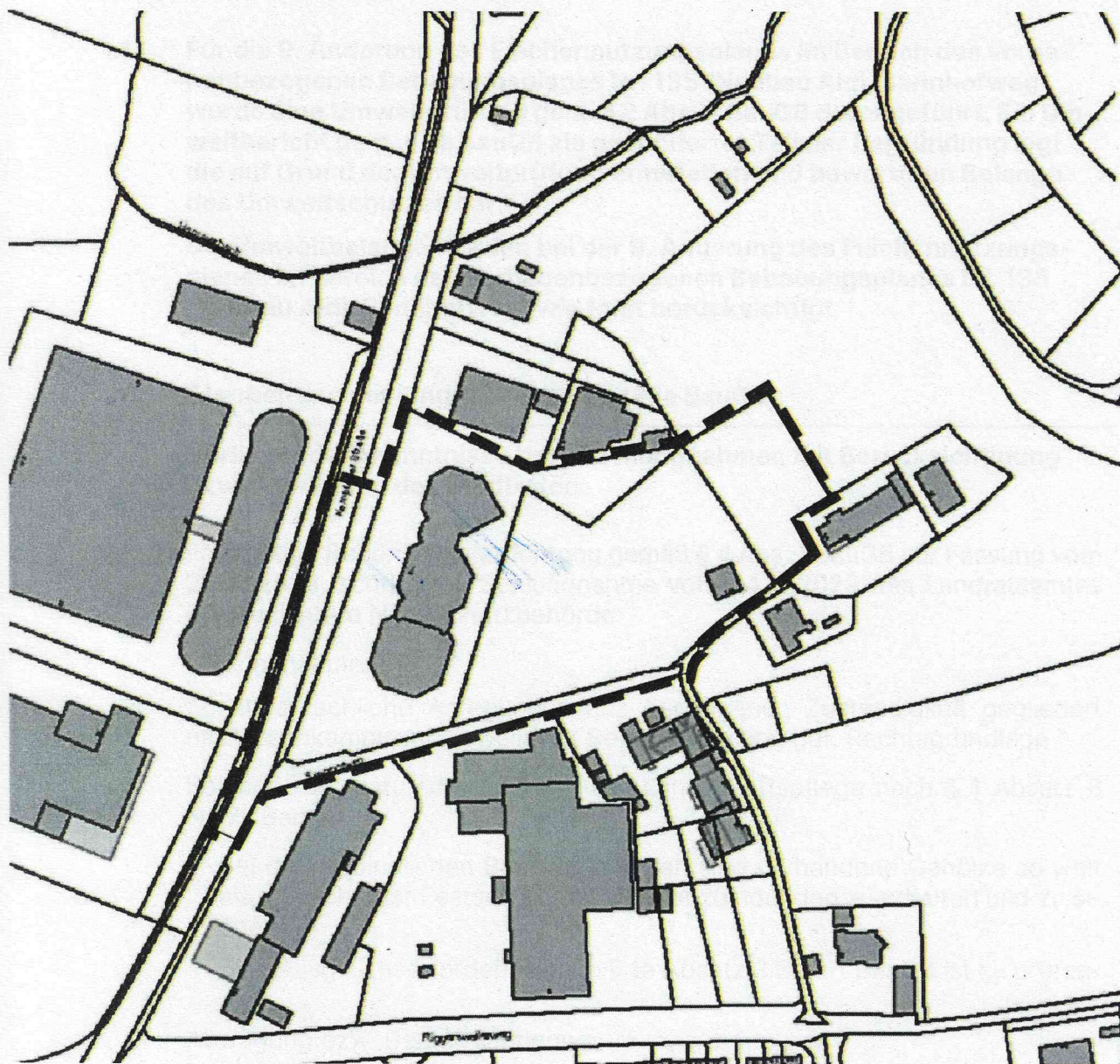




Stadt Lindau
(Bodensee)

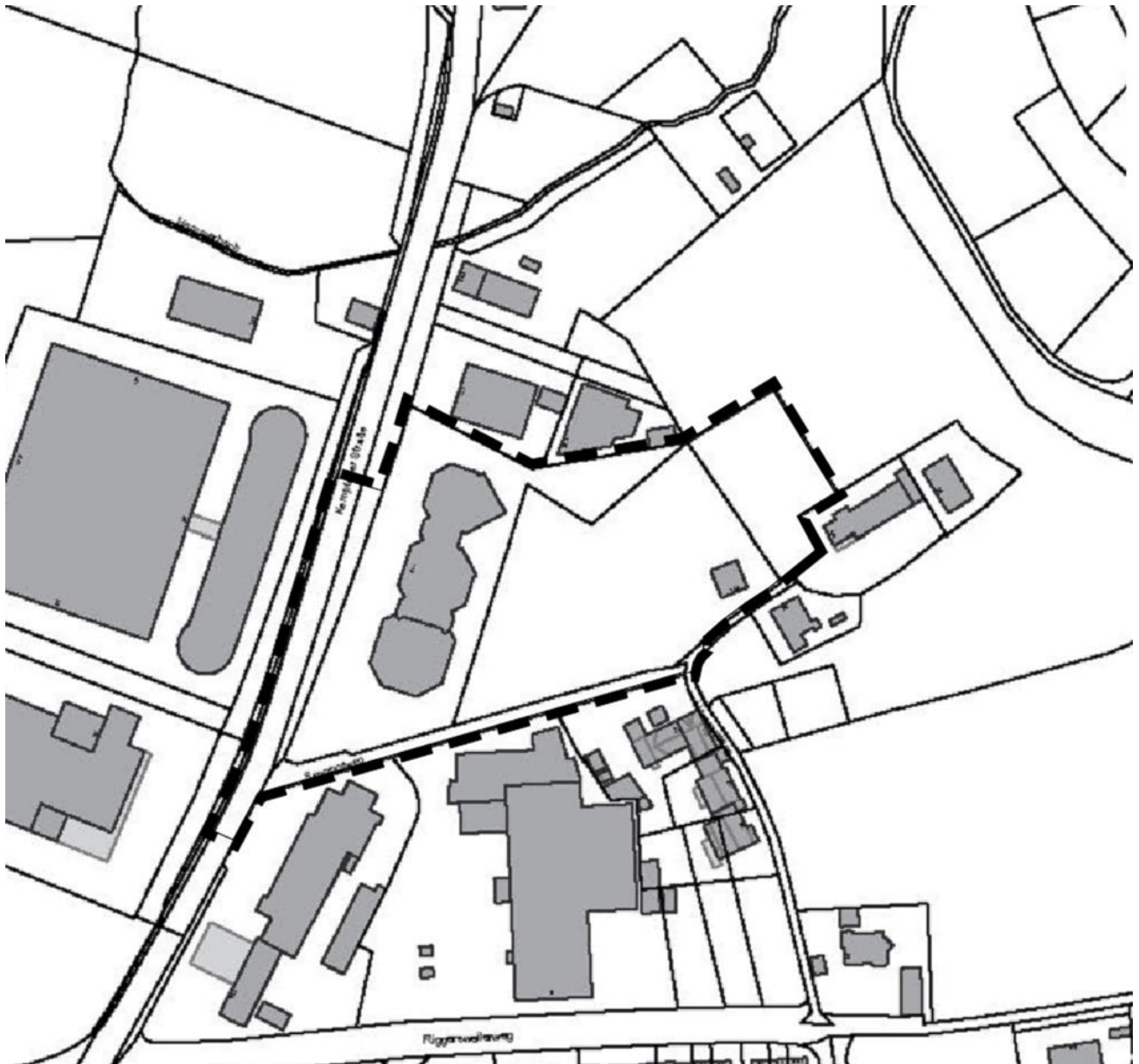


Stadt Lindau (B)

9. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 16.12.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu





Stadt **Lindau**
(Bodensee)



Stadt Lindau (B)

9. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 16.12.2024
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 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" 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 der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" 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 21.09.2023, 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

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB:

- Bei der verbindlichen Bauleitplanungen sind vorhandene Gehölze so weit als möglich über Festsetzungen zu Pflanzbindungen zu erhalten und zu sichern.
- Eine Ausgleichserfordernis nach § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB ist zu prüfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorhandene Gehölze weitestgehend zu erhalten und durch zahlreiche Neupflanzungen zu ergänzen. Darüber hinaus wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt und der Ausgleichsbedarf durch entsprechende Maßnahmen getilgt.

Stellungnahme vom 06.11.2024 zur Fassung vom 27.08.2024 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe. Vgl. unsere Stellungnahme vom 24.11.2023

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 24.11.2023 wird zur Kenntnis genommen. Diese ist obenstehend aufgenommen und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden die im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände weitestgehend durch Pflanzbindungen als zu erhalten festgesetzt. Dies betrifft die Gehölzgruppe im nördlichen Plangebiet und die entlang der alten Scheune stockenden Einzelbäume im östlichen Geltungsbereich.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Der Ausgleich ist unter Ziffer 2.1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Festsetzungen von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, folgende Festsetzungen zu treffen:

- Festsetzung privater Grünflächen als Ein- und Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
- Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten privaten Grünflächen.
- Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sollte pro Baum ein durchwurzelbarer Raum mit einer Mindesttiefe und einem Mindestvolumen festgesetzt

werden. Weiter sollte eine Mindestflächengröße für offene Baumscheiben vorgesehen werden.

- Bäume sollten derart gepflegt werden, dass sie sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entfalten können. Sie sollten nicht auf eine künstliche Höhe zurückgeschnitten werden dürfen und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode ersetzt werden müssen.
- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 10 % der Grundstücksfläche sind auch Gehölze, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig.
- Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
 - Baumqualität: StU 20-25, 4 x v mit Drahtballierung
 - Strauchqualität: Größe 80-100, 2 x v o. B.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.
- Der Gehölzbestand im Norden ist durch eine Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt. Er ist zu pflegen und zu entwickeln.
- Der östlich des Wohngebäudes mit angebauter Scheune stockende Gehölzbestand (hauptsächlich Winter-Linden) ist ebenfalls als zu erhalten festzusetzen.
- Die westlich außerhalb des Plangebietes entlang der "Kemptener Straße" gedeihende Baumreihe aus Gewöhnlicher Eschen wird als zu erhalten festgesetzt. Drei Bäume gehen durch die Schaffung der Überquerung verloren, werden jedoch durch die festgesetzten Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Lampen sind in den Nachtstunden von 22:00 bis 6:00 Uhr, soweit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich, abzuschalten.
- Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.

- Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- 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.
- Festsetzung von Versickerungsbereichen, in welchen das Regenwasser versickert werden kann (bspw. Mulden / Rigolen). Die Versickerungsmulden sollten mit einem bewachsenen Bodenfilter angelegt, landschaftsgerecht eingebunden und begrünt werden. Ein Dauerstau sollte nicht zulässig sein.

Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die zusätzliche Versiegelung.

Durch die Darstellung von Sonstigen Sondergebieten Nahversorger und Kindertagesstätte (KiTa) sowie von privaten Grünflächen ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der ggf. erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch den Kauf bestehender Ökopunkte erbracht werden.

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 21.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 24.11.2023 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Fachrecht:

- Das Vorkommen von Tierarten des Anhang IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten ist wahrscheinlich. Wir empfehlen deshalb zur Vermeidung der Planung in die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG mindestens die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und von Erfassungen zur Zauneidechse.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Vorkommen geschützter Tierarten wird zur Kenntnis genommen.

Im Jahr 2023 wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie tiefergehende Kartierungen zu geschützten Reptilienarten (Zauneidechse) durchgeführt. Es konnten warnende Gebäudebrüter (Hausrotschwanz) sowie ein höchstwahrscheinlich durchwanderndes, vorjähriges Individuum der Zauneidechse nachgewiesen werden. Da auf Basis der Untersuchungen von keiner Nutzung des Vorhabensgebiets als Lebensstätte der Zauneidechse auszugehen ist, sind lediglich Vermeidungsmaßnahmen in Form eines Reptilienzaunes sowie Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr erforderlich. Für den potenziellen Wegfall einer Brutstätte des Hausrotschwanzes sind Ausgleichsmaßnahmen in Form der Anbringung von künstlichen Ersatznistplätzen im geeignet strukturierten Umfeld erforderlich. Genaueres ist dem Artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 18.09.2023 zu entnehmen.

