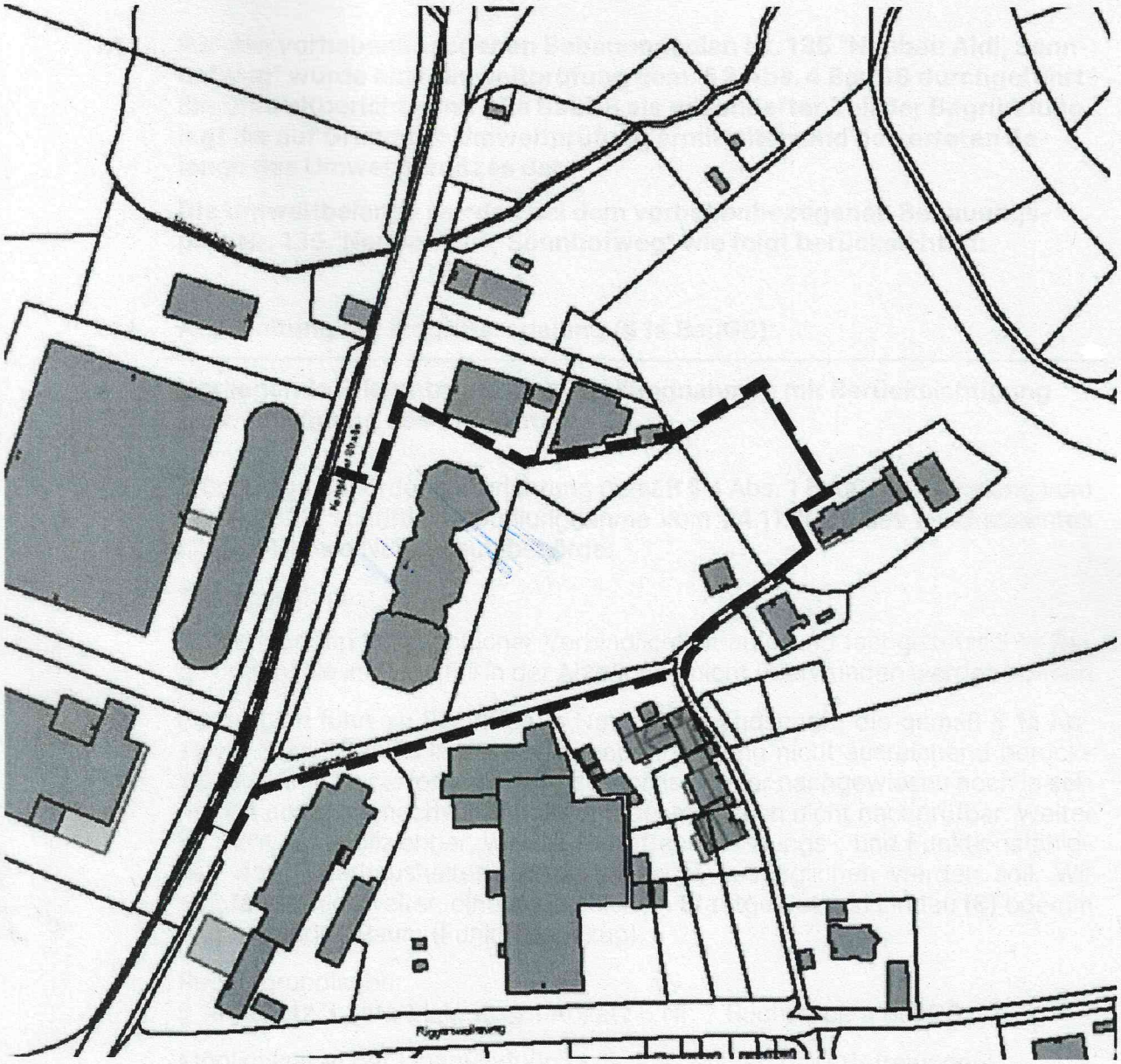
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung



Stadt Lindau
(Bodensee)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 16.12.2024

Stadt Lindau (B)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg"

Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

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

1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 25.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 24.11.2023 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

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

Der vBplan führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die gemäß § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB in der vorliegenden Planung nicht ausreichend berücksichtigt sind. Der erforderliche Ausgleich ist weder nachgewiesen noch in seiner Art und Lage nachvollziehbar und deshalb auch nicht nachprüfbar. Weiter ist nicht nachvollziehbar, wie die betroffene Leistungs-, und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes funktionsgerecht ausgeglichen werden soll. Wir empfehlen hier weiter, einen Ausgleich im Stadtgebiet von Lindau (B) oder im angrenzenden Raum (Funktionsbezug).

Rechtsgrundlagen:
§ 1a Absatz 3 Satz 1 i. V. m. § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB.

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

Nachweis des Ausgleichs mit Lage, Größe und der auszugleichenden Funktionen. Die untere Naturschutzbehörde steht hier der Stadt gerne beratend zur Verfügung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird bestätigt, dass der erforderliche Ausgleich bislang weder nachgewiesen noch in seiner Art und Lage nachvollziehbar dargestellt wurde. Wie unter Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen ("Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im

Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)") dargelegt, soll der Ausgleichsbedarf für den Radweg über die Zuordnung einer städtischen Ökokontomaßnahme erbracht werden. Hierfür wird ein Teilbereich folgender Ökokontofläche zugeordnet:

- Ökokontofläche der Stadt Lindau (B)
- Gemarkung: Oberreitnau, Flurstück 857/0, Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstückes
- Maßnahme: Schaffung eines extensiv genutzten Streuobstbestandes auf ehemals intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche (Acker/Intensivobst).

Dies wird im Umweltbericht u. a. unter Ziffer 2.2.4.11 sowie in der textlichen Festsetzung unter Ziffer 2 zur "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)" ergänzt.

Der restliche Ausgleichsbedarf soll über den Kauf von bereits generierten Ökopunkten abgedeckt werden. Entsprechende Kaufangebote wurden vom Vorhabenträger bereits eingeholt und per Vermittlungsauftrag konkretisiert. Der Kauf der Ökopunkte wird rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen und vertraglich gesichert.

Dass die zuzuordnende städtische Ökokontofläche bzw. die zu kaufende Ökopunkte bisher noch nicht im Textteil eingepflegt wurden hat den Hintergrund, dass zunächst die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden sollte, um das Einverständnis mit den Unterlagen zu haben. Auf Grundlage der nun vorliegenden Stellungnahme kann die Bilanzierung final überarbeitet und der Kauf der erforderlichen Ökopunkte abgeschlossen werden.

Der empfohlene Ausgleich im Stadtgebiet oder im angrenzenden Raum wäre ökologisch sicherlich am sinnvollsten, kann jedoch aufgrund nicht verfügbarer Flächen von Seiten des Vorhabenträger nicht geleistet werden.

Stellungnahme:

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

Berechnung erforderlicher Ausgleichsumfang:

Auf S. 35 werden die Planungsfaktoren aufgeführt, die als Minimierungsmaßnahmen den erforderlich berechneten Ausgleichsumfang reduzieren können. Zu diesen gehört auch die Festsetzung 1.4.5 zur Dachbegrünung. Diese steht im Wiederspruch zu der PV-Pflicht nach Festsetzung 1.4.6. I.d.R. ist eine vollumfängliche Dachbegrünung bei Aufbau einer PV Anlage nicht mehr möglich und kann so auch nicht als Planungsfaktor festgesetzt werden. Wir empfehlen hier aber die Beibehaltung der Festsetzung 1.4.6. und lediglich die Streichung der Festsetzung 1.4.5 in der Anrechnung als Planungsfaktor (S. 35). So können beide Festsetzungen Bestandteil des Bplan bleiben. Nur die Summe des

Planungsfaktors ist dabei von 15 auf 10 % zu reduzieren. Hierbei ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichbedarf von 712,5 Ökopunkte. Im Gegenzug müssen keine Festsetzungen geändert werden und der Vorhabensträger hat bei den Nutzungsmöglichkeiten des Daches keine weitergehenden Verpflichtungen oder Einschränkungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Berechnung des erforderlichen Ausgleichsumfangs werden zur Kenntnis genommen. Dem von Seiten der Behörde gesehenen Widerspruch zwischen der festgesetzten Dachbegrünung und der PV-Pflicht gem. Art. 44a BayBO wird gefolgt und die Summe des Planungsfaktors von 15 % auf 10 % reduziert, wodurch sich der Ausgleichsbedarf erhöht. Die Angaben im Umweltbericht u. a. unter Ziffer 2.2.4.10 ff. und in der Festsetzung unter Ziffer 2 werden entsprechend angepasst.

Die Festsetzung zur PV-Pflicht unter Ziffer 1.4.6 wird beibehalten.

Stellungnahme:

Festsetzung 1.4.4 Pflanzliste Sträucher:

Die aufgeführten Salix spec. Arten sind, mit Ausnahme von Salix viminalis, nicht zur Pflanzung geeignet. Die Arten benötigen staunasse oder regelmäßig überschwemmte Humus-, oder Kiesrohböden als geeigneten Wuchsort. Wir empfehlen wegen Ungeeignetheit deshalb die Streichung dieser fünf Salix Arten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den festgesetzten Salix-Arten wird zur Kenntnis genommen. Die Arten werden aus der festgesetzten Pflanzliste gestrichen.

