicher Abstand von 20,00 m gewahrt. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln wurde hingewiesen.

Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung war jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt wurde.

1.1.16 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:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

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

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 14.01.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

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

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

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht, Planung allgemein:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Stellungnahme vom 16.01.2006 zur Fassung vom 31.10.2005, Stellungnahmen vom 07.10.2008 und 17.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 und Stellungnahme vom 05.05.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 vom Bund Naturschutz in Bayern e.V.; Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme vom 16.01.2006:

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. lehnt die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und die gleichzeitig damit verbundene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" in vollem Umfang ab.

Begründung: Zunächst muss angemerkt werden, dass aus den gesamten neuen Unterlagen mit keinem Wort hervorgeht, dass bereits umfangreiche Vorplanungen und ein angestoßenes Verfahren bestanden haben. Hier darf auf Ihre Zusendung vom 04.12.2001 verwiesen werden. Dazu hat die Kreisgruppe Lindau (B) ausführlich mit Schreiben vom 12.01.2002 Stellung bezogen. Die Stadt Lindau wollte laut Antwort vom 21.01.2002 das Beratungsergebnis aus der Stadtratssitzung zu unseren Einwendungen bekannt geben. Das ist trotz dieser Zusicherung nie geschehen. Eigentümlich ist es schon, dass die neuerlichen Planungen so abgefasst sind, als hätte es dieses Vorverfahren vor vier Jahren nie gegeben. Durch die neuen Planungen haben sich unsere Einwände und Bedenken, die wir mit Schreiben vom 12.01.2002 vorgetragen haben, in Gestalt und Umfang in keiner Weise verflüchtigt. Zwar hat sich das Ausmaß des baulichen Volumens etwas verkleinert, aber es ändert nichts an der Tatsache, dass ein Baugebiet an dieser Stelle im Motzacher Tobel völlig deplatziert ist. Wir bringen nochmals alles vor, was bereits in unserer Stellungnahme vom 12.01.2002 enthalten ist. Das gilt in gleicher Weise für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40. Wir bitten Sie sehr höflich, unsere damalige Stellungnahme zum Gegenstand der jetzigen Abwägung zu machen sollen. Damals ist diese offenbar unterblieben. Das etwas verringerte Volumen vermag in keinem Punkt zu einer Abschwächung unserer damals vorgebrachten Argumente beizutragen.

Wir wiederholen im Folgenden nur knapp das damals Gesagte: Vorweg bestreiten wir energisch

die Feststellung und Begründung in den Planunterlagen, die Aufstellung der Bauleitpläne am Motzacher Tobelbach diene zur Deckung des Wohnbedarfs. Das ist weder belegt noch begründet. Diese Begründung taucht schon in den Planunterlagen von 2001 auf. Der vorgegebene Wohnungsbedarf führte aber nicht zum Planungsvollzug, womit sich die Schlüssigkeit der damaligen Begründung selbst aufhob. Vier Jahre später wird sie nicht gerade glaubwürdiger. Dieser Satz unter 3.6.1 begegnet uns ständig und stereotyp und hat mit der Wirklichkeit wohl nichts mehr zu tun. Wahr dagegen dürfte wohl sein, dass die Firma Axima schlichtweg das Gelände vermarkten möchte. Von ihrem Standpunkt aus verständlich. Aber dadurch sollten öffentliche Belange gegenüber privaten nicht in den Hintergrund gerückt und deshalb mit unscharfen Begründungen unterlegt werden. Immerhin hat die Große Kreisstadt Lindau (B) mit dem Oberen Rothmoos ein Gebiet zur Verfügung, in dem noch erhebliche Kapazitäten für eine Wohnbehauung frei sind. Aus diesem Grunde fehlt es bei der jetzigen Aufstellung der Bauleitpläne um eine stichhaltige Begründung nach dem Baugesetzbuch, zur Deckung des Wohnbedarfs Flüchen zur Verfügung zu stellen. Diesen Einwand betonen wir hier mit besonderem Nachdruck.

Weitere Begründungen in Kurzform und in Anlehnung an unsere Stellungnahme vom 12.01.2002: Das Baugebiet am Rand des Tobelbaches, losgelöst von jeglicher anderer Bebauung im Umkreis, ist städtebaulich unverständlich und ein grober Fehler. Es entstünde eine Betonblase in der Landschaft ohne eine Bindung an eine gewachsene Siedlung. Das Baugebiet entstünde am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets "Moränenlandschaft nördlich Lindau". Dadurch wird (las landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Moränenlandschaft nördlich Lindau" erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Das schmale Strässlein von Motzach nach Streitelsfingen ist nicht geeignet und in der Lage, noch mehr Verkehr aufzunehmen. Im Gegensatz zu den Begründungen in den Planunterlagen bestreiten wir, dass die ordnungsgemäße Verkehrsinfrastruktur gewährleistet ist. Wir befürchten, dass eine Zustimmung der Stadt Lindau zu diesem Baugebiet weitere Bebauungswünsche in Motzach auslösen könnte und demzufolge die Grünzäsuren zwischen Motzach und dem Tobelbach geschlossen werden. Ein FNP ist doch so rasch geändert. Das Landschaftsbild in und um den Tobelbach leidet stark unter der vorgesehenen Bebauung. Es wäre ein gewaltiger Gewinn für die liebliche Lindauer Moränenlandschaft, die baufälligen Gewerbegebäude ersatzlos abzureißen und das Gelände der Natur zurückzugehen, was im Übrigen auch die Lindauer Zeitung in einem Kommentar am 16.01.2006 zum Ausdruck brachte. Immerhin sind deinem Vernehmen nach die gewerblichen Teile nach dem Zweiten Weltkrieg ohne gesetzliche Grundlage errichtet worden. Welch ein großer Gewinn für die Wäsenlandschaft war es, die hässlichen Livanagebäude gänzlich abzutragen und damit der ufernahen Bodenseelandschaft wieder ein natürliches und anmutiges Gesicht zu verleihen. Die Politik feierte dies auch entsprechend und berechtigt. Gleiches sollte hier oben am Motzacher Tobelbach vollzogen werden. Der Gewinn für die Landschaft wäre beträchtlich und die Stadt Lindau könnte sich im Kampf um den Landschaftsverbrauch einiges zugute halten.

Stellungnahme vom 07.10.2008:

Der Bund Naturschutz in Bayern e. V. lehnt den Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobel-

bach" mit Nachdruck ab.

Begründung: Auch hier darf auf unsere Stellungnahmen vom 12.01.2002 und 16.01. 2006 verwiesen werden. Ferner bemerken wir: Die auf den Seiten 1 bis 4 unserer heutigen Stellungnahme angeführten Gründe zur Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Am Motzacher Tobelbach" gelten hier mit der gleichen Maßgabe. Wir wollen sie an dieser Stelle nicht mehr wiederholen.

Ergänzend kommt aber hier hinzu: Dringender Wohnraumbedarf nicht gegeben: In den Planunterlagen der Stadt Lindau vom 04.12.2001 und 20.12.2005 war es jeweils zu lesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" sei zur Deckung des Wohnraumbedarfs nötig. So stand es in den Jahren 2001 und 2005 zu lesen, eine Begründung, die nicht belegt war und 2005 durch die Wiederholung nach vier Jahren nicht glaubwürdiger geworden war. Zu unserer Überraschung ist diese Argumentation in den Planunterlagen des Jahres 2008 nicht mehr zu finden. Daraus ist zu schließen: Ein Wohnraumbedarf war weder 2001, 2005 noch ist 2008 gegeben. Somit sind unsere Zweifel der Jahre 2002 und 2006 vollauf bestätigt worden. Es gibt keine Notwendigkeit, am Motzacher Tobelbach Wohnraum zu schaffen. Die beiden Bauleitpläne dienen lediglich dem Zweck, dem heutigen Grundstücksbesitzer über alle Grundsätze des Baugesetzbuches, des Flächensparens nach Artikel 141 der Verfassung des Freistaates Bayern und des Bündnisses zum Flächensparen hinweg eine Verwertung des Grundstücks zuzugestehen. So darf aber heutzutage im Sinne von Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit von Land und Raum kein Bauleitplan mehr aufgestellt werden. Da kein Wohnraumbedarf nach den Planunterlagen geltend gemacht wird, widerspricht der Bebauungsplan den Zielen des Flächensparens nach dem Baugesetzbuch, der Bayerischen Verfassung und dem Bündnis zum Flächensparen, angeführt von den Staatsministerien des Innern und für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Darum wäre es ein Gebot im Sinne der erwähnten Gesetze und Leitlinien, die vorhandenen Gebäude zurückzubauen und das Gelände der Natur zurückzugeben. Wir regen dies nochmals mit Nachdruck an.

Altlasten und nicht nur Altlastenverdacht: In den Unterlagen wird mehrfach von einem Altlastenverdacht im Plangebiet gesprochen. Es besteht nicht nur ein Verdacht. Altlasten sind eine Tatsache. Bewohner berichteten dem BN, dass der ehemalige Betreiber der Eisengießerei über lange Zeit Schlacke aus den Schmelzvorgängen beidseitig des Motzacher Tobelbaches deponiert und am Ende mit Humus zugedeckt haben. Die vollständige und ordnungsgemäße Entsorgung dieser Altlasten muss unabhängig von einer neuen Bebauung erfolgen und darf nicht mit ihr verbunden werden. Die angedachten Wasserschutzgebiete, die Grundwasserverhältnisse und die beiden Bachläufe erfordern dies zwangsläufig.

Fragen der energetischen Versorgung: Hier müssen wir einen nicht unbedeutenden Mangel in den Planungen aufzeigen. Unter Punkt 9.2.1.14 ist angemerkt, dass aufgrund ungünstiger Situierung einiger Gebäude die Verwendung von Solar- und Photovoltaikanlagen nicht möglich ist. Gleichwohl wird aber einer Bebauung unter diesem negativen Aspekt das Wort geredet. Die

Stadt Lindau, Mitglied im Klimabündnis, hat sich im Februar 2007 in einer beeindruckenden Sitzung des Bau- und Umweltausschusses hehre und löbliche Klimaziele gesetzt. Darum sollte sie eine Bebauung unterlassen, wo der Einsatz von regenerativen Energiequellen nicht möglich ist. Außerdem vermissen wir Vorschriften für die Bauherren, klimafreundliche Energieversorgungen auf regenerativer Grundlage vorzugeben.

Stellungnahme vom 17.10.2008:

Im Nachgang zu diesem Schreiben bringen wir als Ergänzung unter Rubrik II (Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach"), Seite 4 ff., noch eine weitere Einwendung ein.