Stellungnahme vom 06.11.2024 zur Fassung vom 27.08.2024 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe. Vgl. unsere Stellungnahme vom 24.11.2023

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 24.11.2023 wird zur Kenntnis genommen. Diese ist obenstehend aufgenommen und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden in einem Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 27.08.2024) zusammengefasst. Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht genannten Vorgaben und Maßnahmen werden eingehalten und umgesetzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

- Große Teile des Änderungsgebietes werden bereits gewerblich genutzt, daher ist der westliche und südliche Geltungsbereich (teil-)versiegelt.
- In den (teil-)versiegelten Bereichen finden sich kleinflächig unversiegelte Stellen, die mit Straßenbegleitgrün und Sträuchern bewachsen sind (im Südwesten, Süden und im zentralen Bereich des zu ändernden Gebietes). Großflächigere Grünstrukturen befinden sich im nördlichen und östlichen Änderungsgebiet. Im Norden gedeihen hochwüchsige Brombeerhecken, dazwischen zeigen sich sukzessive Gehölzaufwüchse. Das im zentralen und östlichen Änderungsgebiet vorkommende Grünland ist als Intensivwiese anzusprechen. Eingestreut finden sich kleinflächig Saumstrukturen und nitrophile Pflanzenbestände, die auf eine vernachlässigte Nutzung der Flächen schließen lassen. Dies wird durch die vereinzelt aufkommenden Gehölze noch unterstrichen. Neben den einzelnen Gehölzen stockt im Norden des überplanten Bereiches ein größerer Baumbestand, welcher sich aus mittelalten, standortheimischen Gehölzarten zusammensetzt (v. a. Bergahorn, Gewöhnliche Esche, Hainbuche).
- Im Umfeld des östlich gelegenen Wohngebäudes mit angebauter Scheune wachsen auch vermehrt nichtheimische Pflanzenarten und Ziergehölze. Lediglich der östlich des Gebäudes stockende Gehölzbestand setzt sich aus standortheimischen Baumarten zusammen (v. a. Winter-Linden). Die am Rand zum "Hammerweg" stockende größte und älteste der Linden ist abgestorben.
- Im Übergang zu Fl.-Nr. 603/3 und entlang der östlich angrenzenden Ackerflächen wachsen dichte Bestände des Drüsigen Springkrauts (*Impatiens glandulifera*), welche zwischenzeitlich auch in die Grünflächen hineinwandern.
- Westlich außerhalb des Änderungsgebietes entlang der "Kemptener Straße" gedeiht eine Baumreihe Gewöhnlicher Eschen (*Fraxinus excelsior*, vereinzelt auch in der Sorte 'Diversifolia', sog. Einblättrige Esche). Die Bäume zeigen in den Kronen erste Durchlichtungen, was auf beginnendes Absterben verursacht durch das "Eschentriebsterben" schließen lässt. Kranke Bäume sterben daher sehr wahrscheinlich früher oder später ab.
- Fazit: Aufgrund der innergebietlichen und angrenzenden Nutzungen (westlich verläuft die "Kemptener Straße" mit dahinterliegenden gewerblichen Nutzungen, nördlich und südlich liegen ebenfalls gewerblich genutzte Flächen, nordöstlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an), ist die Artenvielfalt im Änderungsgebiet hauptsächlich auf siedlungsgebundene,

störungsunempfindliche Arten reduziert. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten kommen nicht vor. Im Bereich des nördlichen Gehölzbestandes ist von einer leicht erhöhten faunistischen Artenvielfalt auszugehen (v. a. Vogelarten).

- Das zu ändernde Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der städtischen Lage eingeschränkt. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die angrenzende Bebauung lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen. Lediglich die östlichen Grünflächen und Gehölzbestände stellen eine Verbindung zur offenen Kulturlandschaft in nordöstliche Richtung dar.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet mehrfach durch einen Biologen begangen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind wie folgt (siehe Ziffer 5 des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes der Sieber Consult GmbH vom 27.08.2024):
 - In den Innenräumen des bestehenden Gebäudekomplexes gibt es keinerlei Hinweise auf das Vorkommen von Gebäudebrütern oder Fledermäusen. Die Räumlichkeiten boten allesamt keine Quartierlebensraumbedingungen für Fledermäuse. Auch an der Außenseite konnten keine Nachweise erbracht werden. Lediglich im Spalt zwischen Außenfassade und überragendem Flachdach ist die Nutzung durch Fledermäuse zumindest als Tagesquartier denkbar.
 - Am Gebäude gelangen Nachweise von Hausrotschwänzen, ein Nest konnte jedoch nicht gefunden werden. Auf einer Querstrebe im Innenbereich der östlich gelegenen Scheune konnten vier Nester der Straßentaube festgestellt werden.
 - Die Freiflächen und Saumstrukturen des Änderungsgebietes weisen zumindest partiell eine hohe Eignung als Zauneidechsen-Lebensraum auf. Im nordwestlichsten Geltungsbereich konnte einmalig eine vorjährige Zauneidechse nachgewiesen werden. Es ist demnach davon auszugehen, dass in der näheren Umgebung Vorkommen existieren und das Gebiet von einzelnen Tieren durchwandert wird, es aber keiner reproduktionsfähigen Population als Lebensraum dient.
 - Ein Baum des Baumbestands im nördlichen Geltungsbereich wies in etwa 6 m Höhe eine kleine Stammhöhle auf. Eine tiefergehende Untersuchung auf Besatz war aufgrund der Höhe nicht möglich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Höhle zumindest für Meisen einen geeigneten Nistplatz bietet. Alle anderen Gehölze wiesen keine Höhlungen, Spalten, Risse oder Abbrüche auf, die von Höhlenbrütern oder Fledermäusen als Nist- bzw. Quartierstandort genutzt werden könnten. Zweigbrütern können die Gehölze jedoch als Nistplatz zur Verfügung stehen. In einem Gebüsch nahe dem Gebäudekomplex konnte das Nest einer Amsel festgestellt werden.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu, wobei die (teil-)versiegelten Flächen eine geringe und die Grünflächen mit den einzelnen Gehölzbeständen eine mittlere Bedeutung aufweisen.

Prognose bei Durchführung:

- Baubedingte Auswirkungen ergeben sich hauptsächlich durch die Neuversiegelung. Aufgrund der vorhandenen (Teil-)Versiegelung beschränken sich die Auswirkungen hauptsächlich auf bereits beeinträchtigte Flächen.
- Die in den (teil-)versiegelten Bereichen kleinflächig unversiegelten Stellen, die mit Straßenbegleitgrün und Sträuchern bewachsen sind (im Südwesten, Süden und im zentralen Bereich des Änderungsgebietes), gehen im Zuge der Überplanung des Gebietes verloren. Gleiches gilt für die dichten Brombeerbestände am nördlichen Rand des zu ändernden Bereiches.
- Auch vom zentral und im östlichen Geltungsbereich vorkommenden Intensivgrünland gehen große Teile dauerhaft verloren. Die Bestände sind jedoch ausgesprochen artenarm geprägt und stellen aktuell keinen hochwertigen Lebensraum dar.
- Der im Norden stockende Gehölzbestand stellt das ökologisch hochwertigste Element im Änderungsgebiet dar. Das Vorhaben ist so auszurichten, dass der Bestand möglichst geschont und nicht überplant wird. Ein Großteil des Bestandes ist durch entsprechende Festsetzungen zu erhalten (siehe Aufzählung unten). Der östlich des Wohngebäudes mit angebaute Scheune stockende Gehölzbestand (hauptsächlich Winter-Linden) geht im Zuge des Vorhabens verloren und kann ebenfalls erhalten werden. Die am Rand zum "Hammerweg" stockende größte und älteste der Linden ist bereits abgestorben und sollte daher durch eine Neupflanzung ergänzt werden.
- Die westlich außerhalb des Änderungsgebietes entlang der "Kemptener Straße" gedeihende Baumreihe aus Gewöhnlicher Eschen sollte als zu erhalten festgesetzt werden. Drei Bäume gehen durch die Schaffung der Überquerung verloren, könnten jedoch durch festzusetzende Neupflanzungen im Änderungsgebiet ausgeglichen werden.
- Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist nicht von einer Ausbreitung der im östlichen Änderungsgebiet vorhandenen Bestände des Drüsigen Springkrauts (*Impatiens glandulifera*) auszugehen, da durch die künftigen Nutzungen die Voraussetzungen für gute Wuchsbedingungen stark eingeschränkt werden.
- Da durch die gegenwärtige Nutzung die biologische Vielfalt bereits eingeschränkt und vorwiegend auf Ubiquisten und anspruchslose Arten beschränkt ist, sind keine erheblichen Änderungen hinsichtlich der Artenvielfalt zu erwarten. Die Mehrzahl der Lebensräume bleiben stark anthropogen beeinflusst und werden aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume weiterhin keinen Raum.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der städtischen Lage eingeschränkt. Die östlichen Grünflächen und Gehölzbestände sollten durch grünordnerische Festsetzungen (siehe Aufzählung unten) weitestgehend als Verbindung zur offenen Kulturlandschaft in nordöstliche Richtung erhalten werden.

- Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume und der biologischen Vielfalt sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grünordnerische Maßnahmen festzusetzen. Hierzu werden folgende Festsetzungen empfohlen:
 - Festsetzung privater Grünflächen als Ein- und Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
 - Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten privaten Grünflächen.
 - Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sollte pro Baum ein durchwurzelbarer Raum mit einer Mindestdiefe und einem Mindestvolumen festgesetzt werden. Weiter sollte eine Mindestflächengröße für offene Baumscheiben vorgesehen werden.
 - Bäume sollten derart gepflegt werden, dass sie sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entfalten können. Sie sollten nicht auf eine künstliche Höhe zurückgeschnitten werden dürfen und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode ersetzt werden müssen.
 - Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
 - Auf max. 10 % der Grundstücksfläche sind auch Gehölze, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig.
 - Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
 - Baumqualität: StU 20-25, 4 x v mit Drahtballierung
 - Strauchqualität: Größe 80-100, 2 x v o. B.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 - Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.
 - Der Gehölzbestand im Norden ist durch eine Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt. Er ist zu pflegen und zu entwickeln.
 - Der östlich des Wohngebäudes mit angebauter Scheune stockende Gehölzbestand (hauptsächlich Winter-Linden) wird ebenfalls erhalten.
 - Gleiches gilt für die entlang der "Kemptener Straße" vorkommenden Bäume. Lediglich 3 Bäume gehen im Zuge des Vorhabens verloren.
 - Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m

über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Lampen sind in den Nachtstunden von 22:00 bis 6:00 Uhr, soweit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich, abzuschalten.

- Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
 - Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
 - Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
 - 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.
- Aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauung und bei Einhaltung der oben empfohlenen, grünordnerischen Maßnahmen der guten fachlichen Praxis können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des westlich in einem Abstand von etwa 680 m gelegenen FFH-Gebietes "Laiblach und Oberreitnauer Ach" (ID-Code Bayern 8424-371) ausgeschlossen werden.
 - Aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauung und der dadurch fehlenden funktionalen und räumlichen Zusammenhänge sind erhebliche Beeinträchtigungen des westlich in ca. 145 m Entfernung gelegenen gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotops "Feuchtgebüsch südlich Schloß Schönbühl" (Biotop-Nr. 8424-0114) ausgeschlossen.
 - Bei Einhaltung und Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht genannten Maßnahmen ist bei Fortführung des Bauleitplanverfahrens nicht mit dem Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen (siehe Ziffern 6 und 7 des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes der Sieber Consult GmbH vom 27.08.2024 und Hinweis zum Artenschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau) vorbehalten.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer 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 21.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 27.11.2023 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 21.09.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:

1. Altlasten

Im Planungsbereich sind bislang keine kartierten Altlasten bekannt. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

Lt. Geotechnischem Bericht (Moräne GmbH, 15.08.2023) wurden im überplanten Bereich jedoch oberflächennah in den 6 niedergebrachten Rammkernbohrungen (BK 1 bis 6) "urbane Auffüllungen", d.h. Erdaushub mit vereinzelt beigemengten Ziegelbruchanteilen, mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von ca. 1,5 m angetroffen (minimale angetroffene Mächtigkeit BK 1 = 1,0 m, maximale Mächtigkeit BK 6 = 2,3 m).

Organoleptisch ist das Auffüllmaterial unauffällig, Analysenergebnisse liegen dem Bericht nicht bei. Für die abfalltechnische Beurteilung soll lt. Geotechnischem Bericht S. 8 Ziff. 6 noch ein eigener Bericht erstellt werden, der auch Analysenergebnisse enthalten wird. Sollte sich darin die organoleptische Einschätzung des Gutachters bestätigen, bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände. Werden hierbei jedoch relevante Schadstoffbelastungen festgestellt, so ist das belastete Material entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Das Planungsgebiet ist aufgrund der v.a. im westlichen Bereich schon vorhandenen Bebauung bereits stark anthropogen überprägt. Dies gilt vermutlich flächig auch für die Böden der noch unbebauten östlichen Teilfläche (vgl. angetroffene Auffüllungen auch im Bereich der Rammkernbohrungen BK 5 und 6) - wenn auch die Bodenschätzungskarte hier noch das Vorhandensein hochwertiger landwirtschaftlicher Böden anzeigt (Grünlandgrundzahlen 60 - 67).

Für den derzeit noch unbebauten Bereich bitten wir um Beachtung folgender Vorgaben:

- Der belebte Oberboden und der ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner ursprünglichen Funktion bzw. Nutzung zuzuführen.
- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen, sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Altlasten:

Der Stadt sind im Planungsbereich ebenfalls keine kartierten Altlasten bekannt. Zum Umgang mit dem Fall, dass wider Erwarten dennoch Altablagerungen bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein textlicher Hinweis zu "Altlasten und Abfälle" ergänzt.

Für die abfalltechnische Beurteilung des Auffüllmaterials im Gebiet wurde ein eigener Bericht erstellt ("Orientierende abfalltechnische Untersuchung" der Moräne GmbH in der Fassung vom 28.08.2023). Insgesamt wurden drei Mischproben (MP1 bis MP3) genommen. Bei MP1 und MP2 konnten erhöhte Werte von Kupfer festgestellt werden, bei MP2 darüber hinaus auch von Nickel, weshalb die Mischproben damit in die Zuordnungsklassen Z1.2 bzw. Z1.1 nach LVGBT fallen. Die erhöhten Kupferwerte lassen sich vermutlich auf den Obstanbau und den darin häufig verwendeten Kupferfungiziden zurückführen. Die erhöhten Werte sind für die Bodenseeregion üblich. Für den Parameter Nickel wird gemäß Gutachter von einer geogenen Ursache ausgegangen.

Für den Nutzungsbereich der KiTa im östlichen Grundstücksbereich gelten für die Beurteilung der Gefahren durch orale und dermale Aufnahme von Bodenmaterial die Prüfwerte für Kinderspielflächen der Bundesbodenschutzverordnung. Die parameterbezogene Bewertung der Laborergebnisse der untersuchten Probe (MP3) nach BBodSchV ist im Gutachten (Anlage 4.3) tabellarisch wiedergegeben. Für die MP3 werden alle Prüfwerte der Nutzungsart Kinderspielfläche eingehalten. Das Gutachten schließt mit baubegleitenden Empfehlungen wie folgt: "Allgemein ist davon auszugehen, dass anfallender Bodenaushub in Vorbereitung einer geordneten Entsorgung vorzugsweise zu Haufwerken aufzusetzen, systematisch zu beproben und nach abfalltechnischer Deklaration einer auf die Belastung ausgerichteten Verwertung zuzuführen ist. Treten im Zuge des Aushubs abweichende zu den beschriebenen Verhältnissen (z. B. deutlich sichtbare Verunreinigungen/Verfärbungen) auf, ist das Material zu separieren, ebenfalls zu einem Haufwerk aufzusetzen und erneut zu beproben."