Stellungnahme vom 16.05.2024 zur Fassung vom 20.02.2024 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

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

Gemäß Umweltbericht Pkt. 2.2.4.11 soll der erforderliche Ausgleich von verbliebenen 12.419 Wertpunkten nach BayKompV über einen Ökokontobetreiber erworben werden. Weitere Nachweise oder konkrete Angaben z.B. zu dem Betreiber, zu Lage und Art der erworbenen Ökopunkte fehlen der unteren Naturschutzbehörde weiterhin. Insofern bleibt dieser Anteil des Ausgleichs weiter weder ausreichend nachgewiesen noch in seiner Art und Lage nachvollziehbar und deshalb auch nicht nachprüfbar. Der vBplan ist hier unvollständig, weil nicht nachvollziehbar ist, wie die betroffene Leistungs-, und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes funktionsgerecht ausgeglichen werden soll.

Die untere Naturschutzbehörde muss deshalb weiter davon ausgehen, dass ein Äquivalent von 12.419 Wertpunkten der vorhabensbedingten Wirkungen nicht gemäß den baurechtlichen Bestimmungen ausgeglichen ist. Die untere Naturschutzbehörde prüft auch bei einem Erwerb von Ökopunkten die hinreichende Sicherheit eines geeigneten Ausgleichs und die Möglichkeit dessen tatsächliche Durchführung. Hierfür erhält die untere Naturschutzbehörde die erforderlichen Informationen zu den Ökopunkten (s.o.) und bestätigt die "Abbuchung".

Rechtsgrundlagen
§ 1a Absatz 3 Satz 1 i. V. m. § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die in der Stellungnahme geäußerten Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Der Unteren Naturschutzbehörde wurden zwischenzeitlich mit Mail vom Dienstag, den 28.05.2024 alle relevanten Informationen zur Ökokontomaßnahme zugeschickt, von welcher nach Überarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgrund der geänderten Planung 9.063 Wertpunkte gekauft werden sollen. Hierbei handelt es sich um ÖFK-Obj.-Nr.: 194663 auf Fl.-Nr. 1608 (Gemarkung Thaining) im Landkreis Landsberg am Lech. Die Ökokontomaßnahme umfasst eine Größe von 11.761 m², von der dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan rund 1.300 m² zugeordnet werden. Als Maßnahme wurden die im Ausgangszustand vorhandenen "Strukturarmen Altersklassen-Nadelholzforste" mittlerer Ausprägung (N712) in "Buchenwälder basenarmer Standorte" alter Ausprägung (L223) umgewandelt. Diese Informationen werden in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2 ("Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)) sowie im Umweltbericht ergänzt.

Damit ist der baurechtliche Ausgleich vollständig erbracht und nachgewiesen.

Die Rechtsgrundlagen sind bekannt.

Stellungnahme:

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

Nachweis über den tatsächlichen Erwerb der Ökopunkte mit den hierfür üblichen Unterlagen und Angaben des Betreibers und ggf. der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde (bei Ökounkten außerhalb des Landkreises). Wie bereits angeboten, steht die untere Naturschutzbehörde der Stadt gerne beratend zur Verfügung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Beratungsangebot wird dankend zur Kenntnis genommen. Wie oben bereits erwähnt, wurden der Unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich mit Mail vom Dienstag, den 28.05.2024 alle relevanten Informationen zur Ökokontomaßnahme zugeschickt, von welcher nach Überarbeitung der Ein-

griffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgrund der geänderten Planung 9.063 Wertpunkte gekauft werden sollen. Diese Informationen werden in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2 ("Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)) sowie im Umweltbericht ergänzt.

Stellungnahme:

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

Ausgleich Radweg in der Gemarkung Oberreitnau:

Gemäß Pkt. 2.2.4.11 des Umweltberichts erfolgt für den Neubau des Radweges der Ausgleich von 1.645 Wertpunkten auf einer Ökokontofläche der Stadt Lindau (B) in der Gemarkung Oberreitnau. Der Ausgleich ist besonders geeignet und für die untere Naturschutzbehörde grundsätzlich nachvollziehbar und begründet.

In den Unterlagen ist noch der tatsächlich erforderliche Flächenanteil für die Ausgleichsleistung in qm zu ermitteln und lagegenau abzugrenzen. Der Umweltbericht ist in diesem Teil ansonsten unvollständig und in Bezug auf die Größe des erforderlichen Ausgleichs nicht nachvollziehbar und nachprüfbar.

Das Beispiel des städtischen Ökokontos zeigt eindrucksvoll, wie innerhalb des Stadtgebietes multifunktionale Mehrwerte über rechtlich erforderliche Ausgleichsflächen geschaffen werden können ("Mitnahmeeffekte"). Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor Ort ausgeglichen und attraktive Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie den Menschen (Naherholung) im Stadtgebiet neu geschaffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Wie in der Stellungnahme erläutert, erfolgt der Ausgleich für den Neubau des Radweges über die Zuordnung einer Teilfläche auf einer Ökokontofläche der Stadt Lindau. In den Unterlagen wird noch der tatsächlich erforderliche Flächenanteil ermittelt und abgegrenzt. Die Unterlagen werden unter Ziffer 2 und im Umweltbericht entsprechend angepasst. Damit ist die Deckung des Ausgleichsbedarfs für den Radweg nachvollziehbar und prüfbar.

Die Stadt und der Vorhabenträger teilen die Ansicht, dass die städtische Ökokontomaßnahme die ortsnahe Schaffung von attraktiven Lebensräumen mit der Naherholung im Stadtgebiet kombiniert. Die Stadt ist darum bemüht, weitere derartige Ökokontomaßnahmen umzusetzen.

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

Stellungnahme:

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

Bewertung und Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

Die Eingriffs-, und Ausgleichsbilanzierung nach Kap. 2.2.4.8 ff des Umweltberichts ist nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde vollständig und nachvollziehbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde als vollständig und nachvollziehbar bewertet wird, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Ausgleich Radweg in der Gemarkung Oberreitnau:

Gemäß Pkt. 2.2.4.11 des Umweltberichts erfolgt für den Neubau des Radweges der Ausgleich von 1.645 Wertpunkten auf einer Ökokontofläche der Stadt Lindau (B) in der Gemarkung Oberreitnau. Der Ausgleich ist besonders geeignet und für die untere Naturschutzbehörde grundsätzlich nachvollziehbar und begründet.

Nach Berechnung der unteren Naturschutzbehörde ist für den Ausgleich ein Flächenbedarf von 127 qm statt der im Bplan angegebenen 144 qm erforderlich (Flächengröße 2.461 qm x 10 WP Aufwertung von BNT A1 zu B 441 zzgl. 30 % Verzinsung = 31.993 WP. Der Anteil an der Flächengröße von 2.461 qm für die erforderlichen 1.645 WP beträgt dann 127 qm).

Das Beispiel des städtischen Ökokontos zeigt eindrucksvoll, wie innerhalb des Stadtgebietes multifunktionale Mehrwerte über rechtlich erforderliche Ausgleichsflächen geschaffen werden können ("Mitnahmeeffekte"). Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor Ort ausgeglichen und attraktive Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie den Menschen (Naherholung) im Stadtgebiet neu geschaffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass der Ausgleich zum Radweg, welcher über die Zuordnung einer städtischen Ökokontofläche erbracht wird, von der Unteren Naturschutzbehörde als besonders geeignet, nachvollziehbar und begründet eingestuft wird, wird zur Kenntnis genommen.

Die von der Unteren Naturschutzbehörde vorgebrachte Berücksichtigung einer Verzinsung für die Ökokontomaßnahme wird übernommen. Die zugeordnete Flächengröße wird unter Ziffer 2.1 und im Umweltbericht bzw. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend angepasst.

Die positive Bewertung der städtischen Ökokontomaßnahme durch die Untere Naturschutzbehörde wird von Seiten der Stadt ausdrücklich geteilt. Die Stadt ist weiterhin bemüht, durch ökologisch sinnvolle Ökokontomaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes multifunktionale Mehrwerte, also sowohl attraktive Lebensräume für Tiere und Pflanzen als auch Erholungsorte für den Menschen, neu zu schaffen.

Stellungnahme:

Ausgleich über den Erwerb von Ökopunkten:

Der erforderliche Ausgleich von 9.063 Wertpunkten soll über eine Ökokontofläche im Landkreis Landsberg am Lech erfolgen. Die genaue Lage und die Leistung der Ausgleichsfläche sind Gegenstand der Bauleitplanung. Der tatsächliche Erwerb der Ökopunkte im Umfang von 9.063 auszugleichenden Wertpunkten ist in der Bauleitplanung nicht nachgewiesen. Für den nach § 1a Absatz 3 BauGB erforderlichen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen muss der tatsächliche Erwerb der Ausgleichsleistung im Umfang von 9.063 Wertpunkten nach BayKomV geeignet und tatsächlich nachgewiesen werden. Erfolgt dieser Nachweis nicht, ist der mit dem Bplan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen (materieller Fehler).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie in dieser aufgeführt, wird der baurechtliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 9.063 Wertpunkten (abzüglich des Ausgleichs für den Radweg) über den Kauf von Ökopunkten erbracht. Wie unter Ziffer 2.1 beschrieben, handelt es sich dabei um ÖKF-Obj.-Nr.: 194663 auf Fl.-Nr. 1608 (Gemarkung Thaining) im Landkreis Landsberg am Lech. Wie in der Stellungnahme richtigerweise behauptet, ist der tatsächliche Erwerb bislang noch nicht erfolgt und demnach auch nicht nachgewiesen. Dies liegt daran, dass es im Zuge der förmlichen Beteiligung zu Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommen kann und damit zu einer notwendigen Anpassung des Ausgleichsbedarfs. Ein Kauf wäre folglich verfrüht. Da nach Abschluss des gegenständlichen Verfahrens aber absehbar keine weiteren Änderungen mehr vorgenommen werden, die zu einer Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung führen würden, kann der Kauf der Ökopunkte abgeschlossen werden. Der Unteren Naturschutzbehörde wird zeitnah ein Kaufnachweis vorgelegt.

