SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung

Stadt Lindau
(Bodensee)

Stadt Lindau (B)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 12.03.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

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

1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 24.11.2023 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

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

§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB – Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

Auf S. 41 werden die Planungsfaktoren aufgeführt, die als Minimierungsmaßnahmen den erforderlich berechneten Ausgleichsumfang reduzieren können. Zu diesen gehört auch die Festsetzung 1.4.8 zur Dachbegrünung. Diese steht im Wiederspruch zu der PV Pflicht nach Festsetzung 1.4.4. Weiter soll das Wohnhaus mit einem Satteldach gebaut werden, auf dem eine Dachbegrünung technisch nicht möglich ist. Lediglich kleine Nebenbauwerke für Mülltonnen o.ä. könnten für eine Kleinstdachbegrünung genutzt werden. Eine Anrechnung als Planungsfaktor ist nur möglich, wenn dieser überwiegend in dem Plangebiet eine Wirksamkeit entfaltet. Dies ist hier nicht gegeben. Zur Vermeidung eines nicht zulässigen Ausgleichsdefizit ist deshalb die Festsetzung 1.4.8 als Planungsfaktor zu streichen. Als Summe ist dann weiter ein Prozentsatz von 5 als anzuerkennender Planungsfaktor begründet.

Weiter kann so auch die Festsetzung 1.4.4 erhalten und in vollem Umfang vom Bauherrn auch angewendet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte Dachbegrünung war lediglich für die Begrünung von ursprünglich vorgesehenen Nebenanlagen vorgesehen. Der Wiederspruch zur festgesetzten PV-Pflicht auf dem Hauptdach war damit nicht gegeben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde insbesondere nach Eingang der Stellungnahmen zum Denkmalschutz nochmals angepasst. Dabei ist auch das ursprünglich vorgesehene Fahrradhäuschen als bauliche Nebenanlage entfallen. Aus diesem Grund und weil das Hauptgebäude mit Satteldach umgesetzt werden soll, wird die Festsetzung zur Dachbegrünung ersatzlos gestrichen. Folglich wird die Dachbegrünung auch unter Ziffer 2.2.4.11 bei der Ermittlung des Planungsfaktors gestrichen. Der als Planungsfaktor zu berücksichtigender Prozentsatz wird auf 5 % reduziert. Der Ausgleichsbedarf erhöht sich rechnerisch von 505 Wertpunkte auf 533 Wertpunkte. Als Ausgleichspflanzung werden entsprechend wie vorab abgestimmt vier Waldkiefern als Bäume 1. Ordnung gepflanzt.

Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen bleiben unberührt.

Stellungnahme:

Ausgleichskonzept nach Pkt. 3.2:

Das Konzept ist grundsätzlich geeignet, aber nicht prüfbar. Zur Vermeidung eines nicht umsetzbaren bzw. eines nicht leistbaren Ausgleichs und damit eines Abwägungsfehler, empfehlen wir eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss.

Weiter ist das Ausgleichskonzept wie folgt zu konkretisieren: Es sind Bäume I. Ordnung zu pflanzen sowie die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf der jeweiligen Teilfläche. Es muss nachweisbar sein, dass der erforderliche Ausgleichsumfang von vstl. vier Bäumen (s.o.) auf der Fläche auch tatsächlich leistbar ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Ausgleichskonzept wird zur Kenntnis genommen. Nach Eingang der Stellungnahme fanden weitere Abstimmungen zwischen dem Stadtbauamt (Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Vermessung), der Unteren Naturschutzbehörde sowie den Garten- und Tiefbaubetrieben Lindau statt. Hierbei wurde vereinbart, dass vier Waldkiefern als Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden sollen. Vereinbart wurde auch der konkrete Standort der Bäume, um der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und der geforderten Prüfbarkeit des naturschutzfachlichen Ausgleichs Rechnung zu tragen. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme unter Ziffer 3 sowie das Ausgleichskonzept unter Ziffer 2.2.4.12 des Umweltberichts werden entsprechend angepasst und ergänzt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 30.11.2023 eines Bürgers 1:

Stellungnahme:

Die Planung des ökologischen Ausgleichs für die eine private Baumaßnahme auf öffentlichen Grundstücken erschließt sich mir nicht. Sind die Bäume im Bereich der geplanten Baumaßnahme gefährdet?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der ökologische Ausgleich wurde zwischen dem Stadtbauamt (Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Vermessung), der Unteren Naturschutzbehörde sowie den Garten- und Tiefbaubetrieben Lindau abgestimmt. Hierbei wurde vereinbart, dass als Ausgleich für den Eingriff durch das Vorhaben vier Waldkiefern als Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden sollen. Vereinbart wurde auch der konkrete Standort der Bäume westlich des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 598 (Gemarkung Lindau (Bodensee)). Rechtlich relevant ist lediglich die rechtliche Sicherung des Ausgleichs. Daher ist unerheblich, ob dieser auf Privatgrund oder auf öffentlichem Grund umgesetzt wird. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme unter Ziffer 3 sowie das Ausgleichskonzept unter Ziffer 2.2.4.12 des Umweltberichts wurden entsprechend der jüngsten Abstimmungen zwischen dem Stadtbauamt (Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Vermessung), der Unteren Naturschutzbehörde sowie den Garten- und Tiefbaubetrieben Lindau angepasst und ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.03.2025:

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung (187 m²) bislang teilversiegelter Böden.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Keine Inanspruchnahme von Bereichen, die von Bäumen bestanden sind, in die Baumkronen hineinreichen und die als Wurzelraum dienen. Erstellung eines Konzeptes zur Organisation der Baustelle hinsichtlich des Schutzes der angrenzenden Grünanlagen mit Baumbestand. Dies ist im Durchführungsvertrag festzuschreiben
- Naturnahe Gestaltung von Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zur Beleuchtung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von ≤ 1,26 aufweisen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Um Vogelschlag an Glasfassaden zu vermeiden, ist an ungeteilten Fensterscheiben bzw. an Glasfassaden mit mehr als 2,5 m² Fläche Vogelschutzglas (z. B. "Ornilux" der Firma Arnold Glas) zu verwenden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf aus Gründen des Hochwasserschutzes als Mindestwert nicht unterschritten werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Wasser)

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt im Regelverfahren auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 533 Wertpunkten muss an anderer Stelle erbracht werden. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau, können die Eingriffe in Natur und Landschaft – in Anbetracht der starken Vorbelastungen im Gebiet – durch die Pflanzung von vier Bäumen 1. Ordnung in räumlicher Nähe ausgeglichen werden.

Es ist vorgesehen, die Gehölzpflanzungen westlich bzw. nördlich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 598 (Gemarkung Lindau (Bodensee)) zu pflanzen.

Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

- Pflanzungen von vier Waldkiefern (Pinus sylvestris) an den festgelegten Standorten.
- Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
    - Baumqualität: StU 20-25, 4 x v
- Die Bäume sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen.

Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.

Die geringfügige Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird im Kontext der Vorbelastungen durch die internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die vorgesehenen Ausgleichspflanzungen ebenfalls ausgeglichen.

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 24.11.2023 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Fachrecht – Artenschutz:

Mit Schreiben vom 11.01.2023 habe wir darauf hingewiesen, dass der artenschutzrechtliche Kurzbericht nicht vollständig ist (Grauschnäpper). In der beiliegenden Fassung vom 07.10.2022 fehlen die erforderlichen Angaben zu einem möglichen Vorkommen der europäischen Vogelart Grauschnäpper.

Im Übrigen ist der Bericht vollständig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hinweise zu einem Vorkommen des Grauschnäppers gelangen im Rahmen der Untersuchung nicht. Nicht auszuschließen wäre ein Vorkommen innerhalb des Efeus, welcher nicht vollumfänglich kontrolliert werden konnte. Vorsorglich wird daher die Umsetzung von Ersatzquartieren (Halbhöhlenkästen) in den Bebauungsplan aufgenommen, um etwaige Brutvorkommen, welche durch den Eingriff beeinträchtigt werden könnten, zu kompensieren. Auch der artenschutzrechtliche Kurzbericht wird diesbezüglich ergänzt.

Stellungnahme vom 02.08.2024 zur Fassung vom 19.06.2024 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

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

Fachrecht – Artenschutz:

Festsetzung 5.6, Spiegelstrich zwei ist eine Vermeidungsmaßnahme für die Planung in den Verbotstat-bestand nach § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG. Aufgrund der rechtlichen Bedeutung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (CEF) müssen diese nachvollziehbar und prüffähig sein. Mit der Festsetzung und gemäß Artenschutzrechtlichem Kurzbericht i. d. F. vom 07.10.2022 ist dies nicht möglich. Weiter fehlt ohne eine konkrete und nachvollziehbare Ortsangabe auch der erforderliche Nachweis der Umsetzbarkeit der Maßnahme. So besteht hier weiter die Möglichkeit der Planung in einen Verbotstatbestand. Es sind die genauen und kartographisch nachvollziehbaren Standorte für die beiden anzubringenden Nisthilfen nachzuweisen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der "Arteninformation" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zählt der Grauschnäpper nicht zu den saP-relevanten Arten. Daher ist generell davon auszugehen, dass der Grauschnäpper als ubiquitärer Siedlungsvogel auch im Umfeld geeignete Niststätten finden wird. Die beiden für erforderlich erachteten Ersatznistkästen sind daher vorsorglich festgelegt. Eine Festsetzung wird daher aber nicht für erforderlich erachtet. Der Stadt bzw. dem Vorhabenträger ist bewusst, dass die Nistkästen dennoch umgesetzt werden müssen und wird dafür Sorge tragen. Die Standort-Auswahl wird in Abstimmung mit einem Fachbüro getroffen, die beiden Standorte werden vor Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Hinweis zum Artenschutz wird zudem ergänzt, dass die Aufhängung der Nisthilfen im Winter oder zeitigen Frühjahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens vor der Brutsaison des Grauschnäppers zu erfolgen hat.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.03.2025:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um Bestandsbebauung am südwestlichen Rand der hinteren Lindauer Insel. Im Osten befindet sich derzeit ein Garagenkomplex samt einer angebauten Holzscheune. Der übrige Bereich des Plangebietes besteht aus geschotterten Flächen und wird gegenwärtig für Autostellplätze genutzt.
- Gehölze kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Südlich angrenzend, außerhalb des Geltungsbereiches stockt an der südöstlichen Ecke des abzureißenden Schuppens ein Baum, dessen Krone ins Plangebiet hineinreicht.
- Krautige und strauchige Vegetation ist aufgrund der Nutzung nur sehr spärlich und kleinflächig vorhanden und beschränkt sich weitestgehend auf ruderale und nitrophile Arten. Besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) konnten nicht festgestellt werden.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der Bestands- und der Umgebungsbebauung stark vorbelastet.
- Auch im Hinblick auf die Fauna sind aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen vorwiegend Ubiquisten bzw. siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 07.10.2022). Der an der südöstlichen Ecke des abzureißenden Schuppens stockende Baum weist zwar keine Höhlen und Nester auf, kann dennoch als potenzieller Brutplatz von Zweigbrütern genutzt werden. An der Außenseite des Garagenkomplexes gab es keine Hinweise auf das Vorkommen

von Gebäudebrütern oder anderen geschützten Arten. Möglich ist jedoch das Vorkommen eines Grauschnäppers, welches vorsorglich mittels Nistkästen zu kompensieren ist. Um das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen, wurde eine Ausflugskontrolle durchgeführt: Während dieser konnten keine ausfliegenden Individuen nachgewiesen werden. Zwar jagten zwischen dem Schuppen und dem östlich angrenzenden Gebäude, und damit innerhalb des Geltungsbereichs, Zwergfledermäuse. Diese flogen aber weder aus der Garage noch aus dem Schuppen aus. Es ist davon auszugehen, dass sie ihre Quartiere andernorts haben und die Freifläche zwischen den Gebäuden zur Jagd nutzten. Die Auswirkungen des Verlusts der zur Jagd genutzten Freifläche hinter dem Schuppen werden als gering eingestuft, da sich mindestens gleichwertige Flächen in der unmittelbaren Umgebung befinden. Ein Konfliktpotenzial entfällt somit. Der östlich an die Garagen angebaute Holzschuppen wies eine Vielzahl an Zugangsmöglichkeiten, Balken, Hohlräumen, Nischen und Spalten auf, es wurden aber weder Hinweise auf Gebäudebrüter noch auf Fledermäuse gefunden. Der Schuppen konnte aufgrund seiner Baufälligkeit und dem damit einhergehenden hellen und zugigen Mikroklima auch als ungeeignet für Fledermäuse eingestuft werden.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden die vorhandenen Bestandsgebäude abgerissen und durch den Neubau eines Gebäudes mit 15 Wohneinheiten und einem Café in dessen Erdgeschoss ersetzt.
- Die südlich außerhalb des Geltungsbereiches stockenden Bäume bleiben vom Vorhaben unberührt und damit als (potenzieller) Lebensraum erhalten. Um den Schutz der Bäume vor baubedingten Wirkungen zu gewährleisten, sind Hinweise aufgenommen, die bei Umsetzung der Baumaßnahmen zwingend zu beachten und einzuhalten sind. Zudem sind die Maßnahmen des Baumschutzes vertraglich zu regeln.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere pflanzliche Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren.
- Da das Plangebiet bereits bebaut ist, kommt es durch das Vorhaben nicht zu einer Zerschneidung von Lebensräumen oder zu einer Veränderung der Durchgängigkeit für Tiere.
- Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht aufgeführten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Hierzu sind notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen. Das gilt im vorliegenden Fall sowohl für den an der südöstlichen Ecke des Schuppens stehenden Baum, als

auch für den am Schuppen und den Garagenkomplexen emporwachsenden Efeu. Sollte eine Entfernung des Efeus innerhalb der Vogelschutzzeit erforderlich sein, so ist vor der Rodung eine Überprüfung hinsichtlich besetzter Nester durchzuführen.

- Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener und nicht zu rodender Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sind alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchzuführen. Dabei ist insbesondere auch die Baumgruppe westlich der Dreierstraße (Kiefernhain) zu schützen.
- Sollten beim Abbruch wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren, das Tier ggf. fachgerecht zu bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen. Für weitere Details siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 07.10.2022.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Hierzu zählen folgende grünordnerische Maßnahmen:
    - Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Die genaue Lage zu pflanzender Gehölze und der zu verwendenden Arten wird im Freiflächengestaltungsplan auf Ebene der Baugenehmigung festgelegt.
    - Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen mit einer Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin und mit geringem UV- und Blauanteil zulässig sind. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
    - Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex ≤ 1,26 haben.
    - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

- Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen. Um Vogelschlag an Glasfassaden zu vermeiden, ist an ungeteilten Fensterscheiben bzw. an Glasfassaden mit mehr als 2,5 m² Fläche Vogelschutzglas (z. B. "Ornilux" der Firma Arnold Glas) zu verwenden.
- Um ein potenziell bestehendes Brutvorkommen des Grauschnäppers zu kompensieren, sind zwei Halbhöhlen-Nistkästen im räumlich funktionalen Umfeld an Gebäuden oder Bäumen umzusetzen.

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

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 23.11.2023 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o. g. Vorhaben (Fassung vom 10.10.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber der erstmaligen Beteiligung (Nov. 2022) kaum verändert, lediglich eine kleine Verkehrsfläche der Dreierstraße im Westen wird nun mit einbezogen.

Hieraus ergibt sich keine wesentliche Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahme vom 17.01.2023 nach wie vor Gültigkeit.

Zusätzlich ergänzen bzw. aktualisieren wir den Punkt Nr. 1. "Altlasten und Bodenschutz" wie folgt:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass gegenüber dem Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf die Gültigkeit der Inhalte der bisherigen Stellungnahme vom 17.01.2023 wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird unten kursiv aufgenommen und entsprechend einer Abwägung zugeführt.

Hinsichtlich der ergänzenden bzw. aktualisierenden Stellungnahme wird auf die nachfolgenden, themenbezogenen Abwägungen verwiesen.

Stellungnahme:

1. Altlasten und Bodenschutz

Im Geotechnischen Bericht vom 20.06.2022 wird bestätigt, dass auf dem Baugrundstück die erwarteten Auffüllungen vorhanden sind. Diese wurden in einem Bereich bis ca. 3 m Tiefe angetroffen. Aufgrund ihrer geringen Schadstoffbelastung ist hierdurch zwar von keiner unmittelbaren Grundwassergefährdung auszugehen. Gemäß dem Vorsorgeprinzip sind die kompletten Aushubarbeiten dennoch von einem Geologen bzw. Sachverständigen nach § 18 BBodSchG begleiten zu lassen, um möglicherweise höher belastetes Material sicher erkennen zu können.

Die Entsorgung bzw. Verwertung des Aushubmaterials hat nach fachgerechter Schadstoff-Analytik (v.a. PAK, MKW, Schwermetalle) gemäß den gültigen abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

Nach Fertigstellung der Baugrube sind aus dem Sohl- und Wandbereich flurstücksbezogene Proben zu entnehmen und ebenfalls auf die o.g. Schadstoff-Parameter zu untersuchen. Anhand dieser Ergebnisse kann beurteilt werden, ob die betreffenden Grundstücke hinsichtlich des Pfads Boden - Wasser aus dem Altlastenverdacht entlassen werden können.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen einer (ggf. trotz der erwarteten hydrogeologisch günstigen Untergrundverhältnisse!) erforderlichen Bauwasserhaltung zutage gefördertes Grundwasser evtl. schadstoffbelastet sein kann. Eine Einleitung in den Bodensee ist nur zulässig, wenn das abzuleitende Wasser keine oder nur sehr geringe Schadstoffgehalte aufweist, sowie eine Absetzvorrichtung zur Reduzierung der Trübung des Bauwassers der Einleitung vorgeschaltet wird. Andernfalls wäre das belastete Bauwasser dem Schmutzwasserkanal der Kläranlage Lindau zuzuleiten. Dies bitten wir im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens im Falle einer erforderlichen Bauwasserhaltung zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Altlasten und zum Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. Um möglicherweise höher belastetes Material sicher erkennen zu können, wird der Vorhabenträger der Stellungnahme entsprechend die kompletten Aushubarbeiten von einem Geologen bzw. Sachverständigen nach § 18 BBodSchG begleiten lassen. Die Entsorgung bzw. Verwertung des Aushubmaterials wird wie gefordert nach fachgerechter Schadstoff-Analytik gemäß den gültigen abfallrechtlichen Vorschriften erfolgen. Weiter werden nach Fertigstellung der Baugrube aus dem Sohl- und Wandbereich flurstücksbezogene Proben entnommen und diese auf genannte Schadstoff-Parameter untersucht. Die Ergebnisse werden den relevanten Behörden zukommen gelassen damit beurteilt werden kann, ob die betreffenden Grundstücke aus dem Altlastenverdacht entlassen werden können.

Der Verweis auf ein zutage gefördertes, eventuell schadstoffbelastet Grundwasser im Rahmen erforderlicher Bauwasserhaltungen wird zur Kenntnis ge-

nommen. Den Inhalten der Stellungnahme entsprechend wird dafür Sorge getragen, dass eine Ableitung in den Bodensee nur dann zulässig ist, wenn keine oder nur sehr geringe Schadstoffgehalte vorliegen und eine Absetzvorrichtung zur Reduzierung der Trübung vorgeschaltet wird. Sollte dies nicht möglich sein, wird das belastete Bauwasser dem Schmutzwasserkanal der Kläranlage Lindau zugeleitet. Die obigen zu beachtenden Anmerkungen werden in den Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Ziffer 5.11 ergänzt und im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Stellungnahme vom 17.01.2023:

Gegenüber dem o. g. Bebauungsplan (Fassung vom 22.12.2022) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Wir bitten jedoch um Beachtung folgender fachlicher Empfehlungen und Hinweise:

1. Altlasten und Bodenschutz

Das geplante Vorhaben liegt noch innerhalb der Altastverdachtsfläche "Bahnhof Lindau-Insel" unmittelbar an deren westlichem Rand. Der vom geplanten Bauvorhaben betroffene Bereich zählt jedoch nicht zu den im Rahmen der Historischen Erkundung ermittelten Hotspots. Insofern ist im betroffenen Bereich mit keinen Untergrundbelastungen zu rechnen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass künstliche Auffüllungen (z.B. Schlacke) angetroffen werden, die im ufernahen Bereich der Insel in der Vergangenheit vorgenommen wurden. Anfallendes Aushubmaterial ist daher auf die Standard-Schadstoffparameter (u. a. Schwermetalle, PAK, MKW) zu untersuchen und einer geordneten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Wir empfehlen daher dringend, die Erdarbeiten von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG begleiten zu lassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass gegenüber dem Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise werden wie nachfolgend dargelegt einer Abwägung zugeführt.