Nach unserer Ansicht kann der beabsichtigte Bebuungsplan "Am Motzacher Tobelbach" nicht rechtskräftig werden, weil er gegen Artikel 141 Abs. 1 Satz 4 der Bayerischen Verfassung verstößt. Grundlage für unsere Begründung zu diesem Punkt ist das berühmte "Ofterschwang-Urteil" des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes vom 31. Mai 2006. Die Stadt Lindau verstößt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gegen das Willkürverbot nach Artikel 118 Abs. 1 BV. Nirgendwo an anderer Stelle und in gleicher Lage hätte die Stadt Lindau im Stadtgebiet weitab von jeglicher Bebauung in sensibler Lage einen Bebauungsplan zugelassen. Die bauliche Vorbelastung aus der unmittelbaren Zeit nach dem 2. Weltkrieg, die nie genehmigt worden ist, darf nicht als Begründung dienen. Es ist wohl nicht von der Hand zu weisen, dass die Stadt Lindau einem Lindauer Industrieunternehmen zu Hilfe eilen will, das für das Gelände keinen gewerblichen Nutzen mehr erzielen kann. Anstelle soll nun eine Wohnbebauung Platz finden, um die notwendige Geländesanierung finanziell zu lindern. Wie und wo würde die Stadt Lindau in gleicher Weise verfahren? Was wäre, wenn jene Landwirte, die mit ihren landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, ebenfalls Baurecht verlangen würden, weil sie das Gleiche wollen, wie dem Lindauer Unternehmen jetzt zugestanden werden soll? Mit Sicherheit käme es zu einer Ablehnung - und damit ist der Tatbestand des Artikels 118 Abs. 1 BV nicht mehr erfüllt, jegliche Willkür in der Gleichbehandlung zu unterlassen. Die landschaftliche Situierung tut ein Übriges, um die vom Bayerischen Verfassungsgerichtshofs in dem erwähnten Urteil aufgestellten Grundsätze zu Artikel 141 Abs. 1 Satz 4 BV zu verletzen. Das geplante Baugebiet ist ohne jeglichen Zusammenhang zu einer Bebauung, insbesondere linksseitig des Motzacher Tobelbaches. Aber auch rechtsseitig gibt es keinerlei Anschluss. Die Wohnbebauung entstünde wie auf einer Insel in einer hochwertigen, bodenseetypischen Hügelrandlage zwischen zwei Bachläufen. Für uns gibt es keinen Zweifel: Das Gebot des Artikels 141 Abs. 1 Satz 4 BV, typische Landschaftsbilder zu schonen und zu erhalten, wird drastisch missachtet. Im Hinblick auf dieses Urteil kann nach unserer Ansicht der Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden. Wir bitten Sie, unsere zusätzliche Einwendung noch zu berücksichtigen.

Stellungnahme vom 05.05.2011:

Der Bund Naturschutz (BN) hat seit 2002 schon mehrmals zu diesem Vorhaben Stellung genommen und seine ablehnende Haltung aus Umwelt- und Naturschutzgründen deutlich gemacht. Verschärfend kommt nun die Altlastenproblematik hinzu und bestätigt die bisherige

Vermutung über deren Gefährlichkeit. Der BN sieht sich in seiner ablehnenden Meinung bestätigt, dass allein schon aufgrund der Belastung durch Giftstoffe eine Bebauung an diesem Standort unverantwortlich ist. In die Planungen wurde ein Sanierungskonzept für die Altlasten eingearbeitet. Dieses reicht bei weitem nicht aus, um den Bebauungsplan auf den Weg zu bringen. Es ist nach unserer Auffassung unvollständig und verschafft nur stellenweise annähernd Aufklärung. Dazu gehört z.B., dass in Teilbereichen Art und Umfang der Altlasten noch gar nicht untersucht wurden.

Die vorgeschlagenen Entsorgungsmaßnahmen sind u.E. vollkommen unzureichend und dienen nicht der restlosen Gefahrenbeseitigung. So genügt es nicht, einen Bodenabtrag bis zu einer Tiefe von nur 35 - 40 cm vorzunehmen, obwohl die Belastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), Arsen, Chrom, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Arsen und Blei bis in 330 cm festgestellt wurde. Es ist nicht gewährleistet, dass bei Gartenarbeiten wie Pflanzungen, Gartengestaltung durch Mauern, Terrassen usw. keine belasteten Substanzen aus den unteren Schichten nach oben gelangen. In den untersuchten Oberbodenproben (bis max. 60 cm unter Geländeoberkante) wurden zusätzlich deutlich erhöhte Konzentrationen von PAK, MKW, Arsen, Blei, Chrom, Kupfer, Nickel und Quecksilber nachgewiesen. Dies ist ein Giftgemisch von allerhöchster Brisanz und macht eine Bebauung des Gebietes unverantwortlich.

Die Gefahren erhöhen sich, wenn Starkregenereignisse über dem Gebiet niedergehen und es zu Auswaschungen kommt. Die Gefährdung für Familien mit Kindern ist hier besonders hoch anzusetzen, da Kinder beim Spiel im Freien mit den Giftstoffen in Kontakt kommen können. Außerdem ist aufgrund der Unvollständigkeit des Sanierungskonzeptes mit deutlich höheren Kosten für die Altlastenbeseitigung zu rechnen, als die geschätzten 140.000 €. Wer trägt diese Mehraufwendungen? Der Bauwerber oder die Stadt? Zu welchen Problemen der nachlässige Umgang mit Giftstoffen in Baugebieten führen kann, macht das Beispiel "Am Alpengarten" in Lindau deutlich, wo Jahre später die Belastungen aus dem früheren Holzbaubetrieb noch deutlich messbar waren und Folgemaßnahmen und -Kosten in erheblichem Aufwand erfordern würden, die aber jetzt nicht mehr möglich sind. Dieser Vorgang hat vor einigen Jahren zu erheblicher Unruhe bei den Anwohnern des Baugebietes und in der Öffentlichkeit gesorgt. Den Planern des Alpengartens muss möglicherweise zugute gehalten werden, dass ihnen bei der Baumaßnahme Art und Umfang der Gefährdung nicht bewusst war. Heute gilt das aber nicht mehr, weil die wissenschaftlichen Erkenntnisse und die gesetzlichen Grundlagen sich verändert haben. Wer also heute noch auf verseuchten Böden eine Bebauung zulässt macht sich schuldig. Wir erlauben uns den Hinweis, dass wir den Petitionsausschuss des Landtages anrufen werden, falls die Planungen am Motzacher Tobelbach trotz dieses Gefahrenpotentials fortgeführt werden.

Stellungnahme vom 27.01.2006 zur Fassung vom 31.10.2005, Stellungnahme vom 19.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 und Stellungnahme vom 12.05.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 von Fr. und Hrn. Schielin:

Stellungnahme vom 27.01.2006:

Wir erheben zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 Am "Motzacher Tobelbach" Einspruch.

Begründung: Auf dem Areal befanden sich vor dem 2. Weltkrieg eine Feuchtwiese und ein Auwald, der in seinem Verlauf entlang der Streitelsfinger Straße und dem Tobelbach noch heute als Laubwaldböschung vorhanden ist. In den Kriegsjahren wurde in diesem Wald ein Lagerschuppen errichtet. Wenige Jahre später verschwand die Tarnverschalung über Nacht und der Lagerschuppen verwandelte sich in eine Gießerei mit einem erstaunlich niedrigen Kamin Hier handelte es sich offensichtlich um einen Schwarzbau, vergleicht man die Höhe des Kamins mit dem Heizungskamin der Insel-Brauerei. In den folgenden Jahren wurden mehrere Lagerschuppen, Büroräume, ein Wohnhaus und ein Arbeiterwohnheim ohne die in dieser Zeit erforderlichen Genehmigungen gebaut. Die Abwässer und Fäkalien des Betriebes und Wohnheimes wurden bis in die 1980er Jahre direkt in den Tobelbach eingeleitet Allein dieser Punkt spricht für einen illegalen Bau, denn für jeden anderen genehmigten Bau gab es auch damals schon Auflagen für Kanalanschluss bzw. eine Kläranlage. In diesem Tobelbereich besteht kein Abwasserkanal. Die Abwässer der einzelnen, legalen Wohnhäuser in diesem Gebiet werden durch einen Schlauch mit einer störanfälligen Fäkalienpumpe in den Streitelsfinger Kanal hoch gepumpt.

Das Sulzer Escher Wyss Areal wurde schon immer von der Stadt Lindau bevorzugt behandelt. Die Bauten wurden geduldet und wohlwollend ein Teil davon nachträglich genehmigt. Mehr als die Hälfte der Gebäude sind bis heute ohne Genehmigung, sollen aber Bestandsschutz genießen Zum Vergleich: Was im Landratsamt Lindau nicht genehmigt ist, existiert für die Behörde nicht und hat somit keinen Bestandschutz. In den 1960er und 1970er Jahren wurden von der Stadt Lindau Baugesuche in bestehenden Wohngebieten jahrelang verweigert und wegen Lappalien wie z. B Dachgaupen mussten Lindauer Bürger Prozesse führen und wurden mit Auflagen überschüttet und schikaniert. Vor ca. 10 Jahren wurden Bauvoranfragungen der unmittelbaren Nachbarsgrundstücke strikt abgelehnt! Die Firma Sulzer Escher Wyss kaufte seiner Zeit die Grundstücke um Pfennigbeträge. Obwohl in Lindau keine Wohnungsnot besteht, soll jetzt ausgerechnet das stillgelegte Betriebsgelände am "Motzacher Tobel", in ein gewinnträchtiges Wohnbaugebiet umgewandelt werden. Dagegen erheben wir strikt Einspruch! Im selben Zug stünde jedem anderen Eigentümer von unrentablen Gebäuden und Betriebsflächen das gleiche Recht zu. den Flächennutzungsplan zu ändern und in Bauland umwandeln zu lassen. Wir fordern die Entsorgung der Industriealtlasten, sowie die Renaturierung des Gießereigeländes.

Stellungnahme vom 19.10.2008:

Wir erheben gegen die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie der Aufstel-

lung des Bebauungsplanes Einspruch mit folgender Begründung: Das gesamte Gießereiareal wurde nach und nach als Schwarzbau errichtet. Bei einer ordentlichen Genehmigung hätte der Kamin nicht unter 30 m sein dürfen. Vergleichen sie die Höhe des Kamins der 100 jährigen Inselbrauerei, obwohl dort nur einen Bruchteil an Koks verheizt wurde. Auch damals wären gesetzliche Auflagen für 3 - Kammergruben oder Kanalanschlüsse Grundvoraussetzung für den Betrieb der Firma Escher - Wyss mitsamt ihrem Arbeiterwohnheim gewesen. Die Fäkalien von ca. 100 Personen wurden, bis zur Stilllegung des Wohnheims, pur in den Wustbach geleitet. Bei derartigen Voraussetzungen, kann es sich hier unmöglich um ein ordentlich genehmigtes Unternehmen handeln. Die schädlichen Abfälle der Gießerei wurden beidseitig des Wustbaches auf den damaligen Feuchtwiesen, mehrere Meter hoch, entsorgt. Die mit Schadstoffen belasteten Gießereiabwässer gelangten auch, wie die Fäkalien, pur in den Bach. Trotz dieser Gesetzeswidrigkeiten wurde der Gießereibetrieb mit Wohnheim von der Stadt Lindau geduldet. Teilflächen wurden im Nachhinein genehmigt. Die Begünstigung der Firma Escher - Wyss, jetzt Firma Axima, ist offensichtlich. Das "Betriebsgelände im Außenbereich" soll jetzt in "wertvolles Bauland im Innenbereich" umgewandelt werden. Bauanfragen mit ordentlicher Erschließung, wie der ehemalige Campingplatz am Hammerweg, oder der Pfannenfabrik wurden rigoros abgelehnt. Von Seiten der Stadt sind Hektarweise "bestens geeignete Bauflächen" in nächster Nähe vorhanden. Von derzeitiger Wohnungsnot in Lindau kann nicht die Rede sein. Es kommt hier anscheinend darauf an, wer hinter einem Vorhaben steht. Die Fehler der damaligen Verantwortlichen sind geschehen. Es ist in der heutigen Zeit eine Schande für die Stadt Lindau, diesen sensiblen Bereich am Wustbach, nur aus reiner Profitgier, als Bauland auszuweisen. Wir fordern die Renaturierung des gesamten Areals und die Anbindung als FFH-Gebiet an den oberen, nördlichen Bachlauf. Dies ist dann ein Gewinn für ganz Lindau.