Stellungnahme:

Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG:

Der Artenschutzrechtliche Kurzbericht i. d. F. vom 27.08.2024 ist grundsätzlich vollständig und nachvollziehbar. Nur unter Einhaltung und Umsetzung der

Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahmen nach Kap. 6 können die o.g. Zugriffsverbote tatsächlich auch minimiert oder vermieden werden.

Hierfür sind die Maßnahmen nach Nr. 6.1, 6.2. und 6.4 für die untere Naturschutzbehörde weder nachvollziehbar noch prüfbar. Die Maßnahmen sind nicht Gegenstand einer Festsetzung oder eines Nachweises der tatsächlichen räumlichen Lage des Ortes für die geplante Anbringung der Nistkästen. Die Maßnahmen sind deshalb nicht geeignet. Die Planung in den Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG kann deshalb für eine Vermeidungsmaßnahme (CEF) nicht hinreichend konkret ausgeschlossen werden.

Weiter sollte die Vermeidungsmaßnahme 6.3 (Zauneidechse) textlich gleichlautend in Nr. 4.5. des Bplan aufgenommen werden. Die Maßnahme hat eine hohe Bedeutung für die Vermeidung des Tötungsverbots nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG. Ein lediglicher Verweis auf den Artenschutzrechtlichen Kurzbericht wird der naturschutzrechtlichen und -fachlichen Bedeutung der Maßnahme nicht gerecht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

Es wird begrüßt, dass der Artenschutzrechtlichen Kurzbericht als grundsätzlich nachvollziehbar eingeschätzt wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen für potenziell betroffene Vogel- und Fledermausarten in Form von Nistkästen und Spaltenquartieren werden in den Festsetzungen des vBP unter Ziffer 1.5.6 ergänzt.

Überdies werden die Vermeidungsmaßnahmen aus Ziffer 6.3 des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts vom 28.07.2024 gleichlautend unter Ziffer 4.5 des vBP ergänzt.

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

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

- Festsetzung privater Grünflächen als Ein- und Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
- Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten privaten Grünflächen.
- Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbarer Raum mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m und einem Volumen von mindestens 12 m^3 zur Verfügung zu stellen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m^2 vorzusehen. Zu verwenden sind Substrate nach der ZTV-Vegtra Mü (zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten). Überdeckte Baumscheiben sind nur in Verbindung mit entsprechenden Wurzelraum-Belüftungssystemen und vergrößerter Pflanzgrube zulässig.

- Bäume sind derart zu pflegen, dass sie sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entfalten können. Sie sind nicht auf eine künstliche Höhe zurückzuschneiden. Bäume und Sträucher sind bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 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.
- 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 ≤ 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 zu versickern ist (bspw. Mulden / Rigolen). Die Versickerungsmulde ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

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

Der Ausgleichsbedarf von 10.708 Wertpunkten muss an anderer Stelle erbracht werden. Der Ausgleichsbedarf für den Radweg in Höhe von 1.645 Wertpunkten wird separat ausgeglichen. Hierfür wird eine Maßnahme des städtischen Ökokontos zugeordnet. Die Ökokontomaßnahme umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 857/0, Gemarkung Oberreitnau (Maßnahme: Schaffung eines extensiv genutzten Streuobstbestandes auf ehemals intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche (Acker/Intensivobst). Für den restlichen Ausgleichsbedarf in Höhe von 9.063 Wertpunkte werden bereits generierte Ökopunkte käuflich erworben. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in Wertpunkten und nicht in Ökopunkten angegeben. Aufgrund der gleichen Vorgehensweise zur Ermittlung des Eingriffs bzw. der Aufwertung einer Ausgleichsmaßnahme (Bestand – Planung), kann der Bedarf an Wertpunkten 1:1 in Ökopunkte übersetzt werden. Es sind also 9.063 Ökopunkte erforderlich. Bei der Ökokontofläche, von der die Punkte gekauft werden, handelt es sich um ÖFK-Obj.-Nr.: 194663 auf Fl.-Nr. 1608 (Gemarkung Thaining) im Landkreis Landsberg am Lech. Als Maßnahme wurden die im Ausgangszustand vorhandenen "Strukturarmen Altersklassen-Nadelholzforste" mittlerer Ausprägung (N712) in "Buchenwälder basenarmer Standorte" alter Ausprägung (L223) umgewandelt.

Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig durch Zuordnung einer Ökokontomaßnahme und den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch das Vorhaben.

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:

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

Bestandsaufnahme:

- Große Teile des Plangebietes 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 Plangebietes). Großflächigere Grünstrukturen befinden sich im nördlichen und östlichen Plangebiet. Im Norden gedeihen hochwüchsige Brombeerhecken, dazwischen zeigen sich sukzessive Gehölzaufwüchse. Das im zentralen und östlichen Plangebiet 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 Plangebietes 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 Plangebiet 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 überplante 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 Plangebiets 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 Plangebiet 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 vorhanden (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 Plangebietes), gehen im Zuge der Überplanung des Gebietes verloren. Gleiches gilt für die dichten Brombeerbestände am nördlichen Rand des Plangebietes.
- Auch vom zentral und im östlichen Geltungsbereich vorkommenden Intensivgrünland gehen große Teile dauerhaft verloren. Die Bestände sind jedoch ausgesprochen artenarm ausgeprägt und stellen aktuell keinen hochwertigen Lebensraum dar.
- Der im Norden stockende Gehölzbestand stellt das ökologisch hochwertigste Element im Plangebiet dar. Das Vorhaben wurde so ausgerichtet, dass der Bestand möglichst geschont und nicht überplant wird. Ein Großteil des Bestandes wird durch entsprechende Festsetzungen erhalten (siehe Aufzählung unten). Der östlich des Wohngebäudes mit angebauter Scheune stockende Gehölzbestand (hauptsächlich Winter-Linden) kann ebenfalls erhalten werden. Die am Rand zum "Hammerweg" stockende größte und älteste der Linden ist bereits abgestorben, wird jedoch durch eine Neupflanzung ergänzt.
- 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.
- Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist nicht von einer Ausbreitung der im östlichen Plangebiet 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 können durch die grünordnerischen 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 grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen:
    - Festsetzung privater Grünflächen als Ein- und Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
    - Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten privaten Grünflächen.
    - Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbarer Raum mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m und einem Volumen von mindestens 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² vorzusehen. Zu verwenden sind Substrate nach der ZTV-Vegtra Mü (zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten). Überdeckte Baumscheiben sind nur in Verbindung mit entsprechenden Wurzelraum-Belüftungssystemen und vergrößerter Pflanzgrube zulässig.
    - Bäume sind derart zu pflegen, dass sie sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entfalten können. Sie sind nicht auf eine künstliche Höhe zurückzuschneiden. Bäume und Sträucher sind bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
    - 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 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 ≤ 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 der festgesetzten Maßnahmen der guten fachlichen Praxis (siehe Aufzählung oben) 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 und der Festsetzung unter Ziffer 1.5.6 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). 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 25.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 27.11.2023 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (vBP: Fassung vom 25.09.2023) 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 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 Grundstückbereich 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 (Schutzgut Boden).

Zu 2. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Anmerkungen zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und im Hinweis zum Bodenschutz ergänzt.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, 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:

Flächenversieglung: 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 Flächenversieglung wird zur Kenntnis genommen. Die zitierte Aussage ist an sich korrekt, würde eine Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am Ortsrand in der Regel die Überplanung von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland / Acker) und damit eine deutlich höhere Neuversiegelung bedeuten als im gewählten Plangebiet. Die Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen beläuft sich auf 4.170 m² (vgl. Tabelle unter Ziffer 2.2.4.10 des Umweltberichts: 250 m² bei B312, 3.290 m² bei G11 und 630 m² bei V51). Es kommt aber auch zu Entsiegelungen in Höhe von 355 m², die davon abgezogen werden müssen (oben genannte Tabelle: 175 m² bei V11, 165 m² bei V12 und 15 m² bei X4). Die tatsächliche Neuversiegelung beläuft sich also auf 3.815 m². Gemessen an der Größe des Geltungsbereiches von 12.020 m² beträgt die Neuversiegelung gerundet 32 %. Entsprechend wird dem Schutzgut Boden, Geologie und Fläche unter Ziffer 2.2.1.2 des Umweltberichtes trotzt der Vorbelastungen eine mittlere Bedeutung eingeräumt und in der Konsequenz unter Ziffer 2.2.3.2 selbst unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von einem mittleren Eingriff gesprochen. Es ist richtig, dass der Gehölzbestand im Umfeld des östlich gelegenen Wohngebäudes mit angebauter Scheune im Zuge der Planung verloren geht. Der Bestand setzt sich aus noch jungen Bäumen zusammen. Wie im Umweltbericht erwähnt, ist die am Rand zum "Hammerweg" stockende größte und älteste der Linden abgestorben. Der ökologisch hochwertigste Gehölzbestand im nördlichen Plangebiet wird durch Festsetzung einer Pflanzbindung erhalten und durch die Neupflanzung von standortheimischen Gehölzen in den Randbereichen ergänzt.

