Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB
zum Bebauungsplan 65 "Lehrgut Priel", 1. Änderung "Gewerbegebiet Priel"

Die Bebauungsplanänderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11.12.2025 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Des Weiteren wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 3 und 4 BauGB).

Entsprechend § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Rechtskraft eine *Zusammenfassende Erklärung* mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
- der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- der geprüften Planungsalternativen

beizulegen.

1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Lehrgut Priel" befindet sich im westlichen Stadtgebiet im Stadtteil Hoyren und weist insgesamt eine Größe von ca. 5,78 ha auf. Mit der Änderung wird das Ziel verfolgt, die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 „Lehrgut Priel" an die aktuellen Anforderungen an ein Gewerbegebiet anzupassen. Die Erschließungssituation, Lage und Art der Baugrenzen und Grundstückszuschnitte waren aus städtebaulicher Sicht unzureichend und sollen mit der 1. Änderung grundlegend überarbeitet werden. Die gewerblichen Bauflächen sollen Unternehmen im handwerklichen Bereich und kleineren mittelständischen Unternehmen vorbehalten sein.

Des Weiteren kann durch die Änderung ein großer Bereich von Bebauung freigehalten werden, welcher künftig als private Grünfläche festgesetzt wird und auch dem ökologischen Ausgleich dient. Im östlichen Teil um den Giebelbach hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte aufgrund der Nutzungsaufgabe ein Gehölzbestand entwickelt. Dieser Teil ist erhaltenswert und soll im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan zukünftig grün bleiben. Er soll eine ökologische Aufwertung erfahren.

Für den Planbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 65 „Lehrgut Priel" (rechtsverbindlich seit 24.08.1996). Dieser Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1996 setzt als qualifizierter Bebauungsplan überwiegend ein reduziertes Gewerbegebiet fest. Im östlichen Teilbereich ist zudem ein Mischgebiet festgesetzt.

2. Verfahrensablauf

Die Aufstellung der 1. Änderung " Gewerbegebiet Priel " des Bebauungsplans Nr. 65 „Lehrgut Priel" der Stadt Lindau (B) erfolgte im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren inkl. Durchführung einer Umweltprüfung. Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens stellt sich wie folgt dar:

25.05.2022	Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Aufstellung der Bebauungsplanänderung, billigt den Vorentwurf und beschließt die frühzeitige Offenlage gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.
02.08.2022	Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger
25.07.2022 – 09.09.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadtverwaltung sowie Planauslage im Stadtbauamt.
22.07.2022 – 09.09.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (schriftlich).
15.02.2023	Vorberatung im Bau- und Umweltausschuss
26.04.2023	Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) behandelt die eingegangenen Anregungen der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Entwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.
05.2023 – 05.2024	Hydraulische Berechnungen werden aktualisiert und eingearbeitet.
19.06.2024	Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) behandelt die eingegangenen Anregungen der frühzeitigen Beteiligung erneut, um die neuen Erkenntnisse berücksichtigen zu können, billigt den Entwurf erneut und beschließt erneut die Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.
01.07.2024 – 09.08.2024	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadtverwaltung sowie Planauslage im Stadtbauamt.
01.07.2024 - 09.08.2024	Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (schriftlich)
23.10.2024	Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) behandelt die im Rahmen der formellen Beteiligung eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Hierzu wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung ein Umweltbericht vorgelegt, der die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt und der im Verlauf des weiteren Verfahrens fortgeschrieben wurde.

Der Umweltbericht stützt sich in seinen Aussagen auf folgende Fachgutachten

- Immissionsschutzgutachten „LA22-179-G01-E01-01" vom 26.01.2023
- Ergänzung zur Bewertung der Verkehrslärmimmissionen des planbedingten Fahrverkehrs „LA22-179-K-20241002-Stellungnahme" vom 02.10.2023
- Hochwasserschutz: Erläuterungsbericht zur Genehmigungsplanung Umverlegung Giebelbach vom 24.04.2024
- Hochwasserschutz: Schadstofftechnische und bodenmechanische Untersuchung vom 29.02.2024
- Hochwasserschutz: Lageplan vom 24.04.2024
- Artenschutzbericht: Stellungnahme zum 100jährigen Hochwasser vom 16.05.2024
- Artenschutzkurzbericht vom 13.10.2021
- Artenschutz Zauneidechse vom 15.06.2020
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 14.10.2013
- Umweltgeologische Stellungnahme vom 16.03.2020