Stellungnahme vom 12.05.2011:

Wir erheben zu den oben genannten Änderungen des Flächennutzungsplanes, sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes wiederholten Einspruch mit folgender Begründung: Die erweiterte Umgrenzung der belasteten Flächen ist unzureichend. Die Fl.-Nr. 376 ist besonders im südlichen Teil zwischen Kupferhammergraben und zum Motzacher Tobelbach bis zur Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 375 mit Altlasten aufgefüllt. Die gesamte Fl.-Nr. 596 war früher Streuwiese und wurde mehrere Meter hoch mit Altlasten der Gießerei aufgefüllt. Genau diese Flächen gehören beprobt und dementsprechend gekennzeichnet. Es kann doch nicht sein, dass solche Grundstücke, mit dem heutigen Wissensstand über Giftdeponien, im Flächennutzungsplan idyllisch gelegen, harmlos und niedlich, als Bauland ausgewiesen werden. Im Übrigen schließen wir uns den beiden Einspruchschreiben des Bund Naturschutzes je vom 05.05.2011 in dieser Angelegenheit, sowie den Einsprüchen der Familie Rankl in vollem Maße an.

Stellungnahme vom 30.01.2006 zur Fassung vom 31.10.2005, Stellungnahme vom 15.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 und Stellungnahme vom 11.03.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 von Fr. und Hrn. Rankl:

Stellungnahme vom 30.01.2006:

Zu der geplanten Bebauung auf denn Gelände der ehemaligen "Gießerei Escher Wyss". jetzt A-xima, möchten wir folgende Einwände vorbringen: In der Zeit nach dem Krieg 1948 entstand das Fabrikgebäude "Gießerei" aus der Not heraus, ohne große Auflagen und Formalitäten, um Arbeitsplätze für die Lindauer Bevölkerung zu schaffen. Zu dieser Zeit galt es nur die Beschäftigung zu sichern, ohne dabei auf das Umfeld zu achten. Der Gießereibetrieb wurde bis 1970 aufrechterhalten und hat das Unternehmen Sulzer Escher Wyss in wirtschaftlicher Hinsicht durchaus sehr satte Dienste erwiesen. Auch die Entsorgung von Schlacke und anderen Gießereiabfällen wurde in dieser Zeit sehr kostengünstig gelöst - man kippte sie einfach rund um das Fabrikgelände in die Landschaft. Da sollte man eigentlich meinen, dass Sulzer Escher Wyss genug Kapital mit dieser Fläche erwirtschaftet hat, und es nur allzu legitim wäre diese jetzt der Natur wieder zuzuführen. Vor allem wenn man sieht wie sich das Gelände trotz jahrzehntelanger Verschmutzung wieder erholt hat. Was auch nicht zur verstehen ist, ist die Tatsache, dass alle angrenzenden Flächen als schützenswert und sensibel eingestuft sind, diese aber nicht. Und das obwohl sie direkt an den Motzacher Tobelbach angrenzt und sogar teilweise schon wieder bewaldet ist.

Zudem machen wir in diesem Zusammenhang auch auf unser, im Grundbuch eingetragenes. Geh- und Fahrtrecht auf dieser Fläche aufmerksam. Wir machen uns ernsthafte, und durchaus nicht unbegründete Sorgen darum, dass wir in diesem Recht durch eine Bebauung beschnitten werden Das Grundstuck wurde seinerzeit der Fa Sulzer Escher Wyss nur unter der Voraussetzung verkauft, dass das befahren und wenden darauf erhalten bleibt. Ansonsten bestünde für uns auf der gesamten Streitelsfinger Straße keine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge mehr. Für unseren Besitz, und im Besonderen für den landwirtschaftlichen Betrieb, ist dieses Geh- und Kahnrecht unverzichtbar und wir werden darauf auch keines falls verzichten. In der heutigen Zeit kann von mindestens 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit ausgegangen werden, Besuch, Wohnmobile und anderes Freizeitgefährt nicht mitgerechnet. Und wir sprechen hier nicht von theoretischen Zahlen, sondern aus Erfahrung! Auch der Konflikt mit den rundherum angrenzenden Landwirten ist schon vorprogrammiert. Diese Flächen werden größtenteils 6 Tage die Woche bewirtschaftet – oft von Sonnenaufgang bis weit in die Dämmerung hinein. Es herrscht dann Maschinenlärm, es wird gespritzt, gemäht – kurz gesagt, es wird bewirtschaftet. Ganz zu schweigen von dem "Lärm" verschiedener Nutztiere. Ein hervorragendes Beispiel zu diesem Thema gab es vor drei Jahren in Hergensweiler! Dieses Beispiel demonstriert vorbildlich was passiert, wenn man in Mitten landwirtschaftlicher Flächen ein Baugebiet ausweist.

Als nächstes wäre da noch das Problem mit der Zufahrt. Die Streitelsfinger Str. ist eine kleine Nebenstraße, die mit dem steigenden Verkehrsaufkommen jetzt schon zu kämpfen hat. Es ist

auch kein Gehweg oder dergleichen vorhanden, das heißt Fußgänger, Autos und Landmaschinen müssen sich das unfallträchtige und unübersichtliche Sträßchen teilen. Des Weiteren bietet sich durch diese Bebauung für die angrenzenden und umliegenden Grundstücke ebenfalls eine Bebauung an. Siehe hierzu die Flurnummern 703, 700, 593, 385, 377, 378 usw. Mit welcher Begründung wollen Sie diesen Besitzern eine Genehmigung verweigern? Dass es sich um ein sensibles und schützenswertes Gebiet handelt klingt dann nur mehr als nur unglaubwürdig und wird auf Dauer wohl nicht zu halten sein. Auch wird mit der Bebauung weder eine Baulücke geschlossen noch ein Ortsbild abgerundet. Dieses Bauvorhaben macht in erster Linie den Eindruck, dass es dazu dient den Außenbereich und Grüngürtel um Lindau etwas löchriger zu gestalten und dass sich der Einfluss einer bauinteressierter Lobby breit macht.

Stellungnahme vom 15.10.2008:

Wiederholt legen wir Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 40 am Motzacher Tobelbach ein. Wie wir schon in unseren Stellungsnahmen vom 14.01.2002 und 30.01.2006 den Bebauungsplan abgelehnt haben, haben wir auch heute noch gegen die Bebauung Einwände. Die Gründe dazu entnehmen sie bitte diesen Schreiben, welche wir Ihnen zugesandt haben.

[Stellungnahme vom 15.01.2002: "(…) Wir sind Eigentümer des Anwesens Streitelsfinger Str. 13 und 15, Fl.-Nr. 703. Auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei mit der Fl.-Nr. 701ist im Grundbuch zu unseren Gunsten ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Für unseren Besitz, und besonders für den landwirtschaftlichen Betrieb ist dieses Geh- und Fahrrecht unbedingt notwendig. Wir nutzen dieses Recht z.B. mit unseren Erntemaschinen bei der Gras- und Heuernte, beim Heim- und Abtransport von Stammholz, bei der Anlieferung von Futtermitteln, für Bau- und Arbeitsmaschinen. Dies sind nur einige Fälle, bei denen wir auf dieses Recht zurückgreifen, da es sich hierbei meist um große bzw. überlange Zug- und Arbeitsmaschinengespanne handelt. Diese Maschinen haben einen größeren Platzbedarf (Wendekreis) wie z.B. Autos. Außerdem gibt es für uns entlang der Streitelsfinger Str. vom Ort Motzach bis weit hinter den Ort Streitelsfingen keinerlei andere Wendemöglichkeiten, da die Streitelsfinger Str. ein sehr schmales und kurviges Sträßchen ist. Aus diesem Grund können wir nicht auf dieses Recht verzichten.]

Nun liegt uns die neueste Fassung des Bebauungsplan Nr. 40 vom 23.07.2008 vor, und wir müssen zu unserem Bedauern feststellen, dass unsere Einwände in keinster Weise berücksichtigt wurden. Auf Grund dessen stellt sich für uns die Frage, ob man bei der Stadt Lindau eingehende Einwände prinzipiell ignoriert, oder ob man mit solchen Einwänden nach der "der gibt schon irgendwann auf" -Taktik verfährt. Es drängt sich einem der Verdacht auf, dass bei der Stadt Lindau die Interessen des kleinen Bürgers nur all zu gerne ignoriert werden, während man Großkonzernen ungeahnte Möglichkeiten bietet. Denn wer sonst hätte mitten im Grüngürtel um Lindau nicht nur einen Bauplatz, sondern gleich für ein 10.000 qm großes Areal eine Baugenehmigung erhalten? Diese Vermutung ist nicht aus der Luft gegriffen. Es sind uns einige Fälle bekannt, denen man eine Baugenehmigung im Grüngürtel versagte. Oder muss man die Genehmigung als Belohnung an die Firma AXIMA für einen gut organisiert errichteten Schwarz-

bau sehen? Mit diesem Schreiben, das hoffentlich zur Kenntnis genommen wird, verweisen wir nochmals mit Nachdruck auf unser im Grundbuch eingetragenes Fahrtrecht auf der Plannummer 701. Wir werden alles in unserer Möglichkeit stehende tun, damit wir auch in Zukunft von unserer, im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit, Gebrauch machen können. Wir lassen uns dieses Recht durch die Bebauung nicht nehmen oder beschneiden. Da wir in der Vergangenheit sowohl von der Stadt Lindau, als auch von der Firma AXIMA nicht wirklich ernst genommen wurden, sehen wir uns gezwungen rechtlichen Beistand hinzuzuziehen.

Stellungnahme vom 11.03.2011:

Wir erheben Einspruch gegen den Beschluss des Stadtrates vom 25.02.2011 zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Am Motzacher Tobelbach", in dem sich der Lindauer Stadtrat die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlagen zu den Fassungen vom 10.06.2008 (FNP) und 23.07.2008 (Bebauungsplan) zu eigen gemacht hat sowie die mehrheitlich vom Stadtrat beschlossene Billigung der Entwurfsfassungen vom 14.01.2011.

1. Das Sanierungskonzept und die Kostenschätzung der Firma mplan eG, deren Analyse, Einschätzungen und Feststellungen sich der Stadtrat zu eigen gemacht hat, sind unvollständig. Es fehlen Messungen, Feststellungen und Kostenschätzungen bezüglich der Altlasten auf der privaten Grundfläche nordwestlich des Motzacher Tobelbachs, die sich jedoch noch innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans und Flächennutzungsplans befinden. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 30.01.2006 dargelegt, hat die Firma Sulzer-Escher-Wyss vor Jahrzehnten, die in der Gießerei angefallene Schlacke und sonstige Gießabfälle sorglos links und rechts des Motzacher Tobelbachbettes hingeschüttet und dort entsorgt. Das Sanierungskonzept und die Kostenschätzung der Firma mplan eG beziehen sich ausschließlich auf das Betriebsgelände der alten Gießerei und nicht auch auf die Flächen nordöstlich davon. Nach dem Verursacherprinzip sind die Eigentümer des Betriebsgeländes der alten Gießerei, hier also die Firma Cofely Refrigeration GmbH, als Rechtsnachfolger von Sulzer-Escher-Wyss verpflichtet, auch die im nordwestlichen Bereich des Motzacher Tobelbaches vorhandenen Altlasten und Giftstoffe sach- und fachgerecht zu entsorgen und zu beseitigen.

2. In den bisherigen Untersuchungen und Planungen wurde unseres Erachtens nicht berücksichtigt, dass sich auf dem Gelände der alten Gießerei der Firma Cofely Refrigeration GmbH auch noch ein alter, unterirdischer Öltank befindet, der möglicherweise immer noch mit Altöl gefüllt ist und auf jeden Fall auch noch entsorgt werden müsste.

3. Im Rahmen der bisher vom Stadtrat mehrheitlich bewilligten- Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung wird leider nach wie vor ignoriert, dass auf dem Gründstück der Firma Cofely Refrigeration GmbH, Flurstück Nr. 701 der Gemarkung Reutin, ein Geh- und Fahrrecht besteht zu Gunsten unseres Grundstücks Flur Nr. 703 Gemarkung Reutin. Die auf dem Plan mit der Bezeichnung "maßstabslos" vorgestellte aktuelle, geplante Bebauung beschneidet das zu unseren Gunsten bestehende Geh- und Fahrrecht massiv. Die als "Typ2" vorgesehene Baufläche

ragt weit auf das Flurstück 701 der Gemarkung Reutin hinein. Bei Realisierung einer Bebauung der Grundflächen "Typ2" würde das zu unseren Gunsten grundbuchrechtlich abgesicherte Geh- und Fahrrecht erheblich eingeschränkt, wenn nicht sogar vollkommen unmöglich gemacht werden. Sowohl Bebauungsplan als auch Flächennutzungsplan lassen nicht erkennen wie diese Problematik bauplanungsrechtlich angemessen gelöst und geklärt wird. Eine sorgfältige Abwägung hat ersichtlich nicht stattgefunden. Das auf dem Grundstück Flur Nr. 701 der Gemarkung Reutin zu unseren Gunsten bestehende Geh- und Fahrrecht ist für die Aufrechterhaltung und den Weiterbetrieb unseres landwirtschaftlichen Anwesens zwingend erforderlich. Wie bereits erwähnt, existiert entlang der gesamten Streitelsfinger Straße keine Wendemöglichkeit für größere landwirtschaftliche Fahrzeuge. Diese Problematik wird durch die vom Stadtrat bisher beschlossene Änderung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan nicht gelöst. Insoweit ist die bislang durchgeführte Abwägung rechtsfehlerhaft.

4. Aus unserer Sicht wäre eine gewerbliche Weiternutzung der Betriebsfläche durch die Firma Cofely Refrigeration GmbH mit der von uns auf unserem Betriebsgelände Flurstück Nr. 703 der Gemarkung Reutin praktizierten landwirtschaftlichen Anwesen wesentlich verträglicher und sinnvoller als die nun geplante Neubebauung mit Wohngebäuden. Wir befürchten künftig einen Zielkonflikt bezüglich der für unser landwirtschaftliches Anwesen notwendigen Verkehrs- und Wendemöglichkeiten - auch für große landwirtschaftliche Fahrzeuge - und dem Ruhebedürfnis der künftigen Bewohner. Der Konflikt zwischen unserer landwirtschaftlichen Nutzung und auch den rund herum angrenzenden, anderen Landwirten und den künftigen Bewohnern ist unseres Erachtens bereits vorprogrammiert. Die das Betriebsgelände der alten Gießerei umgebenden landwirtschaftlichen Flächen werden größtenteils sechs Tage in der Woche landwirtschaftlich bewirtschaftet oft von Sonnenaufgang bis weit in die Dämmerung hinein. Es herrscht dann Maschinenlärm, es wird gespritzt und gemäht. Dieser Konflikt wird durch die vom Stadtrat bisher beschlossene Änderung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan nicht gelöst. Insoweit ist die bislang durchgeführte Abwägung rechtsfehlerhaft.

Stellungnahme vom 01.02.2006 zur Fassung vom 31.10.2005 von Fr. Pistorius:

Aus Zeitungsberichten war zu erfahren, dass nach dem Abriss dieser Industriebrache auf diesem ca. 9000 m^2 großen Gelände die Fa. Axima Bauland eröffnen darf. Aus beiliegender Kopie eines bis heute noch nicht gedruckten Leserbriefes sind alle Vorgänge und Umstände ersichtlich, wie es 1948 zu diesem Bau, für den es nach Meinung vieler Anlieger nie eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung umliegender Nachbarn gegeben hatte, gekommen war. Es handelte sich um einen Schwarzbau zu Zeiten, wo über die franz. Besatzung vieles gegen die deutschen Behörden zu arrangieren ging. Da wurde seinerzeit ein kleiner Auwald total abgeholzt und dann in diese Bach-Aue dieser Gewerbebau hineingeklotzt. Die dort jahrzehntelang geschehenen Umweltschädigungen und Bodenvergiftungen sind allen Motzachern und Streitelsfingern bekannt.

Da dieses Gelände nach dem Abriss der Industrie-Ruine der Natur wieder zurückgegeben wer-

den sollte lege ich Einspruch ein, gegen jegliche Bebauung auf diesem Areal. Des weiteren stelle ich den Antrag, der Fa. Axima aufzuerlegen, evtl. noch detaminiertes Erdreich abzutragen und den früheren Zustand: Wiesenland und Auwald wieder herzustellen. Auch aus Paritätsgründen gegenüber den zwölf Grundstücksbesitzern an der Streitelsfinger Straße, geht es nicht an, hier die gültigen Baugesetze auszuhebeln oder in einem bevorzugten Fall umzumodeln. Sollte hier eine Baugenehmigung erteilt werde, wird es in einer Reihe anderer Fälle zu Bauanträgen kommen. Auch mein Sohn und ich werden dann tätig werden, da auch wir an der "Streitelsfinger Straße" Grundstücke besitzen. Übrigens, so viel ich weiß, ist in den Regierungsbauplänen in Augsburg das Gießereigelände immer noch als bäuerlich genutztes Grünland mit Waldung verzeichnet. Für den Fall einer Bebauung bleibt noch anzumerken, dass in einer Anzahl von Prozessberichten die Schwierigkeiten aufgewiesen wurden, die auf Bauern zukommen, wenn Neuansiedlungen im bäuerlichen Nutzungsgebiet entstehen. Dann darf kein Hahn mehr krähen und bäuerliche Arbeitsmaschinen dürfen nur noch zu vorgeschriebenen Zeiten eingesetzt werden. Dass die "Streitelsfinger Straße" im kurvigen Bereich vor dem Gießereigelände nur ca. 4 m breit ist und nicht mal zwei Personen-Autos ohne Rangiererei aneinander vorbeikommen, weiß hier auch jedermann. Der ganze Schacher um dieses Gelände dient nur der Raffgier einiger finanzsstarker Zeitgenossen, die nicht genug kriegen und denen Rücksicht und Erhaltung schonungsbedürftiger Naturidyllen nichts bedeutet. Ich erhebe nochmals Einspruch gegen das Vorhaben der Fa. Axima und ersuche stattdessen die Wiederherstellung des ehemals bäuerlich genutzten Areals zu verlangen.

Stellungnahme vom 24.09.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 der Polizeiinspektion Lindau (B):

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Bei der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches sollten die baulichen Vorgaben der StVO berücksichtigt werden.

Stellungnahme vom 09.05.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 von Hrn. Lars Kahlert, Lindau (B):

Einerseits ist der Rückbau der Gießerei sehr zu begrüßen; andererseits steht die Umwidmung im FNP und Bebauung des Außengebiets entgegen mehreren von Lindau im FNP beschlossenen Ziele. Idealerweise sollte dieses Grundstück renaturisiert werden. Sicher verstehe ich auch Ihren Standpunkt, da besonders in Lindau neue Baugebiete Mangelware sind. Ich hoffe aber trotzdem, dass ein Kompromiss machbar ist. Nachfolgend meine Anmerkungen und Einwände mit der Bitte um Kenntnisnahme, Stellungsnahme sowie die Einbeziehung in den Bebauungsplan. Ich nehme Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach", Fassung vom 14.01.2011:

1.) Auf Seite 17 wird unter 4.9 ein möglicher Gelände-Auftrag von 1,00 m gestattet. Damit die Gebäude nicht die Landschaft in diesem sensiblen Bereich dominieren und um ein festungsähnliches Aussehen zu vermeiden, sollte ein Gelände-Auftrag nicht gestattet werden. Bitte verbieten Sie im Bebauungsplan einen möglichen Gelände-Auftrag.

2.) Um einen sanften Übergang in den Grünbereich zu vollziehen, sollten ausschließlich Einfamilienhäuser und keine Doppelhaushälften oder gar Reihenhäuser gestattet werden.

3.) Auf Seite 30 unter 8.2.9.1 werden keine verbindlichen Angaben zur Gebäudehöhe der Typen gemacht.

3.1.) Bitte teilen Sie mir mit, wie viel Stockwerke derzeit möglich sind.

3.2.) Weiterhin bitte ich Sie, im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe auf 1 (EG) bzw. im Notfall 2 Stockwerke (EG + 1 Geschoss) zu begrenzen. Die Dächer der neuen Gebäude sollten keinesfalls das Dach der alten Gießerei überragen. Die Dächer dürfen keinesfalls auf die Höhe des Kamins der alten Gießerei gebaut werden.

4.) Laut Plan werden die vier Gebäude für diese Lage mitten im Außenbereich zu eng nebeneinander gebaut. Die Abstände betragen teils nur ca. 5 m und damit etwa dem Abstand der neu errichteten Gebäude direkt neben dem Krankenhaus in Innenlage. Bei mehrstöckigen Häusern wirkt dies später sehr gedrängt und der Schattenwurf ist inakzeptabel. Zusammen mit der Umgebung betrachtet, passt dies an diesem Ort nicht ins Bild.

5.) Da das Gelände von Richtung Streitelsfinger Straße an sehr stark ansteigt, sollte insbesondere das letzte Haus (Typ 1) entweder nicht gebaut oder aber in der Höhe das vorderste Haus (Typ 2) keinesfalls überragen, d.h. der Boden sollte an diesen Stellen vor Baubeginn großflächig und tiefer abgetragen werden. Dies ist ja wegen des belasteten Bodens ohnehin notwendig.

6.) Die Grundflächen der geplanten Häuser sind lt. Plan sehr viel größer als alle bereits bestehenden Häuser in der Nachbarschaft (siehe Plan). Diese Häuser sollten einen sanften Übergang in den Grünbereich erzielen, d.h. die Hausgröße sollte geringer als die der bestehenden Häuser der Nachbarschaft sein. Mit dieser Häusergröße ist dies nicht möglich. Aus diesem Grund sollten im Bebauungsplan die Grundflächen der Häuser verkleinert werden.

7.) Die in den Unterlagen beschriebene Beseitigung der Altlasten ist sicherlich nicht ausreichend, da scheinbar der Boden über die lange Zeit sehr tief belastet ist. Zudem wurden die meisten Probebohrungen am Rand des Grundstücks und nicht auf dem Gebiet des Hauptgebäudes gemacht worden.