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 Wirkungspfads 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" ergänzt.

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 Plangebiet 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 Plangebietes 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 Plangebiet 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 Plangebiet 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 Plangebiet 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 Plangebiet 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.

– Durch die Festsetzung von Grünflächen auch in bisher (teil-)versiegelten Bereichen, wird ein Teil des Plangebietes dauerhaft entsiegelt und in diesen Bereichen die Bodenfunktionen weitestgehend wiederhergestellt. Insgesamt beläuft sich die entsiegelte Fläche auf 491 m² (siehe Ziffer 2.2.4.9).

– 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 ab-

falltechnischer 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 aufgenommen, 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 (siehe Ergänzende Hinweise).
- Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen:
    - 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 25.09.2023, 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 oberflächig 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 wird zur Kenntnis genommen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird mit den Garten- und Tiefbaubetrieben Lindau abgestimmt. 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.

Wie in der Stellungnahme erwähnt, wird vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung geprüft und – sofern erforderlich – beantragt (Ausbau der bestehenden Regenwasser-Kanalisation oder bei Ableitung von oberflächennahmen Grundwasser während der Bauphase).

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

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. Es ist festgesetzt, das 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. Die Stellungnahme des WWA ist untenstehend abgedruckt und wird dort einer Abwägung zugeführt. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 27.11.2023 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (vBP: Fassung vom 25.09.2023) 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) Niederschlagwasser

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 sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m² darf 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.

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 abzuleiten. 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 im Hinweis zum "Überflutungsschutz" ergänzt, dass Keller und Tiefgarage wasserdicht und auftriebssicher, 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) Niederschlagwasser

Es ist angedacht, dass auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen anfallende Niederschlagswasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffen-

heit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen werden flächenhafte Versickerungsbereiche aufgenommen. Die Lage derartiger Flächen kann – sofern erforderlich – auf Ebene der Baugenehmigung konkretisiert werden.

Die genannten technischen Anforderungen werden in einem Hinweis zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" aufgenommen.

Die positive Bewertung der festgesetzten Dachbegrünung wird begrüßt. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für eine Festsetzung 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 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. Dies wird in einem Hinweis zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" 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:

Die Zustimmung zum Verweis auf die Gefahren durch wild abfließendes Wasser im Hinweis zum "Überflutungsschutz" wird begrüßt. 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. Der Hinweis zum "Überflutungsschutz" wird entsprechend ergänzt.

Die ergänzende Empfehlung, dass die Unterkanten sämtlicher Gebäudeöffnungen in ausreichender Höhenlage anzuordnen sind, ist bereits im Hinweis zum "Überflutungsschutz" enthalten.

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 "Gewässerschutz" wie folgt:

2. 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 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 abgelei-

tet werden kann. Im Zuge der Umplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden weitere Versickerungsbereiche aufgenommen (siehe Planzeichnung). 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 deutlich 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 Plangebietes 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 Plangebiet 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. Die Neuversiegelung beläuft sich auf 5.113 m². Gleichzeitig werden im Zuge der festgesetzten Grünflächen 491 m² entsiegelt (siehe Ziffer 2.2.4.9).

– 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 die Hinweise zum "Grundwasserschutz" und "Grundwasser und Drainagen" zu beachten.
– Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen:
    - 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 zu versickern ist (bspw. Mulden / Rigolen). Die Versickerungsmulde ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.
– 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 Plangebiet liegt nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen für extreme (HQ_{extrem}) und hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser (Quelle: Geoportal Bayern, BayernAtlas).
- Auch wenn das Plangebiet 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 Plangebiet nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen für extreme (HQ_{extrem}) und hundertjährige (HQ_{100}) 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 Hinweise zum "Überflutungsschutz" aufgenommen, 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 Plangebietes 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 windschwachen 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 Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der Lage und den gegenwärtigen Nutzungen innerhalb und angrenzend des Plangebietes kommt es im Bestand bereits zu einem hohen Verkehrsaufkommen (siehe verkehrstechnisches Gutachten der ALDI SÜD Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG in der Fassung vom 03.09.2024). 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 Planung bei.
- Durch die (Teil-)Versiegelungen ist die Verdunstung lokal nicht vollumfänglich möglich und wird die Wärmeabstrahlung begünstigt.

- Durch die teilweise landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Nordöstlich der Planung liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Plangebiet 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 Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen im Plangebiet 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 Plangebiet (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 angebauter Scheune stockenden Gehölzbestände werden durch eine entsprechende Festsetzung nahezu vollständig 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), wird 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 Planung 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 grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen:
    - 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 25.09.2023, 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 Parkaus, 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:

Wie in der Stellungnahme attestiert, ist das Landschaftsbild im Umfeld der Planung bereits erheblich vorbelastet. Die Planung wurde in Abstimmung mit der Stadt Lindau und der Unteren Naturschutzbehörde mit einer möglichst umfangreichen Ein- und Durchgrünung versehen. Die ökologisch bedeutenden Gehölzbestände im nördlichen Plangebiet werden erhalten. Im Bereich der Parkplätze (Aldi) sind 22 standortheimische Bäume zu pflanzen. Im östlichen Bereich (KiTa) sind weitere 5 Bäume festgesetzt. Im Vergleich zur Bestandssituation ist also eine deutliche Zunahme an Gehölzen vorgesehen. Die Eschen außerhalb des Plangebietes entlang der "Kemptener Straße" sind vom Vorhaben unberührt und bleiben erhalten. Darüber hinaus legt die Vorhabenträgerin besonderen Wert darauf, dass künftige Gebäude hinsichtlich der Außenfassade ansprechend gestaltet werden. Die festgesetzte Dachbegrünung sorgt aus größerer Höhe (vom Schönbühl kommend) für eine optisch ansprechendere Wahrnehmung der baulichen Situation. Das Vorhaben wurde darüber hinaus vom Gestaltungsbeirat der Stadt beraten. Die Anregungen aus dem Gremium wurden vom Vorhabenträger umgesetzt.

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 Plangebiet selbst handelt es sich um anteilig gewerblich genutzte Flächen.
- Das Plangebiet 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 Plangebiet 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 bleibt als ökologisch und ästhetisch hochwertiges Landschaftselement durch entsprechende Festsetzung weitestgehend erhalten. Gleiches gilt für die Gehölze östlich des Wohngebäudes mit angebauter Scheune (hauptsächlich Winter-Linden).
- Die westlich außerhalb entlang der "Kemptener Straße" stockenden Eschen werden ebenfalls als zu erhalten festgesetzt und bleiben damit als wichtiges Strukturelement im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt erhalten. Drei Bäume gehen durch die Schaffung der Überquerung verloren, werden jedoch durch die festgesetzten Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen.
- 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 grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen:
  - 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) 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.

1.1.7 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 25.09.2023, 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 Gebietet 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.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 06.11.2023 von Bürger 1:

Stellungnahme:

Einwände gegen das Bauvorhaben:

3. Die Erfahrungen mit der temporären Lidl Filiale am selben Standort, die zu einer erheblichen Lärmbelastung in den Nachtstunden durch Anlieferung von Waren geführt hat, haben gezeigt, dass ein Unternehmen dieser Art nicht in ein Mischgebiet passt und die Anwohner entsprechenden Belastungen ausgesetzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung mithilfe eines 3D-Modells unter Berücksichtigung der konkreten Planung und der konkreten Betriebsabläufe erstellt (Sieber Consult, Fassung vom 20.02.2024). Hierbei wurden alle maßgeblichen Einwirkorte in der Um-

gebung betrachtet. Neben den Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen u.a. auch die genehmigte Betriebsleiterwohnung im Gebäude der Kemptener Straße 124.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Mischgebiet auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung eingehalten werden können.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherzustellen und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindliche lärmschutztechnische Bestimmungen aufgenommen. Diese sehen unter anderem vor, dass Warenanlieferungen und die Warenablieferungen lediglich im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu erfolgen haben und dass die Be- und Entladerampen des ALDI-Marktes und der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V. sowie die Einkaufswagensammelstelle lärmschutztechnisch optimiert auszuführen sind.

Im Gebäude mit der Zahnarztpraxis sind nur Betriebsleiterwohnungen zugelassen.

Unter Einhaltung der lärmschutztechnischen Bestimmungen sind keine Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.

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

Stellungnahme:

1. Sachverhalt

Die Stadt Lindau beabsichtigt, für die Grundstücke Flur Nr. 603/3, 606/3 und 606/5 der Gemarkung Reutin einen Bebauungsplan aufzustellen. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches soll ein Sondergebiet "Nahversorger" und im östlichen Bereich ein Sondergebiet "Kindertagestätte" ausgewiesen werden. Im Sondergebiet Nahversorger soll ein Gebäude mit einem ALDI-Markt im Erdgeschoss, produzierendem Gewerbe der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V. Kreisvereinigung Lindau(B) im 1. Obergeschoss und weitere gewerbliche Nutzungen (z.B. Hörgeräteakustiker) im 2. Obergeschoss errichtet werden. Im Sondergebiet Kindertagesstätte ist die Errichtung einer Kita für insgesamt 4 Gruppen geplant. Die Detailplanung kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.02.2024 entnommen werden.

Westlich des Planungsgebietes verläuft in einem Abstand von ca. 15 m die Fahrbahnmitte der Bundesstraße 12. Nördlich, südlich und westlich des Planungsgebietes grenzen gewerbliche Nutzungen an.