Die Begründung (Umweltbericht) wird an den entsprechenden Stellen diesbezüglich ergänzt.

Zu 2. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Anmerkungen zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Hinweis zum Bodenschutz ergänzt.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 28.11.2023 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Der Bund Naturschutz lehnt das Vorhaben in diesem Umfang ab.

Begründung:

Flächenversiegelung: Zur Aussage, dass Zitat: "eine Wiedernutzung einer bereits teilweise versiegelten Fläche, erfolgt sodass durch das Vorhaben ein geringerer Anteil an neuen, hochwertigen Böden versiegelt werden muss" ist hier reine Definitionssache. Eine prozentuale Angabe erfolgt aus dem Bericht nicht. Nach Sichtung der Unterlagen ist von mindestens 30-40% Neuversiegelung auszugehen. Auch der Verlust des dortigen Gehölzbestandes insbesondere der Lindenbestand.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Flächenversiegelung wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme vom 15.05.2024 zur Fassung vom 20.02.2024 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 20.02.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber der erstmaligen Beteiligung (Nov. 2023) nicht verändert. Hieraus ergibt sich keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahme vom 27.11.2023 nach wie vor Gültigkeit.

Unsere zwei Hinweise zum Vorsorgenden Bodenschutz wurden unter Ziff. 4.8 im Plan ergänzt.

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

1. Altlasten und Bodenschutz

In der nachgereichten orientierenden abfalltechnischen Untersuchung des Büros Moräne GmbH vom 28.08.2023 sind u.a. die Untersuchungsergebnisse von drei Bodenmischproben dokumentiert. Bewertet wurden die Ergebnisse

nach LAGA hinsichtlich ihrer abfalltechnischen Verwertungsmöglichkeiten und hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Mensch. Die Untersuchung auf den Wirkungspfad Pfad Boden-Wasser erfolgte im 10:1-Eluat (veraltet) anstatt im 2:1-Eluat. Die durchgeführten Eluatuntersuchungen entsprechen somit nicht den aktuellen Vorgaben des Bodenschutzrechts. Eine gutachterliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse durch das Büro Moräne GmbH fehlt.

Aus fachlicher Sicht kann aufgrund der geringen Schadstoffkonzentrationen im Feststoff jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist. Mit der Durchführung der Baumaßnahme besteht daher Einverständnis. Allerdings empfehlen wir die gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten auf der Baustelle, um möglicherweise bisher nicht erkannte Schadstoffablagerungen im Untergrund rechtzeitig erkennen zu können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen und dass die Stellungnahme vom 27.11.2023 weiterhin Gültigkeit besitzt, wird zur Kenntnis genommen.

Die Einschätzung, dass aus fachlicher Sicht aufgrund der geringen Schadstoffkonzentrationen von keiner Gefährdung des Grundwassers ausgegangen werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Dies entspricht den fachlichen Einschätzungen der Gutachter von der Moräne GmbH (orientierende abfalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 28.08.2023). Die empfohlene gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten wird als sinnvoll erachtet und erfolgt bei Bauumsetzung.

Stellungnahme vom 15.05.2024 zur Fassung vom 20.02.2024 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Wir lehnen das Vorhaben im vollen Umfang ab und verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 28.11.2023.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur grundsätzlichen Ablehnung des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt und der Vorhabenträger bedauern dies sehr und können angesichts der in der gegenständlichen Stellungnahme fehlenden Gründe zur erneuten Ablehnung keine inhaltliche und fachliche Stellung beziehen. Daher wird auf die Abwägung vom 19.02.2024 zur Stellungnahme vom 28.11.2023 verwiesen. An dieser wird festgehalten.

Stellungnahme vom 31.10.2024 zur Fassung vom 27.08.2024 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 27.08.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber der vorherigen Beteiligung (Mai 2024) nur geringfügig im Nordwesten und Süden vergrößert (Einbeziehung der Verkehrsflächen von Kemptener Str. und Sennhofweg). Hieraus ergibt sich keine wesentliche Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahmen vom 27.11.2023 und 15.05.2024 nach wie vor Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen und sich zum aktuellen Stand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit ergeben, wird zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf die gültigen Stellungnahmen vom 27.11.2023 und 15.05.2024 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen sind obenstehend aufgenommen. Auf die jeweiligen Abwägungsvorschläge wird verwiesen.

Stellungnahme:

Wir ergänzen bzw. aktualisieren lediglich den Punkt "Altlasten und Bodenschutz" wie folgt:

1. Altlasten und Bodenschutz

Wir bitten erneut darum, im Bebauungsplan unter Ziff. 4.17 "Altlasten und Abfälle" unsere Empfehlung zu ergänzen, dass die Erdarbeiten auf der Baustelle gutachterlich zu begleiten sind, um möglicherweise bisher nicht erkannte Schadstoffablagerungen im Untergrund sicher und rechtzeitig erkennen zu können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Altlasten und Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung, dass Erdarbeiten auf der Baustelle gutachterlich zu begleiten sind, um möglicherweise bisher nicht erkannte Schadstoffablagerungen im Untergrund sicher und rechtzeitig erkennen zu können, wird im Hinweis zu "Altlasten und Abfälle" im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Anpassungen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

- Gemäß der digitalen geologischen Karte (Maßstab 1:25.000 (dGK25)) des UmweltAtlas Bayern wird das Änderungsgebiet der geologischen Einheit "Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän" zugeordnet. Die Gesteinsbeschreibung ist folglich mit "Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet" angegeben.
- Gemäß der Übersichtsbodenkarte (Maßstab 1:25.000) des UmweltAtlas Bayern haben sich daraus fast ausschließlich Kolluvisole aus grusführendem Lehmsand bis Lehm (Schwemmfächersediment) gebildet.
- Durch die Moräne GmbH wurden geotechnische Untersuchungen hinsichtlich der Themengebiete "Geomorphologie und Schichtenfolge", "Bodenmechanische Schichtbeschreibung", "Bodenkennwerte und Homogenbereiche", "Grundwassersituation, Versickerung", "Abfalltechnische Beurteilung", "Gründung", "Gebäudeabdichtung und Dränage", "Baugrube, Wasserhaltung und Arbeitsraumverfüllung" und "Baubegleitende Kontrollen" durchgeführt (siehe geotechnischer Bericht der Moräne GmbH in der Fassung vom 15.08.2023). Wesentliche Erkenntnisse der Untersuchung sind, dass in dem bebauten Gelände die Schichtfolge von anthropogenen Auffüllungen abgeschlossen wird, welche die natürlichen Deckschichten überdecken bzw. teilweise ersetzen. Aufgrund der Heterogenität sind die Auffüllungen als gering tragfähig einzustufen. Eine Gründung innerhalb der Bachablagerungen würde deutliche Setzungen zur Folge haben, weshalb auch in diesen Schichten die Tragfähigkeit als gering einzustufen ist. Die angetroffenen Schmelzwasserablagerungen weisen eine mitteldichte Lagerung auf und sind als tragfähiger Untergrund zu beschreiben. Gleiches gilt für die Moräneablagerungen.
- Die Zusammensetzung der vorhandenen Auffüllungen (Erdaushub mit vereinzelt Ziegelbruch) ist arttypisch für urbane Auffüllungen. Mögliche Träger erheblicher Schadstoffbelastungen wurden nicht festgestellt. Sowohl die künstlichen Auffüllungen als auch die unterlagernden anstehenden Böden zeigen sich sensorisch unauffällig. Hinsichtlich einer geordneten Verwertung / Entsorgung muss anfallender Bodenaushub abfalltechnisch untersucht werden.
- Für die abfalltechnische Beurteilung des Auffüllmaterials im Gebiet wurde ein eigener Bericht erstellt ("Orientierende abfalltechnische Untersuchung" der Moräne GmbH in der Fassung vom 28.08.2023). Insgesamt wurden drei Mischproben (MP 1 bis MP 3) genommen. Bei MP 1 und MP 2 konnten erhöhte Werte von Kupfer festgestellt werden, bei MP 2 darüber hinaus auch von Nickel, weshalb die Mischproben damit in die Zuordnungsklassen Z1.2 bzw. Z1.1 nach LVGBT fallen. Die erhöhten Kupferwerte lassen sich vermutlich auf den Obstanbau und den darin häufig verwendeten Kupferfungiziden zurückführen. Die erhöhten Werte sind für die Bodenseeregion üblich. Für den Parameter Nickel wird gemäß Gutachter von einer geogenen Ursache ausgegangen.

- Für den Nutzungsbereich der KiTa im östlichen Geltungsbereich gelten für die Beurteilung der Gefahren durch orale und dermale Aufnahme von Bodenmaterial die Prüfwerte für Kinderspielflächen der Bundesbodenschutzverordnung. Die parameterbezogene Bewertung der Laborergebnisse der untersuchten Probe (MP 3) nach BBodSchV ist im Gutachten (Anlage 4.3) tabellarisch wiedergegeben. Für die MP 3 werden alle Prüfwerte der Nutzungsart Kinderspielfläche eingehalten.
- Die Böden im Bereich der vorhanden (Teil-)Versiegelung sind anthropogen überprägt und kommen nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vor. Die Erfüllung der Bodenfunktionen ist nicht mehr möglich.
- Die unversiegelten Böden werden gemäß Bodenschätzung als LIIa1 eingestuft, im äußersten Osten des Änderungsgebietes als LIIa2. In diesen Bereichen können die Böden ihre Funktionen noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden folgt bewertet:
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsgebiet ist in beiden Bereichen (LIIa1 und LIIa2) mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
 - Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird in beiden Bereichen mit der Wertklasse 4 als hoch bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Änderungsgebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl 63 bzw. 56 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) bzw. einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren bis hohen Bereich liegt.
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahlen mit 63 bzw. 56 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren bis hohen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsgebiet hochwertige

Lebensgemeinschaften bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

- In den (teil-)versiegelten Bereichen kommt den Böden eine geringe und in den unversiegelten Bereichen eine hohe Bedeutung zu. Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet. Da die überplante Fläche bereits weitgehend (teil-)versiegelt ist, sollte die Errichtung von Baustraßen, Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerplätzen etc. weitestgehend auf diesen Flächen stattfinden. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Neuversiegelung auf dem Intensivgrünland führt zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Bei Festsetzung von Grünflächen auch in bisher (teil-)versiegelten Bereichen, kann ein Teil des Änderungsgebietes dauerhaft entsiegelt und in diesen Bereichen die Bodenfunktionen weitestgehend wiederhergestellt werden.
- Durch die Moräne GmbH wurden geotechnische Untersuchungen durchgeführt (siehe geotechnischer Bericht der Moräne GmbH in der Fassung vom 15.08.2023). Die im geotechnischen Bericht genannten Empfehlungen sind entsprechend zu beachten (bspw. Abdichtung erdberührter Bauteile nach DIN 18533-1, Kontrolle der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse während der Gründungsarbeiten durch die Geotechniker/Baugrundgutachter).
- Für die abfalltechnische Beurteilung des Auffüllmaterials im Gebiet wurde ein eigener Bericht erstellt ("Orientierende abfalltechnische Untersuchung" der Moräne GmbH in der Fassung vom 28.08.2023). Wenngleich die Zusammensetzung der vorhandenen Auffüllungen (Erdaushub mit vereinzelt Ziegelbruch) arttypisch für urbane Auffüllungen ist und mögliche Träger erheblicher Schadstoffbelastungen nicht festgestellt wurden, ist anfallender Bodenaushub zu Haufwerken aufzusetzen, zu beproben und nach abfalltechnischer Deklaration einer auf die Belastung ausgerichteten Verwertung zuzuführen. Treten im Zuge des Aushubs zu den beschriebenen Verhältnissen abweichende (z. B. deutlich sichtbare Verunreinigungen/Verfärbungen) auf, ist das Material zu separieren, ebenfalls zu einem Haufwerk aufzusetzen und erneut zu beproben. Hierzu sind entsprechende Hinweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, die im Zuge der Bauumsetzung beachtet werden müssen.

- Sollten bei Umsetzung der Baumaßnahmen auf Merkmale gestoßen werden, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern hinweisen, sind die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) einzuhalten.
- Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grünordnerische Maßnahmen festzusetzen. Hierzu werden folgende Festsetzungen empfohlen:
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - 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.
 - Es wird empfohlen die Baustelleneinrichtung vorwiegend auf bereits versiegelten Böden zu beschränken.
- 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 21.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 02.11.2023, sowie Stellungnahme vom 10.04.2024 zur Fassung vom 20.02.2024 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 oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Bei Neubauvorhaben ist vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung, auch Versickerung, 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 zur Stellungnahme vom 02.11.2023:

Die Stellungnahme zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 10.04.2024:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist mit den Garten- und Tiefbaubetrieben Lindau abgestimmt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen anfallende Niederschlagswasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern ist. Hierfür sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen Versickerungsbereiche vorgesehen. Die Versickerungsmulden sind mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

Vor Baubeginn wird die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung geprüft.

Eine Ableitung in die bestehende Regenwasserkanalisation ist bisher nicht vorgesehen. Sollte dies aber erforderlich werden, wird deren Leistungsfähigkeit geprüft und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Auch für die Ableitung von oberflächennahem Grundwasser während der Bauphase (Bauwasserhaltung) wird die Erforderlichkeit eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens geprüft.

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 27.11.2023 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (FNP: Fassung v. 21.09.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:

3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

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.