8.) Nur nach dem Abriss der alten Gießerei hat man die einzige Möglichkeit, diese Altlasten zu beseitigen. Alle Altlasten, die im Boden bleiben, werden weiterhin ausgewaschen und fließen weiterhin in das Grundwasser, den Tobelbach und den Bodensee, der als Trinkwasserspeicher dient! Dies ist hoch brisant. Falls nach der Baufertigstellung Werte oberhalb der zulässigen

Grenzwerte gemessen werden sollten, die evtl. sogar eine Bewohnbarkeit unzulässig machen, könnte es sich hier um die Errichtung von später unbewohnten Bauruinen handeln, die erneut leer stehen. Selbst wenn von diesem Baugrund "nur" eine später erkannte Gefährdung für das Trinkwasser ausgehen sollte, könnte es passieren, dass trotz einer evtl. Bewohnbarkeit der Gebäude diese abgerissen und der Boden nochmals abgetragen werden muss. Zudem sind in beiden Fällen mit hohen Forderungen gegen die Stadt bzw. die Personen zu rechnen, die die Altlasten-Entsorgung sowie den Bau in dieser Form genehmigt haben. Die korrekte Altlastenentsorgung ist daher ein sehr wichtiger Punkt, um die spätere Bewohnbarkeit und Unversehrtheit der Bevölkerung, die aus dem Bodensee ihr Trinkwasser erhalten, zu garantieren.

9.) Festzustellen war zudem, dass bei den derzeit im Bauamt ausliegenden Informationen nur wenige Schreiben mit Widersprüchen abgeheftet (und Adressen geschwärzt) waren. Mein Einspruch war zumindest nicht dabei. Mir ist derzeit unklar, welche Einsprüche in den Unterlagen fehlen sowie ob überhaupt alle Einsprüche formell korrekt bearbeitet wurden. Bitte teilen Sie mir mit, weshalb mein Einspruch nicht abgeheftet bzw. bearbeitet wurde. Es wurden zudem keine meiner damaligen Anregungen übernommen.

Anmerkung: Insbesondere in diesem sensiblen Außenbereich bitte ich Sie, nochmals zu prüfen, ob man laut Bebauungsplan nicht besser einen einzelnen und flachen Bungalow mit einem parkähnlichen Anwesen errichten solle. Einerseits verbessert dies wesentlich den Übergang in den Außenbereich, andererseits wäre sicher ein identischer Verkaufspreis für den Boden sowie die spätere Bebauung für ein luxuriöses Anwesen zu erzielen.

Stellungnahme vom 13.05.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 von Hrn. Max Kremmel:

Da ich Biochemiker bin, schließe ich mich eindeutig an die Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bezug auf die Altlasten Entsorgung. Es ist ersichtlich, dass bei einem solchen Vorhaben wie im Bebauungsplan Nr. 40 wesentlich größere Auflagen gestellt werden müssten, um die Sanierung der bestehenden Altlasten verantwortungsvoll zu bewältigen. Der geplante 40 cm tiefe Bodenaustausch ist auch meiner Meinung nach viel zu gering und vollkommen unverantwortlich in Anbetracht der starken Belastung des Erdreichs, die man bei Probebohrungen festgestellt hat. Erhebliche Belastungen sind bis mindestens 3,3 m feststellbar. Wenn es in Zukunft wegen der Altlasten zu Problemen führen sollte, wird es mit noch sehr viel größeren Kosten verbunden sein, diese zu beseitigen - falls dies überhaupt möglich sein sollte. Wer wird dann zur Verantwortung gezogen und kommt für die anfallenden Kosten auf? Grundsätzlich bin ich auch dafür, dass dieses zerfallene Gebäude erneuert wird, aber ich kann nicht nachvollziehen, wie man ein solches Vorhaben unter diesen Umständen so unkritisch genehmigen kann. Im krassen Gegensatz dazu renoviere ich seit ca. 3 Jahren mein Haus, das in der Nachbarschaft steht (Pulvertobelweg 21). Der Dachstuhl des Hauses besteht aus chemisch behandelten Balken aus den 70er Jahren, welche ich gerne wegen meiner ausgeprägten bio-/öko-Einstellung austauschen möchte. Dadurch, dass mir schon Dachgauben genehmigt worden sind, handelt es sich hier lediglich um die verbleibenden 2/3 der Sparren und die tragenden Pfetten, die erneuert werden

müssten. Dies ist mir aber untersagt worden mit der Begründung, dass zu viel des Bestandes verloren gehen würde. Bei dem Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach", welches sich im selbem Außenbereich wie mein Haus befindet und weniger als 400 m entfernt ist, handelt es sich um ein viel größeres Vorhaben, bei dem sehr viel drastischere Maßnahmen genehmigt werden. Die Stadt Lindau ermöglicht dies der Firma Axima durch die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Am Motzacher Tobelbach", indem die Nutzung für dieses Grundstückes umgewidmet wird. Ich fühle mich hier als Anrainer sehr benachteiligt. Von der Stadt Lindau würde ich mir eine gerechtere Behandlung erwarten: Entweder wird generell Bauten im Außenbereich mit einer gewissen Kulanz entgegengekommen, oder ein solches Vorhaben wie es im Bebauungsplan Nr. 40 vorliegt, kann unmöglich genehmigt werden.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 16.01.2006 zur Fassung vom 31.10.2005, Stellungnahmen vom 07.10.2008 und 17.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 und Stellungnahme vom 05.05.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 vom Bund Naturschutz in Bayern e.V.; Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme vom 16.01.2006:

Siehe zu o.g. Themen die Abwägung zur Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach".

Die Aufstellung des BP Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" wurde am 24.04.2001 vom Stadtrat beschlossen und hat bereits gemäß dem Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahrensschritte (gem. § 3 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB) durchlaufen. Insofern handelte es sich bei diesem Verfahrensschritt um einen weiteren erforderlichen Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 2 BauGB und um dasselbe im Jahre 2001 begonnene Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach".

Auf Grund der ehemaligen Nutzung der zu überplanenden Fläche als Eisengießerei wäre im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzbuches eine gewerbliche Nachfolge-Nutzung in diesem Bereich möglich. Der Standort entspricht allerdings auf Grund der peripheren Lage zum Stadtgebiet nicht den Vorstellungen der Stadt Lindau/B hinsichtlich einer zukünftigen gewerblichen sowie städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Eine aus städtebaulicher Sicht denkbare Festsetzung des überplanten Bereiches ausschließlich als Grünfläche ließe nur eine Abwägung zu, die fehlerhaft wäre. Die Belange des Eigentümers der Fläche würden hier nicht ausreichend berücksichtigt. Aus rechtlicher Sicht würde dies unter Umständen zu einer Angreifbarkeit eines solchen Bebauungsplanes führen. Durch die Zielsetzung, im überplanten Bereich ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, wurde somit eine für diesen Bereich nicht vertretbare städtebauliche Entwicklung vermieden. Für den Bereich wurde somit eine für die Umgebung wesentlich

landschaftsverträglichere Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes angestrebt.

Stellungnahme vom 07.10.2008:

Zu dem Verweis auf die Seiten 1-4 der Stellungnahme die Abwägung zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 07.10.2008 siehe Abwägungs- und Beschlussvorlage zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lindau (B) für den Bereich Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach". Dort wurde dargestellt, dass sich durch das Vorhaben die Eignung des Plangebiets als Jagdgebiet für die betroffenen Arten kaum verschlechtert. Der Wegfall eines Fledermausquartieres wurde kompensiert, indem drei Ersatzquartiere zu schaffen sind. Im Bebauungsplan wurde hierzu eine Festsetzung aufgenommen. Damit wurde sichergestellt, dass kein erheblicher Eingriff in die lokale Fauna, insbesondere in die Fledermausfauna, erfolgt.

Zu "dringender Wohnraumbedarf nicht gegeben": siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 16.01.2006. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Zu "Altlasten und nicht nur Altlastenverdacht": Das Vorkommen von Altlasten im zu überplanenden Bereich wurde, so weit dies mit der bestehenden Bebauung möglich war, von der Firma mplan eG untersucht und ein Sanierungskonzept erstellt, welches auch die Entsorgung der kontaminierten Böden vorsieht. Für die noch nicht untersuchten Bereiche sind ergänzende Untersuchungen nach dem Rückbau der Gebäude und der Entsiegelung vorgesehen. Auf Grund des Sanierungskonzeptes fand eine Abstimmung des Landratsamtes Lindau (B), Umweltrecht (Bodenschutz) mit den betroffenen Behörden statt. Aus den gewonnen Erkenntnissen verfasste das Landratsamt Lindau (B), Umweltrecht (Bodenschutz) eine zusammenfassende Stellungnahme zum Bodenschutzrecht. Auf das Sanierungskonzept in der Fassung vom 23.04.2010 und die Abwägung der Stellungnahme des Landratsamtes Lindau (B), Umweltrecht (Bodenschutz) vom 02.11.2010 wird verwiesen. Sowohl die Fläche der Umgrenzung als auch der Textteil des Hinweises "Umgrenzung von Flächen, bei denen der Verdacht besteht, dass deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" wurden entsprechend erweitert bzw. ergänzt.

Zu "Fragen der energetischen Versorgung": Der § 9 BauGB lässt keine Festsetzungen zu, die die Verwendung von regenerativen Energiequellen vorschreiben, da diese aus städtebaulicher Sicht nicht begründbar sind. Auf Grund der Grundstücks-Zuschnitte ist es möglich, dass nicht bei allen Grundstücken optimale Voraussetzungen für die Errichtung von Sonnen-Kollektoren auf den Dachflächen gegeben sind. Allerdings sind Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass bei allen Grundstücken die Möglichkeit gegeben ist, Solar- und Fotovoltaikanlagen zu errichten.

Stellungnahme vom 17.10.2008:

Die Stadt Lindau (B) verstieß mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegen das Willkürverbot. Auf Grund der ehemaligen Nutzung der zu überplanenden Fläche als Eisengießerei wäre eine gewerbliche Anschluss-Nutzung und damit verbundene Ausweisung als Gewerbeflä-

che denkbar gewesen. Der Standort entspricht allerdings nicht den Vorstellungen der Stadt Lindau (B) hinsichtlich zukünftiger Entwicklung von Gewerbeflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" diente daher der Ausweisung eines Wohnbegietes. Durch diese Zielsetzung wurde eine für die Umgebung wesentlich verträglichere Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes angestrebt. Es wurden in den Jahren 1948-1988 mehrere Baugenehmigungen für die Gebäude der ehemaligen Gießerei erteilt. Gebote zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen nach Artikel 141 der Verfassung des Freistaates Bayern wurden mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) am südlichen Ortsrand von Motzach nicht verletzt. Die umgebende Landschaft war als hochwertig und reizvoll einzustufen. Jedoch liegt das Planungsgebiet nicht exponiert und stellte auf Grund der Art der baulichen Nutzung keine wesensfremde Bebauung dar. Auch liegen die geplanten Gebäude tiefer als die im Süden und Südosten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und fügen sich somit in das Landschaftsbild ein. Durch die Lage in einer Mulde hat das Baugebiet keine Fernwirkung. Durch die Beschränkung der Bodenversiegelung innerhalb der Baufläche wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in den betreffenden Bereichen reduziert.

Stellungnahme vom 05.05.2011:

Zu den geäußerten Bedenken in Bezug auf das vorliegende Altlastengutachten: Die Bedenken des Bund Naturschutz in Bezug auf das vorliegende Sanierungskonzept der Firma mplan eG vom 23.04.2010 wurden zur Kenntnis genommen jedoch nicht geteilt. Das vorgelegte Sanierungskonzept wies ausdrücklich darauf hin, dass auf Grund der vorhandenen Bebauung zusätzliche/ergänzende Bodenuntersuchungen erforderlich werden. Die daraus resultierenden Ergebnisse sind zu berücksichtigen, der Bodenhaushub hinsichtlich Umfang und Tiefe ist bei Bedarf anzupassen.

Bei Ziffer 5.1 des Sanierungskonzeptes heißt es: Zusätzliche Untersuchungen, die zur abschließenden Beurteilung der Gefährdungssituation, insbesondere im Hinblick auf den Schadstoffpfad Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze, bzw. zur Festlegung des Sanierungszieles noch erforderlich sind, sind in das vorliegende Konzept integriert. Das betrifft vor allem künftige Freiflächen, die derzeit noch überbaut oder asphaltiert sind sowie einzelne noch nicht untersuchte Verdachtsbereiche, z.B. das Flurstück 596/1 nördlich des Motzacher Tobelbaches.

Weiter wurde unter Ziffer 5.2.2 unter Anderem ausgeführt: Nach dem Rückbau der Gebäude und der Entsiegelung in den im Hinblick auf die zukünftige Nutzung relevanten Freiflächen sind folgende ergänzende Untersuchungen vorgesehen:

- Oberbodenuntersuchungen auf den bisher versiegelten Flächen im Süden (Bereich ehem. Garagen, Lagerschuppen, Schrottboxen einschließlich asphaltierten Zufahrtsbereichen - zukünftige private Grünflächen)

- Im Ergebnis der Untersuchungen werden der endgültige Umfang (ggf. zusätzliche Teilfläche im Osten) sowie die Mächtigkeit des erforderlichen Bodenabtrages (ggf. örtlich ein tieferer Bo-

denabtrag bis -0,6 m) präzisiert.

Insgesamt war festzustellen, dass die geäußerten Bedenken nicht zutreffend sind. Es bestanden keine Zweifel an der Richtigkeit des vorgelegten Sanierungskonzeptes. Dieses wurde auf Grundlage der aktuellen Gesetzeslage erstellt und setzte sich detailliert mit den Wirkungspfaden "Boden-Mensch" und "Boden-Nutzpflanze" auseinander. Daraus resultierend ergaben sich die im Sanierungskonzept vorgegebenen Aushubtiefen für belastete Böden, die von Art und Umfang für die beabsichtigte Bebauung notwendig und ausreichend sind. Dabei wurden auch die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. Durch die im Sanierungskonzept vorgegebene Reihenfolge der vorzunehmenden Sanierungsmaßnamen wurde zudem sichergestellt, dass eine zusätzliche Belastung des Plangebietes ausgeschlossen ist. Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen war eine Gefährdung, auch bei Starkregenereignissen, auszuschließen. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Eigentümer der im Plangebiet befindlichen Grundstücke mit der Stadt Lindau (B) zusätzlich einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat, der ihn dazu verpflichtet, die vorgegebenen Maßnahmen aus dem Sanierungskonzept so umzusetzen, wie sie dort tatsächlich beschrieben sind. Hierauf besteht ein einklagbarer Anspruch der Stadt Lindau (B). Im Übrigen ist das Sanierungskonzept mit den relevanten Fachbehörden abgestimmt worden. Die im Sanierungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechen deren Vorgaben, so dass davon auszugehen war, dass die gesetzlich einzuhaltenden Vorschriften für den vorliegenden Fall eingehalten sind.

Zu den Kosten: Die Kosten der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen trägt der Eigentümer der Grundstücke. Die Verpflichtung der Kostentragung ist auch Gegenstand des oben genannten abgeschlossenen Sanierungsvertrages. Der Stadt Lindau (B) entstehen diesbezüglich keine Kosten.

Zum Vergleich mit dem Bebauungsplan "Am Alpengarten": Die Bedenken wurden nicht geteilt. Auf Grund der vorgenommenen Untersuchungen und des Sanierungskonzeptes war davon auszugehen, dass eine nachträgliche Belastung potentieller Bewohner in diesem Gebiet ausgeschlossen ist.

Zur Ankündigung den Petitionsausschuss anzurufen: Die Ankündigung wurde zur Kenntnis genommen. Es bleibt dem Bund Naturschutz unbenommen dieses demokratische Mittel zur Überprüfung des Bebauungsplanes zu nutzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 27.01.2006 zur Fassung vom 31.10.2005, Stellungnahme vom 19.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 und Stellungnahme vom 12.05.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 von Fr. und Hrn. Schielin:

Stellungnahme vom 27.01.2006:

Siehe zu o.g. Themen die Abwägung zur Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes zum

Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach".

Stellungnahme vom 19.10.2008:

Siehe zu den Themen Umnutzung des zu überplanenden Bereiches und Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches die Abwägungen zu den Stellungnahmen des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 07.10.2008 und vom 17.10.2008 und die Abwägungungen zu den Stellungnahmen des Landratsamtes Lindau (B), Umweltrecht (Bodenschutz) vom 17.10.2008 und 02.11.2010.

In den Jahren 1948-1988 wurden mehrere Baugenehmigungen für die Gebäude der ehemaligen Gießerei erteilt. Es handelte sich folglich keineswegs um geduldete Schwarzbauten. Die Industrie- und Sanitärabwässer wurden entsprechend der damaligen Verordnung über Drei-Kammer-Gruben bzw. einen öffentlichen Abwasserkanal abgeleitet. Auf Grund der ehemaligen Nutzung der zu überplanenden Fläche als Eisengießerei wäre im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzbuches eine gewerbliche Nachfolge-Nutzung in diesem Bereich möglich. Der Standort entspricht allerdings auf Grund der peripheren Lage zum Stadtgebiet nicht den Vorstellungen der Stadt Lindau (B) hinsichtlich einer zukünftigen gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich. Eine aus städtebaulicher Sicht denkbare Darstellung des überplanten Bereiches ausschließlich als Grünfläche ließe nur eine fehlerhafte Abwägung zu. Die Belange des Eigentümers der Fläche würden hier nicht ausreichend berücksichtigt werden. Durch die Zielsetzung, im überplanten Bereich Wohngebiet festzusetzen, wurde somit eine für diesen Bereich nicht vertretbare städtebauliche Entwicklung vermieden. Für den Bereich wurde somit eine für die Umgebung angemessene landschaftsverträgliche Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes angestrebt. Die Stadt Lindau (B) strebte nicht vordergründig die Schaffung von Wohnraum an, sondern wollte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes einer möglichen Fehlentwicklung für diesen Bereich entgegenwirken.

Stellungnahme vom 12.05.2011:

Es wurde darauf hingewiesen, dass die in der Stellungnahme genannten Grundstücke nicht Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" umfasst sind. Soweit sich die Stellungnahme auf Teilstücke der Flurstücke bezog, wurde auf folgendes hingewiesen: Soweit sich die benannten Grundstücke außerhalb des Plangebietes befinden kann von dem Eigentümer nicht verlangt werden, Flächen zu beproben und zu sanieren, die durch ihn selbst gar nicht genutzt werden sollen. Hierfür fehlt es an entsprechenden gesetzlichen Grundlagen. Soweit sich Teilstücke der genannten Grundstücke im Plangebiet befinden wurde auf das Sanierungskonzept der mplan eG vom 23.04.2010 und die Abwägung zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 05.05.2011 verwiesen. Der Anschluss an die Stellungnahmen des Bund Naturschutz in Bayern e.V. und der Familie Rankl wurde zur Kenntnis genommen. Zur Abwägung der vorgebrachten Punkte siehe dort.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 30.01.2006 zur Fassung vom 31.10.2005, Stellungnahme vom 15.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 und Stellungnahme vom 11.03.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 von Fr. und Hrn. Rankl:

Stellungnahme vom 30.01.2006:

Siehe zu o.g. Themen die Abwägung zur Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach".

Laut einem Grundbuchauszug befand sich das o.g. Geh- und Fahrrecht auf Fl.-Nr. 703 im nördlich angrenzenden Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Im Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" wurde bereits auf den Altlast-Verdacht hingewiesen. Danach besteht in Teilbereichen der überplanten Fläche auf Grund der ehemaligen Nutzung als Eisengießerei ein Altlast-Verdacht. Als Voraussetzung für die Nutzung des Bereiches gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist eine vollständige und fachgerechte Entsorgung möglicher Altlasten durchzuführen.

Stellungnahme vom 15.10.2008:

Die Inhalte der Stellungnahmen vom 12.01.2002 und 16.01.2006 wurden bereits in vorangegangenen Sitzungen des Stadtrates einer Abwägung zugeführt und entsprechend ihres Gewichts berücksichtigt.

Siehe zu den Themen Umnutzung des zu überplanenden Bereiches und Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches die Abwägungen zu den Stellungnahmen des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 07.10.2008 und vom 17.10.2008 und die Abwägungen zu den Stellungnahmen des Landratsamtes Lindau (B), Umweltrecht (Bodenschutz) vom 17.10.2008 und 02.11.2010.

Zu dem o.a. Konflikt mit den angrenzenden Landwirten siehe die Abwägung zu der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes, Lindau (B) vom 20.10.2008.

Das im Grundbuch eingetragene o.g. Geh- und Fahrrecht auf Fl.-Nr. 701 im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bleibt durch die Bebauung bestehen. Die Straßenbreite der bestehenden "Streitelsfinger Straße" nördlich des Bebauungsplanes weist im Bereich der Einmündung eine Breite von ca. 6,00 m auf. Im nördlichen zentralen Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr 701 wurde eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die im weiteren Verlauf in einen verkehrsberuhigten Bereich übergeht. Durch die o.g. bestehenden und geplanten Verkehrsflächen ist die Möglichkeit von Wendevorgängen mit landwirtschaftlichen Maschinen weiterhin gegeben.

Stellungnahme vom 11.03.2011:

Zu 1.: Die Bedenken der Familie Rankl in Bezug auf das vorliegende Sanierungskonzept der Firma mplan eG vom 23.04.2010 wurden zur Kenntnis genommen jedoch nicht geteilt. Das

Sanierungskonzept wurde sach- und fachgerecht erstellt und berücksichtigt die aktuelle Gesetzeslage. Das Konzept wurde auf Grundlage der Forderungen der betroffenen Fachbehörden erstellt und zusätzlich mit diesen abgestimmt. Die laut Sanierungskonzept vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen sind für die Herstellung der Bebaubarkeit für das Plangebiet absolut ausreichend. Darüber hinausgehende Forderungen der Familie Rankl stehen nicht in unmittelbaren Zusammenhang mit den vorliegenden Planungen und konnten deshalb nicht berücksichtigt werden.

Zu 2.: Sofern tatsächlich ein unterirdischer Öltank im Plangebiet vorhanden ist, wäre dieser im Rahmen der Bebauung durch den jeweiligen Bauherren fachgerecht zu entsorgen. Eine besondere Berücksichtigung dieses Öltanks im Sanierungskonzept war jedoch nicht erforderlich, da es sich hierbei um eine bauliche Anlage handelt, deren Rückbau in einer abgestimmten Reihenfolge bereits im Sanierungskonzept festgeschrieben wurde.