Durch die 1. Änderung "Gewerbegebiet Priel" des Bebauungsplans Nr. 65 "Lehrgut Priel" mit den veränderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich Umweltauswirkungen. Deswegen sind verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die detaillierten Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Umweltbelange wurden wie folgt berücksichtigt:

3.1. Abarbeitung der Eingriffsregelung
3.2. Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Pflanzen und Tiere; § 1 Abs. 6 Nr. 7 buchst. A BauGB)
3.3. Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)
3.4. Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)
3.5. Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB)
3.6. Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)
3.7. Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB)
3.8. Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB)
3.9. Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB)
3.10. 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)

3.11. Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB)
3.12. Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB)

4. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belangen

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o.g. Bebauungsplanung sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

Im Rahmen der Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Anregungen vorgebracht worden, die nach der Abwägung im Bebauungsplan folgendermaßen berücksichtigt wurden.

Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Straßenführung und Zuschnitt der Gewerbegebiete geändert
- Ergänzung der um Inhalte laut Schallschutzgutachten
- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen im GE von 14 m auf 12 m und von 16 m auf 14 m
- Reduzierung der maximalen Baukörperlänge in a (abweichende Bauweise) von 80 m auf 60m
- Erhörung der Gebäudehöhe im westlichen MI von 9 m auf 10 m aufgrund der vorhandenen Gebäudehöhe
- Das GE 2 wird vergrößert, so dass eine Grundstückstiefe von 30 m ermöglicht wird.
- Die Straße wird vom Gewässer nach Westen abgerückt, so dass ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m gesichert werden kann.
- Der östliche Erschließungsstrang wird zur Einbahnstraße und in der Breite verringert auf eine Fahrspur mit überfahrbarem Gehweg
- Im Südosten wird die Ausbuchtung der Erschließung begradigt, so dass ein neue GE 4 entsteht
- Öffentliche Grünflächen um GE 1, GE 2 und GE 3 werden zu privaten Grünflächen
- Ergänzung Flächen für Wasserwirtschaft, Bachverlegung und Anpassung an Ausgleichsmaßnahmen

Inhaltliche Ergänzungen in der Begründung und/oder im Umweltbericht

- Aktualisierung des LEP eingearbeitet
- Ergänzung Definition von kleineren und mittleren Betrieben (KMU)
- Ergänzung der Ergebnisse des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts, welches im Laufe des Bebauungsplanverfahrens fertiggestellt wurde.
- Verlegung des Gerinnes des Giebelbaches in Richtung Osten in das Feldgehölz (Fl.-Nr. 639) sowie dessen ökologische Aufwertung

- Aktualisierung von Grundflächenzahl entsprechend den oben beschriebenen Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans
- Aktualisierung von maximaler Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bzw. Firsthöhe entsprechend den oben beschriebenen Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans
- Aktualisierung der zulässigen Bauweise entsprechend den oben beschriebenen Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans
- Ergänzt wurden die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung „LA22-179-G01-E01-01" mit dem Datum 26.01.2023 entnommen werden
- Ergänzende Bewertung der Verkehrsimmissionen des planbedingten Fahrverkehrs
- Änderung der öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen sowie die Sicherung der angestrebten Durchgrünung mit städtebaulichen Verträgen

Planungsalternativen

Die überplanten Flächen sind sowohl im Flächennutzungsplan sowie im Ursprungsbebauungsplan bereits als Gewerbeflächen dargestellt. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Überplanung, um entstandene Grünflächen zu sichern und die Festsetzungen des rechtgültigen Bebauungsplans an die aktuellen Anforderungen an ein Gewerbegebiet anzupassen. Die Erschließungssituation, Lage und Art der Baugrenzen und Grundstückszuschnitte waren aus städtebaulicher Sicht unzureichend und werden mit der 1. Änderung grundlegend überarbeitet. Durch die Änderung kann zudem ein großer Bereich von Bebauung freigehalten werden, welcher künftig als private Grünfläche festgesetzt wird und auch dem ökologischen Ausgleich dient. Im östlichen Teil um den Giebelbach hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte aufgrund der Nutzungsaufgabe ein Gehölzbestand entwickelt. Dieser Teil ist erhaltenswert und soll im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan zukünftig grün bleiben. Er soll eine ökologische Aufwertung erfahren.

Die Planungsziele beziehen sich auf diesen Bereich, so dass aufgrund dessen kein anderes Plangebiet gewählt werden kann. Andere Instrumente (Gewerberecht, Nachbarrecht, Privatrecht) stehen der Stadtverwaltung zur Bindung Privater nicht zur Verfügung.

Lindau, den 11.12.2025

Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin