



3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“
Stadtteil Aeschach

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Fassung vom 23.01.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 20047
Bearbeitung: MT

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	3
1. Vorbemerkung	3
2. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden	3
3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	7

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1. VORBEMERKUNG

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 und der Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Lindau im Ortsteil Aeschach die Nachverdichtung und Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie die Sicherung der bestehenden Grünstrukturen.

Hierzu erfolgt zum einen die Änderung einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Gärtnerei und Kindergarten zu einer Wohnbaufläche, und zum anderen zur Sicherung des Gehölzbestands die Änderung eines bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereichs zu öffentlichen und privaten Grünflächen.

Die Stadt Lindau hat mit Beschluss vom 23.10.2024 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.10.2024 festgestellt. Die Regierung von Schwaben hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 16.12.2024 genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 23.01.2025. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

2.1 Umweltbelange

Nachfolgend sind die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt, in welcher die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Nachdem der Flächennutzungsplan lediglich die vorbereitende Bauleitplanung darstellt und durch diesen noch kein Baurecht und somit kein konkreter Eingriff entsteht, erlaubt die Betrachtung der Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans eine geringere Detailschärfe. Die Ermittlung des voraussichtlichen Eingriffs und des für die Planung voraussichtlich erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgte auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit

Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg. Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; 2021) und ist ebenfalls im Umweltbericht dargestellt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) wurden darüber hinaus in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgte auf der Grundlage von eigenen Erhebungen vor Ort, Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbehörden sowie den Vorgaben übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungsprogramm (LEP), dem Regionalplan (RP), der zuletzt gültigen Fassung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Lindau. Darüber hinaus dienten das Gesamtstädtische Freiraumkonzept Lindau 2030 (FRK), das ISEK und das Nahmobilitätskonzept Lindau als Planungsgrundlage. Zur abschließenden Beurteilung erfolgte zudem die Erstellung folgender tiefergehenden Untersuchungen und Gutachten:

- Abfallrechtliche Vorbewertung
(BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH; Stand vom 08.12.2020)
- Artenschutzrechtliche Beurteilung Stadtgärtnerei Lindau
(Wilfried Löderbusch, Diplombiologe, Büro für Landschaftsökologie; Stand vom 24.10.2021)
- Baumbilanzplan
(Ramboll Deutschland GmbH; Stand vom 23.04.2024)
- Geotechnischer Bericht
(BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH; Stand vom 10.11.2020)
- Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit von Bäumen
(TreeConsult Brudi & Partner; Stand vom 12.07.2019)
- Schreiben zur Erweiterung Untersuchungsgebiet Erhaltungswürdigkeit Baumbestand alte Stadtgärtnerei Lindau, mit Tabelle und Lageplan
(Lindauer Baumpflege GbR, 03.11.2020)
- Gutachten zum wurzelbezogenen Konfliktzonen Management auf dem Gelände der alten Stadtgärtnerei Lindau
(Lindauer Baumpflege GbR; Stand vom 12.11.2021)
- Schalltechnisches Gutachten
(pm_akustik, Beratende Ingenieure; Stand 02.11.2021)
- Verkehrstechnische Stellungnahme
(verkehrsingenieure Besch und Partner KG; Stand vom 08.11.2021)

Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan und lag somit gem. §§ 3 Abs. 1/ 2 BauGB ebenfalls öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach §§ 4 Abs. 1/2 BauGB gebeten, zur Planung Stellung zu nehmen und sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die von Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten umweltbezogenen Informationen wurden im Zuge des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden auf Ebene der 3. Änderung des Flächennutzungsplans vorläufig ermittelt. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden konkret im Bebauungsplanverfahren, welches parallel durchgeführt wurde, ermittelt und festgesetzt.

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans keine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen zu erwarten ist.

2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend sind die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Ausführungen können den entsprechenden Sitzungsprotokollen zum Abwägungsvorgang entnommen werden. Diese können im Bauamt der Stadt Lindau angefragt werden.

Der Stadtrat hat sich in seinen Sitzungen zu den im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen beraten und nachstehende Anregungen und Hinweise wie folgt berücksichtigt:

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
Bedenken der Öffentlichkeit bzgl. Immissionschutz, Baumerhalt, Festsetzungen im Bebauungsplan, Erweiterung des Geltungsbereichs, Zielsetzungen des ISEKs, Denkmalschutz, Landschaftsfinger „Von Drumlin zu Drumlin“, Verfahren.	Kenntnisnahme und Würdigung auf FNP-Ebene; die Berücksichtigung der Anregungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgte auf Ebene des Bebauungsplans. Eine Planänderung war nicht veranlasst.
Die Regierung von Schwaben wies auf die Thematik Flächenschonung und den Nachweis des Siedlungsflächenbedarfs hin. Zudem wurde empfohlen die Begründung um ein Kapitel zu Klimaschutz und Klimaanpassung zu ergänzen.	Umnutzung einer städtischen Konversionsfläche = flächensparende Siedlungsentwicklung, ausgewiesene Siedlungsfläche reduziert sich um 0,5 ha zur vorherigen FNP-Fassung. Aussagen des Gutachtens von 2021 wurden ergänzt (Planwerk Stadtentwicklung, 2021) → in den nächsten 20 Jahren wurde in Lindau ein Bedarf von 2.610 Wohneinheiten ermittelt. Die Begründung wurde um ein Kapitel zu Klimaschutz und Klimaanpassung ergänzt.
Der Regionale Planungsverband Allgäu wies darauf hin, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegele-	Konkrete Maßnahmen können auf FNP-Ebene nicht getroffen werden. Berücksichtigung erfolgte auf Ebene des Bebauungsplanes. Eine Planänderung war nicht veranlasst.