Zu 3.: Das bestehende Geh- und Fahr-Recht wurde durch die vorliegenden Planungen nicht nachteilig beeinflusst. Die Festsetzungen im Bebauungsplan überlagern grundbuchrechtlich festgeschriebene private Rechte nicht. Es ist Sache der jeweiligen Bauherren eine Einigung mit dem jeweiligen Rechteinhaber herbeizuführen, um die Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen.

Zu 4.: Die Ansicht eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet sei vorzugswürdig, wurde durch die Stadt Lindau (B) nicht geteilt. Eine gewerbliche Nutzung an diesem Standort entspricht nicht den planerischen Zielvorstellungen der Stadt Lindau (B). Es wurde die Einschätzung vertreten, dass eine Wohnbebauung verträglicher ist und sich insgesamt besser in die Umgebung einfügt, als eine gewerbliche Nutzung. Bei einer gewerblichen Nutzung war zudem mit einer höheren zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen, als im Falle der Wohnnutzung. In Bezug auf die angesprochenen Konflikte durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung war anzumerken, dass dies bei den vorliegenden Planungen ausreichend berücksichtigt wurde. Entsprechende konfliktlösende Abstände wurden durch die großzügig festgesetzten privaten Grünflächen gewährleistet. Zudem wurde im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung enthalten, so dass künftige Bauherren und Bewohner über diesen Umstand ausreichend informiert sind. Insgesamt war festzustellen, dass etwaige Konflikte auf Planungsebene berücksichtigt und gelöst wurden. Die Behauptung es läge ein Abwägungsfehler vor war nicht zutreffend.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 01.02.2006 zur Fassung vom 31.10.2005 von Fr. Pistorius:

Siehe zu o.g. Themen die Abwägung zur Stellungnahme von Herrn Rankl sowie zur Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach".

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 24.09.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 der Polizeiinspektion Lindau (B):

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 09.05.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 von Hrn. Lars Kahlert, Lindau (B):

Die Punkte 1 - 6 unterliegen der Präklusion. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes auf Grund vorgenommener Änderungen erneut ausgelegt. Dabei wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Entwurfs abgegeben werden können. Darauf wurde auch in der Bekanntmachung hingewiesen. Die Anregungen 1 – 6 beziehen sich auf Punkte, die nicht von den vorgenommenen Änderungen umfasst sind. Sie stellen kein neues abwägungserhebliches Material dar und bleiben deshalb unberücksichtigt.

Zu 1.): Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Die Festsetzung war notwendig um bei der tatsächliche Bauausführung einen gewissen Spielraum für die bauliche Umsetzung zur Verfügung zu haben. Zudem wurde, so geht es auch aus der Begründung zur vorliegenden Planung hervor, der Gelände-Auftrag an mehrere Bedingungen geknüpft, so dass von einer maximalen Ausschöpfung dieser Werte nur im seltenen Ausnahmefall auszugehen war.

Zu 2.): Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, dass bebaubare Flächen nach Möglichkeit so weit wie möglich ausgenutzt werden. Die einzelnen Haustypen entsprechen den gängigen Bauformen und tragen zu einer optimierten Bodennutzung bei. Die Errichtung eines Reihenhauses ist nur innerhalb des Bereiches "Typ 2", also im nordöstlichen Planbereich zulässig und dient auch hier dazu den zur Verfügung stehenden überbaubaren Bereich optimal ausnutzen zu können. Im Übrigen tragen die sonstigen gestalterischen Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" dazu bei, dass sich künftige Vorhaben in das Landschaftsbild integrieren.

Zu 3.): Bei Ziffer 8.2.9.1 handelte es sich um einen Teil der Begründung. Die verbindlichen Angaben zu den Gebäudehöhen wurden in unter Ziffer 3.5 in Verbindung mit der Planzeichnung gemacht. Die Begründung erfolgte unter Ziffer 8.2.7.2.

Zu 3.1): Im Bebauungsplan wurde keine verbindliche Anzahl der zulässigen Vollgeschoße festgesetzt. Die Größe der Gebäude wurde durch die Festsetzung einer Wandhöhe und der Firsthöhe jeweils über NN bestimmt. Diese Höhen orientierten sich an den, für Wohnbebauung, üblichen Werten. Wie viele Vollgeschoße tatsächlich realisiert werden, hängt maßgeblich von den Planungen der Bauherren ab. Je nach Planung war mit ca. 3 Vollgeschoßen zu rechnen.

Zu 3.2.): Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Die bisher getroffenen Festsetzungen stellten

übliche Werte für Wohnbauten dar und gewährleisten eine optimale Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die vorgeschlagene starke Reduzierung der Gebäudehöhen würde im Verhältnis zur tatsächlichen Nutzbarkeit ein zu hoher Flächenverbrauch eintreten.

Zu: 4.): Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Mit Problemen hinsichtlich des Schattenwurfes war nicht zu rechnen. Die Bedenken hinsichtlich des Einfügens in die Umgebung wurden nicht geteilt. In der Umgebung ist bereits Bebauung vorhanden. Die festgesetzten Werte für die zulässige Bebauung gewährleisteten eine angemessene Wohnbebauung und nutzen die verfügbare Fläche optimal aus. Zudem wurde durch zahlreiche gestalterische Festsetzung gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung in die Umgebung integrieren wird.

Zu 5.): Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Siehe hierzu die Abwägung zu den Punkten 3.2) und 4.). Zudem ist auf Grund des Sanierungskonzeptes kein Bodenabtrag- sondern ein Bodenaustausch vorgesehen.

Zu 6.): Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Siehe hierzu die Abwägung zu den Punkten 3.2) und 4.). Die zukünftigen Bauten integrieren sich nach Auffassung der Stadt Lindau (B) in ihre Umgebung und stellen eine typische Wohnbebauung dar.

Zu 7.): Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Siehe hierzu die Abwägung zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 05.05.2011.

Zu 8.): Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Siehe hierzu die Abwägung zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 05.05.2011. Auf Grund des vorgelegten Sanierungskonzeptes war davon auszugehen, dass das Plangebiet gefahrlos genutzt werden kann und weitere Sanierungsmaßnahmen im Planbereich nicht erforderlich sind.

Zu 9.): Zu den Verfahrensunterlagen: Es wurde darauf hingewiesen, dass sich die Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zunächst auf solche Belange zu beschränken hatten, die einen bodenrechtlichen Bezug hatten. Im Übrigen konnte die Behauptung es seien notwendige Verfahrensunterlagen nicht mit ausgelegt worden, nicht nachvollzogen werden. Aus den vorliegenden Verfahrensunterlagen ging hervor, dass Herr Kahlert in den vorangegangenen Verfahrensrunden (2001, 2006, 2008) keine Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan oder dem parallel zu ändernden Flächennutzungsplan abgegeben hatte. Herr Kahlert hatte jedoch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Lindau (B) eine Stellungnahme abgegeben, die soweit sie sich auf den Flächennutzungsplan bezog auch berücksichtigt und durch den Stadtrat der Abwägung zugeführt wurde. Soweit Herr Kahlert die entsprechenden Schwärzungen kritisierte, wurde darauf hingewiesen, dass die Stadt Lindau (B) aus Gründen des Datenschutzes persönliche Daten oder Angaben in den für die Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmten Unterlagen unkenntlich machen musste.

Zur Anmerkung: Die Anregung hinsichtlich der Änderung der Planungen hin zu einem Einzelvorhaben wurde nicht berücksichtigt. In diesem Fall würde ein massiver Bodenverbrauch im

Verhältnis zur eigentlichen Nutzung eintreten. Dies widerspricht dem Grundsatz, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenem Bauland bedingt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 13.05.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 von Hrn. Max Kremmel:

Die Bedenken und der Anschluss an die Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 05.05.2011 wurden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Umfanges der Sanierungsmaßnahmen wurde auf die Abwägung zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 05.05.2011 verwiesen.

Zum Punkt der Gleichbehandlung: Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die aufgeworfenen Fragen und Punkte keinen unmittelbar bodenrechtlichen Bezug im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" hatten. Sie bezogen sich auf andere Verfahren. Eine Berücksichtigung in diesem Verfahren war daher nicht möglich. Sofern der Stellungnehmende Bedenken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der ihm verweigerten Genehmigungen hatte, wurde er gebeten sich direkt mit der zuständigen Behörde in Verbindung zu setzen.

2.1.2 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Stellungnahme vom 26.01.2006 zur Fassung vom 31.10.2005 des Amtes für Landwirtschaft und Forsten, Kempten:

Die Zufahrt mit landw. Maschinen und Geräten zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen darf durch parkende Autos nicht erschwert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausreichend Stellplätze zu schaffen.

Zu Pflanzgebot 1: Bei der Anordnung der Bäume sollte darauf geachtet werden, ausreichend Grenzabstand zu den Obstflächen einzuhalten, um eine Beschattung der Anlagen zu vermeiden.

Die angrenzenden Landw. Nutzflächen werden mit Intensivobstanbau bewirtschaftet. Mit landw. Immissionen muss gerechnet werden.

Stellungnahme vom 07.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 des Amtes für Landwirtschaft und Forsten, Kempten, Dienstgebäude Lindau (B):

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

wie Stellungnahme vom 26.01.2006:

Die Zufahrt mit landw. Maschinen und Geräten zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen, darf durch parkende Autos nicht erschwert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausreichend Stellplätze zu schaffen.

Zu Pflanzgebot 1: Bei der Anordnung der Bäume sollte darauf geachtet werden, ausreichend Grenzabstand zu den Ostflächen einzuhalten, um eine Beschattung der Anlagen zu vermeiden.

Die angrenzenden landw. Nutzflächen werden mit Intensivobstanbau bewirtschaftet. Mit landw. Immissionen muss gerechnet werden.

Stellungnahme vom 20.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 des Bayerischen Bauernverbandes, Lindau (B):

Als Obmann der Ortsbauernschaft Reutin lehne ich beide Vorhaben ab. In den Punkten 4.2.1.7 Klima/Luft, 4.2.1.11 Schutzgut Mensch, 4.2.1.13 Abfälle/Emissionen/Abwasser und noch an anderen Stellen wird immer wieder auf mögliche temporäre Konflikte zwischen Bebauung und angrenzende Intensivlandwirtschaft hingewiesen. Dem sollte durch Nichtbebauung aus dem Weg gegangen werden.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 26.01.2006 zur Fassung vom 31.10.2005 des Amtes für Landwirtschaft und Forsten, Kempten:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" wurden ausreichend öffentliche Stellplätze sowie Flächen für Garagen innerhalb der geplanten privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Insofern waren im Bereich der "Streitelsfinger Straße" keine Erschwernisse für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte zu erwarten. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (§ 47 und § 48 AGBGB) zum Grenzabstand von Pflanzen und zum Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken wurden eingehalten. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen wurde bereits in Ziffer 9.8.2 hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 07.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 des Amtes für Landwirtschaft und Forsten, Kempten, Dienstgebäude Lindau (B):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" wurden ausreichend öffentliche Stellplätze sowie Flächen für Garagen innerhalb der geplanten privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Insofern waren im Bereich der "Streitelsfinger Straße" keine Erschwernisse für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte zu erwarten. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (§ 47 und § 48 AGBGB) zum Grenzabstand von Pflanzen und zum

Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken wurden eingehalten. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen wurde bereits in den Ziffern 6.9, 9.2.1.7, 9.2.1.13, 9.2.1.16 und 9.3.4.4 (Umweltbericht) hingewiesen. Gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen hält die geplante Wohnbebauung durch die Festsetzung privater Grünflächen einen ausreichenden räumlichen Abstand von mind. 20,00 m ein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 20.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 des Bayerischen Bauernverbandes, Lindau (B):

Dem Stadtrat war bewusst, dass vor allem in ländlichen Gebieten an Ortsrändern mit temporären Geruchs- und Lärmemissionen von angrenzenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen gerechnet werden muss. Gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen wurde jedoch mit der Bebauung ein ausreichender räumlicher Abstand von 20,00 m gewahrt, so dass die mögliche zeitweise Beeinträchtigung der Wohnbebauung als verträglich eingestuft werden konnte. Darüber hinaus waren keine Nutzungskonflikte auf Grund von Immissionen zu erwarten.