Wie oben bereits dargelegt und erläutert wird der Vorhabenträger der Stellungnahme entsprechend die kompletten Aushubarbeiten von einem Geologen bzw. Sachverständigen nach § 18 BBodSchG begleiten lassen, um möglicherweise höher belastetes Material sicher erkennen zu können.

Stellungnahme vom 17.07.2024 zur Fassung vom 19.06.2024 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 19.06.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Der Geltungsbereich und die geplante Nutzung wurden gegenüber der frühzeitigen Beteiligung (Nov. 2023) nicht verändert.

Hieraus ergibt sich keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahme vom 23.11.2023 nach wie vor Gültigkeit:

- Unsere Hinweise zu Punkt Nr. 1. "Altlasten und Bodenschutz" wurden im Plan bei den "Textlichen Hinweisen" unter Ziff. 5.12 im Wesentlichen übernommen. (Unter Ziff. 2.2.3.3 im Umweltbericht wird noch auf "Ziff. 5.11" verwiesen, wir bitten um Korrektur.)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine grundsätzlichen Einwände und keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Querverweise im Umweltbericht auf die Hinweise zu Altlasten werden hinsichtlich der Nummer redaktionell korrigiert.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.03.2025:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur geologischen Einheit der würmzeitlichen Moräne (Till). Die Gesteinsbeschreibung wird mit Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt) angegeben.
- Aus dem anstehenden geologischen Gestein haben sich vorherrschend Braunerden, gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über tiefem Schluff- bis Lehmkies ausgebildet.
- Für das Gebiet liegen keine Daten gemäß Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus) vor. Eine Bewertung der Bodenfunktionen kann daher nicht vorgenommen werden. Da die Böden im Plangebiet vollständig anthropogen überprägt und großflächig versiegelt sind, können diese ihre Bodenfunktionen nicht mehr bzw. nur noch in geringstem Umfang erfüllen.
- Die gesamte Lindauer Insel liegt in einem Bereich des Bodendenkmals "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau" (Nummer D-7-8424-0037). Es ist daher mit dem Vorkommen von Bodendenkmälern zu rechnen.
- Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Altastverdachtsfläche "Bahnhof Lindau-Insel". Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Kempten

zählt der vom geplanten Bauvorhaben betroffene Bereich jedoch nicht zu den im Rahmen der historischen Erkundung ermittelten Hotspots. Insofern ist im betroffenen Bereich mit keinen Untergrundbelastungen zu rechnen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass künstliche Auffüllungen (z. B. Schlacke) angetroffen werden, die im ufernahen Bereich der Insel in der Vergangenheit vorgenommen wurden.

- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Von der Planung sind keine land- oder forstwirtschaftlichen Ertragsflächen betroffen.
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Zur Sicherung des Brandschutzes werden drei Aufstellflächen benötigt. Hierfür werden lediglich bereits beanspruchte Flächen herangezogen. Die genaue Lage kann dem Brandschutzkonzept des Ingenieur- und Sachverständigenbüros IBE in der Fassung vom 24.02.2024 entnommen werden.
- Für das Gebiet liegen keine Daten gemäß Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus) vor. Eine Bewertung der Bodenfunktionen kann daher nicht vorgenommen werden. Da die Böden im Plangebiet vollständig anthropogen überprägt und großflächig versiegelt sind, können diese ihre Bodenfunktionen nur noch in geringstem Umfang erfüllen.
- Die Lindauer Insel liegt in einem Bereich des Bodendenkmals "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau" (Nummer D-7-8424-0037). Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Aus diesem Grund bedürfen alle Bodeneingriffe in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.
- Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Altastverdachtsfläche "Bahnhof Lindau-Insel" unmittelbar an deren westlichem Rand. Der vom geplanten Bauvorhaben betroffene Bereich zählt jedoch nicht zu den im Rahmen der historischen Erkundung ermittelten Hotspots. Insofern ist im betroffenen Bereich mit keinen Untergrundbelastungen zu rechnen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass künstliche Auffüllungen (z. B. Schlacke) angetroffen werden, die im ufernahen Bereich der Insel in der Vergangenheit vorgenommen wurden. Anfallendes Aushubmaterial ist daher auf die Standard-Schadstoffparameter (u. a.

Schwermetalle, PAK, MKW) zu untersuchen und einer geordneten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Es wird daher dringend empfohlen, die Erdarbeiten von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG begleiten zu lassen.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Hierzu zählen folgende grünordnerische Maßnahmen:
  - Für Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten.
  - Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
  - Bodenaushub und Bodenversiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren.
  - Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Handlungsempfehlungen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 02.11.2023 des Landratsamtes Lindau, Wasserrecht:

Stellungnahme:

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

Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Beseitigung des Niederschlagswassers aus den zu bebauenden Bereichen mit der GTL -Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau- abzustimmen.

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächig über bewachsenen Oberboden zu versickern. Bei Neubauvorhaben ist vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung zu prüfen. Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, ist diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Für die Ableitung von oberflächennahem Grundwasser während der Bauphase (Bauwasserhaltung) ist ggf. ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung über die belebte Oberbodenschicht ist aufgrund der großflächigen Versiegelung und der im geotechnischen Bericht der Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 20.06.2022 attestierten, geringen Durchlässigkeit des relativ dichten Grundmoränenmaterials nicht möglich. Wie unter Ziffer 1.4.1 festgesetzt, ist anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen daher vollständig und ohne Zwischenspeicherung in den privaten Regenwasserkanal einzuleiten. Dieser befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Kempten besteht laut Stellungnahme vom 23.11.2023 Einverständnis mit der geplanten Einleitung über den privaten Regenwasserkanal des Vorhabensträgers in den Bodensee. Vor Baubeginn wird die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis geprüft und diese – sofern erforderlich – auf Ebene der Baugenehmigung beantragt. Gleiches gilt für die Ableitung von oberflächennahem Grundwasser während der Bauphase (Bauwasserhaltung).

Der Verweis auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wir zur Kenntnis genommen. Auf die dortige Abwägung wird verwiesen.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 23.11.2023 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o. g. Vorhaben (Fassung vom 10.10.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber der erstmaligen Beteiligung (Nov. 2022) kaum verändert, lediglich eine kleine Verkehrsfläche der Dreierstraße im Westen wird nun mit einbezogen.

Hieraus ergibt sich keine wesentliche Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahme vom 17.01.2023 nach wie vor Gültigkeit.

Zusätzlich ergänzen bzw. aktualisieren wir die Punkte Nr. 2. "Wasserversorgung und Grundwasserschutz" und Nr. 3 "Gewässer-schutz" wie folgt:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass gegenüber dem Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf die Gültigkeit der Inhalte der bisherigen Stellungnahme vom 17.01.2023 wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird unten kursiv aufgenommen und entsprechend einer Abwägung zugeführt.

Hinsichtlich der ergänzenden bzw. aktualisierenden Stellungnahme wird auf die nachfolgenden, themenbezogenen Abwägungen verwiesen.

Stellungnahme:

2. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Lt. Geotechnischem Bericht vom 20.06.2022 (Ausbauprofil BK 4/22) wurde gespanntes Grundwasser angetroffen, welches nach Bohrende bis auf 5,80 m unter GOK angestiegen ist. Die Sohle der Baugrube ist auf ca. 10,50 bis 11,50 m unter GOK geplant. Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass auch deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Den Ausführungen des Gutachters, aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs weitere hydrogeologische Untersuchungen anzuraten, ist aus fachlicher Sicht zuzustimmen.

Die Gründung des Gebäudes ist lt. Geotechn. Bericht flächig über eine elastisch gebettete, stabile Bodenplatte geplant, die unmittelbar auf der mindestens halbfesten Grundmoräne abgesetzt werden soll. Sofern diese Grün-

dungsvariante umgesetzt werden soll, ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass weder durch die Baugrube noch durch die Gründungsarbeiten ins Grundwasser eingegriffen werden muss.

Sollte sich dies aufgrund nicht auszuschließender heterogener Verhältnisse im Baufeld nicht wie geplant realisieren lassen, so wäre das Einbringen von Stoffen (z.B. eine alternative Gründung mittels tiefreichenden Bohrpfählen, Spundwänden o.ä.) ins Grundwasser wasser-rechtlich erlaubnispflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen wären inkl. des fachkundigen Nachweises, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. im Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen, beim Landratsamt Lindau einzureichen.

Die Fa. Baugrund Süd empfiehlt aufgrund der Wasserspiegelschwankungen den Ausbau einer weiteren Grundwassermessstelle. Um die Machbarkeit einer Druckwasserentspannung (zur Verringerung der Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs) zu überprüfen, wird außerdem die Durchführung eines Pumpversuchs empfohlen.

Wir weisen darauf hin, dass der Bau einer weiteren Grundwassermessstelle, wie auch die Durchführung eines Pumpversuches beim Landratsamt Lindau anzuzeigen ist. Eine eventuelle bauzeitliche Druckwasserentspannung mit Einleitung des aus den tieferen Schichten abgepumpten Grundwassers wäre ebenfalls beim Landratsamt Lindau wasserrechtlich zu beantragen. Hierbei wäre gutachterlich sicherzustellen, dass die umliegende Infrastruktur und Bebauung keine Schädigungen durch eventuelle Setzungsprozesse erleiden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeit, dass es aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel auch zu deutlich höheren Druckwasserspiegelständen kommen kann, ist nachvollziehbar. Aus diesem Grund wird den Empfehlungen des geotechnischen Berichts der Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 20.06.2022 dahingehend gefolgt, dass vor Beginn der Baumaßnahmen auf Ebene der Baugenehmigung weitere hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden.

An der beschriebenen Gründungsvariante wird zum jetzigen Stand festgehalten. Ein Eingriff ins Grundwasser ist damit aktuell nicht zu erwarten. Sollten alternative Gründungen erforderlich werden, bei denen mittels tiefreichender Vorrichtungen ins Grundwasser eingegriffen wird, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Der hierfür erforderliche fachkundige Nachweis, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen, ist bekannt und würde entsprechend erarbeitet werden.

Sollten der von der Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH empfohlene Ausbau einer weiteren Grundwassermessstelle sowie die Durchführung eines Pumpversuchs konkret umgesetzt werden, wird dies zeitnah

beim Landratsamt Lindau angezeigt. Gleiches gilt für eine eventuelle bauzeitliche Druckwasserentspannung mit Einleitung des aus den tieferen Schichten abgepumpten Grundwassers. Der hierfür gutachterliche Nachweis zur Sicherstellung, dass die umliegende Infrastruktur und Bebauung keine Schädigungen durch eventuelle Setzungsprozesse erleiden, würde entsprechend erarbeitet werden. Dies wird auf Ebene der Baugenehmigung erfolgen.

Die Anmerkungen der Stellungnahme werden im Hinweis zum Grundwasserschutz unter Ziffer 5.12 ergänzt.

Stellungnahme:

3. Gewässerschutz

Lt. Geotechnischem Bericht vom 20.06.2022 ist eine Versickerung aufgrund der geringen Durchlässigkeit des relativ dichten Grundmoränenmaterials nicht möglich. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht daher Einverständnis mit der geplanten Einleitung (ggf. nach Vorreinigung) über den privaten Regenwasserkanal des Vorhabensträgers in den Bodensee.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Gewässerschutz wird zur Kenntnis genommen. Das Einverständnis mit der vorgesehenen Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser (Festsetzung unter Ziffer 1.4.2) wird begrüßt. An der Festsetzung wird festgehalten.

Stellungnahme vom 17.01.2023:

Gegenüber dem o. g. Bebauungsplan (Fassung vom 22.12.2022) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Wir bitten jedoch um Beachtung folgender fachlicher Empfehlungen und Hinweise:

2. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung ist durch Anschlussmöglichkeit an die Stadtwerke Lindau sichergestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung.

Aufgrund der topographischen Lage in Seenähe muss im Vorhabensgebiet grundsätzlich mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Genauere Erkenntnisse bzgl. Gründung und Ermittlung der Grundwasser-Situation können mittels eines hydrogeologischen Baugrundgutachtens gewonnen werden. Aufgrund der tiefreichenden Untergrundeingriffe (u.a. für die Gebäudegründung, inkl. Errichtung der 3-stöckigen Tiefgarage, deren Bodenplatte sich lt. Schnitt-Plandarstellung in 9 bis 11 m Tiefe unter GOK befindet) ist vorerst davon auszugehen, dass der gesamte unterirdische Teil als sog. "Weiße Wanne" dicht und auftriebssicher ausgeführt werden muss.

Die für den Bau vermutlich ebenfalls erforderliche Bauwasserhaltung zur bauzeitlichen Grundwasserabsenkung, wie auch die Wiedereinleitung des zu Tage geförderten Grundwassers in den Bodensee stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die beim Landratsamt Lindau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Aufgrund der möglichen Förderung schadstoffbelasteten Grundwassers aus dem Umfeld der Altlastenverdachtsfläche "Bahnhof Lindau-Insel" wäre das Grundwasser vor der Einleitung in den Bodensee auf die üblichen Schadstoffparameter zumindest einmal, ggf. auch regelmäßig zu beproben. Zusätzlich wäre der Einleitung in den Bodensee eine geeignet dimensionierte Vorrichtung für den Rückhalt absetzbarer Stoffe vorzuschalten (z.B. Absetz-Container).

Abhängig vom Grundwasserstand, sowie von der gewählten Gründungsart für das Gebäude ist davon auszugehen, dass die Gründungsarbeiten eine Gewässerbenutzung (d.h. "Einbringen von Stoffen ins Grundwasser") darstellen. Diese wäre unter Vorlage aussagekräftiger Planungsunterlagen ebenfalls beim Landratsamt Lindau zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass gegenüber dem Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zur Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Stadtwerke Lindau. Dies ist bereits in der Begründung enthalten.

Es ist bekannt, dass das Plangebiet außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung liegt.

Im Hinblick auf die Grundwasserstände und zur Gründungssituation wird auf die obigen Ausführungen zur aktuellen Stellungnahme verwiesen. Gleiches gilt für die ggf. erforderliche Bauwasserhaltung.

Stellungnahme:

3. Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser kann an die Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) Lindau angeschlossen und in deren Klärwerk den Regeln der Technik entsprechend gereinigt werden.

Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über bewachsenen Oberboden zu versickern, sofern eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrunds vorliegt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Für Entwässerungsflächen kleiner 1.000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung in den Untergrund unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Verbliebenes, nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m², kann erlaubnisfrei nach der NWFreiV und der TRENOG in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden. Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist grundsätzlich ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102, sowie für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Im konkreten Fall kann angesichts der Größe des Vorfluters (Bodensee) jedoch auf eine ggf. erforderliche Rückhaltung verzichtet werden.

Sollte das Niederschlagswasser über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet werden, so ist dies rechtzeitig mit deren Betreiber (Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau / GTL) abzustimmen, und ggf. eine Erhöhung der wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis beim Landratsamt Lindau zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Gewässerschutz und zur Abwasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen.

Das anfallende Schmutzwasser wird an die Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) Lindau angeschlossen und in deren Klärwerk den Regeln der Technik entsprechend gereinigt. Dies ist bereits in der Begründung enthalten.

Eine Versickerung über die belebte Oberbodenschicht ist aufgrund der großflächigen Versiegelung und der im geotechnischen Bericht der Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 20.06.2022 attestierten, geringen Durchlässigkeit des relativ dichten Grundmoränenmaterials nicht möglich. Wie unter Ziffer 1.4.1 festgesetzt, ist anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen daher vollständig und ohne Zwischenspeicherung in den privaten Regenwasserkanal einzuleiten. Dieser befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Vor Baubeginn wird die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis geprüft und – sofern erforderlich – auf Ebene der Baugenehmigung beantragt. Gleiches gilt für die Ableitung von oberflächennahem Grundwasser während der Bauphase (Bauwasserhaltung).

Stellungnahme:

4. Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Die Geländehöhen um das Baufeld des Bauvorhabens liegen durchgehend über 399,00 m+NN, d.h. somit ausreichend hoch über dem Wasserstand eines extremen Bodensee-Hochwassers (HW extrem = 398,00 m+NN). Die Entfernung der Baugrube zur Ufermauer bzw. zum Bodensee dürfte nach vorläufiger Schätzung ca. 15 m betragen (Entfernung des Gebäudes ca. 25 m), und wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht somit als ausreichend erachtet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Oberflächengewässer und zum Hochwasserschutz sowie zur ausreichenden Entfernung der Baugrube zur Ufermauer bzw. zum Bodensee wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 17.07.2024 zur Fassung vom 19.06.2024 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 19.06.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Der Geltungsbereich und die geplante Nutzung wurden gegenüber der frühzeitigen Beteiligung (Nov. 2023) nicht verändert.

Hieraus ergibt sich keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahme vom 23.11.2023 nach wie vor Gültigkeit:

- Unsere Hinweise bzgl. der Problematik hoch anstehenden Grundwassers (vgl. Punkt Nr. 2 "Wasserversorgung und Grundwasserschutz") werden unter Ziff. 5.13 bei den "Textlichen Hinweisen" im Plan übernommen. (Unter Ziff. 2.2.3.3 im Umweltbericht wird noch auf "Ziff. 5.12" verwiesen, wir bitten um Korrektur.)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine grundsätzlichen Einwände und keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Querverweise im Umweltbericht auf die Hinweise zum Grundwasserschutz werden hinsichtlich der Nummer redaktionell korrigiert.

Stellungnahme:

Zusätzlich ergänzen wir in unserer Stellungnahme vom 23.11.2024 Punkt Nr. 3 "Gewässerschutz" um folgenden Passus:

a) Schmutzwasser

Das aus künftiger Bebauung anfallende Schmutzwasser ist an die Schmutzwasserkanalisation der GTL anzuschließen, auf dessen Kläranlage es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Schmutzwasser wird zur Kenntnis genommen. Ziffer 2.2.3.3 im Umweltbericht wird um die Inhalte der Stellungnahme ergänzt.

Stellungnahme:

b) Niederschlagswasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) aus befestigten Flächen größer 1.000 m^2 ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Lindau zu beantragen.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102-2, sowie für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Hieraus könnte sich ein Bedarf zur Regenwasserrückhaltung mit Drosselung des Ablaufes ergeben. Im konkreten Fall kann jedoch aufgrund der Geringfügigkeit der Einleitungsmenge im Vergleich zum riesigen Wasserreservoir des Bodensees auf eine quantitative (d.h. hydraulische) Betrachtung verzichtet werden.