Die maßgeblichen schutzwürdigen Immissionsorte der bestehenden Umgebungsbebauung befinden sich in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung auf den Grundstücken Flur Nr. 606/7, 606/8, 604, 603/4, 602/13 und 602/5 der Gemarkung Reutin. Gemäß Email der Stadt Lindau vom 08.12.2023 wird dem Planungsgebiet und der Umgebungsbebauung gemäß der tatsächlichen

Nutzung der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet. Dieser Gebietscharakterisierung sind gemäß der DIN 18005 Beiblatt 1 die nachstehenden Orientierungswerte zuzuordnen.

tagsüber/nachts 60/50 bzw. 45 dB(A).

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Bei zwei angegebenen Nachtorientierungswerten soll der höhere Wert zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einführung in den Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

2. Immissionssituation

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 12 und die vom Planungsgebiet auf die Umgebungsbebauung einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung der Sieber Consult vom 20.02.2024 prognostiziert. Die Emissionsansätze der einzelnen Lärmquellen wurden stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung der Immissionssituation, wonach auf das Plangebiet die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 12 einwirken und vom Plangebiet Gewerbelärmimmissionen auf die Umgebung einwirken, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

2.1. Straßenverkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 12

Unter Berücksichtigung der Prognoseannahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 20.02.2024 ergibt sich nach dem Prognosemodell der RLS-19 nach den Rasterlärmkarten der o.g. Untersuchung an der Westfassade des Hauptgebäudes entlang der Kemptener Straße im Erdgeschoss ein max. Beurteilungspegel für den Tagzeitraum von 69 dB(A). Demzufolge wird der zulässige Orientierungswert um 9 dB(A) überschritten. An der Nord- und Südfassade wird der Tagesorientierungswert jeweils bis zu einem Abstand von ca. 28 m, gemessen von der Westfassade, überschritten. Demzufolge sind Fensteröffnungen schutzwürdiger Räume (z.B. Büros, Aufenthaltsräume, Therapieräume) in diesem Bereich zum Lüften nicht geeignet.

Zur Lösung des Lärmkonflikts wurden für den von den Straßenverkehrslärmimmissionen betroffenen Bereich in den Bebauungsplan Lärmschutzfestsetzungen (ausreichendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile, Einbau technischer Lüftungsanlagen) aufgenommen.

An dem Gebäude der geplanten Kita werden die Tagesorientierungswerte deutlich unterschritten.

Da in beiden Gebäuden keine Ruheräume für den Nachtzeitraum geplant sind, wird ausschließlich der Tagzeitraum beurteilt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung der Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 20.02.2024 hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

2.2. Gewerbliche Lärmimmissionen des Planungsgebietes

Unter Berücksichtigung

- der Lärmquellen des ALDI Marktes mit Bäckerei und Nutzungen im 2. OG (Parkplatznutzung, Anlieferverkehr, schallabstrahlende Freianlagen, Be- und Entladetätigkeit)
- der Lärmquellen der Werkstatt der Lebenshilfe im 1. Obergeschoss (Parkplatznutzung, Anlieferverkehr, Be- und Entladetätigkeit, Schallabstrahlung des Gebäudes)
- der Lärmimmissionen der Parkplatznutzung der Kita
- einer max. Betriebszeit des ALDI-Marktes von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
- einer Betriebszeit der Werkstatt der Lebenshilfe im 1. OG für 7,5 Stunden während des Tagzeitraumes
- eine Betriebszeit der Bäckerei von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr
- einer Lkw- An- und Ablieferung sämtlicher Nutzungen ausschließlich während des Tagzeitraumes
- nicht relevanter Lärmimmissionen aus dem Bereich der Nutzung im 2. Obergeschoss
- der gewerblichen Vorbelastung während des Tagzeitraumes durch die bestehenden Gewebebetriebe südlich, westlich und nördlich des Planungsgebietes (aus den Genehmigungsunterlagen und der tatsächlichen Nutzung wurden plausible flächenbezogene Schallleistungspegel abgeleitet)

ergeben sich nach den Ergebnissen der o.g. schalltechnischen Untersuchung für den Tagzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebungsbebauung die nachstehenden maximalen Gesamtbeurteilungspegel:

Immissionsort Flur Nr.	Gesamtbeurteilungspegel [dB(A)]	Orientierungswert [dB(A)]	Über-(+)/Unter-(-)schreitung [dB(A)]
606/7	59	60	-1
606/8	60	60	±0
602/13	59	60	-1
602/5	59	60	-1

Demzufolge wird der Tagesimmissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. der Tagesorientierungswert der DIN 18005 Beiblatt 1 an den maßgelblichen Immissionsorten tagsüber um 1 dB(A) unterschritten bzw. gerade eingehalten. An den hier nicht aufgeführten Immissionsorten wird der Tagesimmissionsrichtwert durch die Zusatzbelastung des Vorhabens um mind. 6 dB(A) unterschritten, so dass eine Berücksichtigung der Vorbelastung nicht erforderlich ist. Die maßgebliche Schallquelle des Vorhabens ist tagsüber die Parkplatznutzung.

Während des Nachtzeitraumes ist nur mit den Lärmimmissionen der Freianlagen im nördlichen Teil auf dem Dach des Hauptgebäudes (1 Verbundkälteanlage, 4 Wärmepumpen/ Klimageräte) und einem geringen Fahrverkehr im Bereich der Bäckerei zu rechnen. Dadurch ergibt sich an dem am meisten betroffenen Immissionsort Flur Nr. 606/7 ein maximaler Nachtbeurteilungspegel von 42 dB(A). Demzufolge wird der zulässige Nachtimmissionsrichtwert um 3 dB(A) unterschritten. Die maßgebliche Lärmquelle im Nachtzeitraum stellt die Verbundkälteanlage dar. Nach Aussage des Gutachters ist eine Vorbelastung während der Nachtzeit aufgrund der Genehmigungen der umliegenden gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten.

Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA-Lärm ist nach den Ergebnissen der o.g. Untersuchung weder tagsüber noch nachts zu erwarten.

Aufgrund der Ergebnisse der o.g. Lärmprognose wurden in den Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen zu den gewerblichen Nutzungen aufgenommen. Diese sind jedoch nicht ausreichend. Es fehlen die Betriebszeiten der gewerblichen Nutzungen. In der Prognose wurde für die Werkstatt der Lebenshilfe im 1. OG für die lärmintensiven Arbeitsräume nur eine Betriebszeit tagsüber von 7,5 Stunden berücksichtigt. Eine Abschätzung hat ergeben, dass auch ein kontinuierlicher Betrieb während des Tagzeitraumes nicht zu einer Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes an der Umgebungsbebauung führt. Außerdem ist zur Einhaltung des Nachtorientierungswertes eine Begrenzung der Schallleistungspegel der Freianlagen auf dem Dach des ALDI-Gebäudes auf einen Gesamtschalleistungspegel von 82 dB(A) erforderlich.

Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf der Bundesstraße 12 und dem Sennhofweg nach Nr. 7.4 der TA-Lärm sind nach den Ergebnissen der o.g. Untersuchung nicht erforderlich, da auf der B12 mit keiner Verdopplung des Verkehrsaufkommens und damit einer Erhöhung des Beurteilungspegels um mind. 3 dB(A) zu rechnen ist und an den Immissionsorten entlang des Sennhofweges die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den vom geplanten Vorhaben verursachten Verkehr um mind. 1 dB(A) unterschritten werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung der Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 20.02.2024 hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen wird zur Kenntnis genommen. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass es seitens der unteren Immissionsschutzbehörde für erforderlich erachtet wird, die lärm-

schutztechnischen Bestimmungen im Bebauungsplan auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu ergänzen. Weiters hierzu wird unter Ziffer 3 der Stellungnahme ausgeführt.

Stellungnahme:

2.3. Lärmimmissionen der Kindertageseinrichtung

Nach § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufenen werden im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und sind demzufolge als sozial adäquat hinzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Lärmemissionen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen und deshalb als sozialadäquat einzustufen sind.

Stellungnahme:

3. Beurteilung

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.02.2024 dann keine Bedenken, wenn die nachstehenden Maßgaben berücksichtigt werden (§ 50 BImSchG, § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB):

3.1 In den Lärmschutzfestsetzungen in Nr. 1.5.4 des Bebauungsplanes ist der zweite Spiegelstrich wie folgt neu zu fassen:

– Die Aufenthaltsräume sind mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlage (z.B. Fensterrahmen mit mechanisch unterstütztem Walzenlüfter, zentrale Lüftungsanlage, Einzellüfter) auszustatten, sofern sie keine zum Lüften geeigneten Fensteröffnungen in dem Bereich, der nicht von der Lärmschutzfestsetzung betroffen ist, aufweisen.

3.2 Die lärmschutztechnischen Bestimmungen in Nr. 1.5.5 des Bebauungsplanes sind wie folgt neu zu fassen:

– Die Betriebszeiten aller gewerblichen Nutzungen (z.B. ALDI-Markt, Bäckerei, Werkstatt der Lebenshilfe im 1. OG und gewerbliche Nutzung im 2. OG) sind auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu beschränken.
– Die Lkw An- und Ablieferung aller gewerblichen Nutzungen ist auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu beschränken.
– Die Laderampe des ALDI-Marktes ist mit einer Gummilippe auszuführen, die einen fugendichten Anschluss des Lkws an die Rampe sicherstellt.
– Die Waren-An- und Ablieferung der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V. am nördlichen Tor hat so zu erfolgen, dass die Be- und Entladetätigkeiten im Gebäudeinnern erfolgen.