genheiten (Zweitwohnungen) freigehalten werden soll → hierzu soll die Festlegung geeigneter Maßnahmen erfolgen.	
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege äußerte Bedenken bzgl. der Belange der Denkmalpflege.	Die Baudenkmäler waren bekannt und wurden frühzeitig in Planung berücksichtigt. Eine Abstimmung erfolgte bereits bei der Erstellung des Auslobungstextes zum städtebaulichen Wettbewerb. Auf Ebene des FNPs wurde das zusätzliche Baudenkmal (Palmenhaus) aufgenommen. Die weiteren Berücksichtigungen erfolgten durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene. Eine Planänderung war nicht veranlasst.
Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) wies darauf hin, dass der Baumbestand als Wald im Sinne des Waldgesetzes bleiben soll, alternativ wäre eine Rodungserlaubnis erforderlich.	Wald wird nicht gerodet (Festsetzungen zum Erhalt der Bäume), Darstellung auf FNP-Ebene als Grünfläche. Das Ergebnis von Abstimmungen zwischen Verwaltung und AELF beinhalteten eine Klärung des Sachverhalts und die Klarstellung, dass die Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans nicht in Konflikt mit dem Waldgesetz stehen. Eine Planänderung war nicht veranlasst.
Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landratsamts Lindau hat den Planungswillen der Stadt zum Erhalt des Baumbestands gewürdigt. Es wurde empfohlen, die Neuausweisung an Siedlungsflächen im Westen explizit zu begründen. Der Umweltbericht sollte hinsichtlich der Schutzgüter-Bewertung Arten und Landschaftsbild ergänzt werden. Es sollte ein Hinweis bzgl. artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergänzt werden.	Den Anregungen wurde gefolgt.
Das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamts Lindau gab Hinweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers.	Kann auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht berücksichtigt werden → Berücksichtigung erfolgte auf Bebauungsplanebene. Eine Planänderung war nicht veranlasst.
Der BUND Naturschutz in Bayern e. V. sowie eine Stimme der Öffentlichkeit äußerte Bedenken hinsichtlich folgender Themen: Geltungsbereich und Einbezug von weiteren Flächen (BP), Zielsetzungen des ISEK seien nicht berücksichtigt, Flächenversiegelung beeinträchtigt Kaltluftschneise (BP), Denkmalschutz (BP), Landschaftsfinger sei nicht berücksichtigt, Ausführungen Umweltbericht nicht ausreichend	Von Seiten der Stadt und Projektbeteiligten wurden viele Bemühungen, einschließlich monetärer Aufwendungen unternommen, um bei der Planung von dringend benötigtem Wohnraum allen Belangen, insbesondere dem Natur- und Artenschutz, dem Denkmalschutz sowie einer klimangepassten Stadtentwicklung, ausreichend Rechnung zu tragen.

(BP), Natur- und Artenschutz nicht ausreichend berücksichtigt, Wohnraumbedarf.	Die Auseinandersetzung mit dem ISEK wurde ausführlich in der Begründung dargelegt. Die Darstellungsänderung von Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen entspricht dem Naturschutz und der Sicherung des Landschaftsfingers in hohem Maße. Die mit (BP) gekennzeichneten Einwendungen wurden auf Ebene des Bebauungsplans gewürdigt. Eine Planänderung war nicht veranlasst.
Die Terranets BW GmbH wiesen darauf hin, dass im Bereich der Änderung keine Anlagen vorhanden sind, im Geltungsbereich des gesamten FNPs jedoch schon.	Äußerung wurde zur Kenntnis genommen. Gesamtes Gebiet war nicht Gegenstand der Planung. Eine Planänderung war nicht veranlasst.
Das Wasserwirtschaftsamt äußerte keine grundsätzlichen Bedenken, sondern gab Hinweise zu Altlasten, Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (seien im Umweltbericht ausreichend gewürdigt und berücksichtigt) und zu Niederschlagswasser.	Auf FNP-Ebene sind hierzu keine Regelungen möglich. Die Regelung erfolgte über städtebauliche Verträge. Die weiteren Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung war nicht veranlasst.

3. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Durch die Nutzungsaufgabe der Stadtgärtnerei am vorliegenden Standort, standen für die Stadtentwicklung wertvolle Innenbereichsflächen im zentralen Bereich Aeschachs zur Verfügung. Der vorgesehene Standort eignet sich aus folgenden Gründen für die Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und öffentlichen Grünflächen:

- Zentrale, dennoch grüne Lage
- sehr gute Anbindung an bestehende Siedlungsflächen
- sehr gute Anbindung an bestehende Versorgungseinrichtungen
- sehr gute Verkehrsanbindung sowie Anbindung an den ÖPNV
- bedeutender Gehölzbestand, den es zu sichern gilt

Der Standort der hier ausgewiesenen neuen Bauflächen sowie öffentlichen Grünflächen ist wegen seiner günstigen Lage im Stadtgebiet und seiner geringen Umweltauswirkungen als sehr geeignet zu bewerten. Vergleichbare Alternativstandorte sind im Stadtgebiet nicht verfügbar.

Gründe für die Wahl des Plans:

- Erforderlicher Bedarf an Wohnbauflächen.
- Sicherung wertvoller Grünflächen im Innenbereich.

- Gute fußläufige Anbindung an die umliegenden Stadtquartiere sowie Anbindung an das örtliche Radwegenetz.
- Flächenschonende Wohnraumschaffung durch Aktivierung von Konversionsflächen im Innenbereich.