2.1.3 Erschließungsplanung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Stellungnahme vom 15.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 der Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG:

Gemäß Ihrem Schreiben vom 09.09.2008 teilen Ihnen die Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG Bereich Anlagen- und Netzmanagement Strom- und Gas-, Wasserversorgung folgende Stellungnahme mit:

Stromversorgung: Die über das geplante Neubaugebiet führende 10-kV-Freileitung wird zu Beginn der Erschließungsmaßnahme durch die Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG verlegt. Die Stellungnahme vom 07.01.2002 und 11.01.2006 ist weiterhin gültig.

Gas- und Wasserversorgung: Seitens der Gas- und Wasserversorgung sind für den Bebauungsplan Nr. 40 keine Einwände vorzubringen. Die Stellungnahme vom 07.01.2002 und 11.01.2006 ist weiterhin gültig.

[Stellungnahme vom 07.01.2002: Die über das geplante Neubaugebiet führende 10-kV-Freileitung wird zu Beginn der Erschließungsmaßnahme durch die Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG verlegt. Die Trink- und Löschwasserversorgung aus dem städtischen Trinkwasserrohrnetz ist gesichert. Die Erdgaserschließungsleitung befindet sich im Motzacher Weg.]

[Stellungnahme vom 11.01.2006: Die Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG Bereich Anlagen- und Netzmanagement Strom- und Gas-, Wasserversorgung haben keine Einwände gegen

den vorgelegten Bebauungsplan vorzubringen]

Stellungnahme vom 13.05.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 von Fr. und Hrn. Stiefenhofer, Lindau (B):

Wir möchten als Anlieger (Streitelsfinger Straße 7) gegen den Bau von Wohneigentum am Motzacher Tobelbach - alte Gießerei - Einspruch einlegen, da wir durch eine dadurch mit Sicherheit bevorstehende Änderung der Straße eine erhebliche Kostenbeteiligung befürchten.

Stellungnahme vom 13.05.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 von Hrn. Max Kremmel:

Zudem ist es offensichtlich, dass das Verkehrsaufkommen bei mindestens 9 neuen Parteien an dieser Adresse, die Zubringerstraße auf Dauer überlasten wird. Dies betrifft vor allem Anrainer der Straße. Eventuell muss in absehbarer Zukunft die Straße erneuert oder ausgeweitet werden, welches wiederum erhebliche Kosten und Probleme mit sich bringen wird.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 15.10.2008 zur Fassung vom 23.07.2008 der Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 13.05.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 von Fr. und Hrn. Stiefenhofer, Lindau (B):

Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Die Frage einer möglichen Kostenbeteiligung richtete sich nach örtlichen, landesrechtlichen und bundesrechtlichen Vorschriften. Diese bestimmen, in welchem Umfang Erschließungsbeiträge tatsächlich erhoben werden dürfen. Im Übrigen besteht kein Anspruch auf Erhaltung eines bestimmten "status quo".

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 13.05.2011 zur Fassung vom 14.01.2011 von Hrn. Max Kremmel:

Die vorhandene straßenmäßige Erschließung war ausreichend und eine Erweiterung nicht notwendig. Zu möglicherweise entstehenden Erschließungskosten: Siehe die Abwägung zur Stellungnahme der Familie Stiefenhofer vom 13.05.2011.

2.1.4 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Stellungnahme vom 12.01.2006 zur Fassung vom 31.10.2005 der Regierung von Schwaben, Brand- und Katastrophenschutz:

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz - Art. 1 des Bayer Feuerwehrgesetzes - grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer, Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1 9-6 vom 25 04.1994 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen. dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite. Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flachen für die Feuerwehr Fassung Juli 1998 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind, Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen zu verfügen. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.01.2006 zur Fassung vom 31.10.2005 der Regierung von Schwaben, Brand- und Katastrophenschutz:

Die Hinweise wurden 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:

Auf Grund der ehemaligen Nutzung der zu überplanenden Fläche als Eisengießerei wäre eine gewerbliche Anschluss-Nutzung und damit verbundene Ausweisung als Gewerbefläche denkbar gewesen. Der Standort entspricht allerdings nicht den Vorstellungen der Stadt Lindau/B hinsichtlich zukünftiger Entwicklung von Gewerbeflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" dient daher der Ausweisung von Wohnbaufläche. Durch diese Zielsetzung wird eine für die Umgebung wesentlich verträglichere Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes angestrebt. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden vier unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Die zu Grunde liegende Alternative 4 fürgt sich durch ihr geringes Bebauungsmaß besonders gut in die Landschaft ein und ist als verträgliche Folgenutzung anzusehen.

3.2.1 Standort-Wahl:

Anderweitige Standorte:

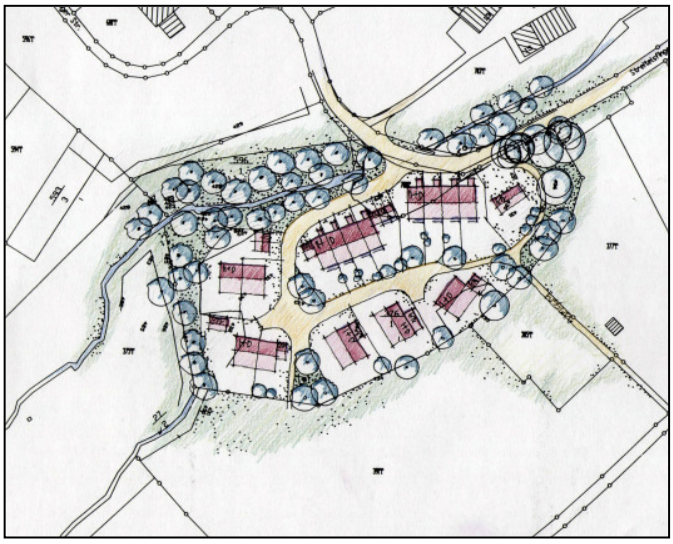
Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

3.2.2 Vorentwurfs-Alternativen:

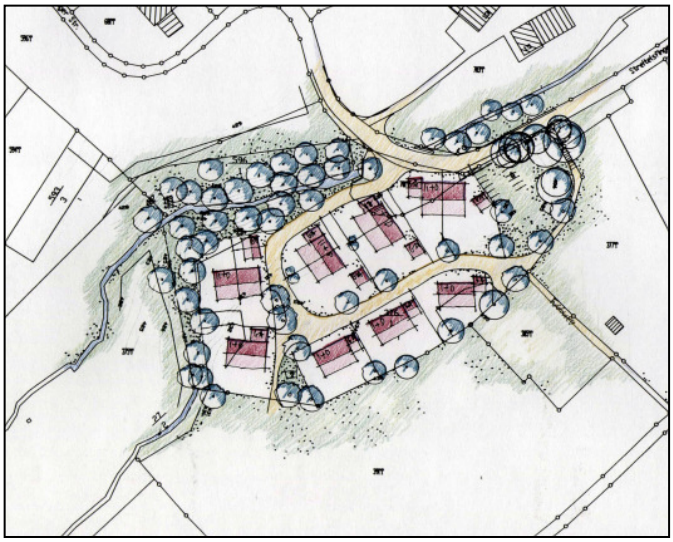
Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden vier unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet.

Die Alternativen weisen ein sehr unterschiedliches Maß an potentiellen Bauflächen auf. Sie zeigen unterschiedliche Nord-Süd-Ausdehnungen und gehen unterschiedlich auf den Aspekt des Einfügens in das Landschaftsbild ein.

Alternative 1



Alternative 2



Alternative 3

Alternative 4

	Kennwerte	Alt. 1	Alt. 2	Alt. 3	Alt. 4
Flächen	Bruttobaufläche (Geltungsbereich) in m²	9.600	9.600	9.600	9.600
	Nettobaufläche (Summe Baugrundstücke) in m²	4.790	4.700	5.000	3.100
	Wohnbaufläche Parkplätze in m²	250	200	320	0
	Tobelbereich (Bestand) in m²	2.450	2.450	2.450	2.450
	Bach in m²	150	150	150	150
	Verkehrsfläche versiegelt in m²	900	1.050	630	400
	Verkehrsfläche unversiegelt in m²	40	30	30	40
	Verkehrsfläche gesamt in m²	940	1.080	660	440
	Ausgleichsfläche in m²	820	870	730	3.000
	öffentliche Grünfläche in m²	200	150	290	460
	Summe öffentl. Fläche (Verkehrfl. + Grünfl.) in m²	1.140	1.230	950	900
Gebäude	Zahl der Einzelhäuser (bis max. 3 Wohnungen)	3	4	5	0
	Zahl der Doppelhäuser	2	4	3	3
	Zahl der Reihenhauselemente	8	0	0	4
	Zahl der Geschoßwohnungsgebäude	0	0	0	0
	Durchschntl. Grundstücksgröße Einzelhäuser in m²	490	485	612	0
	Summe Geschoßflächen in m²	3.150	3.000	3.225	2.760
Kennzahlen	Nettobaufläche/Bruttobaufläche	49,9%	49,0%	52,1%	32,3%
	öffentliche Fläche/Bruttobaufläche	11,9%	12,8%	9,9%	9,4%
	Verkehrsfläche/Nettobaufläche	19,6%	23,0%	13,2%	14,2%
	Geschoßflächenzahl (BauNVO 90)	0,66	0,64	0,65	0,89
	Geschoßflächen/Bruttobaufläche	32,8%	31,3%	33,6%	28,8%

Gründe für die Wahl der Alternative 4:

Die Alternative 4 weist die kleinste für Bebauung vorgesehene Fläche auf und ist daher als an diesem Standort verträgliches Maß der Nutzung anzusehen. Aus diesem Grund wurde sie dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde gelegt.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

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

Möglichkeiten der Festsetzung	gewählte Festsetzungen	Begründung der Auswahl
allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR)	allgemeines Wohngebiet (WA)	Für den überplanten Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche	Grundflächenzahl (GRZ)	Die Festsetzung einer Grundflächenzahl für den Typ 2 ergibt einen mög-

		lichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Fläche und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für den Typ 1 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen des Baugebietes sinnvoll.
Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen	Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN	Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern.
offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise	offene Bauweise	Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 1) umgesetzt werden. Beim Typ 2 erfolgt keine weitere Aufschlüsselung. Damit sind hier Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Dies ermöglicht Flexibilität und Vielfalt im Baugebiet. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
Dachform: SD, FD, WD, PD, ZD, TD, keine Festsetzung	SD	Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach für den Hauptbaukörper in den Mittelpunkt. Diese Dachform entspricht den landschaft-

		lichen und örtlichen Vorgaben. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen.
Regelungen zu Dachaufbauten, Verzicht auf Regelungen hierzu	Regelungen zu Dachaufbauten	Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich, bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

……..
(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Planer:

…… Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. Veronika Nell)