- In den Produktionsräumen der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V., in denen lärmintensive Tätigkeiten stattfinden (z.B. Bohren, Hämmern), dürfen die Fenster nur gekippt geöffnet werden. Ein vollständiges Öffnen ist nicht zulässig.
- Die Einkaufswagensammelstelle ist dreiseitig, fugendicht einzuhausen und so zu errichten, dass die Öffnung in Richtung Westen, bzw. Südwesten ausgerichtet ist.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen.
- Die Freianlagen (z.B. Verbundkälteanlage, Wärmepumpe, Klimagerät) im nördlichen Bereich auf dem Dach des ALDI-Gebäudes dürfen in der Summe einen Schallleistungspegel von max. 82 dB(A) nicht überschreiten.

3.3 In Nr. 15.6 der sonstigen Planzeichen ist ein Verweis auf die Lärmschutzfestsetzung in Nr. 1.5.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu ergänzen.

3.4 In Nr. 1.2.7.1 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.

3.5 In Nr. 1.2.7.1 der Begründung vom 20.02.2024 sind in Absatz 4 die zusätzlichen lärmschutztechnischen Bestimmungen nach Nr. 3.2 dieses Schreibens zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Untere Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgeschlagene Umformulierung des zweiten Spiegelstriches der Lärmschutzfestsetzung in Nr. 1.5.4 des Bebauungsplanes wird übernommen.

Die Vorschläge zur Umformulierung/ Ergänzung der lärmschutztechnischen Bestimmungen in Nr. 1.5.5 des Bebauungsplanes werden bis auf den letzten Spiegelstrich (Freianlagen) übernommen. Hinsichtlich der Freianlagen liegt zwischenzeitlich die finale Planung vor, so dass die Position und die Schallleistungspegel der Freianlage bekannt sind. Diese wurden im Rahmen einer Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung (Fassung vom 14.08.2024) berücksichtigt. Da die Freianlagen zwischenzeitlich über das Dach des ALDI-Marktes verteilt und nicht mehr konzentriert sind, wurde auf eine Festsetzung des Summenpegels aller Freianlagen verzichtet und stattdessen die Schallleistungspegel der einzelnen Freianlagen als lärmschutztechnische Bestimmung in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wurde aufgenommen, dass falls technische Freianlagen mit einem höheren Schallleistungspegel zum Einsatz kommen, der Nachweis zu erbringen ist, dass, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) weiterhin eingehalten werden.

Zur Wahrung der Schematik des Bebauungsplanes wird auf einen Verweis in den zeichnerischen Festsetzungen auf die planungsrechtliche Festsetzung verzichtet.

Die Begründung wird entsprechend der Vorgaben der Unteren Immissionsschutzbehörde und unter Berücksichtigung der Schalltechnischen Untersuchung in der Neufassung vom 14.08.2024 angepasst.

Stellungnahme vom 29.10.2024 zur Fassung vom 27.08.2024 des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

1. Sachverhalt

Zu dem o.g. Bauvorhaben wurde bereit mit Schreiben vom 13.05.2024 aus immissionsschutztechnischer Sicht Stellung genommen. Nach dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan vom 26.08.2024 wurden gegenüber der Planung mit Stand vom 16.02.2024 folgende, für die immissionsschutztechnische Beurteilung ggf. relevante Änderungen vorgenommen:

- geringfügig veränderte Anordnung der Stellplätze bei gleichbleibender Stellplatzkapazität
- Verlagerung eines Großteils der lärmintensiven Freianlagen auf das Dach des südlichen Teils des Hauptgebäudes
- Verkleinerung der Arbeitsbereiche und Erhöhung der Anzahl der Arbeitsbereiche der Lebenshilfe im 1. OG des Hauptgebäudes

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung des Sachverhalts wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

2. Immissionssituation

In der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung vom 14.08.2024 wurde nach Rücksprache mit dem Gutachter am 29.10.2024 der geänderte Stellplatzplan berücksichtigt. Für die Freianlagen wurden die nachstehenden Schallleistungspegel angesetzt:

Verbundkälteanlage:	61 dB(A)
2 x Wärmepumpe ALDI Markt:	jeweils 73,5 dB(A)
3 x Wärmepumpe:	jeweils 68,0 dB(A), tagsüber
	jeweils 58,0 dB(A), nachts
Zu- und Abluft Zone 1:	Summe 56,0 dB(A)
Zu- und Abluft Zone 2:	Summe 53,0 dB(A)
Zu- und Abluft Zone 3:	Summe 60,0 dB(A)
Zu- und Abluft Zone 4:	Summe 58,0 dB(A).

Unter Berücksichtigung der o.g. geänderten Emissionsansätze der Freianlagen, eines kontinuierlichen Betriebes der Freianlagen und der geänderten

Parkplatzanordnung sowie der unveränderten gewerblichen Vorbelastung durch die in der Umgebung bestehenden Gewerbebetriebe, ergibt sich an dem während des Tagzeitraumes am stärksten betroffenen Immissionsort auf dem Grundstück Flur Nr. 606/8 ein maximaler Gesamtbeurteilungspegel von 59,6 dB(A). Hauptlärmquelle stellt die Parkplatznutzung dar. Demzufolge wird der zulässige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort der bestehenden Umgebungsbebauung nahezu voll ausgeschöpft.

Während des Nachtzeitraumes ist nicht mit einer Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbebetriebe zu rechnen. Damit ergibt sich an dem am stärksten betroffenen Immissionsort auf Flur Nr. 602/5 ein Gesamtbeurteilungspegel für die Nachtzeit von 36 dB(A). Der zulässige Nachtimmissionsrichtwert von 45 dB(A) wird um 9 dB(A) unterschritten. Hauptlärmquelle während der Nachtzeit sind die beiden Wärmepumpen des Aldi-Marktes. Durch die Verschiebung eines Großteils der Freianlagen auf das Dach des südlichen Gebäudeteils, hat sich die Lärmsituation an den nördlichen Immissionsorten nachts deutlich verbessert.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachter am 29.10.2024 wurden die räumliche Veränderung der Arbeitsbereiche der Lebenshilfe und die Richtung Westen gelegenen zusätzlichen Arbeitsbereiche jedoch in der aktualisierten Prognose nicht berücksichtigt.

Da sich die zusätzlich entstandenen Arbeitsbereiche auf der Westseite des Gebäudes befinden und zu dieser Gebäudeseite keine Sichtverbindung zu den am stärksten betroffenen Immissionsorten in nördlicher Richtung auf den Grundstücken Flur Nr. 606/7 und 606/8 besteht, ist nicht mit einer relevanten Änderung der Lärmimmissionen an diesen Immissionsorten zu rechnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung der Immissionssituation, basierend auf der schalltechnischen Untersuchung vom 14.08.2024, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

3. Beurteilung

Die in der immissionsschutztechnischen Stellungnahme vom 13.05.2024 geforderten Festsetzungen und Ergänzungen der Begründung wurden in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf vom 27.08.2024 aufgenommen. Für die Schallleistungspegel der Freianlagen auf dem Dach des Hauptgebäudes wurde nicht ein Summenschallleistungspegel, sondern die Schallleistungspegel der einzelnen Aggregate festgesetzt, da inzwischen eine konkrete Planung vorliegt.

Da manche Aggregate mehrfach installiert werden, wird in der Festsetzung nicht deutlich, ob der angegebene Schallleistungspegel für ein Einzelaggregat gilt oder ein Summenpegel derselben Aggregate darstellt. Darüber hinaus wird in der Festsetzung Nr. 1.5.5 letzter Absatz nicht eindeutig beschrieben, ob bei einer Abweichung von den festgesetzten Schallleistungspegeln der geforderte rechnerische Nachweis nur für die technischen Freianlagen oder

für die Gesamtlärmimmissionen zu erbringen ist. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.08.2024 dann keine Bedenken, wenn die Festsetzung Nr. 1.5.5 letzter Spiegelstrich wie folgt redaktionell geändert wird:

3.1 Die technischen Freianlagen auf dem Dach des ALDI-Marktes dürfen folgende Schallleistungspegel nicht überschreiten

Technische Freianlage	Schallleistungspegel	
Verbundkälteanlage:		61 dB(A)
2 x Wärmepumpe ALDI Markt:	jeweils	73,5 dB(A)
3 x Wärmepumpe:	jeweils	68,0 dB(A), tagsüber
	jeweils	58,0 dB(A), nachts
Zu- und Abluft Zone 1:	Summe	56,0 dB(A)
Zu- und Abluft Zone 2:	Summe	53,0 dB(A)
Zu- und Abluft Zone 3:	Summe	60,0 dB(A)
Zu- und Abluft Zone 4:	Summe	58,0 dB(A).

Sollten technische Freianlagen mit einem höheren Schallleistungspegel zum Einsatz kommen, ist der Nachweis zu erbringen, dass die Gesamtbeurteilungspegel der gewerblichen Lärmimmissionen aus dem Planungsgebiet, unter Berücksichtigung der finalen Lage der technischen Freianlagen in der Summe mit der lärmtechnischen Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Betriebe der Umgebungsbebauung, an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) weiterhin einhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Beurteilung der Immissionssituation durch die Untere Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zu den zulässigen Schallleistungspegeln der technischen Außengeräte und zu den Regelungen, falls von diesen Schallleistungspegeln im Rahmen der Baugenehmigung abgewichen werden soll, von der unteren Immissionsschutzbehörde als nicht eindeutig genug angesehen werden.