Im Plangebiet sind lt. Geotechnischem Bericht insbes. im Bereich der geplanten KiTa hohe Grundwasserstände anzutreffen (vgl. S. 11 GW-Bemessungsspiegel HGW bei nur 1,4 m u. GOK!), was bei der weiteren Planung berücksichtigt werden muss (ggf. Ausbildung Untergeschoss / Unterkellerungen als dichte und auftriebssichere sog. "Weiße Wanne").

Gründungen im Grundwasser oder im Grundwasserschwankungsbereich stellen eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar. Diese ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig und beim Landratsamt Lindau zu beantragen. Den Antragsunterlagen ist auch ein fachkundiger Nachweis hinsichtlich der Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder auf Dritte beizulegen.

4. Gewässerschutz

a) Schmutzwasser

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

b) Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt und die vorhandenen Auffüllungen nachweislich keine Belastungen aufweisen, bzw. ggf. belastetes Material durch Bodenaustausch entfernt wurde (vgl. hierzu Ziff. 1 "Altlasten"). Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Lt. Geotechnischem Bericht S. 8 ist die Sickerfähigkeit im Bereich des geplanten ALDI-Marktes gegeben. Der notwendige Platz für die flächenhaften (oder ggf. linienhaften) Versickerungsanlagen ist rechtzeitig im Bebauungsplan mit einzuplanen und darzustellen.

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.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Dachbegrünungen sind aus fachlicher Sicht sehr zu begrüßen, da sie zur Verringerung der Menge des anfallenden Niederschlagswassers bzw. zu dessen dezentralem Rückhalt beitragen.

Nicht sickertfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m² darf bei Beachtung der TREN OG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG erlaubnisfrei in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden.

Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² über die bestehende Regenwasserkanalisation ist bei einer Erhöhung der Wassermenge ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102, und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Betreiber der RW-Kanalisation (Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau) ist hierzu erforderlich.

5. Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine Oberflächengewässer.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass es sich bei dem im Umweltbericht zum BP unter Ziff. 2.2.1.3 "Schutzgut Wasser" erwähnten, ca. 50 m nördlich verlaufenden Bachlauf nicht um den "Wolfsbach", sondern um den sog. "Hammerbach" (oder "Hammerwasser") handelt.

6. Wild abfließendes Hangwasser

Bei der BP-Plandarstellung wird unter Ziff. 4 "Hinweise und Zeichenerklärung" unter Pkt. 4.10 "Überflutungsschutz" richtigerweise im Sinne der Wasserwirtschaft auf die Gefahren u.a. durch wild abfließendes Wasser hingewiesen.

Im Widerspruch hierzu steht jedoch in den Umweltberichten (vBP + FNPä) jeweils unter Ziff. 2.2.1.4 Wasserwirtschaft:

"Aufgrund des überwiegend ebenen Gelände ist nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen." Dies stimmt nicht, da die Fläche am Fuß eines ca. 500 m langen Hanges liegt!).

Der Geltungsbereich liegt demnach eindeutig in einer Hangfußlage, welche wild abfließendes Hangwasser erwarten lässt. Wir weisen darauf hin, dass der natürliche Ablauf des wild abfließenden Wassers weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger behindert oder verstärkt werden darf. Wir empfehlen daher, das Hangwasser im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch geeignete bauliche Vorkehrungen abzufangen und schadlos abzu-

leiten. Ergänzend bzw. alternativ hierzu empfehlen wir, die Unterkanten sämtlicher Gebäudeöffnungen (v.a. Kellertreppen-Zugänge, Lichtschächte, Gebäudeeingänge etc.) in ausreichender Höhenlage anzuordnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die Stadtwerke Lindau sichergestellt.

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

Die im geotechnischen Bericht beschriebenen zum Teil hohen Grundwasserstände stellen bautechnisch kein Problem dar, da im Plangebiet keine Unterkellerungen vorgesehen sind. Dennoch wird aus Gründen der Vollständigkeit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Hinweis zum "Überflutungsschutz" aufgenommen, dass Keller und Tiefgarage wasserdicht und auftriebsicher, vorzugsweise als "weiße Wanne" auszuführen sind.

Dem Vorhabenträger ist bewusst, dass Gründungen im Grundwasser oder im Grundwasserschwankungsbereich Gewässerbenutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG darstellen. Bei entsprechendem Eintreten wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lindau beantragt. Den Antragsunterlagen wird ein fachkundiger Nachweis hinsichtlich der Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt und auf Dritte beigelegt.

Zu 4. Gewässerschutz:

a) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird unverändert getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt, zur Kläranlage der Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) Lindau abgeleitet und dort den Regeln der Technik entsprechend gereinigt. Dies wird im Umweltbericht ergänzt.

b) Niederschlagswasser

Es ist angedacht, dass auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen anfallende Niederschlagswasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Aus diesem Grund wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf die flächen- oder linienhafte Darstellung von Versickerungsanlagen verzichtet. Die Lage derartiger Flächen kann – sofern erforderlich – auf Ebene der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

Die genannten technischen Anforderungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Hinweis zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" aufgenommen.

Die positive Bewertung der empfohlenen Dachbegrünung wird begrüßt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzung konkretisiert. Der Vorhabenträger hat sich bewusst dafür entschieden, um den zunehmenden Herausforderungen im Zuge des Klimawandels (Trockenheit, Starkregen, etc.) mit geeigneten Maßnahmen zu begegnen.

Die Angabe, dass nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner als 1.000 m² sind, bei Beachtung der TRENOG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG erlaubnisfrei in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden darf, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Hinweis zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" aufgenommen.

Sollte die Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² über die bestehende Regenwasserkanalisation erforderlich sein, wird bei einer Erhöhung der Wassermenge ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Die technischen Anforderungen werden beachtet und eine entsprechende Abstimmung mit dem Betreiber der Regenwasserkanalisation (die Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau) durchgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Hinweis zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" entsprechend aufgenommen.

Zu 5. Oberflächengewässer:

Die Bezeichnung des nördlich verlaufenden Baches mit dem Namen "Hammerbach" wird zur Kenntnis genommen. Der Name wird im Umweltbericht redaktionell angepasst.

Zu 6. Wild abfließendes Hangwasser:

Der genannte Widerspruch im Umweltbericht wird dahingehend angepasst, dass die Beschreibung zur Betroffenheit von wild abfließendem Wasser abgeändert wird.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der natürliche Ablauf des wild abfließenden Wassers weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger behindert oder verstärkt werden darf. Bei der Erschließung des Baugebietes wird das Hangwasser entsprechend durch geeignete bauliche Vorkehrungen abgefangen und schadlos abgeleitet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Hinweis zum "Überflutungsschutz" entsprechend aufgenommen.

Stellungnahme vom 15.05.2024 zur Fassung vom 20.02.2024 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 20.02.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber der erstmaligen Beteiligung (Nov. 2023) nicht verändert. Hieraus ergibt sich keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahme vom 27.11.2023 nach wie vor Gültigkeit.

Unsere Hinweise zum Überflutungsschutz unter Ziff. 4.10 wurden noch konkretisiert bzw. ergänzt. Auch der Name des nördlich verlaufenden Bachlaufs wurde in die richtige Bezeichnung "Hammerbach" korrigiert; ebenso wurde im Umweltbericht unter Ziff. 2.2.1.4 unser Hinweis zu wild abfließendem Wasser ergänzt.

Zusätzlich ergänzen bzw. aktualisieren wir den Punkt Nr. 4 "Gewässerschutz" wie folgt:

4. Gewässerschutz

Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Unsere Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung wurden unter Ziff. 4.7 im Bebauungsplan ergänzt. Ebenso wurde der geplante Versickerungsbereich unter "zeichnerische Festsetzungen" Ziff. 10.2 im Bebauungsplan ergänzt. Dieser erscheint in der planlichen Darstellung jedoch sehr klein. Daher weisen wir darauf hin, dass die Bemessung der Versickerungsflächen anhand der Vorgaben des DWA-Arbeitsblatts A-138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" erfolgen muss und die Versickerungsflächen entsprechend des Bemessungsergebnisses ausreichend groß zu reservieren sind. Wir empfehlen daher, die notwendigen Flächen möglichst frühzeitig zu ermitteln und den entsprechenden Flächenbedarf rechtzeitig fest im Bebauungsplan einzuplanen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen und dass die Stellungnahme vom 27.11.2023 weiterhin Gültigkeit besitzt, wird zur Kenntnis genommen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Versickerungsbereiche in der Planzeichnung können hinsichtlich ihrer tatsächlichen Größe abweichen. Hierfür wird auf Ebene der Baugenehmigung die zu erwartende Niederschlagsmenge ermittelt und auf dieser Grundlage die notwendige Größe der Versickerungsbereiche festgelegt. Auf Grund der Bestandsbebauung im Plangebiet kann zum jetzigen Stand davon ausgegangen werden, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos innerhalb des Plangebietes versickert bzw. überschüssiges Niederschlagswasser über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet werden kann. Im Zuge der Umplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden weitere Versickerungsbereiche aufgenommen (siehe Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes). Bei der Ermittlung der notwendigen Größe für die Versickerungsbereiche werden die Vorgaben des DWA-Arbeitsblatts A-138 berücksichtigt.

Stellungnahme vom 31.10.2024 zur Fassung vom 27.08.2024 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 27.08.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber der vorherigen Beteiligung (Mai 2024) nur geringfügig im Nordwesten und Süden vergrößert (Einbeziehung der Verkehrsflächen von Kemptener Str. und Sennhofweg). Hieraus ergibt sich keine wesentliche Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahmen vom 27.11.2023 und 15.05.2024 nach wie vor Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen und sich zum aktuellen Stand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit ergeben, wird zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf die gültigen Stellungnahmen vom 27.11.2023 und 15.05.2024 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen sind obenstehend aufgenommen. Auf die jeweiligen Abwägungsvorschläge wird verwiesen.

Stellungnahme:

Wir ergänzen bzw. aktualisieren lediglich den Punkt "Gewässerschutz / Niederschlagswasser" wie folgt:

2. Gewässerschutz

b) Niederschlagswasser

Die Entwässerungsplanung wurde in der aktuellen Fassung entscheidend nachgebessert (und unsere Anregung, die hierfür notwendigen Flächen frühzeitig einzuplanen bzw. zu reservieren, wurde damit berücksichtigt):

Im Bebauungsplan sind nun mit insgesamt 12 Sickerbecken und -mulden wesentlich umfangreichere, dezentral verteilte Flächen für Versickerungsanlagen eingeplant bzw. festgesetzt. Deren konkrete Bemessung nach A 138 ist im zugehörigen Wasserrechtsverfahren zur Niederschlagswasserbeseitigung darzustellen und nachzuweisen.

Mit den textlichen Ausführungen unter Ziff. 4.9 und 10.2 im Bebauungsplan besteht Einverständnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend den vorangegangenen Stellungnahmen aus der ersten förmlichen Behördenbeteiligung wurde die Entwässerungsplanung dahingehend überarbeitet, dass nun deut-

lich mehr Versickerungsbereiche festgesetzt wurden. Deren konkrete Bemessung sowie der erforderliche Nachweis hierzu wird im zugehörigen Wasserrechtsverfahren zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet.

Dass mit den textlichen Ausführungen unter den Ziffern 4.9 und 10.2 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Einverständnis besteht, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Innerhalb und angrenzend des Änderungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich in ca. 50 m Entfernung fließt der "Hammerbach" mit Durchlass unter der B 12.
- In den (teil-)versiegelten Bereichen kann anfallendes Niederschlagswasser nicht mehr oder nur noch geringfügig versickern. In den unversiegelten Bereichen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser zumindest in gewissem Umfang möglich und trägt zur Grundwasserneubildung bei.
- Um Aussagen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse treffen zu können, wurden durch die Moräne GmbH geotechnische Untersuchungen durchgeführt (siehe Geotechnischer Bericht der Moräne GmbH in der Fassung vom 15.08.2023). Freies Grundwasser stellte sich in den Bohrungen BK1 bis BK4 zwischen 5,6 m und 7,4 m unter Gelände in den Schmelzwasserablagerungen ein. In den Bohrungen der Kindertagesstätte (BK5-6) steht das Grundwasser deutlich höher auf bereits 2,6-3,0 m unter GOK innerhalb der Bachablagerungen an. Bachkiese und die Schmelzwasserablagerungen bilden den Grundwasserleiter. Die Kiese und Sande sind als gut durchlässig zu bezeichnen. Der Geschiebemergel sowie stark schluffige Moränekiese stellen die Grundwassersohlschicht dar und sind nur gering bis sehr gering durchlässig.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Die geplante Nutzungsänderung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen zusätzlich versiegelt werden.
- Um Aussagen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse treffen zu können, wurden durch die Moräne GmbH geotechnische Untersuchungen durchgeführt (siehe Geotechnischer Bericht der Moräne GmbH in der Fassung vom 15.08.2023). Freies Grundwasser stellte sich in den Bohrungen BK1 bis BK4 zwischen 5,6 m und 7,4 m unter Gelände in den Schmelzwasserablagerungen ein. In den Bohrungen der Kindertagesstätte (BK5-6) steht das Grundwasser deutlich höher auf bereits 2,6-3,0 m unter GOK innerhalb der Bachablagerungen an. Bachkiese und die Schmelzwasserablagerungen bilden den Grundwasserleiter. Um Beeinträchtigungen

des Grundwassers zu vermeiden, sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hinweise zum "Grundwasserschutz" und zu "Grundwasser und Drainagen" aufzunehmen und diese entsprechend zu beachten.

- Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grünordnerische Maßnahmen festzusetzen. Hierzu werden folgende Festsetzungen empfohlen:
 - Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - 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.
 - Festsetzung von Versickerungsbereichen, in welchen das Regenwasser versickert werden kann (bspw. Mulden / Rigolen). Die Versickerungsmulden sollten mit einem bewachsenen Bodenfilter angelegt, landschaftsgerecht eingebunden und begrünt werden. Ein Dauerstau sollte nicht zulässig sein.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Im Gebiet fallen bereits Abwässer an. Die Stadt Lindau (B) verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine ausgezeichnete Trinkwasserversorgung.
- Im Gebiet anfallendes Niederschlagswasser wird im versiegelten Bereich über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet. In den unversiegelten Bereichen ist eine gewisse Versickerung über die belebte Oberbodenfläche möglich.
- Gemäß geotechnischem Bericht der Moräne GmbH setzt die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser durchlässigen Untergrund und einen Mindestabstand von 1 m zur Grundwasseroberfläche voraus. Auffüllungen

dürfen ohne einen Nachweis der Schadlosigkeit nicht durchsickert werden. Die Schmelzwasserkiese und -sande bieten im Bereich des ALDImarktes aufgrund ihrer Durchlässigkeit die Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser (siehe Geotechnischer Bericht der Moräne GmbH in der Fassung vom 15.08.2023).

- Im Bereich der Kindertagesstätte fehlen die Schmelzwasserablagerungen. Die Bachablagerungen sind Grundwasser erfüllt, so dass hier eine gezielte Versickerung nicht möglich ist.
- Das Änderungsgebiet liegt nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen für extreme (HQ_{extrem}) und hundertjährige (HQ₁₀₀) Hochwasser (Quelle: Geoportal Bayern, BayernAtlas).
- Auch wenn das Änderungsgebiet selbst überwiegend eben ist, muss aufgrund der Lage an einem Hangfuß insbesondere bei Starkregenereignissen mit wild abfließenden Oberflächenabflüssen gerechnet werden (nördlich vom Schönbühl kommend).

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die Bebauung fallen künftig weiterhin und ggf. größere Mengen Abwässer an. Das Schmutzwasser wird unverändert getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt, zur Kläranlage der Garten- und Tiefbaubetriebe (GTL) Lindau abgeleitet und dort den Regeln der Technik entsprechend gereinigt.
- Im Gebiet anfallendes Niederschlagswasser wird im versiegelten Bereich weiterhin über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet. In den unversiegelten Bereichen ist eine gewisse Versickerung über die belebte Oberbodenfläche möglich.
- Die Wasserversorgung des Gebietes bleibt durch den Anschluss an die städtischen Leitungen unverändert.
- Auch wenn das Änderungsgebiet nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen für extreme (HQ_{extrem}) und hundertjährige (HQ₁₀₀) Hochwasser liegt und das Gelände selbst überwiegend eben ist, kann es bei Starkregen aufgrund der Lage an einem Hangfuß zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen (nördlich vom Schönbühl kommend). Daher sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hinweise zum "Überflutungsschutz" aufzunehmen, die vom Vorhabenträger bei Umsetzung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen gehört Lindau (B) zum 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 etwa 9°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Stauwirkung des Pfänderrückens im Stadtbereich des Änderungsgebietes zwischen 1.300 mm und 1.400 mm.
- Die lufthygienische Situation der Stadt Lindau (B) ist aufgrund deren Einstufung als Luftkurort mit starkem Tourismusaufkommen bei gleichzeitiger Bedeutung als Oberzentrum mit entsprechenden Industrie- und Gewerbebetrieben von besonderer Bedeutung. Bei Wetterlagen mit stärkerer Windentwicklung ist die lufthygienische Belastung aufgrund des permanenten Zu- und Abflusses der Luft im Stadtgebiet unkritisch, da ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet ist. Dagegen kann bei großräumig wind schwachen und dementsprechend austauscharmen Wetterlagen (z. B. bei stabil ausgeprägten Hochdrucklagen) in städtischen Bereichen mit hoher Versiegelung und dichter Bebauung die Durchströmung zum Erliegen kommen. Ein Luftaustausch findet somit nicht mehr statt und es kommt zur Anreicherung von Luftschadstoffen. Für Lindau gibt es einen Luftreinhalteplan der Regierung von Schwaben. Da es in den letzten Jahren jedoch keine Grenzwertüberschreitungen mehr gab, ruht das Planwerk und wird derzeit nicht fortgeschrieben.
- Messdaten zur Luftqualität für das Änderungsgebiet liegen nicht vor. Aufgrund der Lage und den gegenwärtigen Nutzungen innerhalb und angrenzend des zu ändernden Bereiches kommt es im Bestand bereits zu einem hohen Verkehrsaufkommen (siehe verkehrstechnisches Gutachten der ALDI SÜD Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG in der Fassung vom 03.07.2024). Durch die städtische Lage und die angrenzenden Verkehrswege ist die Luftqualität entsprechend in gewissem Maße vorbelastet.
- Aufgrund der großflächigen (Teil-)Versiegelungen im überplanten Bereich, kommt diesem hinsichtlich der Kaltluftproduktion nur eine untergeordnete Bedeutung zu.
- Die Gehölzbestände produzieren in gewissem Umfang Frischluft und tragen mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung zu einer Verbesserung des Kleinklimas und zu einer positiven Beeinflussung für das Stadtklima im Umfeld der Änderung bei.
- Durch die (Teil-)Versiegelungen ist die Verdunstung lokal nicht vollumfänglich möglich und wird die Wärmeabstrahlung begünstigt.

- Durch die teilweise landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsgebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Nordöstlich der Planung liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-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 Änderungsgebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen im Änderungsgebiet und den im Umfeld vorhandenen Verkehrswegen ist die Luftqualität in gewissem Maße vorbelastet. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist eine Verkehrserhöhung in einem verträglichen Ausmaß anzunehmen (siehe verkehrstechnisches Gutachten der ALDI SÜD Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG in der Fassung vom 03.07.2024). Es ist daher keine Verkehrszunahme zu erwarten, die sich in erheblichem Maße negativ auf die Luftqualität auswirken wird.
- Aufgrund der Nutzungen im Änderungsgebiet (versiegelte und teilversiegelte Flächen) ist dieses nicht als Kaltluftentstehungsfläche anzusehen. Die Bildung mächtiger Kaltluftbänke, die zu einer Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche mit Kaltluft führen, ist hier nicht zu erwarten. Die anteilige Bebauung des Intensivgrünlands wirkt sich daher nicht merklich auf das Kleinklima aus.
- Im Zuge des Vorhabens gehen kleinere Gehölzbestände verloren. Die im Norden und östlich des Wohngebäudes mit angebaute Scheune stockenden Gehölzbestände sind durch eine entsprechende Festsetzung möglichst vollständig zu erhalten. Gleiches gilt für die Bäume entlang der "Kemptener Straße". Hier gehen lediglich 3 Bäume im Zuge des Vorhabens verloren. Durch die vorgesehene Neupflanzung zahlreicher Gehölze (siehe Aufzählung unten), kann sich die Produktion von Frischluft mittel- bis langfristig noch erhöhen. Die Gehölze tragen mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung zu einer Verbesserung des Kleinklimas und zu einer positiven Beeinflussung für das Stadtklima im Umfeld der Planung bei.
- Durch die Neuversiegelung wiederum wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, was sich wiederum negativ auf das Kleinklima auswirkt. Dieser Effekt

kann durch die grünordnerischen Festsetzungen (insbesondere die Dachbegrünung) abgemildert werden.

- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete ist jedoch möglich.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden bebauten Gebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch die nordöstlich der Änderung verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft hinzunehmen.
- Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grünordnerische Maßnahmen festzusetzen. Hierzu werden folgende Festsetzungen empfohlen:
 - Festsetzung privater Grünflächen als Ein- und Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
 - Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten privaten Grünflächen.
 - Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.
 - Der Gehölzbestand im Norden ist durch eine Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt. Er ist zu pflegen und zu entwickeln.
 - Der östlich des Wohngebäudes mit angebauter Scheune stockende Gehölzbestand (hauptsächlich Winter-Linden) wird ebenfalls erhalten.
 - Gleiches gilt für die entlang der "Kemptener Straße" vorkommenden Bäume. Lediglich 3 Bäume gehen im Zuge des Vorhabens verloren.
 - 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.
- 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:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 28.11.2023 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Der Bund Naturschutz lehnt das Vorhaben in diesem Umfang ab.

Begründung:

Landschaftsbild: Zwar ist das "Tor nach Lindau" bereits durch das Thanner Parkhaus, Autohäuser, das derzeit realisierte bmp Gebäude (Essokreisel) und das noch bestehende Möbelhaus vorbelastet, dennoch sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass bei einer Realisierung des Bauvorhabens eine entsprechende Einbettung und auch Eingrünung zu erfolgen hat.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme vom 15.05.2024 zur Fassung vom 20.02.2024 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Wir lehnen das Vorhaben im vollen Umfang ab und verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 28.11.2023.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur grundsätzlichen Ablehnung des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt und der Vorhabenträger bedauern dies sehr und können angesichts der in der gegenständlichen Stellungnahme fehlenden Gründe zur erneuten Ablehnung keine inhaltliche und fachliche Stellung beziehen. Daher wird auf die Abwägung vom 19.02.2024 zur Stellungnahme vom 28.11.2023 verwiesen. An dieser wird festgehalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

- Die Stadt Lindau (B) liegt innerhalb des Bodenseebeckens, das zu dem von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten "Voralpinen Moor- und Hügelland" gehört. Der Naturraum wurde durch den Rheingletscher glazial

geformt und geprägt. Beim Änderungsgebiet selbst handelt es sich um anteilig gewerblich genutzte Flächen.

- Das Änderungsgebiet weist aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen in den überbauten Bereichen kaum landschaftlich bedeutsame Elemente auf, lediglich der größere Gehölzbestand im Norden des Geltungsbereiches stellt ein ökologisch und ästhetisch hochwertiges Landschaftselement dar.
- Die westlich außerhalb des Geltungsbereiches entlang der "Kemptener Straße" stockenden Eschen sind ein wichtiges Strukturelement im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt.
- Aufgrund des ebenen und nicht exponierten Geländes sowie der umliegenden Bebauung bestehen kaum weitläufige Blickbeziehungen. Auch aus nördlicher Richtung vom Schönbühl kommen ist die Einsehbarkeiten aufgrund der Baumbestände stark eingeschränkt.
- Im Osten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche (derzeit Maisacker) an.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine gering bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper kommt es zu einer baulichen Verdichtung in einem städtisch geprägten Bereich.
- Der Gehölzbestand im Norden sollte als ökologisch und ästhetisch hochwertiges Landschaftselement durch entsprechende Festsetzung weitestgehend erhalten werden. Gleiches gilt für die Gehölze östlich des Wohngebäudes mit angebauter Scheune (hauptsächlich Winter-Linden).
- Die westlich außerhalb entlang der "Kemptener Straße" stockenden Eschen sind ebenfalls als zu erhalten festzusetzen und damit als wichtiges Strukturelement im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt zu erhalten. Drei Bäume gehen durch die Schaffung der Überquerung verloren, können jedoch durch die festzusetzenden Neupflanzungen im Änderungsgebiet ausgeglichen werden.
- Die bereits eingeschränkten Blickbeziehungen bleiben im Zuge der geplanten Nachverdichtung in einem städtischen Bereich unverändert. Die Einsehbarkeiten werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens aufgrund der bestehenden Einschränkungen durch die Umgebungsbebauung und die Gehölzbestände nicht wesentlich verschlechtert.
- Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grünordnerische Maßnahmen festzusetzen. Hierzu werden folgende Festsetzungen empfohlen:
 - Festsetzung privater Grünflächen als Ein- und Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
 - Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten privaten Grünflächen.

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 - Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.
 - Der Gehölzbestand im Norden ist durch eine Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt. Er ist zu pflegen und zu entwickeln.
 - Der östlich des Wohngebäudes mit angebauter Scheune stockende Gehölzbestand (hauptsächlich Winter-Linden) ist ebenfalls als zu erhalten festzusetzen.
 - Gleiches gilt für die entlang der "Kemptener Straße" vorkommenden Bäume. Lediglich 3 Bäume gehen im Zuge des Vorhabens verloren.
 - 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.
- 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 21.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 22.11.2023 des Landratsamtes Lindau, Untere Immissionsschutzbehörde:

Stellungnahme:

Es wird vorgeschlagen, den Schutzanspruch des Vorhabens und der umliegenden maßgeblichen Einwirkorte von einem Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (GEe) auf ein Mischgebiet (MI) zu ändern, da der Gebietstyp des MI der tatsächlichen Art der Nutzung im Gebiet besser gerecht wird.

Erfolgt eine Änderung des Schutzanspruch ist das Schallschutzgutachten (Sieber Consult, Fassung vom 16.08.2023) entsprechende anzupassen. Eine

abschließende Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn das finale Schallschutzgutachten vorliegt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Gemäß der Absprache zwischen der Unteren Immissionsschutzbehörde und der Stadt Lindau wird die Gebietseinstufung von GEe auf MI geändert. Da das Schallschutzgutachten auf dem Schutzanspruch des GEe basiert, wird dieses entsprechend angepasst.

Das finale Gutachten wird der Unteren Immissionsschutzbehörde nochmals vorgelegt. Zudem werden die angepassten Unterlagen im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

Stellungnahme vom 13.05.2024 zur Fassung vom 20.02.2024 des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

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

Aufgrund der Lärmkonflikte durch die Straßenverkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 12 am Planungsgebiet und der gewerblichen Lärmimmissionen des Planungsgebietes an der Umgebungsbebauung wurden zur Lösung der Lärmkonflikte in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau Aldi Sennhofweg" zahlreiche immissionsschutztechnische Festsetzungen aufgenommen. Deshalb ist der gesamte Änderungsbereich mit dem Planzeichen 15.6 der PlanzV "Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" darzustellen.