Dennoch lässt sich die Menge des anfallenden Niederschlagswassers im Interesse des Bauherrn z.B. mittels Dachbegrünungen und / oder dezentraler Rückhaltung in Zisternen zur Gartenbewässerung deutlich reduzieren, und damit sinnvoll anderweitig nutzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer aus befestigten Flächen größer 1.000 m^2 ist der Stadt und der Vorhabenträgerschaft bekannt. Diese kann auf Ebene der Baugenehmigung durch Einreichung der entsprechend erforderlichen Unterlagen beim Landratsamt Lindau beantragt werden.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung (DWA-Richtlinien A 102-2, M 153 und A 117) sind bekannt und werden entsprechend berücksichtigt. Dass hierbei aufgrund der geringen Einleitungsmenge im Verhältnis zur Größe des Bodensees auf eine quantitative Betrachtung verzichtet werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Die positiven Aspekte einer Dachbegrünung für die Reduktion von anfallendem Niederschlagwasser sind bekannt und werden von der Stadt und der Vorhabenträgerschaft ausdrücklich geteilt. Im gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf eine Festsetzung u.a. deshalb verzichtet, um die städtebauliche Eingliederung des Vorhabens in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.03.2025:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Das nächstgelegene Gewässer ist der südlich in etwa 35 m Entfernung liegende Bodensee. Darüber hinaus kommen im Wirkbereich der Planung keine Oberflächengewässer vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund der topographischen Lage in Seenähe muss im Plangebiet grundsätzlich mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen. Durch den vorgesehenen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser (siehe nachfolgende Ziffer) wird dieses dem Bodensee zugeleitet. Auf diese Weise könnten bei Unfällen etc. zeitweise Schadstoffe in den Bodensee gelangen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als "Wohnen und Gastronomie" lässt sich im Vergleich zur Bestandssituation jedoch keine erhöhte Gefahr hierfür ableiten.
- Genauere Erkenntnisse bzgl. Gründung und Ermittlung der Grundwassersituation können mittels eines hydrogeologischen Baugrundgutachtens gewonnen werden. Untersuchungen zur Hydrogeologie werden im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführt werden. Aufgrund der tiefreichenden Untergrundeingriffe durch die geplante Tiefgarage ist davon auszugehen, dass der gesamte unterirdische Teil als sogenannte "Weiße Wanne" dicht und auftriebssicher ausgeführt werden muss.
- Die für den Bau vermutlich erforderliche Bauwasserhaltung zur bauzeitlichen Grundwasserabsenkung, wie auch die Wiedereinleitung des zu Tage geförderten Grundwassers in den Bodensee stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die beim Landratsamt Lindau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.
- Aufgrund der möglichen Förderung schadstoffbelasteten Grundwassers aus dem Umfeld der Altlastenverdachtsfläche „Bahnhof Lindau-Insel" ist das Grundwasser vor der Einleitung in den Bodensee auf die üblichen Schadstoffparameter zumindest einmal, ggf. auch regelmäßig, zu beproben. Die Inhalte des Hinweises zu "Altlasten" unter Ziffer 5.12 sind zu berücksichtigen.
- Abhängig vom Grundwasserstand, sowie von der gewählten Gründungsart für das Gebäude ist davon auszugehen, dass die Gründungsarbeiten eine Gewässerbenutzung (d.h. "Einbringen von Stoffen ins Grundwasser") darstellen. Diese wäre unter Vorlage aussagekräftiger Planungsunterlagen

ebenfalls beim Landratsamt Lindau zu beantragen. Die Inhalte des Hinweises zum "Grundwasserschutz" unter Ziffer 5.13 sind zu berücksichtigen.

- Das aus künftiger Bebauung anfallende Schmutzwasser ist an die Schmutzwasserkanalisation der GTL anzuschließen. In der Kläranlage kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Hierzu zählen folgende grünordnerische Maßnahmen:
  - Für Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren.
  - Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.
  - Die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf aus Gründen des Hochwasserschutzes als Mindestwert nicht unterschritten werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Anfallendes Niederschlagswasser kann aufgrund der großflächigen Versiegelung nur sehr geringfügig in den teilversiegelten Bereichen versickern und fließt größtenteils oberflächig ab.
- Das Gebiet verfügt über eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Aufgrund der ebenen Topografie besteht keine Gefahr durch oberflächig abfließendes Hangwasser.
- Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen.
- Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens fallen künftig Abwässer im Gebiet an. Das anfallende Schmutzwasser kann an die Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) Lindau angeschlossen und in deren Klärwerk den Regeln der Technik entsprechend gereinigt werden.
- Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen anfällt, ist vollständig und ohne Zwischenspeichern in den privaten Regenwasserkanal, welcher im Besitz des Vorhabenträgers ist, zu entleeren.
- Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist grundsätzlich ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die

technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102, sowie für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über die Stadtwerke Lindau (B).
- Die Geländehöhen um das Baufeld des Bauvorhabens liegen durchgehend über 399,00 m+NN und somit ausreichend hoch über dem Wasserstand eines extremen Bodensee-Hochwassers (HWextrem=398,00 m+NN).

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

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 30.11.2023 eines Bürgers 2:

Stellungnahme:

4.) Klimaschutz:

Wegen der geringen Ausdehnung des Bebauungsplanbereichs ist mit keiner Veränderung des hier schon vorhandenen und bereits vorbelasteten Kleinklimas zu rechnen. Die Dachdeckung des Neubaus mit Solar-Tonziegeln widerspricht dem unter Ziff. 2.2.3.1. geforderten Anteil von mind. 75 % pro Dachfläche als Flachdächer mit extensiver Begrünung anzulegen. Die Dachausbildung widerspricht den bisher im Bereich der Westlichen Insel realisierten Neubauvorhaben und würde neben Missachtung des Klimaschutzes auch die bisher eingehaltene klare gestalterische Trennung von Alt- und Neubauten verwischen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Klimaschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung, dass aufgrund der geringen Ausdehnung des Vorhabens und der Vorbelastungen nicht mit einer Veränderung des Kleinklimas zu rechnen ist, wird geteilt und entspricht in den Grundzügen den Aussagen im Umweltbericht unter Ziffer 2.2.3.5. Die festgesetzte Dachbegrünung war lediglich für die Begrünung von ursprünglich vorgesehenen Nebenanlagen vorgesehen. Der Wiederspruch zur festgesetzten PV-Pflicht war damit nicht gegeben, wurde aber auch von der Unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 24.11.2023 angemerkt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde insbesondere nach Eingang der Stellungnahmen zum Denkmalschutz nochmals angepasst. Dabei ist auch das ursprünglich vorgesehene Fahrradhäuschen als bauliche Nebenanlage entfallen. Aus diesem Grund und weil das Hauptgebäude mit Satteldach umgesetzt werden soll, wird die Festsetzung zur Dachbegrünung ersatzlos gestrichen. Die in die Biberschwanz-Ziegeldachdeckung integrierte Photovoltaik-Anlage trägt zur Gewinnung erneuerbarer

Energien bei und leistet damit auch zu einem – wenngleich gesamtheitlich betrachtet geringem – Beitrag für den Klimaschutz.

Durch die Proportionierung und Höhe des Baukörpers sowie die Gliederung der Fassade wurde gerade auf den benachbarten Bestand Bezug genommen (siehe insbesondere im Übergang zum Gebäude Dreierstraße 7/7a). Zudem wurde das Vorhaben intensiv im Gestaltungsbeirat beraten und mehrheitlich als positiv bewertet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.03.2025:

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei 9.3 °C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) bei etwa 1.630 mm.
- Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Flächen vorhanden, auf welchen sich in relevantem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Der südlich außerhalb des überplanten Gebietes stockende Baum trägt in geringem Umfang zu einer Produktion von Frischluft bei und sorgt mit seiner temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung für eine geringfügige Verbesserung des Kleinklimas auch im überplanten Bereich.
- Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs und der Bestandsbebauung nicht ausbilden.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der Anlieger und dem der Lindauer Insel insgesamt reichern sich geringfügig Schadstoffe in der Luft an.
- Im Wirkraum der Planung liegen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen, daher kommt es hierdurch nicht zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen durch z. B. das Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keiner Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungsflächen.

- Da innerhalb des überplanten Bereiches keine Gehölzbestände vorhanden sind, kommt es zu keinen Änderungen hinsichtlich der Produktion von Frischluft.
- Aufgrund der Bestandsbebauung kommt es durch das Vorhaben nicht zu einer merklichen Veränderung hinsichtlich der Wärmeabstrahlung. Das durch die thermische Belastung bedingte ungünstigere Kleinklima bleibt weitestgehend unverändert.
- Die wirksamen Luftaustauschbahnen des Land-See-Systems im Uferbereich des Bodensees werden nicht in ihrer Funktion gestört, da das Gebiet durch Bestandsbebauung geprägt ist.
- Die Luftqualität bleibt nahezu unverändert, da sich die verkehrliche Situation im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht wesentlich verändert.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft reduziert werden. Hierzu zählen folgende grünordnerische Maßnahmen:
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Hierdurch wird eine zusätzliche Wärmeabstrahlung auf unversiegelten Flächen verhindert.
  - Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.03.2025:

Bestandsaufnahme:

- Die Stadt Lindau liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes (Naturraum-Haupteinheit "Voralpines Moor- und Hügelland").
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um Bestandsbebauung am südwestlichen Rand der hinteren Lindauer Insel. Im Osten befindet sich ein Garagenkomplex samt einer angebauten Holzscheune. Der übrige Bereich des Plangebietes besteht aus geschotterten Flächen und wird gegenwärtig für Autostellplätze genutzt.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine kulturhistorisch bedeutsamen oder landschaftsökologisch hochwertigen Elemente.
- Der überplante Bereich ist nahezu eben und nicht exponiert. Es bestehen attraktive Blickbeziehungen in westliche und südliche Richtung, zum Park und zum Bodensee mit dahinterliegender Alpenkette, wobei diese im Sommer durch die in diese Richtungen vorhanden Gehölzbestände eingeschränkt sind. Im Norden und Osten ist die Einsehbarkeit aufgrund der Bestandsbebauung nicht gegeben.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird das Erscheinungsbild des Plangebietes deutlich verändert und neugestaltet. Aufgrund der äußerlich heruntergekommenen Bestandsbebauung lässt sich hieraus jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild ableiten.
- Kulturhistorisch bedeutsame oder landschaftsökologisch hochwertige Elemente sind durch das Vorhaben nicht betroffen.
- Die geplante Dimensionierung des Vorhabens sorgt nicht für eine über die Bestandsbebauung hinausgehende, erhebliche Beeinträchtigung bestehender Blickbeziehungen. Die Einsehbarkeit aus westlicher und südlicher Richtung bleibt unverändert.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Hierzu zählen folgende grünordnerische Maßnahmen:
    - Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Die genaue Lage zu pflanzender Gehölze und der zu verwendenden Arten wird im Freiflächengestaltungsplan auf Ebene der Baugenehmigung festgelegt.

- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Diese Festsetzungen tragen zu einem natürlicheren Erscheinungsbild und damit zu einer besseren Einbindung an die westlich vorhandenen Grünstrukturen bei.
- Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung. Hierdurch werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild deutlich reduziert.

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

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 21.11.2023 des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Gemäß Nr. 1.2.8.1 der Begründung zum Bebauungsplan wurde auf die Untersuchung der Schienenverkehrslärmimmissionen verzichtet, da nach derzeitigem Kenntnisstand für die südwestlichen, stillgelegten Gleise des Bahnhofes Lindau-Insel ein Rückbau vorgesehen ist. Ein Nachweis der DB über den geplanten Rückbau mit Zeitplan der Umsetzung liegt jedoch nicht vor.

Um Nutzungskonflikte der im Geltungsbereich geplanten Gastronomie und Tiefgarage mit der schutzwürdigen Umgebungsbebauung zu verhindern, wurden in Nr. 1.4.6 des Vorentwurfs in der Fassung vom 10.10.2023 lärmschutztechnische Bestimmungen zum Betrieb der Gastronomie und der Tiefgarage aufgenommen. Bei einem Küchenbetrieb in der geplanten Gastronomie mit dem Erhitzen von Fett (z.B. Braten, Frittieren, Grillen) können bei einer unzureichenden Ableitung der Küchenabluft an der schutzwürdigen Umgebungsbebauung jedoch auch erhebliche Belästigungen durch Geruchsimmissionen auftreten. Die im Ergebnisvermerk der Sieber Consult GmbH vom 18.01.2023, geändert am 01.02.2023, geforderten immissionsschutztechnischen Festsetzungen zur Ableitung der Küchenabluft wurde jedoch nicht in den Bebauungsplan übernommen.

Der Hinweis zu den Luftwärmepumpen nach Nr. 5.13 des Bebauungsplanentwurfs ist unbestimmt, da nicht deutlich wird, an welchen maßgeblichen Immissionsorten der Umgebungsbebauung die genannten unterschiedlichen Beurteilungspegel eingehalten werden müssen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich gemäß dem Altlastenkataster des Landkreises Lindau innerhalb einer kartierten Altlast und die abfalltechnische Aushubvorbewertung des geotechnischen Berichts vom 20.06.2022 weist ebenfalls Bodenverunreinigungen im Untergrund auf. Der Geltungsbereich wurde jedoch nicht mit dem entsprechenden Planzeichen versehen.

Rechtsgrundlagen: § 2 Abs. 3 BauGB. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.10.2023 dann keine Bedenken, wenn nachstehende Maßgaben bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

1. Vorlage einer rechtsverbindlichen Bestätigung der DB, dass die südwestlichen, stillgelegten Gleise des Bahnhofes Lindau-Insel zurückgebaut werden mit Angabe des Zeitplans der Umsetzung. Alternativ sind die Schienenverkehrslärmimmissionen am Planungsgebiet im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen (z.B. Messstelle nach § 29b BImSchG) zu ermitteln und zu bewerten.

2. In den planungsrechtlichen Festsetzungen ist folgende "lufthygienische Bestimmung" aufzunehmen: "Die Abluft der Küche des Cafés ist an den Entstehungsstellen über eine ausreichend dimensionierte raumlufttechnische Anlage zu erfassen und einem Fettfangfilter (z.B. Stahlwollefilter) zur Reinging zu zuführen. Der Fettfangfilter ist je nach Bedarf, mindestens jedoch einmal pro Woche, zu reinigen. Die gereinigte Abluft ist über einem Abluftkamin über dem Dachfirst des Betriebsgebäudes senkrecht in die freie Luftströmung abzuleiten. Eine Überdachung ist nur in Form eines Deflektors zulässig. Diese Anforderung gilt für die Zubereitung von Speisen bei denen Fette erhitzt werden (z.B. Backen, Braten, Grillen, Frittieren usw.)."

3. Nr. 5.13 des Textteils zum Bebauungsplan sollte wie folgt neu gefasst werden:

"Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen müssen die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten der bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte um mind. 6 dB(A) unterschreiten. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Aggregate erreicht werden."

4. Der gesamte Geltungsbereich ist mit dem Planzeichen nach Nr. 4.2 des Vorentwurfs darzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einwendungen hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Belange werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: Von der deutschen Bahn wurde am 17.01.2024 per E-Mail bestätigt, dass am Bahnhof Lindau derzeit kein erhöhter Zugverkehr vorgesehen ist. Die derzeit stillgelegten Gleise sind weiterhin zur Stillegung vorgesehen. In der

Begründung wird die Formulierung zum Rückbau entsprechend angepasst. Eine Untersuchung der Schienenverkehrslärmimmissionen wird weiterhin als nicht erforderlich angesehen.

Zu 2.: Wie in der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben wird, wurde im Durchführungsvertrag folgender Absatz aufgenommen: "Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Einhaltung folgender Verpflichtungen Sorge zu tragen: Die Abluft der Küche an den Entstehungsstellen ist über eine ausreichend dimensionierte raumlufttechnische Anlage zu erfassen und einem Fettfangfilter (z.B. Stahlwollefilter) zur Reinigung zuzuführen. Die gereinigte Abluft ist über einen Abluftkamin über dem Dachfirst des Betriebsgebäudes senkrecht in die freie Luftströmung abzuleiten. Eine Überdachung ist nur in Form eines Deflektors zulässig. Diese Anforderung gilt für die Zubereitung von Speisen, bei denen Fette erhitzt werden (z.B. Backen, Braten, Grillen, Frittieren usw.). Insofern eine kalte Küche umgesetzt wird, entfällt die Verpflichtung."

Es wird davon ausgegangen, dass eine Festsetzung im Bebauungsplan durch die Aufnahme im Durchführungsvertrag nicht zwingend erforderlich ist. Zur Klarstellung wird die vorgeschlagene Formulierung dennoch als "lufthygienische Bestimmung" im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 3.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Hinweis zu den Luftwärmepumpen nach Nr. 5.13 des Bebauungsplanentwurfs unbestimmt ist und wird entsprechend, wie vorgeschlagen angepasst.

Zu 4.: Dem Vorschlag wird gefolgt und der gesamte Geltungsbereich mit dem Planzeichen zur "Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" dargestellt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.03.2025:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet ist durch die Bestandsbebauung geprägt und weist selbst keine Freizeit- und Erholungsinfrastruktur auf. Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung auf der Lindauer Insel.
- Südlich entlang der Ufermauern am Bodenseeufer verläuft der "Bodensee-Rundweg" als Fernwanderweg. Der Bereich wird ganzjährig touristisch besucht.
- Die aktuelle Nutzung im Plangebiet schafft keine Arbeitsplätze für die ortsansässige Bevölkerung und dient auch nicht als Wohnraum. Darüber hinaus sind auch keine touristischen Nutzungsstrukturen vorhanden.
- Grünflächen oder Gehölzbestände, welche eine Rolle für die Entwicklung und Sicherung einer dauerhaft guten Luftqualität im innerstädtischen Bereich haben, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
- Landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen, die zu Lärm- und Geruchsemissionen führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe. Von den Nutzungsstrukturen in der Umgebung (Bestandsbebauung im Norden und Osten,

östlich gelegener Bahnhof der Lindauer Insel, Bodenseeklinik im Nordwesten, Grünflächen in Osten mit Aufkommen an Touristen) gehen Lärmemissionen aus.

- Von den Nutzungsstrukturen im überplanten Gebiet gehen selbst keine wesentlich störenden Lärm- und Geruchsemissionen auch.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Umsetzung des Vorhabens wird Wohnraum in attraktiver Lage geschaffen und keine Freizeit- und Erholungsinfrastruktur beeinträchtigt.
- Die Bedeutung des Plangebietes für die Erholung bezieht sich hauptsächlich auf das Landschaftsbild. Durch den Neubau wird die visuelle Erscheinung im Vergleich zum heruntergekommenen Bestand und damit auch die Qualität der Naherholung in der unmittelbaren Umgebung aufgewertet. Das Café bietet darüber hinaus einen erholsamen Aufenthaltsort für Touristen und Anwohner und stärkt damit die touristische Infrastruktur der gesamten Lindauer Insel. Nebenbei werden hierdurch auch Arbeitsplätze neu geschaffen.
- Vom Vorhaben profitiert auch der südlich entlang der Ufermauern am Bodenseeufer verlaufende "Bodensee-Rundweg" als Fernwanderweg. Dieser bleibt unverändert und auch weiterhin ganzjährig für den Tourismus erhalten.
- Die von den Nutzungsstrukturen in der Umgebung ausgehenden Lärmemissionen bleiben unverändert und belaufen sich auf ein für das geplante Wohnen verträgliches Maß.
- Um die Lärmemissionen vom Plangebiet zu beschränken, sind die Betriebszeiten inkl. des betrieblichen Warenverkehrs des Cafés auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch geeignete organisatorische (z. B. durch Lieferverträge, Betriebsordnung) Maßnahmen sicherzustellen. Musikdarbietungen und sonstige Veranstaltungen im bzw. vor dem Café sind nicht zulässig. Der Pkw-Aufzug der Tiefgarage ist entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik auszuführen, um Schlag- und Klappergeräusche zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind per Festsetzung verbindlich.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Hierzu zählen die oben bei den übrigen Schutzgütern genannten grünordnerischen Maßnahmen, welche direkt oder indirekt auch dem menschlichen Wohle dienen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Vorhabens: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die umliegende Bestandsbebauung und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren und um zu verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über

den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.

- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit bebauten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 27.11.2023 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wie auf Seite 24 bzw. S. 36 des vorliegenden Entwurfs zutreffend festgehalten, liegt das Planungsgebiet inmitten des Bodendenkmals D-7-8424-0037 "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau". Aus diesem Grund bedürfen alle Bodeneingriffe in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7,1 DSchG, wie auf dem Plan unter Punkt 5.5 "ergänzende Hinweise" zutreffend festgehalten ist. Der auf Seite 36 implizit sowie unter Punkt

5.5. explizit enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG ist dagegen nicht ausreichend. Um etwaige Missverständnisse auszuschließen, bitten wir darum, den Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG zu tilgen.