Darüber hinaus ist die Begründung entsprechend der Stellungnahme zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet und der Gewerbelärmemissionen vom Plangebiet auf die Umgebungsbebauung zahlreiche immissionsschutztechnische Festsetzungen in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan aufgenommen wurden und dies im Flächennutzungsplan darzustellen ist und die Begründung anzupassen ist.

Stellungnahme:

Rechtsgrundlagen:

§ 5 Abs 2 Nr. 6 BauGB

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

1. Der gesamt Änderungsbereich ist mit dem Planzeichen 15.6 der PlanzV "Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes darzustellen.

2. In Nr. 2.3.5.1 der Begründung vom 20.02.2024 ist Absatz 2 ab Satz 6 wie folgt neu zu fassen:

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Innenräumen zu gewährleisten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan sind deshalb Festsetzungen zum Einbau von Lüftungstechnischen Anlagen sowie zum Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile enthalten.

3. In Nr. 5.3.5.1 der Begründung vom 20.02.2024 sind in Absatz 3 die zusätzlichen lärmschutztechnischen Bestimmungen nach Nr. 3.2 der immissionschutztechnischen Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau Aldi Sennhofweg" vom 13.05.2024" zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die vorgeschlagene Anpassung der Planzeichnung wird übernommen. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird wie vorgeschlagen entsprechend angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

- Der zu ändernde Bereich wird großflächig gewerblich genutzt und dient damit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen und dem Wirtschaftsstandort der Stadt Lindau (B) insgesamt.
- Die Grünflächen im zentralen und östlichen Bereich sind als landwirtschaftliche Ertragsstandorte für die regionale Landwirtschaft von Bedeutung. Aufgrund der aktuellen Ausprägung (vgl. Ziffer 2.2.1.1) scheint die Nutzung jedoch nicht mehr regelmäßig stattzufinden bzw. in den letzten Jahren vernachlässigt worden zu sein.
- Die Stadt Lindau (B) stellt aufgrund ihrer landschaftlichen Lage am Bodensee mit dahinterliegender Alpenkette ein beliebtes Ziel für Touristen aus dem In- und Ausland dar. Entsprechend bedeutend ist die städtebauliche Entwicklung insgesamt.
- Das Änderungsgebiet und dessen Umfeld besitzen aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen keine Bedeutung für Erholungssuchende und Touristen. Im Geltungsbereich verlaufen auch keine Fuß-, Rad- und Wanderwege. Westlich außerhalb entlang der "Kemptener Straße" verläuft ein Radweg des Wegenetzes des Landkreises (Freizeitwege-ID 15882).
- Auf das Änderungsgebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden B 12. Darüber hinaus kommt es von den Nutzungen innerhalb des Änderungsgebietes zu Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen. Aus diesem Grund wurde eine

schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.08.2024). Die Berechnungsergebnisse der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden. Hingegen zeigt die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen des geplanten Vorhabens auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden können.

- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Nahversorgung durch den Einzelhandelsanbieter Aldi, die Schaffung einer Kindertagesstätte, ein Standort der Lebenshilfe und weitere gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Hierdurch kommt es zu einer Zunahme hinsichtlich der Bereitstellung von Arbeitsplätzen und zu einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes der Stadt Lindau (B) insgesamt.
- Die Grünflächen im zentralen und östlichen Bereich gehen als landwirtschaftliche Ertragsstandorte für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren. Aufgrund der aktuellen Ausprägung (vgl. Ziffer 2.2.1.1) scheint die Nutzung jedoch nicht mehr regelmäßig stattzufinden bzw. in den letzten Jahren vernachlässigt worden zu sein. Eine existenzielle Gefährdung regionaler Landwirtschaftsbetriebe lässt sich hieraus nicht ableiten.
- Durch die Verdichtung in einem städtischen Bereich wird die Bedeutung der Stadt Lindau (B) im Kontext ihrer landschaftlichen Lage am Bodensee mit dahinterliegender Alpenkette als beliebtes Ziel für Touristen aus dem In- und Ausland nicht beeinträchtigt. Die oben genannten positiven Aspekte der angedachten Nutzungen kommen teilweise auch Touristen und Besuchern zugute.
- Durch die vorgesehene Schaffung eines Radweges (Verlauf in Nord-Süd-Ausrichtung) wird die verkehrliche Situation für Erholungssuchende und Touristen aber auch für die Einwohnerschaft als Alternative zum Autoverkehr verbessert. Der außerhalb, westlich der "Kemptener Straße" (B12) verlaufende Radweg des Wegenetzes des Landkreises (Freizeitwege-ID 15882) bleibt vom Vorhaben unberührt und wird durch die Neuschaffung des Radweges im Änderungsgebiet in seiner Funktion gestärkt.
- Die Berechnungsergebnisse der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden (siehe schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.08.2024). Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Orientierungswerte der DIN 18005 zu gewährleisten und somit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung zu sichern, werden Lärmschutzfestsetzung und lärmschutztechnische Bestimmungen festgesetzt.
- Die bei den übrigen Schutzgütern oben empfohlenen grünordnerischen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen und werden hier daher nicht gesondert aufgezählt.

- 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 Wohn- und Aufenthaltsqualität 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 durch die Kunden und Eltern 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. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind bei der Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. Lebensräume und 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).
- 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 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 die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im zu ändernden Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150–1.164 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750–1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Standort für den Bau von Erdwärmesondenanlagen möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Bau von Erdwärmekollektoren und Grundwasserwärmepumpen ist grundsätzlich möglich.

Prognose bei Durchführung:

- Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.
- Die Nutzung von Erdwärme, Erdwärmekollektoren und Grundwasserwärmepumpen ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.
- Die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sind gut. Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Die PV-Pflicht gem. Art. 44a BayBO ist umzusetzen.

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 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Westlich des Änderungsgebietes, in einem Abstand von etwa 680 m, liegt das nächstgelegene FFH-Gebiet "Laiblach und Oberreitnauer Ach" (ID-Code Bayern 8424-371). Hierbei handelt es sich um ein Gewässernetz, welches das bedeutsamste bayerische Habitat des Strömers sowie den prioritären Lebensraumtyp "Erlen-Eschen- und Weichholzauenwälder" darstellt. Aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauung und der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden, grünordnerischen Maßnahmen der guten fachlichen Praxis (u. a. insektenschonende Außenbeleuchtung, siehe hierzu Ziffer 2.2.3.2) können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz-

und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorabschätzung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG sind daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Das nächste gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotop "Feuchtgebüsch südlich Schloß Schönbühl" (Biotop-Nr. 8424-0114) befindet sich westlich in ca. 145 m Entfernung jenseits der "Kemptener Straße" hinter dem Gewerbekomplex.
- Weitere geschützte Biotope liegen in größerer Distanz zum Vorhaben.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 27.11.2023 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Stadt Lindau (Bodensee), die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes und einer Kindertagesstätte sowie die Ansiedlung weiterer sozialer und gewerblicher Nutzungen zu schaffen. Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich konkret um einen Aldi-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von etwas mehr als 1.200 m². Nähere Angaben zu den geplanten gewerblichen Nutzungen sind in den Bauleitplanunterlagen bislang nicht enthalten.

Bei dem geplanten Lebensmitteldiscounter handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), für das spezifische Vorgaben des LEP zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten sind. Hierzu teilen wir im Einzelnen Folgendes mit:

Lage im Raum

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Stadt Lindau (Bodensee) ist im LEP zum gemeinsamen grenzüberschreitenden Oberzentrum mit der Stadt Bregenz (Österreich) bestimmt worden und stellt somit einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wie den geplanten Lebensmitteldiscounter dar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitenden Worte sowie die Ausführungen zur "Lage im Raum" werden zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen zur Lage im Raum wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret eingegangen.

Stellungnahme:

Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Stadt Lindau (Bodensee) im Areal zwischen Sennhofweg und Kemptener Straße. Die unmittelbare Umgebung ist gewerblich geprägt, verdichtete Wohnbebauung befindet sich in rd. 130 Metern Entfernung südlich des Vorhabenstandorts. In den übermittelten Bauleitplanunterlagen finden sich bislang keine Aussagen zur Anbindung des Planungsgebiets an den ÖPNV. Nach unserem Kenntnisstand befindet sich jedoch unmittelbar westlich des geplanten Standorts die Haltestelle "Hasenbank", die halbstündlich vom Stadtbus der Stadt Lindau (Bodensee) angefahren wird.

Insgesamt kann der geplante Standort die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage erfüllen. Wir erachten es jedoch für erforderlich, dass sich die Stadt in den Begründungen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung mit den o.a. Aspekten auseinandersetzt und darlegt, dass die genannten Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage erfüllt sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur integrierten Lage wird zur Kenntnis genommen. Sinn und Zweck des geplanten Vorhabens ist es eine wohnortnahe und damit verbrauchernahe Grundversorgung zu ermöglichen. Hierdurch soll allen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit geschaffen werden, Einkäufe und Besorgungen zur Deckung des Grundbedarfs zu erledigen.

Um diesem Ziel gerecht zu werden, muss der Vorhabenstandort wohnsiedlungsräumlich integriert sein, das Vorhaben muss überwiegend der Nahversorgung dienen und darf zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen. Die Stadt ist sich der besonderen städtebaulichen Anforderungen eines solchen Vorhabens bewusst und hat aus diesem Grunde die CIMA Beratung + Management GmbH mit einer entsprechenden Auswirkungsanalyse beauftragt.

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat sich im Rahmen dieser "Auswirkungsanalyse inkl. Landesplanung zur geplanten Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Lindau" vom 04.02.2022 unter anderem mit der "Lage in der Gemeinde" befasst. Das unmittelbare Standortumfeld zeichnet sich dabei durch folgende Nutzungen aus:

- Südlich des Planungsbereiches befinden sich zunächst zwei Autohäuser sowie eine Tankstelle und Autowaschstraße. Weiter südlich schließt jedoch Wohnbebauung an. Diese wird in den nächsten Jahren durch die angrenzenden Neubaugebiete "Oberes Rothenmoos West" und "Inselbräupark" weiter ausgebaut. Insgesamt entstehen hier knapp 300 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie 38 Einzelhäuser.
- Südwestlich ist am Kreisverkehr "Ludwig-Kick-Straße/Kemptener Straße" die Ansiedlung eines Alnatura Biomarktes sowie eines dm Drogeriemarktes vorgesehen. Auch hier schließen Wohngebiete an den zukünftigen Einzelhandelsstandort an.
- Unmittelbar westlich gegenüber des Vorhabenstandortes ist die Denkfabrik lokalisiert, in welcher eine Vielzahl von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Branchen ansässig ist. Südlich und nördlich davon schließen ein Autohaus sowie ein Hofladen an.
- Im Norden folgen auf das Plangrundstück vereinzelte Wohnhäuser, welchen z.T. durch kleineren Kfz-Handel ergänzt werden.
- Östlich des Vorhabenstandortes schließen Wohnhäuser sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Standort eine Mischnutzung aufweist. Eine gewerbliche Prägung ist zwar vorhanden, jedoch ist der gesamte Bereich auch von Wohnnutzungen umgeben. Hinzu kommt, dass mit einer nicht unerheblichen Steigerung der Wohnnutzungen zu rechnen ist. Der Standort ist aus Sicht der Stadt Lindau (B) daher wohnsiedlungsnah integriert.

Wie weiter in der Auswirkungsanalyse ausgeführt zeichnet sich der Standort darüber hinaus über eine hervorragende Erreichbarkeit aus. Der Standort ist sowohl verkehrlich durch die direkte Lage an der "Kemptener Straße", die zugleich als Bundesstraße B 12 das Stadtgebiet als Hauptverkehrsachse quert, vom gesamten Stadtgebiet gut verkehrlich zu erreichen. Aber darüber hinaus insbesondere auch durch eine Anbindung an den örtlichen ÖPNV für jede Bevölkerungsgruppe zu erreichen. Unmittelbar südwestlich des Vorhabenstandortes befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m die Bushaltestelle "Hasenbank", welche in einer halbstündlichen Taktung von der Buslinie 4 angefahren wird.

Besonders hervorzuheben ist auch, dass der Standort von Süden kommend fußläufig erreichbar ist. Somit ist die Erreichbarkeit für nicht motorisierte Kundengruppen neben dem ÖPNV auch über Fußwege möglich. Die Wohnsiedlungen im Süden bzw. Südwesten beginnen etwa in einer Entfernung von ca. 170 m des Planvorhabens, sodass sich ein großer Teil dieser Wohnsiedlungen, und v.a. auch die umfassenden Neubaugebiete, in fußläufiger Entfernung zum Planvorhaben befinden.

Im Rahmen der genannten Auswirkungsanalyse wurde neben dem Standort auch die Wettbewerbssituation betrachtet und im Ergebnis festgestellt, dass durch die geplante Ansiedlung der Fa. Aldi keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen (insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Aeschach, den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sowie sonstigen Nahversorgungsstrukturen) in Lindau oder dem Umland auszugehen ist.

Zusammenfassend ist von einem städtebaulich integrierten Standort auszugehen, welcher sich durch seine günstige Verkehrslage auszeichnet.

Die Begründung wird diesbezüglich unter Ziffer 2.3.4.4 entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Maximal zulässige Verkaufsfläche

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandels-großprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandels-großprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Als landesplanerisch maßgeblichen Bezugsraum legt die Regierung für die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs den Nahbereich der Stadt Lindau (Bodensee) mit rd. 25.850 Einwohnern zugrunde. Das o.a. LEP-Ziel billigt jedem neuen Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Kaufkraftabschöpfungsquote zu. Diese beträgt für Güter des Nahversorgungsbedarfs 25%.

Bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquoten und der Struktur- und Marktdaten 2020 der BBE Handelsberatung München über die aktuellen sortimentsspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten kommt die Regierung zu dem Schluss, dass sich die vorgesehene Verkaufsfläche von zusammen 1.200 m² für einen Lebensmitteldiscounter am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotential des hier maßgeblichen Nahbereichs orientiert.