Da die vorgesehene Bauweise mit einer Tiefgarage aller Wahrscheinlichkeit nach einer umfangreichen archäologischen Untersuchung notwendig machen wird, empfehlen wir dringend, möglichst frühzeitig Kontakt mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Denkmalfachbehörde aufzunehmen.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre "Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung." (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u. a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen wird zur Kenntnis genommen.

Um Missverständnisse in Bezug auf den Schutz des Bodendenkmals zu vermeiden, wird der Hinweis zur Denkmalpflege unter Ziffer 5.16 angepasst und die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG ersatzlos gestrichen. Der Umweltbericht wird bei der Beschreibung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Ziffer 2.2.3.2) ebenfalls angepasst.

Dem Verweis auf den möglichst frühzeitigen Kontakt mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde aufgrund des mutmaßlich sehr hohen Umfangs der archäologischen Untersuchung wird gefolgt. Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig mit der Behörde in Verbindung setzen.

Der Bayerische Denkmal-Atlas ist bekannt und wurde bei der Ausarbeitung des Umweltberichtes hinzugezogen.

Der Verweis auf die Inhalte des Art. 1 BayDSchG ist bekannt und wird ebenfalls im Hinweis unter Ziffer 5.16 sowie im Umweltbericht unter Ziffer 2.2.3.2 ergänzt. Darüber hinaus wird der Umweltbericht unter Ziffer 2.2.1.8 zur Beschreibung der Bedeutung der Lindauer Insel hinsichtlich denkmalschutzrechtlicher Belange ergänzt.

Damit wird auch der gesetzlich gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und Art. 3 BayDSchG festgelegten, angemessenen Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung getragen.

Die Bau- und Bodendenkmäler sowie das Ensemble werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Das Bodendenkmal "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau" (Nummer D-7-8424-0037) wird lediglich textlich nachrichtlich übernommen. Eine zeichnerische Aufnahme in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht möglich, da die Abgrenzung außerhalb des Darstellungsbereiches der Planzeichnung liegt. Auf die Schutzbestimmungen wird entsprechend hingewiesen.

Der Verweis auf die Broschüre "Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung" wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Broschüre sind bekannt.

Nach Abwägung aller Belange sind Bodeneingriffe durch Umplanung nicht vollständig oder in großen Teilen vermeidbar. Daher werden von Seiten des Vorhabenträgers auf Ebene der Baugenehmigung wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen beauftragt und die Kosten hierzu entsprechend getragen.

Stellungnahme:

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Wunsch wird entsprochen. Der vorgeschlagene Text sowie die zu beachtenden Hinweise werden im Umweltbericht unter Ziffer 2.2.3.2 sowie im Hinweis unter Ziffer 5.16 ergänzt. Die Weiterleitung der Stellungnahme an die Untere Denkmalschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Bei Rückfragen wird sich der Vorhabenträger an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an den zuständigen Gebietsreferenten der praktischen Denkmalpflege wenden.

Stellungnahme:

Ergänzung vom 29.11.2023 zur Stellungnahme vom 27.11.2023:

Das für zur Bebauung vorgesehene Areal auf FlNrn. 577/6 und 590/2 befindet sich im ausgewiesenen Bereich des in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragenen Baudenkmals Ensemble Insel Lindau im Bodensee (E-7-76-116-1).

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich des Weiteren im direkten räumlichen Umgriff mehrerer Einzeldenkmale, die gem. Art, 1 Abs. 2 BayDSchG wie folgt in der Denkmalliste eingetragen sind:

Nebengebäude der ersten Lindauer Bahnhofsanlage, 1853-54 von Eduard Rüber: 1) ehem. Zoll-Ladehalle, jetzt Eilguthalle, gestreckter eingeschossiger Satteldachflügel mit einseitigem zweigeschossigem Kopfbau (Fl.Nr. 571); 2) ehem. Werkstattgebäude, eingeschossiger Satteldachflügel zwischen ungleichen Kopfbauten, der eine zweigeschossig mit Satteldach, der andere eineinhalbgeschossig mit Walmdach (Fl.Nr. 578); 3) ehem. Lokomotivgebäude, breit gelagerter zweigeschossiger Walmdachbau mit rundbogigen Einfahrtstoren (Fl.Nr. 579); 4) ehem. Torfschupfe, Lagerhalle mit vorragendem Satteldach (Fl.Nr. 577). D-7-76-116-473.

Die dem o. g. Verfahren zugrundeliegenden Pläne sehen vor, einen viergeschoßigen, mit unregelmäßigem Walmdach versehenen Baukörper zu errichten.

Das Bauvorhaben berührt aufgrund seiner Baugröße und seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu den o. g. Einzeldenkmalen die Belange der Baudenkmalpflege auf erhebliche Weise.

Dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde bisher keine Gelegenheit zu einer denkmalfachlichen Beurteilung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeräumt.

Im Begründungstext zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Dreierstraße 9" findet sich zwar der zutreffende Hinweis, dass "dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter zufällt" (2.2.1.8). Die Begründung setzt sich indessen in keiner Weise mit den vom Bauvorhaben auf die Baudenkmale ausgehenden Beeinträchtigung auseinander. Da der Inhalt des vorliegenden Bauleitplanverfahrens in keiner Weise auf die Beeinträchtigung der davon unmittelbar betroffenen Baudenkmäler Ensemble Insel Lindau im Bodensee (E-7-76-116-1) und der denkmalgeschützten Nebengebäude der ersten Lindauer Bahnhofsanlage (D-7-76-116-473) eingeht, wird dem Belang Denkmalschutz nicht der ihm angemessene Stellenwert eingeräumt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ergänzung vom 29.11.2023 zur Stellungnahme vom 27.11.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die einleitenden Hinweise, dass das Plangebiet innerhalb eines eingetragenen Ensembles "Insel Lindau im Bodensee" (Aktennummer E-7-76-116-1) liegt und das im direkten räumlichen Umgriff mehrere Einzeldenkmäler vorhanden sind bekannt. Wie oben bereits aufgeführt, wird der Hinweis unter Ziffer 5.16 hinsichtlich denkmalschutzrechtlicher Belange angepasst und ergänzt. Gleiches gilt für den Umweltbericht. Die geschützten Denkmäler werden nachrichtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (Ziffer 4).

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Bauvorhaben die Thematik des Denkmalschutzes tangiert. Allerdings ist das geplante Vorhaben in Bezug auf sein Erscheinungsbild an dem umliegenden Bestand orientiert und ist dabei

nicht höher, als das bereits ebenso am Denkmal angrenzende Gebäude (Dreierstr. 7a). Der Stadt Lindau ist bewusst, dass eine geringere Höhe bezüglich des Denkmalschutzes von Vorteil wäre. Dem stehen jedoch die Belange des Wohnraumbedarfes und der Flächenversiegelung entgegen. Der Stadt Lindau liegt ein konkreter Bedarf zur Schaffung von Wohnraum vor. Um einen möglichst geringen Flächenverbrauch zu verursachen, wurde hierbei in die Höhe geplant. In der Abwägung sieht die Stadt Lindau diesen Aspekt als stärker gewichtet an.

In der Begründung wird eine entsprechende Passage zum Denkmalschutz ergänzt.

Um dennoch eine zu hohe Beeinträchtigung auf das denkmalgeschützte Gebäude zu verhindern, wird die Planung noch einmal überarbeitet und hiervon abgerückt. Die konkreten Anpassungen werden im folgenden Absatz noch einmal genauer erläutert.

Eine Einbeziehung des denkmalgeschützten Gebäudes in die Planung kann aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse nach Auffassung der Stadt nicht in Betracht gezogen werden.

Das benachbarte denkmalgeschützte Gebäude wird im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bereichs Schützinger Höfe bei der Bauleitplanung berücksichtigt, da hier ein stärkerer räumlicher und funktionaler Zusammenhang besteht. Im Rahmenplan wird der Bereich der Schützinger Höfe als Baufeldpass S2 bezeichnet und für ein separates Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen.

Die Begründung wird hinsichtlich des Denkmalschutzes ergänzt.

Stellungnahme:

Von Seiten des Landesamtes ist des Weiteren im Vergleich zu der dem Verfahren zugrunde gelegten Rahmenplanung festzustellen, dass dem Bauvorhaben eine erheblich vergrößerte Grundfläche zur Verfügung gestellt werden solle. Entgegen der Rahmenplanung soll das Bauvorhaben somit wesentlich näher an den denkmalgeschützten Gebäudebestand der ehem. Torfschuppe (Fl.Nr. 577) herangerückt werden. Entgegen dem planerischen Grundgedanke des Rahmenplans würde der auf den Fl.Nrn. 577/6 und 590/2 vorgesehene Baukörper somit nochmals wesentlich dominanter in Erscheinung treten.

Der vorgesehene Baukörper würde in der vorliegenden Planform insbesondere wegen seiner Dimensionen (Höhenausbildung sowie Längen- und Breitenausbildung), der unregelmäßigen Dachausbildung (schräge Firstline) der stark augenfälligen Befensterungen, der vorkragenden Balkonelemente sowie stark einsehbarer Dacheinschnitten die visuelle Erlebbarkeit der o. g. Baudenkmale erheblich beeinträchtigen. Aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist es folglich dringend angezeigt, die Planung auf die genannten Punkte zu überarbeiten. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Dreierstr. 9" wird seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aus baudenkmalfachlicher Sicht in der vorliegenden Form nicht zugestimmt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wurde zum Anlass genommen, die Planung in Bezug auf die Nähe zum denkmalgeschützten Gebäude zu überprüfen. Um eine zu starke Beeinträchtigung auf das Denkmalschutzgebäude zu verhindern, wurden einige Anpassungen vorgenommen.

So wurde die Stellungnahme zum Anlass genommen, die Fahrradgarage mit angrenzenden Abstellräumen (Nebengebäude) entfallen zu lassen. Stattdessen werden fortführend an gleicher Stelle offen geplante Fahrradabstellplätze vorgeschlagen. Der Abstellbereich für Fahrräder erhält eine Pflasterfläche.

Es ist richtig, dass auf Grundlage des Rahmenplanes größere Vorsprünge möglichst vermieden werden sollten. Aus diesem Grund werden die weiter hinauskragenden Balkone um 20 cm auf nunmehr 2,30 m Tiefe reduziert. Somit entsteht eine einheitliche und ruhige Fassade, wie im Rahmenplan vorgegeben.

Auch die Dacheinschnitte der Loggien wurden durch Vergrößerung der seitlichen Dachflächen reduziert. Die überarbeiteten Einschnitte der Dachflächen wurden nun nordseitig um 7 m² und südseitig um 7,84 m² zurückgenommen.

An der Höhe des Bauvorhabens wird jedoch aufgrund des sparsamen Flächenbedarfs bei gleichzeitigem Schaffen von Wohnraum festgehalten.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 01.12.2023 des Stadtheimatpflegers Stadt Lindau, Stadtbauamt:

Stellungnahme:

Vorbemerkung:

Der Rahmenplan für die weitere bauliche Entwicklung der Hinteren Insel legt fest, dass die Ausführungsplanungen über Architekturwettbewerbe ermittelt werden.

Die Abweichung hiervon beim ersten Bauvorhaben im Rahmenplan erweist sich als Fehler!

1. Die Dachform ist so nicht hinnehmbar.

Hier ist die aufsteigende Firsthöhe zu beanstanden.

Weiters sind die Einschnitte der Loggien im Dach viel zu groß. Vor allem der südliche Dacheinschnitt stört die Dachfläche erheblich. Außerdem ist diese Fensterfront wohl nur mit massiven Markisenanlage zu beschatten. Auch diese tragen zur Verunstaltung der Dachfläche bei.

Die Dachflächenfenster der Westseite sind zu groß und müssen mindestens um die beiden äußeren reduziert werden. Insgesamt drängt sich eine Frage auf:

Wäre ein begrüntes Flachdach bei diesem trapezförmigen Baukörper nicht besser und ehrlicher?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Da bei dem Projekt eine Begleitung durch den Gestaltungsbeirat erfolgte, wurde bei dem vorliegenden Vorhaben auf einen Architekturwettbewerb verzichtet. Hinzu kommt, dass die Planungen für dieses Grundstück bereits vor Fertigstellung des Rahmenplans begonnen haben. Der Verzicht auf einen Architekturwettbewerb ist hier als ein den Umständen geschuldeter Sonderfall zu betrachten. Für die Entwicklung weiterer Grundstücke im Bereich des Rahmenplanes sind Architekturwettbewerbe vorgesehen.

Die aufsteigende Firsthöhe ergibt sich aus dem Umstand, dass der Gebäudegrundriss nicht exakt rechteckig ist, sondern in seiner Grundfläche ein ungleichschenkliges Trapez, kombiniert mit einer rechtwinkligen Gebäudeecke beschreibt. Dennoch zeigen die Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes, dass das geplante Gebäude, das angrenzende Gebäude nicht überragt.

Dass die Dachform so nicht hinnehmbar ist, ist nicht nachvollziehbar. Die gewählte Dachform orientiert sich an den umliegenden Bestandsgebäuden. Auf dem Luftbild ist erkennbar, dass bereits einige Walmdächer vorhanden sind.

Der Gebäudeentwurf wurde umfassend mit dem Bauamt und dem Stadtplanungsamt Lindau, sowie mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Lindau abgestimmt. Der vorliegende Gebäudeentwurf wurde von allen an diesem Abstimmungsprozess Beteiligten auch grundsätzlich begrüßt.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Lindau hat sich bewusst gegen die Ausbildung von Dachgaupen entschieden, um den Fokus wieder auf eine ruhige Dachlandschaft entlang des Seeufers zu legen. Aus diesem Grund wurden Dacheinschnitte als Dachterrassen gewählt, um aus der Gebäudeflucht heraustretenden Balkone im Dachgeschoss zu umgehen und damit die Dachform insgesamt ruhiger erscheinen zu lassen. Um eine zu starke Zerschneidung des Daches zu verhindern, werden die Dacheinschnitte nun verkleinert und somit weiter von der Dachkante abgerückt.

Die Stadtverwaltung der Stadt Lindau hat sich bewusst gegen ein Flachdach entschieden, da dieses nicht der angrenzenden Umgebung entspricht. Durch das Walmdach fügt sich das Gebäude in das Ortsbild ein, ohne als Fremdkörper herauszustechen.

Stellungnahme:

2. Die Belange des Denkmalschutzes wurden nicht berücksichtigt.

Das Nebengebäude an der Ostseite hält deutlich zu wenig Abstand zum benachbarten Baudenkmal der Torfschupfe und muss entfallen.

Die weit auskragenden Balkone widersprechen den Vorgaben im Rahmenplan und müssen deutlich zurückgenommen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Um einen besseren Abstand zum denkmalgeschützten Gebäude zu wahren, wurde das Vorhaben noch einmal überarbeitet. So wurde die Bautiefe der Balkone um 20 cm auf nunmehr 2,30 m Tiefe reduziert. Darüber hinaus wurde die Stellungnahme zum Anlass genommen, die Fahrradgarage mit angrenzenden Abstellräumen (Nebengebäude) entfallen zu lassen. Stattdessen wird fortführend an gleicher Stelle offen geplante Fahrradabstellplätze vorgeschlagen. Der Abstellbereich für Fahrräder erhält eine Pflasterfläche.

Balkone wurde lediglich auf der Gebäuderückseite geplant. Dieser Bereich ist sowohl vom öffentlichen Straßenraum aus, als auch vom See her kaum einsehbar. Es ist richtig, dass auf Grundlage des Rahmenplanes größere Vorsprünge möglichst vermieden werden sollten. Aus diesem Grund werden die weiter hinauskragenden Balkone um 20 cm auf nunmehr 2,30 m Tiefe reduziert. Somit entsteht eine einheitliche und ruhige Fassade, wie im Rahmenplan vorgegeben.

Stellungnahme:

Schlussbemerkung:

Es ist eine der Aufgaben der Stadtheimatpflege die Belange des Denkmalschutzes zu vertreten. Diese wurde bei diesem vB-Plan eklatant missachtet.

Gerade beim ersten Gebäude welches im Zuge des Rahmenplans Hintere Insel umgesetzt wird, sollten alle Anstrengungen unternommen werden, um eine hohe Bauqualität zu erreichen. Gerade weil in den Augen einer breiten Öffentlichkeit moderne Architektur oft als scheußlich empfunden wird (wie beim Bürgerentscheid vor einem Jahr), dürfen wir bei dieser sensiblen Stellen nicht nachlässig sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Um die Belange des Denkmalschutzes nicht zu missachten, wurden im Zuge der Abwägung Änderungen am Bauvorhaben vorgenommen, welche bereits in vorangegangener Abwägung erläutert wurden.

Der Stadt Lindau ist bewusst, dass das Bauvorhaben das erste Gebäude ist, das im Zuge des Rahmenplanes umgesetzt wird. Aus diesem Grund wurde versucht allen Belangen so gut wie möglich entgegenzukommen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 30.11.2023 eines Bürgers 1:

Stellungnahme:

Neben den von Amts wegen zu prüfenden Punkten bitten wir um Berücksichtigung folgender Aspekte:

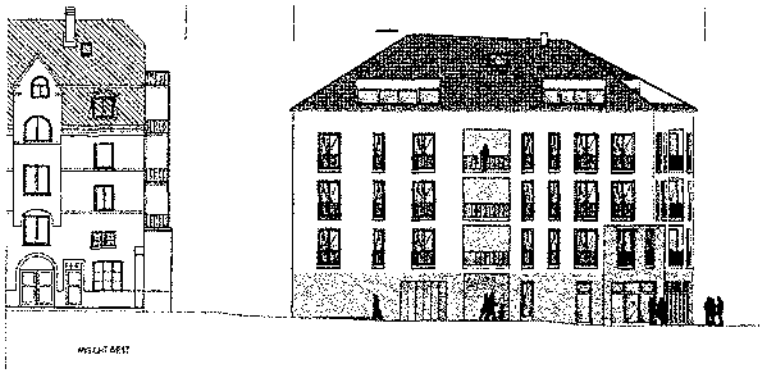
- Das geplante Anwesen passt nicht zur Bebauung Dreierstr. 7, nicht zum Anwesen Dreierstr. 4 und nicht zum denkmalgeschützten Ensemble.

- Es fällt zu hoch aus. Es sollte nicht höher sein als das denkmalgeschützte Ensemble beim Schützinger Weg.
- Es verschattet den Bereich vor Dreierstr. 4 und den dort vorgelagerten Teil des Parks.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das geplante Gebäude orientiert sich an den direkt angrenzenden Bestand. Die Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes zeigen, dass sich das Gebäude sowohl in Bezug auf seine Gestaltung, als auch auf die geplante Höhe, an dem Gebäude der Dreierstr. 7 orientiert und dieses nicht überragt.

Der Stadt Lindau ist bewusst, dass eine geringere Höhe bezüglich des Denkmalschutzes von Vorteil wäre. Dem steht jedoch die Belange des Wohnraumbedarfes und der Flächenversiegelung entgegen. Der Stadt Lindau liegt ein konkreter Bedarf zur Schaffung von Wohnraum vor. Um einen möglichst geringen Flächenverbrauch zu verursachen, wurde hierbei in die Höhe geplant. In der Abwägung sieht die Stadt Lindau diesen Aspekt als stärker gewichtet an.



Eine teilweise Verschattung des Bereiches vor der Dreierstraße 4 sowie des dort vorgelagerten Teilbereiches der Parkanlage ist zu bestimmten Tagesphasen nicht ausschließbar. Wie oben erläutert, orientiert sich die Höhe des geplanten Gebäudes an der direkt angrenzenden Bestandsbebauung. Die hieraus resultierende, zeitweise Verschattung angrenzender Bereiche wird als vertretbar angesehen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 30.11.2023 eines Bürgers 2:

Stellungnahme:

2.) Denkmalschutz:

Im Rahmenplan sind die auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück des ehemaligen Bahnbetriebswerks liegenden Gebäude denkmalgeschützt. Gem. Art. I.) DschG stehen sie, wie die gesamte Insel auch unter Ensembleschutz. Dem wird jedoch die vorliegende Planung nicht gerecht.

Der geringe Abstand des geplanten viergeschossigen Neubaus zum erdgeschossigen Denkmal der ehemaligen Torfschlupfe ist weder städtebaulich

noch gestalterisch bewältigt. Auch die Höhenlagen im EG der Gebäude sind nicht aufeinander abgestimmt. Dies widerlegt die Ausführungen unter Ziff. 2.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter.

Da dieses Denkmal schon einmal auf illegale Weise abgebrochen werden sollte, steht es den weiteren Vorhaben des Antragstellers im Weg. Dies scheint offensichtlich auch im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens so vorgesehen zu sein, indem man seine Existenz einfach ignoriert. Im Sinne des Rahmenplans wäre es vielmehr angebracht, die sog. Torfschlupfe in den Geltungsbereich dieses Verfahrens einzubeziehen und in die EG-Nutzung des geplanten Neubaus zu integrieren. Damit könnte ihr Fortbestand im Ensemble in Zukunft gesichert werden.

Diese dadurch mögliche Erweiterung als Tagescafe im den Bereich der Torfschlupfe wäre mit der Sichtbarmachung einer interessanten Holzbauweise früher bayerischer Eisenbahnarchitektur um 1850 auch eine architektonische Herausforderung. Eine gelungene Umnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Lindauer Bahnhofsanlagen, gleichfalls aus dem 19. Jahrhundert ist mit der ehemalige Eilguthalle am westlichen Rand des Seehafens erfolgt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Um einen besseren Abstand zum denkmalgeschützten Gebäude der Torfschlupfe zu wahren, wurde das Vorhaben noch einmal überarbeitet. So wurde die Bautiefe der Balkone um 20 cm auf nunmehr 2,30 m Tiefe reduziert. Darüber hinaus entfällt nun die Fahrradgarage mit angrenzenden Abstellräumen. Stattdessen wird fortführend an gleicher Stelle offen geplante Fahrradabstellplätze vorgeschlagen. Der Abstellbereich für Fahrräder erhält eine Pflasterfläche.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Abstand zum angrenzenden Denkmal zu gering ist. Die Stellungnahme wurde zum Anlass genommen, die Planung in Bezug auf die Nähe zum denkmalgeschützten Gebäude zu überprüfen. Um eine zu starke Beeinträchtigung auf das Denkmalschutzgebäude zu verhindern, wurden einige Anpassungen vorgenommen.

So wurde die Stellungnahme zum Anlass genommen, die Fahrradgarage mit angrenzenden Abstellräumen (Nebengebäude) entfallen zu lassen. Stattdessen werden fortführend an gleicher Stelle offen geplante Fahrradabstellplätze vorgeschlagen. Der Abstellbereich für Fahrräder erhält eine Pflasterfläche.

Ein Abriss oder eine Überplanung der Torschlupfe ist hierbei nicht geplant. Der Vorhabenträger wird während der Bauausführung darauf achten, dass die Torfschlupfe nicht beschädigt wird. Die Einbeziehung der Torfschlupfe in den Bebauungsplan ist leider nicht möglich. Hierbei handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher sich auf ein konkretes Vorhaben bezieht. Aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse kann diese hierbei nicht mit einbezogen werden.

Die Ausführungen unter Ziff. 2.2.3.8 zum Schutzgut Kulturgüter werden entsprechend redaktionell angepasst.

Stellungnahme:

3.) Städtebau

Daraus resultiert die Notwendigkeit, dass der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mindestens um den Bereich der Torfschlupfe erweitert werden müsste. Dadurch würde dieses denkmalgeschützte Gebäude sinnvoll in die geplante erdgeschossige Nutzung des Neubauvorhabens einbezogen. Eine solche Lösung würde auch das städtebaulich problematische Nebeneinander zweier völlig unterschiedlicher Gebäude erklären und nachvollziehbar rechtfertigen.

Diese Ergänzung böte Anlass auch die vorgesehene Gestaltung des Neubaus zu verbessern und den Gegensatz von Alt und Neu bewusst herauszuarbeiten. Dabei könnte auch ein städtebaulich-gestalterischer Bezug zu den im Laufe der letzten Jahrzehnte in unmittelbarer Nachbarschaft errichteten Neubauten hergestellt werden. In diesem Zusammenhang sei auch auf die im Rahmen der 2021 stattgefundenen Gartenschau verwiesen. Hier wurden mit großem Aufwand bis ins Detail ausgearbeitete Entwürfe für die geplante Wohnbebauung auf dem nördlich der ehemaligen Luitpolt- Kaserne gelegenen Parkplatz erstellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf eine Einbeziehung der Torfschlupfe in die bestehende Planung wird zur Kenntnis genommen. Das benachbarte denkmalgeschützte Gebäude wird im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bereichs Schützinger Höfe bei der Bauleitplanung berücksichtigt, da hier ein stärkerer räumlicher und funktionaler Zusammenhang besteht. Im Rahmenplan wird der Bereich der Schützinger Höfe als Baufeldpass S2 bezeichnet und für ein separates Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen. Der Hinweis auf die Gartenschau 2021 wird zur Kenntnis genommen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 30.11.2023 eines Bürgers 3:

Stellungnahme:

Meine zweite Anmerkung / Frage betrifft den großen Gewölbe- / Eiskeller, der sich vom Gebäude Dreierstrasse 7a bis unter das Gelände, das neu bebaut werden soll, reicht.

Durch den Neubau (Tiefgarage) muss dieser Teil der historischen Eiskeller definitiv abgebrochen werden. Gibt es hier eine Bewertung durch das Denkmalamt? Wurden diese Keller durch das Denkmalamt begutachtet und geprüft ob diese eventuell erhaltungswürdig sind?

Wenn Sie mir bezüglich der historischen Eiskeller unter dem Neubaugelände eine Antwort schicken könnten, wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der vorhandene Eiskeller ist offiziell nicht als Denkmal ausgewiesen, weshalb ein eventuell notwendiger Abriss den Denkmalschutz nicht tangiert. Dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege lagen die Unterlagen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor. Dessen eingegangene Stellungnahme ist obenstehend aufgeführt. Auch hier gab es keine Anmerkungen bezüglich des Eikellers, weshalb davon auszugehen ist, dass dieser auch künftig nicht als Denkmal einzustufen ist und diesbezüglich nichts gegen die Planung spricht.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.03.2025:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Der östlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Gebäudekomplex sowie die südliche Bastion samt dazugehöriger Uferbefestigung sind als Baudenkmäler geschützt (Nummern D-7-76-116-473 und D-7-76-116-1).
- Der gesamte Bereich der Lindauer Insel liegt darüber hinaus in einem Ensemble mit der Bezeichnung "Insel Lindau im Bodensee" (Nummer E-7-76-116-1) und im Bereich des Bodendenkmals "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau" (Nummer D-7-8424-0037). Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas: "Lindau ist ein stadtbaugeschichtlicher Sonderfall: Bedingt vor allem durch Inselsituation und topographische Lage, dann durch historische und politische Ereignisse werden in Grundriss und Stadtbild mehrere Faktoren additiv wie auch folienhaft sich überlagernd wirksam: Die einer Fischersiedlung, später Seehafenstadt, einer stiftischen Marktsiedlung, dann bürgerlichen Handelsstadt, die eines eigenen Klosterbezirks, dann der befestigten Reichsstadt. Lindau ist seinem frühmittelalterlichen Gründungsgrundriss bis in die Gegenwart verhaftet geblieben. Die Insel [...] zerfiel vormals in drei Inselteile: In die umwehrte Altstadt, in die westlich davon durch einen Wehrgraben künstlich abgetrennte "Insel", einem bis in die Mitte des 19. Jh. landwirtschaftlich, besonders durch Wein bau genutzten Terrain, und in ein dem Altstadt-"Insel"-Konnex südöstlich vorgelegtes Inselchen "Auf Burg", das um die Mitte des 19. Jh. durch die Aufschüttungen für den Seehafen sein durch einen kleinen Kirchenbau markiertes Sonderdasein einbüßte. Verbindung der Insel mit dem Festland besteht, an seit dem Mittelalter gleichem Standort, durch die Landtorbrücke im Nordosten, am Westende seit 1853 durch den Eisenbahndamm. In der Grundrissanlage ist ohne besondere Veränderung der Zustand der Gründungszeit enthalten." Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der östlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Gebäudekomplex sowie die südliche Bastion samt dazugehöriger Uferbefestigung sind als Baudenkmäler geschützt (Nummern D-7-76-116-473 und D-7-76-116-1). Um bauliche Beeinträchtigungen der Baudenkmäler zu verhindern, ist das geplante Vorhaben in Bezug auf sein Erscheinungsbild an dem umliegenden Bestand orientiert. Die Gebäudehöhe fällt dabei nicht höher aus als jene des Gebäudes, welches ans Baudenkmal angrenzt (Dreierstr. 7a). Wenngleich eine geringere Höhe vorteilhafter bezüglich des Denkmalschutzes wäre, so stehen dem hier jedoch die Belange des Wohnraumbedarfes und der Flächenversiegelung entgegen. Um die Beeinträchtigungen weiter zu reduzieren, werden die geplanten Fahrradabstellplätze ohne Überdachung gestaltet. Weiter wurden die Balkone auf 2,30 m Tiefe reduziert. Somit entsteht eine einheitliche und ruhige Fassade, wie sie im Rahmenplan vorgegeben ist. Darüber hinaus wurden die Dacheinschnitte der Loggien durch Vergrößerung der seitlichen Dachflächen reduziert. Im Kontext der ästhetisch wenig ansprechenden Bestandssituation und der oben beispielhaft genannten baulichen Maßnahmen, können bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Baudenkmäler durch die gegenständliche Planung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- Da die Lindauer Insel darüber hinaus im Bereich des Bodendenkmals "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau" (Nummer D-7-8424-0037) liegt, ist eine archäologische Baubegleitung erforderlich. In jedem Fall gilt: Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Aus diesem Grund bedürfen alle Bodeneingriffe in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

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

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 30.11.2023 eines Bürgers 2:

Stellungnahme:

5.) Energie und Heizung:

Mit Inkrafttreten des Heizungsgesetzes wird von den Kommunen die Festlegung der zukünftigen Energieversorgung einzelner Stadtquartiere verlangt. Dies wäre in diesem Fall zumindest für den Bereich des Rahmenplans in dem

das geplante Vorhaben liegt notwendig. Im übrigen ist der Einbau von Indachkollektoren, kombiniert mit Tondachziegeln ohnehin für die Wärmeversorgung des geplanten Gebäudes mit 17 Wohneinheiten nicht ausreichend.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die geplanten Indach-Kollektoren sollen PV-Strom erzeugen, der dann von der Eigentümergemeinschaft dazu vorrangig verwendet werden kann, das Heizungssystem zu unterstützen (priorisiert Eigenverbrauch vor Einspeisung ins Netz). Weiterhin ist zur Erhöhung der Eigenverbrauchsquote zu empfehlen, die PV-Anlage mit einem Batteriespeicher zu kombinieren. Dies wird im Zuge der Bauausführung geprüft.

Als Wärmeerzeuger ist eine Sole-Wasser- Wärmepumpe geplant, sofern die hierzu benötigten Tiefenbohrungen genehmigungsfähig sind. Zuständig für die Genehmigung ist das Wasserwirtschaftsamt. Eine Bewertung dieser Frage kann erst erfolgen, wenn eine für das Projekt auszuarbeitende Wärmebedarfsberechnung und eine Heizlastberechnung vorliegen. Sollten Tiefenbohrungen nicht zielführend umsetzbar sein, müsste der Wärmebedarf des Objektes über eine oder zwei Luft-Wasser- Wärmepumpen alternativ gedeckt werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.03.2025:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.135 – 1.149 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1750 - 1799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes grundsätzlich möglich.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.03.2025:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).

Darüber hinaus können Bodenverdichtungen durch schwere Baugeräte Auswirkung auf die Vitalität der außerhalb stockenden Bäume haben, insbesondere auf die Baumgruppe westlich der Dreierstraße (Kiefernhain). Um den Schutz der Bäume vor baubedingten Wirkungen zu gewährleisten, sind Hinweise aufgenommen, die bei Umsetzung der Baumaßnahmen zwingend zu beachten und einzuhalten sind. Zudem sind die Maßnahmen des Baumschutzes vertraglich zu regeln.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.03.2025:

Bestandsaufnahme:

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

Südwestlich, südlich bis südöstlich im offenen Wasserbereich des Bodensees befindet sich in einer Entfernung von mindestens 185 m das Vogelschutzgebiet "Bayerischer Bodensee" (Nr. 8423-401). Es wurde bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau abgestimmt, dass aufgrund des geringen Abstandes für die Prüfung der Wirkungen auf das Vogelschutzgebiet eine Natura 2000-Verträglichkeitsabschätzung durchzuführen ist.

Bei Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen der guten naturschutzfachlichen Praxis (bspw. insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen, Maßnahmen zum Vogelschutz) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten Vogelschutzgebietes nicht zu erwarten (siehe Natura 2000-Verträglichkeitsabschätzung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 31.03.2023). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Südwestlich, südlich bis südöstlich liegt in 45 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet "Bayerisches Bodenseeufer" (LSG 00388.01), welches sich großflächig mit dem oben genannten Vogelschutzgebiet überlappt.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Darüber hinaus liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Wirkraum der Planung.

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

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

Stellungnahme vom 18.07.2024 zur Fassung vom 19.06.2024 der Regierung von Schwaben, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Augsburg:

Stellungnahme:

O. a. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.

Wir geben erneut den Hinweis, dass am 01. Juni 2023 die LEP-Teilfortschreibung in Kraft getreten ist (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W) und bitten dies im Begründungsentwurf entsprechend zu berücksichtigen.

Die verbindliche LEP-Teilfortschreibung kann auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft. Landesentwicklung und Energie (Wirtschaftsministerium Bayern - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie - Menü: Landesentwicklung - Landesentwicklungsprogramm) eingesehen werden. Auch eine nicht-amtliche Lesefassung des LEP Bayern mit Stand 01.06.2023 ist dort zu finden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen, dass landesplanerische Belange nicht entgegenstehen, werden begrüßt und die Auffassung wird geteilt. Den übrigen Anregungen wird gefolgt und die Begründung wird entsprechend angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.03.2025:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z. B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 1.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Die Stadt Lindau (B) verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als gemischte Baufläche (M) sowie teilweise als Parkanlage und Bahnanlagen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überwiegend übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des

§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Lediglich die Darstellungen im südlichen Bereich als Parkanlage und als Bahnanlagen sind als nicht parzellenscharf einzustufen. Auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird verzichtet.

Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Lindau 2030:

Die Stadt Lindau a. B. hat durch das Freiflächenkonzept in einer gesamtstädtischen Betrachtung wesentliche Bestandteile der Landschaft herausgearbeitet, um diese für die zukünftige Profilierung der Stadt zu sichern und weiterzuentwickeln. Wichtiger Bestandteil ist die Lindauer Insel und das Bodenseeufer. Aber auch die sogenannten fünf Landschaftsfinger, die als Grünstrukturen das Zusammenwachsen des Siedlungsgürtels zwischen Bodensee-Ufer und Hinterland verhindern und dabei eine Verbindung vom Bodensee-Ufer zur Drumlinlandschaft herstellen. Neben dieser biotopverbindenden Eigenschaft werten diese Landschaftsfinger die dazwischen liegende Wohnbebauung auf. Übergeordnetes Ziel ist die nachhaltige Wahrung und der Ausbau des Charakters der Stadt Lindau als "Gartenstadt" oder als harmonisch in die Gartenlandschaft eingebettete Stadt.

Ziele:

- Erholung: Entspannung und Erholungsmöglichkeiten für Anwohner und Touristen in innerstädtischen Grünflächen und der Kulturlandschaft der Stadt. Hierdurch wird auch eine Wertsteigerung von Grundstücken erreicht.
- Naturerlebnis: Ökosystemdienstleistungen wie frische Luft, frisches Wasser, der Erhalt von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren, umweltbewusste Landwirtschaft, Forst und Gartenbau sind unverzichtbare Teile menschlicher Existenz und wirken sich positiv auf die körperliche und seelische Gesundheit aus. Die naturschutzfachliche Bedeutung einiger Regionen wird durch unterschiedliche Schutz-Status gewürdigt (FFH-Gebiete, Biotope, Naturdenkmäler, etc.).
- Raumordnung: Sicherung von freien, unbebauten Landschaftsräumen als Grünzäsuren und als Vorranggebiete für Natur und Landschaft zur harmonischen Gliederung und Entwicklung des Siedlungsgefüges.
- Stadtklima: Städte müssen an die Herausforderungen des Klimawandels durch geeignete Maßnahmen angepasst werden. Die größten Herausforderungen liegen in der Überhitzung durch Wärmeabstrahlung resultierend aus hohen Versiegelungsgraden und durch die Beeinträchtigung der Luftqualität. Mindernd wirken Frischluftschneisen und vegetationsbestimmte Freiräume durch ihre Abkühlungseffekte, sowie als Frischluftentstehungs- und Kaltluftentstehungsgebiete.

Das Vorhaben liegt angrenzend an den Bereich, der im Freiraumkonzept als "Ring aus Inselgärten" definiert ist. Dabei handelt es sich um die Uferzonen auf der Insel, welche für die Bewohner der Insel, die Gesamtbevölkerung und die touristischen Gäste von großer Bedeutung sind. Südlich des Geltungsbereiches liegt an der Karlsbastion der "Schützinger Weg" als Teil des Inselrundweges. Durch den "Ring als Inselgärten" mit den Grünflächen, Schanzen und

Uferwegen soll die Beziehung zum See verstärkt werden. Von größter Bedeutung sind gemäß Freiraumkonzept hierbei das Seeufer und die Schanzen.

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

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 27.11.2023 der Bayerischen Schlösserverwaltung, Bauabteilung, München:

Stellungnahme:

Die Grundform des Baukörpers, der auf einem schon bisher bebauten Gelände errichtet werden soll, beschreibt auf einem viereckigen, im EG und 1. OG fünfeckigen, sich leicht konisch zum See hin verjüngenden Grundriss einen viergeschossigen Baukörper mit einem Walmdach. Diese Grundform erscheint zwar dem innenstädtischen Kontext angemessen. Die Bauhöhe entspricht mit 4 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss etwa der Höhenentwicklung der prominenten Gebäude am Hafenbecken und würde sich damit ebenfalls noch bzgl. der Kubatur in die Umgebung einfügen.

Leider sind die Dachflächen aber durch 2 kleinere und 2 größere Dacheinschnitte für Dachterrassen stark zerklüftet. Dies ist gestalterisch sehr nachteilig und kann nicht befürwortet werden. Die ruhige, zusammenhängende Walmdachform würde dadurch zerschnitten. Dies würde sich negativ auf eine harmonische Ansicht vom See und der Uferpromenade her auswirken. Stattdessen könnten relativ breite Schleppgauben mit flach geneigter Verdachung ausgebildet werden, evtl. auch als Gauben von Wintergärten mit weit zu öffnender Verglasung und Sonnenschutzlamellen. Es kann jedoch der Ausschnitt der Dachfläche nicht bis auf weniger als ½ Meter an die Walmdachgrate herangeführt werden. Hier müsste wesentlich mehr an ziegelgedeckter Dachfläche (zu beiden Seiten mind. 1,5 m) frei bleiben.

Auch die tiefen Loggien im 1. bis 3. OG an der Südseite sind gestalterisch unvorteilhaft. Die großen Öffnungen sollten durch eine in Geländerebene vorgesetzte raumhohe Pfostengliederung differenzierter gegliedert werden, evtl. mit Mittelteilung entsprechend den Wohnungszuschnitten (letztere in den Grundrissen dargestellt, aber nicht in den Ansichten).

Die Balkone wirken zu weit und zu wuchtig auskragend. Sie passen in dieser Form nicht zum eher kompakten, straffen Baukörper. Zur optischen Beruhigung und Zusammenfassung der Umrissformen müssten ihre Außenecken über deutlich sichtbare Stützen vertikal abgetragen oder auch abgestrebt

werden. Dies wäre auch der Bemessung der Balkonplatten, die dann nicht mehr auskragen müssen und weniger massiv sein könnten, zuträglich.

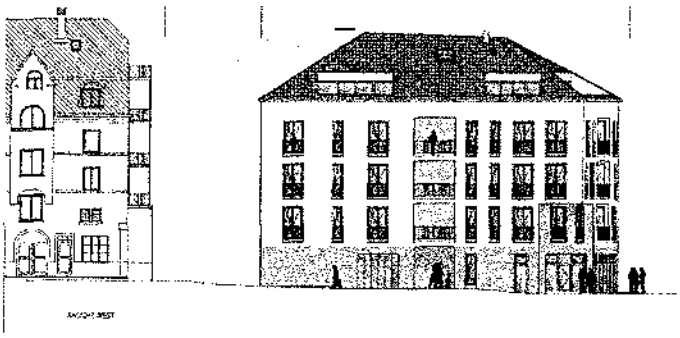
Zu begrüßen ist die Materialauswahl der Fassade mit mineralischem Putz. Bei der Konzeption der Fenster ist darauf zu achten, dass kein auffällig verspiegeltes Glas verwendet wird, um eine Blendwirkung in Richtung des Bodensees zu vermeiden. Mit filigranen Brüstungsgeländern mit feinen Vertikalstäben besteht Einverständnis; Glasbrüstungen vor den Fenstern wären dagegen auszuschließen. Grelle Farbgebung von Fassadenflächen ist ebenfalls auszuschließen.

Mit der in die Biberschwanz-Ziegeldachdeckung integrierten Photovoltaik-Anlage besteht Einverständnis, wenn die Struktur und Färbung der Kollektorfläche weitgehend der Struktur der Fläche der Biberschwanzziegel entspricht.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.4.3, landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, gärtnerische Behandlung der Freiflächen, und Nr. 1.4.5 wasserdurchlässige Bodenbeläge sowie Nr. 3.1 Ausgleich durch Pflanzung von 3 Bäumen nordwestlich angrenzend an das Planungsgebiet wird begrüßt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einführende Zusammenfassung und Zustimmung zu Gebäudeform und -höhe werden zur Kenntnis genommen. Der Grundriss und die Gebäudehöhe orientieren sich an den benachbarten Bestandsgebäuden. Die Ansichten verdeutlichen, dass das geplante Gebäude den angrenzenden Bestand (Dreierstr. 7 & 7a) nicht überragt.



Der Gestaltungsbeirat der Stadt Lindau hat sich bewusst gegen die Ausbildung von Dachgaupen entschieden, da der Fokus wieder verstärkt auf eine ruhige Dachlandschaft gelegt werden soll. Stattdessen wurden Dacheinschnitte als Dachterrassen gewählt, um aus der Gebäudeflucht heraustretende Balkone im Dachgeschoss zu umgehen und damit die Dachform insgesamt ruhiger erscheinen zu lassen. Um eine zu starke Zerschneidung des Daches zu verhindern, werden die Dacheinschnitte nun nordseitig um 7 m² und südseitig um 7,84 m² reduziert und somit weiter von der Dachkante abgerückt. Darüber hinaus entfallen zudem die beiden äußeren Dachflächenfenster auf der Westseite.

Die Anmerkung, dass die Balkone zu wuchtig hinausragen und nicht zum kompakten Gesamtkörper passten, wird zur Kenntnis genommen. Zur optischen

Beruhigung werden die Balkone auf eine einheitlich übereinanderliegende Größe angepasst. Sämtliche Balkone wurden in ihrer Bautiefe um jeweils 20 cm reduziert. Balkone in einer Bautiefe von ca. 2,30 m sind sinnvoll nutzbar, da auf einem Balkon dieser Größe/Tiefe zum Beispiel auch ein Tisch mit 4 Stühlen aufgestellt werden kann.

Die Verwendung von auffällig verspielten Gläsern ist ebenso wenig geplant, wie grelle Farbgebungen von Fassadenflächen. Die geplante Gestaltung ist den Ansichten des Vorhaben- und Erschießungsplanes zu entnehmen, welcher als Bestandteil der Satzung verbindlich geregelt wird.

Es wird begrüßt, dass mit der in die Biberschwanz-Ziegeldachdeckung integrierten Photovoltaik-Anlage Einverständnis besteht. Hierbei wird darauf geachtet, dass die Struktur und Färbung der Kollektorfläche weitgehend der Struktur der Fläche der Biberschwanzziegel entspricht. Dies ist auch Bestandteil des Materialkonzeptes, welches als verbindlich gilt.

Die Begrüßung der textlichen Festsetzungen unter den Ziffern 1.4.3 und 1.4.5 sowie der festgesetzten Ausgleichspflanzung unter Ziffer 3 wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorhabenträger und dem Stadtbauamt der Stadt Lindau waren eine möglichst naturnahe Gestaltung der Außenanlagen im Geltungsbereich sowie eine ortsnahe Unterbringung des naturschutzfachlichen Ausgleichs von besonderer Bedeutung.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 30.11.2023 eines Bürgers 1:

Stellungnahme:

Wie avisiert übersende ich Ihnen die Anregungen und Hinweise, die in die Entscheidung über das Bauvorhaben einfließen und zu einer Änderung der Planung bzw. Ausführung des Gebäudes führen sollen.

Neben den von Amts wegen zu prüfenden Punkten bitten wir um Berücksichtigung folgender Aspekte:

- Die Ausführungen des Planungsbüros sind teilweise überholt. Ein Bezug auf die alte Planung für die hintere Insel ist abwegig, wie der bekannte Bürgerentscheid gezeigt hat. Die weitere Versiegelung (auch der Platz bei der "Westküste" soll ja noch bebaut werden) führt zu einer Betonwüste auf der hinteren Insel. Die bereits im Plan dargestellte Überschreitung der Baulinie ist hoffentlich ein Versehen.
- Durch das geplante Café ist eine Zunahme des Parkplatzsuchverkehrs zu befürchten. Im Sommer werden die Badegäste auf der Liegewiese (Ruhezone s.o.) sich entsprechend bedienen – hierfür gibt es bereits den Kiosk hinter dem Spielplatz. Weitere Gastronomie ist bekanntlich am Schützinger Weg angesiedelt.
- Die Stadtverwaltung sollte einen Bebauungsplan für das gesamte Areal vorlegen und nicht von Einzelinteressen getrieben agieren müssen. Eine weitere Verdichtung der hinteren Insel sollte unterbleiben zumal in Lindau viel gebaut wird.

- Ein Teil der Wohnungen in bester Lage von Lindau soll sozialgerecht belegt werden. Wer sucht diese Bewohner aus? Der Bauherr oder die Stadtverwaltung? Falls die Stadtverwaltung: Die Frage nach den Kriterien der Auswahl wurde anlässlich einer Begehung der hinteren Insel vor der Gartenschau an Herrn xxxxx gestellt. Die Antwort war mehr als vage.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einführung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lindau ist sich der Pflicht zur Ermittlung und sachgerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange bewusst.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein abzureißendes Gebäude, der übrige Bereich ist bereits teilversiegelt. Durch die Planung in diesem Bereich entsteht somit eine Wiedernutzung einer bereits teilweise versiegelten Fläche, sodass durch das Vorhaben keine neuen, hochwertigen Böden versiegelt werden müssen. Weiterführende Planungen auf der hinteren Insel betreffen dieses Vorhaben nicht und werden abgekoppelt hiervon behandelt. Es kann jedoch gesagt werden, dass die Stadt Lindau bemüht ist, eine sogenannte "Betonwüste" zu verhindern. Im Plan wurde eine Baugrenze festgesetzt, innerhalb dieser das Hauptgebäude errichtet werden kann. Eine Überschreitung dieser durch das Hauptgebäude ist nicht geplant und auch nicht zulässig.

Entlang des Schützinger Weges befindet sich derzeit nur der "Schützinger am See" und eine Saftbar, welche lediglich im Sommer geöffnet und eher auf Getränke ausgerichtet sind. Darüber hinaus gibt es nur das "Café hintere Insel", welches bereits mit ausreichend Abstand angesiedelt ist. Ein Café mit einem Innenbereich mit Sitzplätzen und Speisen ist auf der hinteren Insel derzeit nicht vorhanden. Ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen lässt sich hierbei nicht vermeiden, es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Café insbesondere die Fußgänger anspricht und sich der hinzukommende Verkehr in einem verträglichen Maß halten wird.

Die Planung und Vergabe der sozialgerechten Wohnungen orientieren sich an der SoBoN-Regelung der Stadt Lindau. Die SoBoN-Wohnungen werden nach EOF-Kriterien (Einkommensorientierte Förderung) des Wohnraumförderungsgesetzes(WoFG) i.d.R. durch den Vermieter vergeben. Unter die EOF fallen etwa 82 % aller Bayerischen Einkommen. Diese reicht von Stufe 1 (Harz IV-Niveau) über Stufe 2 (geringes Einkommen) bis zu Stufe 3 (mittleres Durchschnittseinkommen). Damit ist gewährleistet, dass die Lindauer SoBoN auch tatsächlich einer breiten Bevölkerung zur Verfügung steht. Für die in Inanspruchnahme einer geförderten Wohnung ist zudem die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines für die jeweilige EOF-Stufe erforderlich. Der Grundsatzbeschluss der SoBoN-Regelung wurde in öffentlicher Sitzung am 24.05.2017 befasst und gilt seitdem für alle Bauvorhaben.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 30.11.2023 eines Bürgers 2:

Stellungnahme:

Anmerkung:

Zuerst möchte ich festhalten, dass ich es sehr begrüße, dass der Antragsteller die seit Jahren immer wieder blockierte Sanierung und Entwicklung der Westlichen Insel weiter betreibt. Allerdings sind die nach dem Rahmenplan für das betroffene Grundstück notwendigen Voraussetzungen noch nicht alle erfüllt. Folgende Punkte sind m. E. noch nicht oder nur unvollständig geklärt: *[Anmerkung: siehe Ausführungen unter den Punkten: 2.1.2." Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen", 1.1.8 " Schutzgut Kulturgüter", 1.1.5 " Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität" und 1.1.9 " Erneuerbare Energien"]*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass grundsätzliches Einverständnis zur Entwicklung der westlichen Insel besteht.

Stellungnahme:

Fazit:

Angesichts dieser ungeklärten Fragen kann m. E. das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren so wie beantragt, nicht durchgeführt werden. Ich möchte in diesem Zusammenhang auch daran erinnern mit welch hohem finanziellen Aufwand an öffentlichen Mitteln die vor fast fünf Jahrzehnten über das Städtebauförderungsprogramm eingeleitete Sanierung der Westlichen Insel in Lindau erfolgte. Es wurde bisher mit sichtbarem Erfolg für alle Beteiligten, auch mit großem Engagement des jetzigen Antragstellers Herrn xxxxx umgesetzt.

Es wäre daher geradezu unverantwortlich mit diesem Verfahren in kleinkarierte und nicht ausreichend abgestimmte Einzelmaßnahmen zurück zu fallen.

Deshalb bitte ich die zuständige Aufsichtsbehörde um entsprechende Einflussnahme und qualifizierte fachliche Steuerung dieses und zukünftiger Verfahren im Bereich der Westlichen Insel in Lindau.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben aus Sicht des Bürgers nicht durchführbar ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst einen Bereich des Rahmenplans Hintere Insel, welcher als Baufeld S1 im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Gebäude (Dreierstr. 7a) betrachtet wird. Da sich das Vorhaben des vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes auf das Grundstück Dreierstr. 9 beschränkt, wird der Geltungsbereich auf den Bereich des Vorhabens

begrenzt. Auch der Rahmenplan Hintere Insel sieht eine Entwicklung des Gebiets mit mehreren Bebauungsplänen in mehreren Abschnitten vor. Es handelt sich somit um keine unabgestimmte Einzelmaßnahme, sondern um die planmäßige Entwicklung dieses Baufeldes im Kontext des Rahmenplanes.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 30.11.2023 eines Bürgers 3:

Stellungnahme:

Erste Anmerkung.

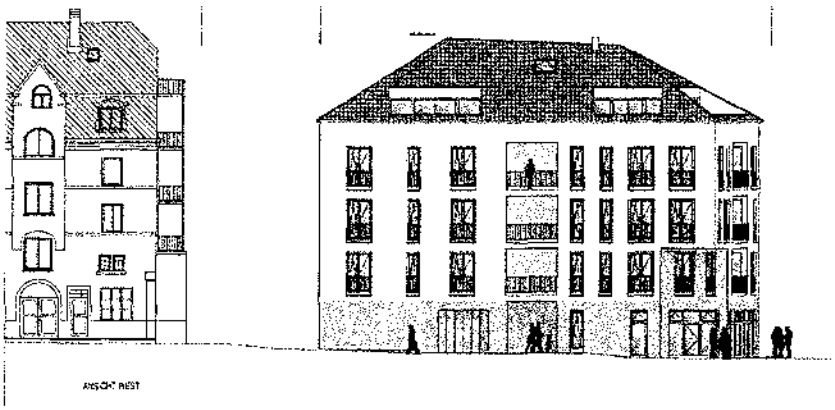
Die Darstellung des Gebäudes Dreierstrasse 7 bzw. 7a, wie es in der öffentlichen Auslegung gezeichnet ist, entspricht nicht dem tatsächlichen Gebäude. Es fehlt der Flachbau am Gebäude 7a und die darauf angebrachten Balkone, siehe Foto im Anhang.

Die Darstellung der zukünftigen Situation in der Auslegung entspricht somit nicht der tatsächlichen Situation.

Frau xxxxx (Bauamt) hat mir in der Einschätzung, dass diese Teile fehlen zugestimmt, und gesagt, dass diese ergänzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anmerkung, dass die Darstellung des Gebäudes Dreierstrasse 7 bzw. 7a nicht dem tatsächlichen Gebäude entspricht, wird zugestimmt und die Ansichten wurden nun überarbeitet und um die fehlenden Objekte ergänzt:



Stellungnahme vom 07.08.2024 zur Fassung vom 19.06.2024 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Da die vorgelegten Planunterlagen der ersten öffentlichen Auslegung weitgehend unverändert blieben, halte ich meine dazu gestellten Einwände und Veränderungsvorschläge unverändert aufrecht.

Begründung:

Allein die weitgehend abgelehnten Stellungnahmen der TÖB Landesamt für Denkmalpflege vom 29.11.2023, UNB Landratsamt Lindau vom 24.11.2023, Bayrische Schlösserverwaltung vom 27.11.2023 und des Stadtheimatpflegers vom 01.12.2023, deren Inhalt fast die gleichen Bedenken und Anregungen enthalten wie meine Kritikpunkte vom 30.11.2023, bestärken mich in dieser Haltung.

Es ist für mich nicht nachvollziehbar, wieso hier Planungen erstellt werden, die den verschiedenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90 Westl. Insel und des Rahmenplanes Hintere Insel der Stadt Lindau total widersprechen. Dies erweckt den Verdacht, dass hier "nicht alles mit rechten Dingen zugeht" und das Verfahren dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur dazu missbraucht wird, um Einzelinteressen des Vorhabenträgers Vorrang gegenüber den bisher entwickelten Plänen und Festsetzungen einzuräumen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wurde nicht abgelehnt, sondern diese wurde nach inhaltlicher Auseinandersetzung und Gewichtung der vorgebrachten Belange sachgerecht abgewogen. Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der förmlichen Beteiligung keine erneute Stellungnahme zur Planung abgegeben.

Hinsichtlich des Bebauungsplanes und Rahmenplanes Hintere Insel wird an folgender bereits getroffenen Abwägungsentscheidung festgehalten: "Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst einen Bereich des Rahmenplans Hintere Insel, welcher als Baufeld S1 im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Gebäude (Dreierstr. 7a) betrachtet wird. Da sich das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf das Grundstück Dreierstr. 9 beschränkt, wird der Geltungsbereich auf den Bereich des Vorhabens begrenzt. Auch der Rahmenplan Hintere Insel sieht eine Entwicklung des Gebiets mit mehreren Bebauungsplänen in mehreren Abschnitten vor. Es handelt sich somit um keine unabgestimmte Einzelmaßnahme, sondern um die planmäßige Entwicklung dieses Baufeldes im Kontext des Rahmenplanes."

Des Weiteren wird angeführt, dass es im Rahmen der planerischen Entscheidungshoheit der Stadt liegt, bestehende Bebauungspläne an Entwicklungsmöglichkeiten anzupassen und entsprechend zu ändern. Dieses Potential wird in dem Vorhaben in der Dreierstraße gesehen, welches nicht nur dem Wohnraumbedarf entgegenkommt, sondern auch eine Aufwertung des Areals zur Folge hat. Vor diesem Hintergrund wird der Vorwurf, dass alles nicht mit rechten Dingen zu gehe und der Missbrauch des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Einzelinteressen Vorrang einzuräumen, zurückgewiesen. Es ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan immanent, dass ein Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der Kommune die planerische Entwicklung mitgestaltet, wobei die Abwägung, Beurteilung und Entscheidung über den Bebau-

ungsplan immer bei der Stadt verbleibt, welche sich im vorliegenden Fall intensiv mit allen vorgebrachten Belangen auseinandergesetzt und für die gegenständliche städtebauliche Entwicklung entschieden hat.

Stellungnahme:

Beispiele

Geltungsbereich: Es ist unverständlich, warum der Baukörper des Neubaus die im Rahmenplan vorgegebenen Abmessungen überschreiten darf, ebenso Teilflächen der Fl.Nr. 577, auf der die denkmalgeschützte Torfschupfe steht. Dadurch wird die Abstandsfläche zu diesem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gebäudes missachtet und dessen zukünftige, noch nicht definierte Nutzung stark eingeschränkt (Teil III Gestaltungsleitfaden 21. April 2021). In dem dazu gehörenden Lageplan (Ziff. 5.6 Privater Freiraum, Vorzonen) besteht auch ein deutlicher Abstand zum geplanten Neubau.

Diese Ignorierung einer möglichen Nutzung dieses Denkmals bekommt hier einen besonderen Stellenwert, wenn man die Vorgeschichte kennt. Der bereits vom Stadtrat in nicht öffentlicher Sitzung genehmigte Antrag des Vorhabenträgers auf Abbruch der Torfschupfe konnte durch eine Indiskretion nicht vollzogen werden (LiZ vom 26.11.2019 "Stadtrat erlaubt xxxxx den Abriss eines Denkmals").

Von einer "planmäßigen Entwicklung dieses Baufeldes im Kontext des Rahmenplanes", wie in der abschließenden Antwort auf meine Stellungnahme vom 30.11.2023 formuliert, kann somit wohl keine Rede mehr sein (LiZ vom 26.11.2022 "Diese Pläne hat xxxxx für die Hintere Insel"). Es ist wohl damit zu rechnen, dass ein Abbruch der Torfschupfe unter dem üblichen Vorwand mangelnder wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit nach wie vor betrieben wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht durch den Rahmenplan definiert oder eingeschränkt. Auch der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes richtet sich nach dem Planungserfordernis und den städtebaulich sinnvollen Entwicklungsmöglichkeiten in dem Bereich.

Eine Missachtung der Abstandsflächen liegt nicht vor, diese werden entsprechend der Begründung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

Die Ausführungen zu den vorherigen Geschehnissen werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits ausgeführt, wird an der getroffenen Abwägungsentscheidung, welche hier auch in der Stellungnahme nochmals zitiert wird, festgehalten. Wenn hier zuvor anderweitige Entscheidungsmöglichkeiten im Raum standen, ändert dies nichts an der nun getroffenen Abwägungsentscheidung zum Erhalt der Torfschupfe. Zum Erhalt der Torfschupfe sind auch Regelungen im Durchführungsvertrag vereinbart.

Stellungnahme:

Gestaltung: Auch die Gestaltung des geplanten Gebäudes samt Vorflächen greift nur wenige Anregungen aus den zahlreichen Vorschlägen des Rahmenplans auf. Dies betrifft vor allem die besonders detailliert ausgearbeiteten Anregungen im Gestaltungsleitfaden für die Erdgeschosszone entlang der Dreierstrasse und des Schützingerweges (Ziff. 5.6.6, Teil 111). Dazu gehört auch der Einbau von Dacheinschnitten, die bisher im gesamten denkmalgeschützten Ensemble der Insel Lindau nicht zulässig sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die jetzige geplante Gestaltung des Bauvorhabens ist unter Berücksichtigung der Anregungen des Gestaltungsbeirats und in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Lindau erarbeitet worden. Zusätzlich orientiert sich das Bauvorhaben in seiner Gestalt an der unmittelbaren Nachbarbebauung.