Zu den geplanten gewerblichen Nutzungen geben wir rein vorsorglich folgenden Hinweis: Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur maximal zulässigen Verkaufsfläche wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Sondergebiet ausgewiesen. Inhaltlich wird auf die Stellungnahme jedoch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret eingegangen.

Ergänzung vom 28.11.2023 zur Stellungnahme vom 27.11.2023:

In Ergänzung zur Stellungnahme des Sachgebiets Landesplanung vom 27.11.2023 bitten wir im weiteren Verfahren folgendes zu berücksichtigen:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind von der Kommune beschlossene städtebauliche Konzepte im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In der Begründung zur 9. FNP-Änderung sollten die Aussagen des ISEK entsprechend gewürdigt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Aussagen des ISEK wird zur Kenntnis genommen. Laut ISEK liegen dem neuen Flächennutzungsplan folgende Leitziele zu Grunde:

Die städtebauliche Entwicklung soll in Anpassung an die sensiblen landschaftlichen Gegebenheiten erfolgen. Vorrangig sollen die innerörtlichen Flächenpotenziale erschlossen werden. Der Außenbereich soll von Bebauung freigehalten werden. Falls in den Außenbereich eingegriffen wird, soll ein Siedlungszusammenhang vorhanden sein. Parallel zur Erstellung des ISEK wurde das Einzelhandelskonzept für Lindau fortgeschrieben.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die vorliegende Planung in keinem Widerspruch zu beiden Konzepten steht. Die Fläche ist vorgeprägt und an den Siedlungszusammenhang angeschlossen.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 27.11.2023 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Ob die geplanten Bauleitplanvorhaben mit den landesplanerischen Vorgaben, insbesondere mit den Zielen 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu Einzelhandelsgroßprojekten, vereinbar sind, ist von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Zuständigkeit der höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Regierung von Schwaben wurde ebenfalls beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben ist obenstehend abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 07.11.2023 der Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Lindau zu folgendem Ergebnis gekommen:

Vorliegende Planung beabsichtigt die Nahversorgung zu stärken und die soziale Infrastruktur auszubauen. Dies verbessert die Versorgungsqualität im Umfeld erheblich. Die Aldi -Filiale soll 1.203,38 m² Verkaufsfläche um 3,38 m² über der nach landesplanerischen Gesichtspunkten immer Verträglichen liegen. Mit der beigefügten Auswirkungsanalyse von CIMA ist jedoch ausreichend dargelegt, dass hierdurch keine negativen Verteilungseffekte zu besorgen sind. Gegen vorbezeichnete Bauleitplanung bestehen demgemäß keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 24.11.2023 der Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Die IHK Schwaben begrüßt die Nachnutzung und damit Wiederinwertsetzung einer bestehenden gewerblichen Fläche. Dies zählt auch auf das landesplanerische Ziel ein, die Neuinanspruchnahme von Flächen in Bayern zu verringern.

Hinsichtlich der geplanten Aldi-Filiale möchten wir darauf hinweisen, dass dies aus unserer Sicht kein idealer Standort für den Ausbau der Lebensmittelangebots ist. Mit der Lage am Ortsausgang an der Kemptener Straße ist der Standort eindeutig auf die PKW-orientierte Kundschaft ausgelegt. Die im Umkreis ansässige Bevölkerung, für die ein wahrer Nutzen in Form von verbrauchernaher Versorgung geschaffen wird, ist überschaubar. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass sich das Nahrungsmittelangebot in Lindau bisher auf die Ost-West-Achse entlang der B12 konzentriert und mit der Discounter-Ansiedlung somit eine Einkaufsmöglichkeit in einem ansonsten komplett unversorgten Stadtgebiet geschaffen wird. In der Gesamtbetrachtung ist die Ansiedlung daher zu befürworten, auch wenn der Mikrostandort aus versorgungstechnischer Sicht nicht ideal ist.

Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken gegen die vorgelegten Planunterlagen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass aus Sicht der IHK keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung ergeben, wird begrüßt.

Zwar weist der Standort eine gewisse gewerbliche Prägung auf, allerdings ist der Bereich östlich der "Kemptener Straße" nicht von einer reinen gewerblichen Nutzung geprägt. Vielmehr sind auch angrenzend an das geplante Vorhaben Wohnnutzungen bereits zum jetzigen Zeitpunkt vorhanden. Die Prägung der Umgebungsbebauung zeichnet sich durch Mischnutzung aus. Sowohl nördlich des Plangebietes als auch östlich und südlich sind Wohnnutzungen vorhanden. Zudem befindet sich, wie vom Einwendungsführer bereits angemerkt, in ca. 130 m Entfernung südlich des Vorhabenstandorts verdichtete Wohnbebauung. Der Standort befindet sich somit in fußläufiger Reichweite zu Wohnbebauung. Darüber hinaus ist ebenfalls richtig, dass sich direkt an das Plangebiet angrenzend die Bushaltestelle "Hasenbank" befindet, welche von der Buslinie 4 im 30 Minuten-Takt angefahren wird.

Insgesamt ist von einem städtebaulich integrierten Standort auszugehen, welcher sich durch seine günstige Verkehrslage auszeichnet.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 28.11.2023 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Im Namen des Landesverbandes nimmt die Kreisgruppe Lindau des BUND Naturschutz zu oben genanntem Verfahren wie folgt Stellung:

Der Bund Naturschutz lehnt das Vorhaben in diesem Umfang ab.

Begründung:

Es spricht aus Sicht des BN nichts gegen die Ansiedelung einer Kindertagesstätte, Schaffung von Räumen für die Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V., Kreisvereinigung Lindau oder auch medizinisches Gesundheitshandwerk an dieser Stelle. Allerdings sieht der BN keine Notwendigkeit der Ansiedelung eines Lebensmitteldiscounters und einer Bäckerei. Der Standort Kemptener Straße 116, an welchem der Lebensmitteldiscounter realisiert werden soll, befindet sich im nördlichen Teil des Kernsiedlungsgebietes der Stadt Lindau und damit an der äußersten Peripherie des Stadtgebietes. Der BN sieht durch das Vorhaben die Nahversorgung nicht gestärkt wie in der Ausführung der mehrfach beschrieben, sondern faktisch ein Überangebot in diesem Bereich und zweifelt die hier ausgeführte Auswirkungsanalyse der CIMA an. Tatsächlich sind die fußläufigen Wohngebiete hier im Standortumfeld sehr begrenzt. Dies betrifft allenfalls den Bereich der Hasenbank und das Dreieck Rennerle – Kemptener Straße – Ludwig-Kick-Straße. Der Bereich "Oberes Rotenmoos" kann für die Standortanalyse nicht ernsthaft in Erwägung gezogen

werden, da derzeit nicht abzusehen ist, wann dieses Neubaugebiet realisiert werden wird. Dass eine Schädigung anderer, für die wohnortnahe Versorgung wichtiger Handelsstandorte ausgeschlossen werden, ist sehr kritisch zu hinterfragen.

Innerhalb ca. 100 m befindet sich im derzeit realisierten und finalisierten bmp Bauvorhaben zukünftig ein dm Markt und ein Alnatura. Ein Lidl Discounter in ca. 1,3 km Entfernung, der derzeit in Erweiterung befindliche Lindaupark in 1,7 km Entfernung. Ebenso der nächste Edeka in 1,7 km (Aeschach), sowie Edeka Esslinger in 3,8 km Entfernung und Kaufland (Heuriedweg 21) in 2,0 km Entfernung. Bei 15 % Bioanteil im Standardsortiment (Quelle: www.aldi-sued.de/ Aldi Süd: Schon heute 15 Prozent Bio-Anteil im Standardsortiment Kategorie: Nachhaltigkeit Mülheim a.d. Ruhr (27.03.2023) - Seite abgerufen am 23.11.2023) dürfte der geplante Neubau Aldi, Sennhofweg auch in direkter Konkurrenz mit Alnatura (Essokreisel), Denns Biomarkt sowie der Bio-Oase wie auch zu einem Bio-Hofladen in Aeschach stehen. Ebenso sei angemerkt, dass der geplante Bäckereibetrieb in Konkurrenz zu den umliegenden Bäckereien (Fidelisbäck 1,0 km, Bäckerei Hamma 0,7 km, Bäckerei Schwarz 0,7 km Bäckerei Holderied 1,3 km) stehen dürfte. Damit sind kannibalisierende Effekte im Einzelhandelsgewerbe zu erwarten und auch nicht mit den Zielen des EHK Lindau 2015 vereinbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ablehnung des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen. Im konkreten betrifft die Stellungnahme jedoch die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme vom 07.05.2024 zur Fassung vom 20.02.2024 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Zu o.a. Bauleitplanvorhaben haben wir uns zuletzt mit Schreiben vom 27. November 2023 (Gz. 24-4621.1-180/14; 4622.8180-35/1) geäußert. Seinerzeit haben wir Ihnen mitgeteilt, dass der geplanten Errichtung eines Lebensmitteldiscounters landesplanerische Belange dann nicht entgegenstehen, wenn sich die Stadt in den Begründungen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung mit den Aspekten zur Lage in der Gemeinde (Landesentwicklungsprogramm (LEP) Ziel 5.3.2) des Standortes auseinandersetzt und darlegt, dass die genannten Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage erfüllt sind.

Die Gemeinde hat die Bauleitplanunterlagen im vorgenannten Sinne ergänzt. Das Planungsgebiet liegt im Norden der Stadt Lindau (Bodensee) im Areal zwischen Sennhofweg und Kemptener Straße. Die unmittelbare Umgebung ist gewerblich geprägt, verdichtete Wohnbebauung befindet sich in rd. 130 Metern Entfernung südlich des Vorhabenstandorts. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die in ca. 100 Metern Entfernung gelegene Bushaltestelle

"Hasenbank", welche in einer halbstündlichen Taktung bedient wird. Die Anforderungen des Standortes an eine städtebaulich integrierte Lage sind demnach erfüllt.

Der geplanten Festsetzung des SO: "Sondergebiet Nahversorger" und des SO: "Sondergebiet Kindertagesstätte" stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.

Zu den geplanten gewerblichen Nutzungen geben wir erneut rein vorsorglich folgenden Hinweis: Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde die Anforderungen des Standortes an eine städtebaulich integrierte Lage erfüllt sind und die geplante Änderung landesplanerischen Belangen nicht entgegensteht.

Der Hinweis zum Ausschluss von Einzelhandelsagglomerationen wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird da ausführlich behandelt.

Stellungnahme vom 14.05.2024 zur Fassung vom 20.02.2024 sowie Stellungnahme vom 31.10.2024 zur Fassung vom 27.08.2024 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Auf das Schreiben vom 27.11.2023 wird verwiesen. Dessen Inhalte gelten nach wie vor.

"Ob die geplanten Bauleitplanvorhaben mit den landesplanerischen Vorgaben, insbesondere mit den Zielen 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu Einzelhandelsgroßprojekten, vereinbar sind, ist von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Zuständigkeit der höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Regierung von Schwaben wurde ebenfalls beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben ist obenstehend abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme vom 15.05.2024 zur Fassung vom 20.02.2024 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Wir lehnen das Vorhaben im vollen Umfang ab und verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 28.11.2023.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur grundsätzlichen Ablehnung des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt und der Vorhabenträger bedauern dies sehr und können angesichts der in der gegenständlichen Stellungnahme fehlenden Gründe zur erneuten Ablehnung keine inhaltliche und fachliche Stellung beziehen. Daher wird auf die Abwägung vom 19.02.2024 zur Stellungnahme vom 28.11.2023 verwiesen. An dieser wird festgehalten.

Stellungnahme vom 25.10.2024 zur Fassung vom 27.08.2024 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Zu o.a. Bauleitplanvorhaben haben wir uns zuletzt mit Schreiben vom 7. Mai 2024 (Gz. 24-4621.1-180/16; 4622.8180-35/2) geäußert.

Dem Vorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die vorangegangene Stellungnahme vom 07.05.2024 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist obenstehend aufgeführt und wurde dort einer Abwägung zugeführt.

Darüber hinaus wird zur Kenntnis genommen, dass dem Vorhaben keine landesplanerischen Belange entgegenstehen.

Stellungnahme vom 29.10.2024 zur Fassung vom 27.08.2024 der Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Die farbliche Kennzeichnung der vorgenommenen Änderungen hat die Beurteilung der Unterlagen sehr erleichtert.

Über die bereits in unserer Stellungnahme am 24.11.2023 vorgebrachten Argumente hinaus bestehen aus Sicht der IHK Schwaben aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine weiteren Bedenken gegen die vorgelegten Planunterlagen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine über die bereits in der Stellungnahme vom 24.11.2023 geäußerten Bedenken hinaus, vorgetragen werden.

Die Stellungnahme vom 24.11.2023 ist obenstehend abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt.

Die Anmerkungen zur geplanten Aldi-Filiale werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.12.2024:

Bestandsaufnahme:

Landesentwicklungsprogramms Bayern und Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, sowie des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o. g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu (siehe Kapitel 3.2.3 "Übergeordnete Planungen" der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" in der Fassung vom 27.08.2024). Insgesamt kann der überplante Standort die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage erfüllen (u. a. wegen der vorhandenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)).

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 29.11.2011, geändert am 21.05.2013):

Die Stadt Lindau (B) verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus sind im nördlichen und östlichen Bereich Einzelbäume des Bestandes dargestellt. Gemäß Plan Nr. 9 (Freizeit und Erholung des Landschaftsplanes) liegt der östliche Rand des Geltungsbereiches innerhalb des dort definierten Grüngürtels Lindau. Innerhalb des Grüngürtels ist die Fläche als offene Kulturlandschaft definiert. Im Plan Nr. 11 (Entwicklungskonzept) sind die entlang der "Kemptener Straße" vorhandenen Bäume als Begrünung Straßenraum (Leitstruktur Großbäume) dargestellt. Im östlichen Änderungsgebiet ist darüber hinaus noch die "Freihaltung und Entwicklung Grüngürtel Lindau" festgelegt.

Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 23.11.2023 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes an die Bundesstraße 12 soll mittelbar über die Gemeindestraße Sennhofweg erfolgen. Zur verkehrsgerechten Anbindung ist die Anlage einer, im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits eingetragenen Linksabbiegespur erforderlich.

Die Erschließungsstraße verbleibt als öffentliche Straße in der Baulast der Stadt.

Die Kosten für die erforderliche Ertüchtigung der Einmündung und der Anlage der Linksabbiegespur incl. der kapitalisierten Unterhaltsmehrkosten sind gemäß § 12 (1) FStrG von der Stadt Lindau als Baulastträger der Gemeindestraße zu tragen. Diesbezüglich ist zwischen der Stadt Lindau und dem Staatlichen Bauamt Kempten eine Vereinbarung abzuschließen.

Die Detailplanung der Einmündung und der Linksabbiegespur (mit Aufweitungen) sind straßenplanerisch mit dem Bauamt abzustimmen. Wir halten die Lösung einen Fußgängerüberweg im Einmündungsbereich des Sennhofweges anzulegen nicht für optimal. Die Planung sollte hier nochmal überdacht werden.

An der Einmündung des Sennhofweges sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Bundesstraße Sichtdreiecke auf 70 m Länge (gemessen in den jeweiligen Fahrspurachsen) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen (insbesondere Bäume), mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

Die, für die Anbindung incl. Linksabbiegespur und die, für die Sichtfelder erforderlichen Flächen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Ausweisung eines Bebauungsplanes, sowie dem Bau der Linksabbiegespur veranlasst wären, sind vom Vorhabenträger eigenverantwortlich und auf seine Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße.

Mit Zufahrten im Zuge der städtischen Straße ist ein Abstand zur Bundesstraße von mind. 20 m einzuhalten um Behinderungen (Rückstau) in die Bundesstraße zu vermeiden.

Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Der Bebauungsplan enthält zudem eine künftige Radverbindung zwischen Hammerweg und Kemptener Straße. Im Hinblick auf die Verkehrswirksamkeit des Weges regen wir an, auch Fortführung des Weges und die Querung der B 12 nördlich des Bebauungsplanes auf Grundlage der vorhandenen GTL-Planung, im Zuge des Verfahrens baurechtlich zu sichern.

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes, zur Einmündung des Sennhofweges, zu möglichen Kosten, welche durch die Bauleitplanung verursacht werden, und zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 28.11.2023 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Der Bund Naturschutz lehnt das Vorhaben in diesem Umfang ab.

Begründung:

Verkehrsfluss: Der BN sieht die Möglichkeiten von Verkehrskonflikten auf der Bundesstraße Kemptener Straße und um den Essokreisel deutlich kritischer als das dargelegte verkehrstechnische Gutachten. Es ist zu hinterfragen ob in den Verkehrsfluss bereits die Verkehrsströme aus dem entstehenden 4-Lindenquartier und an und um den Myos-Kreisel einberechnet sind.

Einen drohenden Verkehrskollaps ist bereits zu Stoßzeiten an der Kemptener Straße zwischen Berliner Platz und Lidl zu beobachten. Der BN gibt zu bedenken, dass dies bei Durchführung der Planungen auch für den oberen Bereich der Kemptener Straße passieren kann. Zu befürchten ist dabei ein Schleichverkehr durch den Riggersweilerweg und Motzacher Weg. (siehe auch BN Stellungnahme Bauvorhaben bmp, Patrick Meier (Esso-Kreisel) 3. Änderung Beb.pl. Nr. 62 "Oberes Rennerle")

Teilweise ist dieser Schleichverkehr schon jetzt zu beobachten. Der BN regt daher an, diesen Schleichverkehr im Sinne der Anwohner durch entsprechende Verkehrsmaßnahmen zu unterbinden, etwa indem man die Verkehrsführung im Bereich des Riggersweilerweg zwischen Motzacher Weg und Hammerweg als Einbahnstraße in Richtung Essokreisel konzipiert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Verkehrsfluss wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme vom 15.05.2024 zur Fassung vom 20.02.2024 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Wir lehnen das Vorhaben im vollen Umfang ab und verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 28.11.2023.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur grundsätzlichen Ablehnung des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt und der Vorhabenträger bedauern dies sehr und können angesichts der in der gegenständlichen Stellungnahme fehlenden Gründe zur erneuten Ablehnung keine inhaltliche und fachliche Stellung beziehen. Daher wird auf die Abwägung vom 19.02.2024 zur Stellungnahme vom 28.11.2023 verwiesen. An dieser wird festgehalten.

Stellungnahme vom 31.10.2024 zur Fassung vom 27.08.2024 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Auf unsere Stellungnahmen vom 23.11.2023 und 07.05.2024 wird verwiesen. Diese behalten weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit.

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die vorangegangenen Stellungnahmen vom 23.11.2023 und 07.05.2024 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 23.11.2023 ist obenstehend abgedruckt. Die Stellungnahme vom 07.05.2024 ist untenstehend kursiv abgedruckt. Die Stellungnahmen werden untenstehend einer Abwägung zugeführt.

Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird, für den Fall einer erneuten Verfahrensrunde, nachgekommen. Im Falle des Satzungsbeschlusses

werden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend benachrichtigt bzw. erhalten im Nachgang die Mitteilung der Abwägungsergebnisse.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 23.11.2023:

Die Stellungnahme zur Erschließungsthematik wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Eine Abwägung hierzu erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg".

Stellungnahme vom 07.05.2024:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Auf unsere Stellungnahme vom 23.11.2023 wird verwiesen. Diese behält weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit.

Zudem dürfen wir ausdrücklich auf die noch nicht geklärte Zufahrtsproblematik im Bereich der künftigen Linksabbiegespur, westlich der B 12, bzw. gegenüber der Einmündung Sennhofweg aufmerksam machen. Diese Thematik wurde im Rahmen eines gemeinsamen Besprechungstermins mit der GTL am 07.05.2024 bereits angesprochen.

Wir halten es insbesondere auch in diesem Zusammenhang für erforderlich, dass die benötigten Verkehrsflächen incl. der Fahrbahnaufweitung und die besagte Zufahrtssituation im Bebauungsplan dargestellt und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, um die Erschließungsmaßnahme baurechtlich zu sichern.

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Zufahrtsthematik wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Eine Abwägung hierzu erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg".

2.1.2 Land-/Forstwirtschaft:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 14.11.2023 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Bei einer eventuell geplanten Anpflanzung von Bäumen und Büschen, zu den angrenzenden, landwirtschaftlichen Fläche (LF) im Osten, fordert das AELF KE die gesetzlichen Grenzabstände, einzuhalten (Beschattung/Bewirtschaftung) und Notwendige Pflegemaßnahme (Rückschnitte) durchzuführen!

Auf Pflanzen, die als Zwischenwirt oder Überträger der Feuerbranderkrankung dienen, muss verzichtet werden.

Die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, die auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehen, sind entschädigungslos zu dulden. Dieser Passus wurde von Ihnen schon weitestgehend berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Pflanzungen im Geltungsbereich wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme vom 11.10.2024 zur Fassung vom 27.08.2024 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Forsten:

Stellungnahme:

Da die zu den Vorhaben benachbarten Waldflächen weiter als die zu erwartenden Baumhöhen entfernt liegen, besteht keine Baumfallgefährdung für die Mitarbeiter und Nutzer des Lebensmittelmarkts.

Indirekt sind jedoch forstliche Belange betroffen: Der Ausgleich soll auf einer Waldfläche im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes stattfinden. Laut den Unterlagen handelt es sich aber um den Kauf von Wertpunkten auf einer bereits genehmigten Ökokontofläche.

Die eingereichte Planung kann daher ohne Änderung umgesetzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme beschrieben, wird zu benachbarten Waldflächen ein ausreichender Waldabstand eingehalten. Gefährdungen durch umfallende Bäume können ausgeschlossen werden.

Der baurechtliche Ausgleichsbedarf wird für den Radweg über die Zuordnung einer städtischen Ökokontomaßnahme ausgeglichen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird von der Vorhabenträgerschaft durch den Kauf von Ökopunkten erbracht. Wie in der Stellungnahme richtigerweise festgestellt, handelt es sich dabei um bereits genehmigte Ökokontoflächen von welchen anzunehmen ist, dass sie bei der damaligen Erstellung der Maßnahme mit den Forstbehörden abgestimmt wurde. Eine neue Betroffenheit von forstlichen Belangen entsteht daher nicht.

2.1.3 Ver- und Entsorgung:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.09.2023, 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 keine Einwände geltend gemacht werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 29.04.2024 zur Fassung vom 20.02.2024 der Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG:

Stellungnahme:

Strom/Wasser sind keine Versorgungsleitungen betroffen.

Hochdruck Gasleitung im Baufenster berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Versorgungsleitungen betroffen sind und die Hochdruck Gasleitung im Baufenster zu berücksichtigen ist. Bei der Bauausführung wird dafür Sorge geleistet, dass die Gasleitung nicht tangiert wird.

Stellungnahme vom 16.04.2024 zur Fassung vom 20.02.2024 sowie Stellungnahme vom 10.10.2024 zur Fassung vom 27.08.2024 der terranets bw GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

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

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

Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplanes der Stadt Lindau liegen terranets- bw-Anlagen.

Anlagen Technische Bestimmungen u. Lagepläne

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Leitungen und Anlagen der terranets bw GmbH betroffen sind und bei Änderung des räumlichen Geltungsbereiches eine erneute Abstimmung notwendig ist. [zusätzlich zur Stellungnahme vom 16.04.2024: Der Geltungsbereich wurde nun um den Fußgängerüberweg und der Linksabbiegerspur sowie einen Bereich des Sennhofweges aufgrund einer Optimierung der Erschließungssituation erweitert. Aus diesem Grund erfolgt im Zuge einer weiteren förmlichen Beteiligung eine erneute Abstimmung.]

Stellungnahme vom 08.10.2024 zur Fassung vom 27.08.2024 der Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG:

Stellungnahme:

Strom:

Die Stellungnahme der Stadtwerke Lindau Sparte Strom vom 29.04.2024 werden ergänzt.

Im Baufeld selbst sind keine Versorgungsleitungen betroffen. Es ist aber für die Versorgung des Areals ein Standort für eine Trafostation vorzusehen. Dieser Standort ist vorab mit den Stadtwerken Lindau zu besprechen.

Wasser/Gas:

Die Stellungnahme der Stadtwerke Lindau Sparte Wasser/Gas vom 29.04.2024 ändert sich nicht. Im Baufeld selbst ist wie bereits bemerkt die Hochdruckleitung Gas der Stadtwerke Lindau betroffen.

Glasfaser (TKL):

Keine Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Versorgungsleitungen betroffen sind und die Hochdruck Gasleitung im Baufenster zu berücksichtigen ist. Bei der Bauausführung wird dafür Sorge geleistet, dass die Gasleitung nicht tangiert wird. Der Bitte um Vorsehung eines Standortes für eine Trafostation wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachgekommen.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die vorliegende Planung steht im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" und erfolgt im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigem Lebensmittelversorgers. Zudem sollen hierbei eine Kindertagesstätte, Räume für die Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V., Kreisvereinigung Lindau, medizinisches Gesundheitshandwerk sowie weitere Gewerbeflächen bzw. Büroräume auf dem Grundstück umgesetzt werden.

Hierdurch soll dem vorhandenen Bedarf nach solchen Einrichtungen Rechnung getragen werden. Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich zwar schon einzelne Einzelhandelseinrichtungen, jedoch sind diese überwiegend im Süden angesiedelt. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung kann das Einzugsgebiet auch auf die umliegenden Ortschaften erweitert werden. Da die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nicht mit der geplanten Nutzung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im Jahr 2022 wurde eine Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lindau von der CIMA Beratung + Management GmbH München durchgeführt. Die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern 2020 werden durch das Planvorhaben erfüllt. Darüber hinaus fügt sich das Vorhaben in die Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau (B) 2015 ein. Aufgrund seiner integrierten Lagen sind am Standort Einzelhandelsansiedlungen aus dem Nahversorgungssegment zulässig, sofern das Vorhaben v.a. gegenüber den bestehenden Handelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den wohnortnahen Lagen als verträglich einzustufen ist. Der Nachweis der Verträglichkeit wurde im Rahmen des Gutachtens dargelegt. Entsprechend ist die geplante Ansiedlung auch gemäß kommunalem Entwicklungskonzept i.S. einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen zu begrüßen.

Insgesamt trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Lindau (B) bei und schließt die derzeit noch vorhandene Versorgungslücke im Norden der Stadt. Insbesondere für die Wohngebiete im Standortumfeld und v.a. auch die dort geplanten umfangreichen Neubausiedlungen wird sich die (fußläufige) Versorgungsqualität durch das geplante Ansiedlungsvorhaben deutlich verbessern. Gleichzeitig kann eine Schädigung anderer, für die wohnortnahe Versorgung wichtiger, Handelsstandorte ausgeschlossen werden

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

Der Standort eignet sich für das Vorhaben besonders, da bereits eine sehr gute Erschließung über den "Sennhofweg" und die Kemptener Straße" vorhanden ist. 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 ein geringerer Anteil an neuen, hochwertigen Böden versiegelt werden muss.

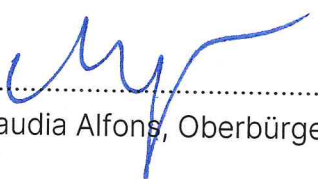
3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

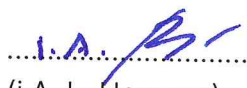
.....
(Dr. Claudia Alfons, Oberbürgermeisterin)

Planer:

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


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

Planer:


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