Die öffentlichen Bereiche in der Erdgeschosszone, die der Gestaltungsleitfaden beschreibt, wurden durch das geplante Café aufgegriffen.

Auf Dachgaupen beispielsweise wurde bewusst verzichtet, um das Dach nicht zu kleinteilig wirken zu lassen.

Der Neubau mit vier Vollgeschosse und einem abschließenden Dachgeschoss mit Walmdach nimmt hinsichtlich Maßstab, Proportion und Gebäudehöhe Bezug auf die bereits bestehenden, benachbarten Gebäude, insbesondere auch auf das Objekt Dreierstraße 7/ 7a.

Gemäß den Vorgaben des Rahmenplanes ist ein Baukörper geplant, der straßenseitig, im Verlauf der Dreierstraße die Gebäudeflucht des angrenzenden Bestandsgebäudes aufnimmt.

Im Dachbereich wurde zur Erzielung eines ruhigen Erscheinungsbildes auf Dachgaupen oder Dachvorbauten verzichtet. Die geplante Photovoltaikanlage wird in die Dachfläche aus roten Biberschwanzziegeln integriert. Einzelne Ziegel sind hierbei als Indachkollektoren vorbereitet und lassen sich harmonisch in die mit Ziegeln gedeckte Dachfläche integrieren. Balkone sind für einzelne Wohnungen auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Gebäuderückseite vorgesehen. Im Verlauf der Dreierstraße erhalten die Wohnungen ausschließlich Loggien, um auch hier ein möglichst ruhiges Fassadenbild zu erzielen.

Geplant sind Holzfenster, im Erdgeschoss auch Aluminiumfenster, die jeweils farblich aufeinander abgestimmt werden. Geschlossene Fassadenbereiche erhalten einen mineralischen, leichtstrukturierten Außenputz. Der Putz im Erdgeschoss soll in Struktur und Farbe von der übrigen Fassade, in einem dunkleren Farbton abgesetzt werden.

Die Gestaltung der Außenanlagen orientiert sich ebenfalls an den Vorgaben des Rahmenplans. Bei den Außenbelägen ist die Fortführung des angrenzenden Natursteinpflasterbelages in Teilbereichen vorgesehen. Die Terrassen

und der Freibereich des Cafés sollen großformatige Betonwerkstein- oder Natursteinplattenbeläge erhalten.

Einzelne Freibereiche werden durch die Verwendung von ortsüblichen Hecken voneinander abgegrenzt.

Stellungnahme:

Fazit: Diese anhand einiger Beispiele aufgezeigten Defizite zu den bislang schon vorhandenen Gutachten und Plänen zur Hinteren Insel zeigen, dass dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden kann.

Es wäre deshalb dringend erforderlich, nicht nur den rechtlich sauberen Verfahrensablauf zu überprüfen, sondern auch die städtebaulich-gestalterisch und denkmalpflegerischen Belange aus den zahlreich schon vorhandenen Untersuchungen fachlich zu bewerten. Dies wäre angesichts der in den letzten Jahrzehnten besonders für den Bereich der Hinteren Insel gewährten hohen öffentlichen Zuschüssen v.a. aus der Städtebauförderung unbedingt notwendig und durchaus gerechtfertigt.

In diesem Zusammenhang sollte noch die Frage erlaubt sein, warum die örtliche Bauverwaltung der großen Kreisstadt Lindau in diesem Verfahren offensichtlich nicht in der Lage ist, die Einhaltung der bereits im bisherigen Verfahren erzielten Ergebnisse in diesem Bebauungsplan einzufordern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Fazit wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der gegenständliche Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf, sondern vom Stadtrat der Stadt im Rahmen seiner Planungshoheit als Satzung beschlossen wird. Der Verfahrensablauf erfolgt ordnungsgemäß nach den Vorgaben des Baugesetzbuch.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen:

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 30.11.2023 eines Bürgers 1:

Stellungnahme:

Neben den von Amts wegen zu prüfenden Punkten bitten wir um Berücksichtigung folgender Aspekte:

- Die 17 TG-Plätze mit entsprechend zu erwartendem Verkehr sind nicht vereinbar sind mit dem als Ruheraum definierten Teil des Luitpoldparks sowie dem Gesamtkonzept einer Verringerung des Autoverkehrs auf der hinteren Insel.

- Der gesamte Bereich der Dreierstr. ist schon jetzt beparkt wie in einer Großstadt (mittlerweile 4 Parkplätze mehr vor Dreierstr. 4, Dreierstr. 7 ist vollständig mit Parkplätzen umrandet).
- Die Zufahrt zur Tiefgarage über den Autoaufzug wird zu Wartezeiten führen verbunden mit Lärm und Abgasen. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird die Dreierstrasse blockieren und sollte verlegt werden. Die Tiefgarage sollte verkleinert und auf eine Etage begrenzt werden (Grundwasser etc.).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Derzeit wird die zu überplanende Fläche für Garagen und Stellplätze genutzt, sodass bereits mehrere Fahrzeuge täglich entlangfahren. Diese Stellplätze werden nun durch die Planung und den Bau einer Tiefgarage für die Bewohner ersetzt. Es kann also davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen nicht drastisch erhöht, sondern ähnlich bleiben wird. Die Anzahl der geplanten Tiefgaragen-Stellplätze wurden mit den entsprechenden Stellen im Bauamt Lindau abgestimmt und entspricht der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Lindau. Die geplante Tiefgarage beinhaltet 16 PKW-Stellplätze für die Bewohner*innen des Gebäudes. Hierbei handelt es sich um Privatpersonen, welche zu unterschiedlichen Zeiten mit ihrem Auto unterwegs sein werden. Es wird also davon ausgegangen, dass es nicht allzu häufig dazu kommen wird, dass mehrere Fahrzeuge gleichzeitig den Autoaufzug benutzen müssen und die Wartezeiten und daraus resultierender Lärm und Abgasbelastung als gering einzustufen sind.

Das Gebäude wird bewusst mit einer Tiefgarage mit genügend Stellplätzen für die Bewohner geplant, um somit zu verhindern, dass noch mehr Fahrzeuge entlang der Straße parken. Derzeit wird die Fläche vor allem als Stellplatz für Autos genutzt. Durch die Planung werden die Fahrzeuge der Bewohner zukünftig in der Tiefgarage geparkt, sodass dies sogar eine Verbesserung des Ist-Zustandes darstellt. Hinsichtlich der (möglichen) Betroffenheit von Grundwasser wird auf die Inhalte des geotechnischen Berichts der Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 20.06.2022 und auf die Stellungnahmen des Landratsamt Lindau, Sachgebiet Wasserrecht vom 02.11.2023 sowie des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 23.11.2023 verwiesen. Auf Ebene der Baugenehmigung werden ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse beantragt und entsprechende fachgutachterliche Nachweise erbracht, bspw. dass keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen.

Durch den geplanten Autoaufzug kann eine Tiefgaragenabfahrt entfallen und es wird damit deutlich weniger Grundstücksfläche versiegelt. Eine Verkleinerung der Tiefgarage ist leider nicht möglich, da die Anzahl an Stellplätzen durch die Stellplatzsatzung der Stadt Lindau vorgeschrieben ist. Geplant sind 15 Wohneinheiten. Da die Bewohner zudem nicht alle gleichzeitig mit dem Fahrzeug das Haus verlassen werden, ist davon auszugehen, dass die Wartezeiten und die damit verbundenen Abgase und Lärm sich eher geringhalten werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 30.11.2023 eines Bürgers 2:

Stellungnahme:

1.) Erschließung:

Aus einem Bericht in der LiZ vom 14.11.2023 "In die Gewölbe soll bald ..." war zu entnehmen, dass die im Rahmenplan bisher über das Grundstück Dreierstrasse 7 der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG geplante fußläufige Erschließung der Westlichen Insel nicht mehr weiter verfolgt werden soll. Damit entfällt die bisherige Absicht, über die durch Kürzung der Bahnsteige des Inselbahnhofs gewonnene Fläche einschließlich des Geländes des ehemaligen Bahnbetriebswerks eine Verbindung zu den verschiedenen Einrichtungen der Westlichen Insel herzustellen.

Als sich anbietende Alternative verbliebe nur noch die schon vorhandene Anbindung über die Dreierstrasse südlich des geplanten Bauvorhabens nördlich der Karls-Bastion. Dies würde aber mit der dortigen Uferpromenade und dem Bodensee- Fernwanderweg kollidieren. Damit wäre der vorgesehene Betrieb eines Cafes im EG des geplanten Neubaus nur mehr bedingt möglich.

Zudem wird über diesen Bereich auch das unmittelbar im Osten angrenzende ehemalige Bahnbetriebsgelände erschlossen, das inzwischen ebenfalls vom Antragsteller erworben wurde. Es existieren noch andere Vorschläge über eine Erschließung nördlich des ehemaligen Brauereigeländes entlang der Dreierstrasse, aber so lange diese Erschließungsfrage nicht geklärt ist, fehlt m. E. eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Genehmigung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits ausgebaute "Dreierstraße". Zu Fuß ist das geplante Gebäude zudem über den "Schützinger Weg" erreichbar. Die Erschließungsmöglichkeiten bleiben auch zukünftig bestehen und eine Veränderung dieser ist derzeit nicht geplant.

Stellungnahme vom 07.08.2024 zur Fassung vom 19.06.2024 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Erschließung: Der Neubau ist über die Dreierstrasse erschlossen. Aber solange die zukünftige Erschließung des dahinter liegenden Grundstücks der ehemaligen Bahnmeisterei nicht geklärt ist, muss dessen Erschließung ebenfalls über die Dreierstrasse abgewickelt werden. Dies kollidiert jedoch mit der Zu- und Abfahrtssituation vor dem Tor zum geplanten Tiefgaragenaufzug.

Hier fehlen die verkehrsrechtlich erforderlichen Flächen und Abstände im Ein- und Abfahrtsbereich vor dem Garagentor.

Die ebenfalls über diesen Bereich führende Erschließung des Grundstücks der ehemaligen. Bahnmeisterei wäre dann nicht mehr in ausreichendem Maße ge-

geben. Auch hierzu liegen zahlreiche Vorschläge aus dem jüngsten Wettbewerb zu Beginn dieses Jahres über die "Erschließungs- und Freiraumplanung Hintere Insel" vor. Diese können jedoch nicht umgesetzt werden, solange die im Rahmenplan vorgesehene Erschließung der Hinteren Insel von den davon betroffenen Grundstücksbesitzern nicht frei gegeben werden.

Dies gilt für die EG-Zone der Gebäude der stadteigenen GWG an der Dreierstraße, ebenso für Grundstücke der DB-AG die zur Verlängerung der Thierschstraße entlang der Westgrenze des Inselbahnhofs benötigt werden. Vor allem werden Flächen aus der ehemaligen Bahnmeisterei benötigt, die der Vorhabenträger schon vor wenigen Jahren über ein ominös abgelaufenes Verfahren trotz des von der Stadt Lindau beanspruchten Vorkaufsrechts erwerben konnte. Diese Situation sollte bei der Beurteilung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch eine Rolle spielen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits ausgebaute "Dreierstraße". Zu Fuß ist das geplante Gebäude zudem über den "Schützinger Weg" erreichbar. Die Erschließungsmöglichkeiten bleiben auch zukünftig bestehen und eine Veränderung dieser ist derzeit nicht geplant.

Die geplante Erschließung des Bauvorhabens mit der Zufahrt zum TG-Aufzug über die Dreierstraße kann ohne zusätzliche Maßnahmen erfolgen.

Ein Stauraum für wartende PKWs ist nicht erforderlich, da die betroffene Stelle gut einsehbar ist und die Verkehrsbelastung auf der Dreierstraße Richtung Schützinger Höfe gering ist. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird durch wartende PKWs nicht gemindert. Zumal ist durch die Nutzung der geplanten 16 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage nicht mit einer dauerhaft hochfrequentierten Nutzung des PKW-Aufzugs zu rechnen.

Das Gebäude Dreierstraße 9 markiert gemäß des Rahmenplans, welchem auch die EBA zugestimmt hat, für die Hintere Insel den südwestlichen Abschluss der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Bahnflächen. Die Deutsche Bahn war hierzu auch im Wettbewerb "Erschließungs- und Freiraumplanung Hintere Insel" einbezogen. Das Gebäude selbst fügt sich in eine Bebauungsstruktur ein, welche mit der Dreierstraße 7/7a und weiteren, geplanten Gebäuden die denkmalgeschützten Bahngebäude im Bereich Schützinger Höfe einfassen werden. Daraus wird sich ein neues Quartier entwickeln, das im Gegensatz zu heute ohne bahnrelevante Nutzungen auskommt und den Schwerpunkt auf die Nutzungen Gewerbe und Büronutzung, Veranstaltung und Gastronomie legen soll. Ergänzt werden soll dieses Quartier mit Wohnnutzungen.

Für die oben beschriebene Entwicklung des Bereichs Schützinger Höfe ist davon auszugehen, dass diese Flächen aus der Bahnnutzung entlassen werden können, da keine bahnrelevanten Nutzungen mehr vorliegen werden. Das derzeit vorhandene Tanklager wird abgebaut und in Reutin neu errichtet, sodass auch die Zufahrt zum Tanklager obsolet werden wird. Die Umwidmung von Bahnflächen wird auch die südlich an das Gebäude Dreierstraße 9 liegenden Freiflächen der sog. Schützinger Promenade umfassen. Diese Flächen

sollen mittelfristig an die Stadt übereignet werden. Sie sind bereits als Promenade mit dem Aspekt Freizeitnutzung ausgebildet und werden diese Nutzungsart auch in Zukunft beibehalten. Hierzu gibt es entsprechende Grundsatzvereinbarungen zwischen Stadt und DB. Die neue Gleisgrenzen wurden bereits im Planfeststellungsverfahren 2019 festgestellt und die Planungsvereinbarung zwischen DB und der Stadt wurde von der Konzernleitung genehmigt. Eine Entbehrlichkeitsprüfung wurde von Seiten der DB bereits angestoßen.

Zudem wird im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen, dass alle festgesetzten Nutzungen gemäß Ziffer 1.1.1 der Festsetzungen im Bebauungsplan am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig werden.

2.1.3 Belange der Eisenbahn:

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

Stellungnahme vom 03.09.2024 zur Fassung vom 19.06.2024 der DB AG, DB-Immobilien, München:

Stellungnahme:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Bei dem o.g. Bebauungsplanverfahren sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahnbundesamt am Verfahren zu beteiligen. Die

Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9-11, 80335 München.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Den Anregungen wird gefolgt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird um den Hinweis zur Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs sowie des sicheren Betriebes und des gewöhnlichen Betriebes ergänzt.

Stellungnahme:

1. Immobilienrelevante Belange

Grundstücke im Eigentum der DB AG:

Es befinden sich Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Es handelt sich hier um eine Teilfläche des Flurstücks mit der Nr. 591/3, Gemarkung Lindau.

Veräußerte Grundstücke:

Die folgenden Grundstücke wurden seitens der DB AG verkauft: Flurstück-Nrn.: 577/6, 590/2, 577/8, 590/1 und 580/25, alle Gemarkung Lindau

Die nachfolgenden Hinweise betreffen die vorstehend genannten verkauften Grundstücke:

Die o.g. Planung betrifft einen Kaufgegenstand der durch die DB Immobilien an den Antragsteller verkauft wurde. Auf die Kaufverträge inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit den Kaufverträgen übernommenen Verpflichtungen und Verzichte - auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind - sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.

Gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen:

Bei den durch den Bebauungsplan überplanten Flächen handelt es sich nach unseren internen Informationen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Sie dürfen nicht überplant werden, sondern allenfalls nachrichtlich im Bebauungsplan als Bahnanlagen gekennzeichnet werden.

Wir bitten um Kontaktaufnahme mit dem Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9 - 11, 80335 München.

2. Infrastrukturelle Belange

Hinweise DB InfraGO AG, Investitionsplanung und Segmentsteuerung:

Die Zufahrt zu unseren Grundstücken über die Dreierstraße muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Wir verweisen hier auf das vereinbarte Geh- und Fahrtrecht gem. Kaufvertrag.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den immobilienrelevanten Belangen werden zur Kenntnis genommen und betreffen die aufgeführten Grundstücke bzw. deren Veräußerungen und Belastungen, welche außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens liegen.

Das Gebäude Dreierstraße 9 markiert gemäß des Rahmenplans, welchem auch die EBA zugestimmt hat, für die Hintere Insel den südwestlichen Abschluss der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Bahnflächen. Die Deutsche Bahn war hierzu auch im Wettbewerb "Erschließungs- und Freiraumplanung Hintere Insel" einbezogen. Das Gebäude selbst fügt sich in eine Bebauungsstruktur ein, welche mit der Dreierstraße 7/7a und weiteren, geplanten Gebäuden die denkmalgeschützten Bahngebäude im Bereich Schützinger Höfe einfassen werden. Daraus wird sich ein neues Quartier entwickeln, das im Gegensatz zu heute ohne bahnrelevante Nutzungen auskommt und den Schwerpunkt auf die Nutzungen Gewerbe und Büronutzung, Veranstaltung und Gastronomie legen soll. Ergänzt werden soll dieses Quartier mit Wohnnutzungen.

Für die oben beschriebene Entwicklung des Bereichs Schützinger Höfe ist davon auszugehen, dass diese Flächen aus der Bahnnutzung entlassen werden können, da keine bahnrelevanten Nutzungen mehr vorliegen werden. Das derzeit vorhandene Tanklager wird abgebaut und in Reutin neu errichtet, sodass auch die Zufahrt zum Tanklager obsolet werden wird. Die Umwidmung von Bahnflächen wird auch die südlich an das Gebäude Dreierstraße 9 liegenden Freiflächen der sog. Schützinger Promenade umfassen. Diese Flächen sollen mittelfristig an die Stadt übereignet werden. Sie sind bereits als Promenade mit dem Aspekt Freizeitnutzung ausgebildet und werden diese Nutzungsart auch in Zukunft beibehalten. Hierzu gibt es entsprechende Grundsatzvereinbarungen zwischen Stadt und DB. Die neue Gleisgrenzen wurden bereits im Planfeststellungsverfahren 2019 festgestellt und die Planungsvereinbarung zwischen DB und der Stadt wurde von der Konzernleitung genehmigt. Eine Entbehrlichkeitsprüfung wurde von Seiten der DB bereits angestoßen.

Zudem wird im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen, dass alle festgesetzten Nutzungen gemäß Ziffer 1.1.1 der Festsetzungen im Bebauungsplan am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig werden.

Stellungnahme:

Kabel- und Leitungsanfrage:

Es wurde eine Kabel– und Leitungsanfrage durchgeführt. Es wurden keine Kabel und Leitungen gemeldet bzw. ggf. vorhandene Telekommunikationskabel in den angefragten Grundstücken sind außer Betrieb.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebenen Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB InfraGO AG bzw. die DB AG zu informieren.

Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hinsichtlich der Kabel- und Leitungsanfrage werden die Ausführungen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Die Benutzung von Bahngrund als Zugang oder Zufahrt zum Baugrundstück kann nicht gestattet werden.

Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Konzernrichtlinie 135.0201 bei der DB InfraGO AG beantragt.

Bitte wenden Sie sich bei der DB InfraGO AG, Eicher Straße 35, 87435 Kempten, an Herr xxxxx, I.IA-S-N-AUG-IF, Tel.: xxxxx, bzw. per Mail: xxxxx@deutschebahn.com.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen bei elektrifizierten Strecken ein Abstand von 7,5 m zum Gleisbereich einzuhalten.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGO AG vorzulegen. Die DB InfraGO AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Bauherren haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Herr xxxxx, I.IFD-S, Tel. xxxxx, Mail: xxxxx@deutschebahn.com, Richelstr. 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.

Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.

Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Sicht auf Signale und Signalanlagen muss gemäß den geltenden Richtlinien ständig auch während der Bauphasen uneingeschränkt gewährleistet sein.

Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von >= 5,0 m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen Grabungs- / Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch einen Bauüberwacher Bahn erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass der bahnzugelassene Bauüberwacher Bahn rechtzeitig am externen Markt einzukaufen ist. Die bahneigene Bauüberwachung der DB InfraGO AG ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen:

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind. Durch die Maßnahmen entstehende Gleislagefehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Ergänzend weisen wir vorsorglich noch darauf hin, dass Brandlasten grundsätzlich nicht übernommen werden können bzw. aus bahntechnischen Gründen abzulehnen sind (z.B. Brandgefahr von Zügen oder Güterwagen mit brennbaren Stoffen, Brandsicherheitskonzepte etc.).

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Mietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 "Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der End-

wuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit "Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen" (EiTB) zu beachten.

Oberleitung / Oberleitungsanlagen:

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2023-02 und DB Konzernrichtlinien 997.01177 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Standfestigkeit, der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den "Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften" unter der folgenden Adresse erhältlich: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986, E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Sollten sich durch die Bauleitplanung zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Auf die allgemeinen Hinweise für Bauten nahe der Bahn wird in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hingewiesen.

Stellungnahme vom 20.11.2024 zur Fassung vom 19.06.2024 des Eisenbahn-Bundesamtes, München:

Stellungnahme:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" berührt, da die nächstgelegenen Bahnlinien 5362 Buchloe – Lindau sowie 5420 Lindau Hbf – Reutin ca.

115 Meter östlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück vorbeiführt und es sich bei der Fläche selbst um eine ehemalige – offensichtlich mittlerweile verkaufte - Bahnfläche im Bereich des ehem. Bahnbetriebswerks handeln dürfte.

Nach mir vorliegenden historischen Plänen befand sich die Fläche einschließlich der Dreierstraße ehemals innerhalb der Eigentumsgrenzen der DB AG bzw. einer ihrer Gesellschaften. Sie liegt im Randbereich des Hbf Lindau. Hier befinden bzw. befanden sich Lagerschuppen, Werkstätten, Sozialgebäude etc. Dies deutet darauf hin, dass die Flächen für Eisenbahnzwecke in Betrieb genommen und genutzt wurden. Daher handelt es sich bei den antragsgegenständlichen Flurstücken mit hoher Wahrscheinlichkeit um Grundstücke, welche eine Betriebsanlage einer Eisenbahn sind bzw. auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden.

In diesem Fall unterfallen die Flurstücke dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt nicht über ein Kataster aller Flurstücke, um festzustellen wann und mit welchem "Widmungsakt" Flächen dem Betrieb der Eisenbahn "gewidmet" wurden. Nach einer grundlegenden Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 1988 ist aber davon auszugehen, dass sämtliche vorhandenen Eisenbahnanlagen samt der dazugehörigen Grundflächen einschließlich der zur Lagerung oder zum Umschlag von Gütern dienenden Grundstücke wenn nicht durch Planfeststellung, so doch zumin-

dest "in anderer Weise", also gewissermaßen formlos, dem Betrieb der Eisenbahn "gewidmet" waren und bis zur Beseitigung dieses öffentlich-rechtlichen Status (der durch einen hoheitlichen Akt erfolgen muss), auch weiterhin gewidmet sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.1988 - 4 C 48.86 -, BRS 49 Nr. 3 = NVwZ 1989, 655).

Diese Widmung erlischt nicht durch Verkauf bzw. Aufgabe der Nutzung, sondern nur durch einen hoheitlichen Akt ("Entwidmung" bzw. Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz). Ein entsprechendes Verfahren ist beim Eisenbahn-Bundesamt bislang weder anhängig, noch entschieden worden.

Wenn Flächen unter Fachplanungsvorbehalt für Eisenbahnzwecke einer neuen, nicht mit Bahnbetriebszwecken zu vereinbarenden Nutzung zugeführt werden sollen, müssen diese erst in einem Freistellungsverfahren nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen.

In diesem Zusammenhang mache ich darauf aufmerksam, dass nach Änderung des § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Bahnbetriebszweck eines Grundstücks, das Betriebsanlage einer Eisenbahn ist oder auf dem sich eine Betriebsanlage einer Eisenbahn befindet, im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der Aufrechterhaltung sowie der Weiterentwicklung der Eisenbahninfrastruktur im Rahmen der kurz-, mittel- oder langfristig prognostizierbaren zweckentsprechenden Nutzung dient.

Aufgrund der obigen Ausführungen bitte ich zur abschließenden Beurteilung des Sachverhalts um Beteiligung der DB AG. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter. Nach Erhalt bitte ich um Übersendung der Stellungnahme der DB AG zu meiner Information und behalte mir die Ergänzung meiner Stellungnahme vor.

Da der geplante Neubau des Gebäudes mit 17 Wohneinheiten und einem Café im Erdgeschoss vermutlich auf einer unter Fachplanungsvorbehalt liegenden Fläche errichtet werden soll, kann das Eisenbahn-Bundesamt dem Vorhaben vor Vorlage der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG nicht zustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Gebäude Dreierstraße 9 markiert gemäß des Rahmenplans, welchem auch die EBA zugestimmt hat, für die Hintere Insel den südwestlichen Abschluss der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Bahnflächen. Die Deutsche Bahn war hierzu auch im Wettbewerb "Erschließungs- und Freiraumplanung Hintere Insel" einbezogen. Das Gebäude selbst fügt sich in eine Bebauungsstruktur ein, welche mit der Dreierstraße 7/7a und weiteren, geplanten Gebäuden die denkmalgeschützten Bahngebäude im Bereich

Schützinger Höfe einfassen werden. Daraus wird sich ein neues Quartier entwickeln, das im Gegensatz zu heute ohne bahnrelevante Nutzungen auskommt und den Schwerpunkt auf die Nutzungen Gewerbe und Büronutzung, Veranstaltung und Gastronomie legen soll. Ergänzt werden soll dieses Quartier mit Wohnnutzungen.

Für die oben beschriebene Entwicklung des Bereichs Schützinger Höfe ist davon auszugehen, dass diese Flächen aus der Bahnnutzung entlassen werden können, da keine bahnrelevanten Nutzungen mehr vorliegen werden. Das derzeit vorhandene Tanklager wird abgebaut und in Reutin neu errichtet, sodass auch die Zufahrt zum Tanklager obsolet werden wird. Die Umwidmung von Bahnflächen wird auch die südlich an das Gebäude Dreierstraße 9 liegenden Freiflächen der sog. Schützinger Promenade umfassen. Diese Flächen sollen mittelfristig an die Stadt übereignet werden. Sie sind bereits als Promenade mit dem Aspekt Freizeitnutzung ausgebildet und werden diese Nutzungsart auch in Zukunft beibehalten. Hierzu gibt es entsprechende Grundsatzvereinbarungen zwischen Stadt und DB. Die neue Gleisgrenzen wurden bereits im Planfeststellungsverfahren 2019 festgestellt und die Planungsvereinbarung zwischen DB und der Stadt wurde von der Konzernleitung genehmigt. Eine Entbehrlichkeitsprüfung wurde von Seiten der DB bereits angestoßen.

Zudem wird im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen, dass alle festgesetzten Nutzungen gemäß Ziffer 1.1.1 der Festsetzungen im Bebauungsplan am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig werden.

Ergänzende Stellungnahme vom 29.11.2024 zur Fassung vom 19.06.2024 des Eisenbahn-Bundesamtes, München:

Stellungnahme:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" berührt, da die nächstgelegenen Bahnlinien 5362 Buchloe – Lindau sowie 5420 Lindau Hbf – Reutin ca. 115 Meter östlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück vorbeiführt.

Der Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien vom 03.09.2024, Az.: TÖB-BY-24-18 7396 ist auf Seite 2 zu entnehmen, dass sich zum einen Flächen der DB AG im Geltungsbereich der vorliegenden Planung befinden und zum anderen bereits veräußerte Flächen, bei denen es sich jedoch noch um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, überplant werden.

Bei dem antragsgegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" wird weiterhin die Überplanung von Eisenbahn-Betriebsanlagen auf einigen Flurstücken der Gemarkung Lindau beabsichtigt. Für diese Flurstücke ist nach aktuellem Kenntnisstand eine Freistellung jedoch nicht bekannt. Insoweit unterfallen diese Flurstücke dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB).

Insofern verweise ich zur Vollständigkeit auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 20.11.2024, Gz.: 65195-651pt/013-2024#876, an deren Hinweisen ich weiterhin ausdrücklich festhalte.

Aufgrund der o. g. Erläuterung widerspreche ich weiterhin dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel", da die Grundstücke dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen und die bahnfremde Nutzung mit der eisenbahnrechtlichen Zweckbindung nicht vereinbar ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Gebäude Dreierstraße 9 markiert gemäß des Rahmenplans, welchemauch die EBA zugestimmt hat, für die Hintere Insel den südwestlichen Abschluss der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Bahnflächen. Die Deutsche Bahn war hierzu auch im Wettbewerb "Erschließungs- und Freiraumplanung Hintere Insel" einbezogen. Das Gebäude selbst fügt sich in eine Bebauungsstruktur ein, welche mit der Dreierstraße 7/7a und weiteren, geplanten Gebäuden die denkmalgeschützten Bahngebäude im Bereich Schützinger Höfe einfassen werden. Daraus wird sich ein neues Quartier entwickeln, das im Gegensatz zu heute ohne bahnrelevante Nutzungen auskommt und den Schwerpunkt auf die Nutzungen Gewerbe und Büronutzung, Veranstaltung und Gastronomie legen soll. Ergänzt werden soll dieses Quartier mit Wohnnutzungen.

Für die oben beschriebene Entwicklung des Bereichs Schützinger Höfe ist davon auszugehen, dass diese Flächen aus der Bahnnutzung entlassen werden können, da keine bahnrelevanten Nutzungen mehr vorliegen werden. Das derzeit vorhandene Tanklager wird abgebaut und in Reutin neu errichtet, sodass auch die Zufahrt zum Tanklager obsolet werden wird. Die Umwidmung von Bahnflächen wird auch die südlich an das Gebäude Dreierstraße 9 liegenden Freiflächen der sog. Schützinger Promenade umfassen. Diese Flächen sollen mittelfristig an die Stadt übereignet werden. Sie sind bereits als Promenade mit dem Aspekt Freizeitnutzung ausgebildet und werden diese Nutzungsart auch in Zukunft beibehalten. Hierzu gibt es entsprechende Grundsatzvereinbarungen zwischen Stadt und DB. Die neue Gleisgrenzen wurden bereits im Planfeststellungsverfahren 2019 festgestellt und die Planungsvereinbarung zwischen DB und der Stadt wurde von der Konzernleitung genehmigt. Eine Entbehrlichkeitsprüfung wurde von Seiten der DB bereits angestoßen.

Zudem wird im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen, dass alle festgesetzten Nutzungen gemäß Ziffer 1.1.1 der Festsetzungen im

Bebauungsplan am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig werden.

2.1.4 Land-/Forstwirtschaft:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 07.11.2023 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten:

Stellungnahme:

Entgegen den Hinweisen auf dem Anschreiben befindet sich auf der gesamten Lindauer Insel kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes. Es handelt sich lediglich um einzelne Parkbäume.

Solche sind auch dem Baugrundstück (Fl.Nr. 590/2, Gemarkung Lindau a. B.) westlich vorgelagert bzw. befinden sich am Inselufer. Eine Baumfallgefahr können wir als Forstbehörde zuständigkeitshalber nicht beurteilen.

Unseres Wissens werden jedoch an den Straßen regelmäßige Verkehrssicherungskontrollen durchgeführt und somit Gefahren frühzeitig beseitigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im genannten Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung wurde keine gegenteilige Behauptung hinsichtlich des Vorkommens von Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG im Bereich der Lindauer Insel getätigt, da Parkbaumbestände nicht der rechtlichen Definition von Wald entsprechen. Auf der gesamten Lindauer Insel werden von Seiten der Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau Verkehrssicherungskontrollen durchgeführt, um Gefahren durch Astabbrüche etc. frühzeitig zu beseitigen. Gefahren für den gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen sich nicht ableiten.

2.1.5 Brandschutz:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 21.11.2023 der Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau, Kreisbrandrat, Scheidegg:

Stellungnahme:

Flächen für die Feuerwehr

Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3m, die lichte Höhe mindestens 3,50m betragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hierzu wurde bereits im Vorfeld ein Brandschutzkonzept ausgearbeitet. Dieses stellt sicher, dass eine ausreichend dimensionierte Feuerwehrzufahrt sowie die nötigen Aufstellflächen vorhanden sind. Da sich die Aufstellflächen teilweise auf Grundstücken befinden, die nicht im Besitz des Vorhabenträgers sind, wird dies auch noch einmal im Durchführungsvertrag geregelt.

Das Brandschutzkonzept wird als Anhang der Abwägungs- und Beschlussvorlage aufgeführt und außerdem als Bestandteil der Satzung verbindlich geregelt.

Stellungnahme:

Löschwasserbedarf

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 auszustatten. Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m^3/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Hierzu können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahme erst in 300 m Entfernung sein darf. Hier sind wiederum ca. 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann.

Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche sind gemäß der "Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Löschwasserbedarf werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des Vorhandenseins mehrerer Hydranten in unmittelbarer Nähe wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gesichert ist. Eine detaillierte Überprüfung erfolgt auf Baugenehmigungsebene, es wird jedoch in den Hinweisen mitaufgenommen.

Stellungnahme:

Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen 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.

Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20 m, von mehr als 7,20 m ein genormtes Hubrettungsgerät.

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichender Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hierzu wurde bereits im Vorfeld ein Brandschutzkonzept ausgearbeitet, welches für jede Wohnung einen Fluchtweg vorsieht. Hierzu wurden drei Aufstellflächen geplant, welche im Durchführungsvertrag geregelt werden. Der Hinweis auf die Rettungshöhen wird zur Kenntnis genommen und ist im Brandschutzkonzept bereits berücksichtigt.

Das Brandschutzkonzept wird als Anhang der Abwägungs- und Beschlussvorlage aufgeführt.

Stellungnahme vom 06.07.2024 zur Fassung vom 19.06.2024 der Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau, Kreisbrandrat, Scheidegg:

Stellungnahme:

Es erfolgt keine weitere Stellungnahme, da sich gegenüber der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 21.11.2023 keine Änderungen ergeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits einer Abwägungsentscheidung zugeführt, an welcher grundsätzlich festgehalten wird (siehe oben). Ein Brandschutzkonzept für das Vorhaben besteht und wurde auch schon in der frühzeitigen Beteiligung zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt und wurde auch im Rahmen dieser förmlichen Beteiligung mit versendet. Es wurde nochmals aktualisiert und abgestimmt.

2.1.6 Ver- und Entsorgung:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 21.11.2023 der Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring:

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände bestehen und auch keine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen geplant sind. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.10.2023, schriftliche Stellungnahme vom 02.11.2023 der terranets bw GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens nicht direkt betroffen sind.

Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen nördlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der o. g. Flächennutzungsplanänderung die Gashochdruckleitung (Ravensburg-Lindau) DN 300 MOP 64 bar des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO). Die TWS Netz GmbH, Ravensburg, hat uns als Pächter dieser Anlagen mit der Betriebsführung beauftragt.

Sollte der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die terranets bw Anlagen nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Leitungen und Anlagen der terranets bw GmbH betroffen sind.

Sollte der Geltungsbereich verändert werden und Auswirkungen auf die Anlagen haben, wird sich mit der terrantes bw GmbH in Verbindung gesetzt. Bisher ist diesbezüglich jedoch nichts geplant.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" ist die Absicht des Vorhabenträgers ein Gebäude mit gemischter Nutzung zu errichten. Konkret geplant ist die Umsetzung eines Gebäudes mit 15 Wohneinheiten und einem Café im Erdgeschoss des Gebäudes. Ein Teil der 15 Wohneinheiten soll für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Im Untergeschoss des Gebäudes soll zudem eine Tiefgarage mit Fahrzeugaufzug entstehen. Die Stadt ist an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" interessiert, da diese zur Deckung des Wohnraumbedarfs beiträgt und insbesondere auch sozial geförderte Wohnungen entstehen werden.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Bereits im Jahr 2021 ließ die Stadt Lindau (B) eine Bedarfsanalyse zur Ermittlung des Wohnbedarfes bis 2040 erstellen.

In den vergangenen 20 Jahren konnte in der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lindau (B) ein stetiges Wachstum verzeichnet werden, was insbesondere aus der Zunahme der Zuzüge resultierte. Auch bis ins Jahr 2040 wird ein nahezu konstant ansteigendes Bevölkerungswachstum prognostiziert, sodass weiterer Wohnraum benötigt wird.

Parallel dazu ist ein Absinken der Haushaltsgröße erkennbar, was ebenso zu einem zusätzlichen Wohnbedarf führt. Gründe hierfür sind die Zunahme an sogenannten Singlewohnungen, aber auch der Auszug der Kinder aus dem Elternhaus, während die Eltern weiterhin im Haus wohnen bleiben. Gleichzeitig besteht in der Stadt Lindau dennoch aber ein Bedarf an familiengeeigneten Wohnungen, weshalb die geplanten Wohneinheiten entsprechend angepasst wurden.

Die Berechnung der Bevölkerungsprognose erfolgte hierbei in mehreren Varianten, um verschieden mögliche Entwicklungen berücksichtigen zu können. Ein Mittelmaß stellt Variante V1 dar und wird auch als "Realvariante" bezeichnet, weshalb im Folgenden vor allem diese betrachtet werden soll. Bei Betrachtung aller Faktoren entsteht bei Variante V1 insgesamt ein Bedarf von etwa 2.610 Wohneinheiten bis ins Jahr 2040, was etwa eine Bautätigkeit von ca. 130 Wohneinheiten entspräche.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Das Vorhaben ist Teil des Rahmenplanes "städtebauliche Entwicklung Hinteren Insel". Dieser dient der Schaffung eines neuen Stadtquartieres auf der Insel und soll somit die Insel in ihrer Zentrumsfunktion nachhaltig stärken. Konkret befindet sich das Vorhaben im Quartier Süd, welches sich durch die Nutzungen Wohnen, Neues Arbeiten, Co Working, Handwerk, Kultur, Veranstaltungen und Gastronomie auszeichnen soll. Es soll ein Wohnviertel mit dem Schwerpunkt für Dienstleistungen und Einzelhandel zur Alltagsversorgung entstehen. Die Vorgaben des Rahmenplanes "städtebauliche Entwicklung Hintere Insel" werden durch das Vorhaben erfüllt.

Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, attraktiven Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftliche Situation zu beeinträchtigen.

3.2.1 Standort-Wahl:

Der Standort eignet sich für das Vorhaben besonders, da hierbei bereits Anschluss an vorhandene Wohnbebauung besteht. Zudem ist das Plangebiet durch die Dreierstraße ausreichend erschlossen. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits ein ungenutztes Bestandsgebäude, welches abgerissen werden soll. Folglich entsteht eine Wiedernutzung einer bereits teilweise versiegelten Fläche, sodass durch das Vorhaben keine neuen, hochwertigen Böden versiegelt werden müssen.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

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

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Wohnen und Gastronomie" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben

werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogen auf das Baugrundstück wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert von 425 m² ist notwendig, damit für den geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Die festgesetzte Baugrenze darf durch auskragende Bauteile im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke im 2.OG, 3.OG und Dachgeschoss gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes um max. 5 m² überschritten werden. Zudem wurde eine Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Dies ermöglicht die Umsetzung einer Tiefgarage außerhalb der festgesetzten Bauweise und beschränkt diese gleichzeitig auf das notwendige Maß.
- Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit

Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vorliegt, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht.
- Die Festsetzung einer Gesamt-Gebäude-Höhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvoliziehbar und damit kontrollierbar.
- Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregenereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann.

.....
(Dr. Claudia Alfons, Oberbürgermeisterin)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. L. Burger)