Der Vorschlag für die Umformulierung der Festsetzung wird für sinnvoll erachtet und entsprechend redaktionell in den Bebauungsplan eingearbeitet.

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

Bestandsaufnahme:

– Der überplante 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 Plangebiet 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 Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden B 12. Darüber hinaus kommt es von den Nutzungen innerhalb des Plangebietes 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 Plangebiet 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 Plangebiet 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 genannten 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 überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten 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 Plangebietes 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 Plangebietes, 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 festgesetzten Maßnahmen der guten fachlichen Praxis (u. a. insektenschonende Außenbeleuchtung, siehe hierzu Ziffer 2.2.3.1) 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 Plangebietes 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 Planung 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 25.09.2023, 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. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" wird ausgeführt, dass die Stadt Lindau (Bodensee) im LEP zum gemeinsamen grenzüberschreitenden Oberzentrum mit der Stadt Bregenz (Österreich) geworden ist und somit einen geeigneten Makrostandort darstellt.

Stellungnahme:

Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich in-

tegrierte 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 1.2.3.5 entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Maximal zulässige Verkaufsfläche

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte 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 begrüßt, dass die Regierung zu dem Schluss kommt, dass sich die vorgesehene Verkaufsfläche von zusammen 1.200 m² für einen Lebensmitteldiscounter vorliegend am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotential des hier maßgeblichen Nahbereichs orientiert.

Der Hinweis zum Ausschluss von Einzelhandelsagglomerationen wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Sondergebiet ausgewiesen. Vorliegend handelt es sich jedoch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration nicht zulässt. Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie des Durchführungsvertrages wird das Vorhaben derart gesteuert, dass Fehlentwicklungen vermieden werden.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, 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 dort einer Abwägung zugeführt.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, 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:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Handwerkskammer für Schwaben keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung vorgebracht werden.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, 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 zahlt 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 Lebensmittelangebotes 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 sich aus Sicht der IHK Schwaben keine Bedenken gegen die vorgelegten Planunterlagen ergeben wird zur Kenntnis genommen. Der Standort weist 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 25.09.2023, 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 Rothenmoos" 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. https://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 Stellungnahme, dass der BUND Naturschutz das Vorhaben in diesem Umfang ablehnt, wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der BUND Naturschutz keine Notwendigkeit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und einer Bäckerei sieht.

Es ist jedoch anzuführen, dass sich die Stadt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes intensiv mit dem Erfordernis und den Auswirkungen der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels auseinandergesetzt hat. Hierzu wurde eine Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters durch die CIMA Beratung + Management GmbH München durchgeführt. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse erfolgte auch eine Auseinandersetzung mit dem Einzelhandelskonzept (2015) der Stadt Lindau.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO ergeben hat, dass von der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Lindau oder dem Umland ausgehen. Auch ergab eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens, dass die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern 2020 durch das Planvorhaben erfüllt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde verwiesen (Stellungnahme vom 27.11.2023). Diese sieht das Vorliegen einer integrierten Lage als gegeben an (u. a. wegen der vorhandenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)):

"Insgesamt kann der geplante Standort die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage erfüllen."

Darüber hinaus fügt sich das Vorhaben in die Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau 2015 ein. Insgesamt trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Lindau bei und schließt die derzeit noch vorhandene Versorgungslücke im Norden der Stadt.

Die fachliche Einschätzung der CIMA Beratung + Management GmbH München wird durch die Stellungnahme nicht erschüttert.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 06.11.2023 von Bürger 1:

Stellungnahme:

Einwände gegen das Bauvorhaben:

2. In Lindau gibt es bereits eine Vielzahl von Discountern. Es bestehen berechtigte Zweifel an der Sinnhaftigkeit einer weiteren Filiale zur Sicherung der Versorgung.

Einen Verdrängungswettbewerb zu unterstützen, ist nicht Aufgabe der Stadt Lindau.

(Stattdessen wäre es eine wertige Aufgabe, das Ladensterben auf der Insel aufzuhalten und die Geschäftsleute von zweifelhaften Auflagen zu befreien.)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Sinnhaftigkeit eines weiteren Lebensmitteldiscounters wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch anzuführen, dass sich die Stadt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes intensiv mit dem Erfordernis und den Auswirkungen der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels auseinandergesetzt hat. Hierzu wurde eine Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters durch die CIMA Beratung + Management GmbH München durchgeführt. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse erfolgte auch eine Auseinandersetzung mit dem Einzelhandelskonzept (2015) der Stadt Lindau.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit nach § 11 Abs.3 BauNVO ergeben hat, dass von der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Lindau oder dem Umland ausgehen. Auch ergab eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens, dass die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern 2020 durch das Planvorhaben erfüllt werden. Darüber hinaus fügt sich das Vorhaben in die Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau 2015 ein. Insgesamt trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Lindau bei und schließt die derzeit noch vorhandene Versorgungslücke im Norden der Stadt.

Die fachliche Einschätzung der CIMA Beratung + Management GmbH München wird durch die Stellungnahme nicht erschüttert.

Stellungnahme:

5. In der Denkfabrik gibt es bereits eine Kindertagesstätte. Es wird nicht erklärt, warum in unmittelbarer Nachbarschaft eine weitere notwendig ist und wie diese mit qualifiziertem Personal betrieben werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Bedarf einer weiteren Kindertagesstätte wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lindau (B) hat im Rahmen ihrer Bevölkerungsprognose und Bedarfsermittlung 2022-2039 vom 23.03.2023 bereits Ermittlungen zum aktuellen Bedarf und zum erwarteten Bedarf an Kindergartenplätzen im gesamten Stadtgebiet von Lindau sowie in einzelnen Teilräumen durchgeführt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich bis zum Ende des Prognosezeitraums 2039 in allen Varianten ein deutlicher Zusatzbedarf ergibt. Die Stadt sieht daher die Entwicklung weiterer Gruppen als erforderlich an, um zur Deckung der mittelfristig höheren Bedarfe beizutragen. Im Detail wird auf die Bevölkerungsprognose und Bedarfsermittlung 2022-2039 der Stadt Lindau (B) verwiesen.

Die Anmerkungen zur Personalfrage werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Ebene der Bauleitplanung.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 01.12.2023 von Bürger 2:

Stellungnahme:

Die vorgesehene Ansiedlung eines weiteren ALDI-Marktes in Lindau am nördlichen Stadteingang widerspricht der bisher im Rahmen des ISEK vorgeschlagenen weiteren Entwicklung. Hier wurde empfohlen, die bereits bestehenden Stadtteilzentren in Aeschach und Reutin weiter zu stärken und auszubauen.

Dies wurde inzwischen schon mit der Genehmigung des kurz vor Fertigstellung stehenden Einkaufszentrums am sog. Esso-Kreisel missachtet und soll nun offensichtlich mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren weiter so fortgesetzt werden.

Auch wenn mit einem weiteren Gewerbegutachten versucht wird die Aussagen des ISEK zu entkräften, stimmt die Lindauer Stadtplanung dieser Entwicklung bedenkenlos zu. Diese Haltung ist leider typisch, wie verschiedene andere ähnlich gelagerte Vorhaben zeigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum integriertem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Lindau (ISEK) wird zur Kenntnis genommen. Generell kann gesagt werden, dass eine integrierte Lage vorliegt und diese von der Regierung von Schwaben auch nicht angezweifelt wird. Die Planung steht in keinem Widerspruch zum ISEK. Im Gegenteil. Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK wurde die CIMA Beratung + Management GmbH mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2006 beauftragt. Das Einzelhandelskonzept ist somit in das ISEK miteingeflossen. Die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes erfordert eine Zusatzexpertise, welche die CIMA Beratung + Management GmbH aufweist. Während das ISEK die stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Strategien für die nächsten 15 Jahre im Allgemeinen beschreiben soll. Insgesamt werden keine Anhaltspunkte vorgetragen, welche die fachliche Einschätzung aus dem Einzelhandelskonzept erschüttern.

Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Bushaltestelle "Hasenbank", welche von der Buslinie 4 im 30 Minuten-Takt angefahren wird.

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 Flächennut-

zungsplanänderung 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.

Der Hinweis zum Ausschluss von Einzelhandelsagglomerationen wird zur Kenntnis genommen. Vorliegend handelt es sich jedoch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration nicht zulässt. Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie des Durchführungsvertrages wird das Vorhaben derart gesteuert, dass Fehlentwicklungen vermieden werden.

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. Es wird auf den in der Stadtratssitzung vom 25.09.2024 getroffenen Abwägungsbeschluss verwiesen.

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. Es wird auf den in der Stadtratssitzung vom 20.03.2024 getroffenen Abwägungsbeschluss verwiesen.

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

Bestandsaufnahme:

Landesentwicklungsprogramm 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 1.2.3 "Übergeordnete Planungen" der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" in der Fassung vom 16.12.2024). 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 Plangebiet 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, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten 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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 06.11.2023 von Bürger 1:

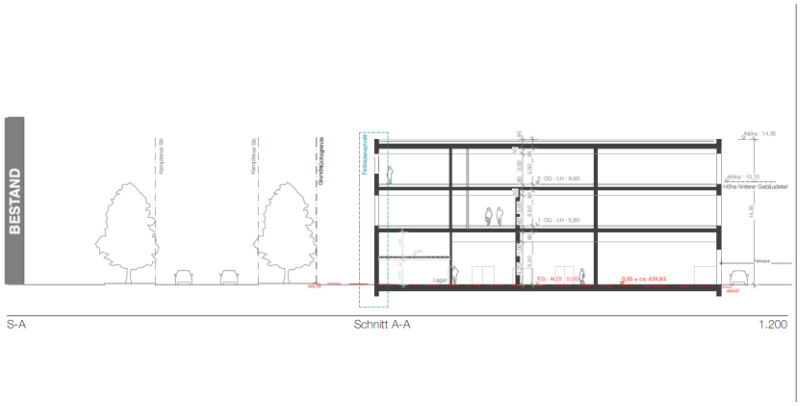
Stellungnahme:

Einwände gegen das Bauvorhaben:

4. Aus den öffentlich zugänglichen Baubeschreibungen ist für mich als Laien nicht erkennbar, mit welcher Gebäudehöhe zu rechnen ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Gebäudehöhen wird zur Kenntnis genommen. Die Gebäudehöhen sind in Kombination mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu lesen. Hierdurch sind die Größen nachvollziehbar und es bedarf keiner zusätzlichen Bezugshöhen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird dahingehend ergänzt.



Stellungnahme:

Schlussfolgerungen:

Ich bitte um zeitnahe Übermittlung, spätestens zum 25.11.2023, nachfolgender Sachinformation:

1. Gutachten zur Verkehrssicherheit.
2. Angabe zur effektiven Bauhöhe.
3. Bedarfsplanung zur Kindertagesstätte

Falls meiner Bitte nicht Folge geleistet wird, behalte ich mir das Beschreiten des Rechtsweges vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Schlussfolgerungen werden zur Kenntnis genommen. Am Ende des Verfahrens wird über die Mitteilung der Abwägungsergebnisse jedem Einwendungsführer der Umgang mit seiner Stellungnahme übermittelt.

Die geforderten Informationen wurden am 10.11.2023 per Mail zugestellt.

Ergänzung vom 09.11.2023 zur Stellungnahme vom 06.11.2023:

Der Ortstermin am 06.11.2023 zeigte, dass die Vorlaufzeit bzw. Information der betroffenen Nachbarn nicht ausreichte.

Der einzige anwesende Betroffene war Herr xxxxx, Mieter im Haus xxxxx der durch die Schwiegertochter (Stadtplanung Sieber) auf die Veranstaltung hingewiesen wurde.

Hier wäre ein termingerechtes, kurzes Anschreiben mit Hinweis auf die im Internet verfügbaren Informationen, hilfreich gewesen.

Ich hatte inzwischen Gelegenheit, die Planungsinformationen eingehend zu sichten.

Die in meiner ersten Mail angeforderten Sachinformationen sehe ich bis auf die Bedarfsplanung des Kindergarten, Betreiber und Nachweis von ausreichendem Personal, als erfüllt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Ortstermin vom 06.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Ziel der Stadt ist ein transparentes Verfahren und eine möglichst umfangreiche Beteiligung sowohl der Behörden als auch der Öffentlichkeit. Um diesem Ziel gerecht zu werden und eine sinnvolle Beteiligung zu erreichen, hat sich die Stadt bewusst bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung dazu entschieden einen Vorentwurfsstand ins Verfahren zu schicken, welcher eine konkrete Auseinandersetzung mit dem Vorhaben erlaubt. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, alle vorhandenen Unterlagen und Gutachten zu dem Verfahren zu sichten und Anregungen vorzutragen. Der Ortstermin vom 06.11.2023 dient zusätzlich hierzu einen Raum zu schaffen, um sich auszutauschen. Die Stadt bedauert den redaktionellen Fehler im Amtsblatt vom 04.11.2023, bei dem Wochentag und Datum der Informationsveranstaltung nicht zusammenpassten. Die Informationsveranstaltung am 06. November war ein zusätzliches und freiwilliges Angebot der Stadt Lindau an interessierte

Bürger:innen. Die Veranstaltung wurde auf allen zur Verfügung stehenden Kanälen, wie Amtsblatt in der Bürgerzeitung, Webseite und Social Media, bekanntgemacht und beworben.

Die Öffentlichkeit wird weiterhin im Rahmen des Verfahrens beteiligt und kann außerdem an den öffentlichen Stadtratssitzungen teilnehmen.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, 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 Erschießungsplan 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Da ein Fußgängerüberweg über den Sennhofweg entlang der Kemptener Straße bereits im Bestand sinnvoll wäre (aber derzeit nicht vorhanden ist) und durch das geplante Projekt jedenfalls notwendig wird, wurde eine gesicherte Aufstellfläche mit guten Blickbeziehungen auf beiden Seiten des Sennhofweges im Entwurf projektiert und in dieser Form als deutliche Verbesserung der bestehenden Verhältnisse erachtet.

Falls es jedoch möglich sein sollte – z.B. durch Grundablöse Gst. 602/2 (Autohaus Stadler) für notwendige Geh- und Aufstellflächen – den Fußgängerüberweg um insgesamt ca. 6m in den Sennhofweg hineinzuschieben, so würde das eine begrüßenswerte Verbesserung darstellen.

Die Stellungnahme zu den Kosten für die erforderliche Ertüchtigung der Einmündung und der Anlage der Linksabbiegespur incl. der kapitalisierten Unterhaltsmehrkosten wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird eine entsprechende Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abschließen.

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine Sichtfeldprüfung wurde in der beschriebenen Weise angestellt und ist im Verkehrsgutachten dargestellt. Die Sichtachsen sind prinzipiell freigehalten und werden durch keine sichtbehindernden Elemente oder Einbauten gestört.

Stellungnahme:

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 Bundestraße.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Kosten von Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Ausweisung eines Bebauungsplanes, sowie dem Bau einer Linksabbiegespur veranlasst wären, wird zur Kenntnis genommen. Es wird auch zur Kenntnis genommen, dass die Grundlage für diese Beurteilung die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße ist. Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Kostenregelungen zu den durch die Planung verursachten Kosten aufgenommen.

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die zur Bundesstraße nächstgelegene Zufahrt des Projektes liegt von dieser mehr als 23 m entfernt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden darf.

Stellungnahme:

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 künftigen Radwegverbindung wird zur Kenntnis genommen. Wie richtig ausgeführt, wurde im Rahmen der Erstellung des Entwurfes die innerhalb des Geltungsbereiches geplante künftige Radwegverbindung bereits berücksichtigt. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches wird nicht als erforderlich erachtet und eine Regelung von Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches ist mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht möglich.

Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird nachgekommen.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, 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:

Das Projekt soll mittels eines nicht ampelgeregelten Knotens an die Bundesstraße angebunden werden. Prinzipiell werden also mögliche Rückstauungen und Wartezeiten zu Lasten der Stadtstraße (Sennhofweg) gehen, während der Verkehr auf der Bundesstraße weiterhin ungehindert abfließen kann.

Da die Stunden mit der höchsten Verkehrsbelastung der Bundesstraße sich nicht mit den Spitzenstunden des geplanten Aldi-Marktes (als Hauptverkehrsverursacher des Projektes) deckt, ist in den kritischen Stunden nur mit einer moderaten Verkehrszunahme zu rechnen. Hinzu kommt, dass ein großer Anteil des induzierten Verkehrs als sogenannter Turn-In-Verkehr anzusehen ist, d.h. dass dieser aus dem bestehenden rekrutiert wird.

Der gleiche Sachverhalt ist auf den induzierten Verkehr des im näheren Umfeld befindlichen Myos-Projektes anwendbar.

Für die Beurteilung der zusätzlichen Verkehrsmengen, die durch die Projekte 4-Lindenquartier und Myos sowie weiterer hier nicht benannter Neubauten generiert werden, wird auf die eine Szenarienuntersuchung der verkehrlichen Verhältnisse für das Prognosejahr 2030 durch die R+T Verkehrsplanung GmbH zurückgegriffen; diese Untersuchung zeigt einen Verkehrszuwachs für die B12 von ca. 10 % in 15 Jahren.

Unseren Berechnungen liegen also aktuelle Verkehrszahlen zugrunde, die entsprechend dieser Verkehrsprognose beaufschlagt wurden, um auch die künftigen raumplanerischen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Die auf dieser Basis ermittelte Leistungsfähigkeit der Anbindung Sennhofweg ergab lt. Verkehrsgutachten, dass für die Bundesstraße durch das Projekt weiterhin gute Qualitäten mit geringen Wartezeiten zu erwarten sind.

Aufgrund der oben beschriebenen verkehrlichen Sachverhalte ist durch das Projekt nicht mit der Zunahme von Schleichverkehr über den Riggersweilerweg zu rechnen.

Mittelfristig sollen über den Riggersweilerweg die derzeit in Planung bzw. in Bau befindlichen Quartiere Rothenmoos I-III angebunden werden. Eine einschränkende Verkehrsführung ist dann ohnehin nicht mehr möglich; die Achse Riggersweilerweg/Hammerweg bildet dann die Erschließungsachse dieser Quartiere in Richtung Norden.

Darüber hinaus wurde der Sachverhalt bereits im Vorfeld mit dem staatlichen Bauamt Kempten abgestimmt und dieses wird auch weiterhin in alle Planungen bezüglich der verkehrlichen Erschließung einbezogen. Das staatliche

Bauamt Kempten hat bezüglich des Verkehrsflusses keine Bedenken geäußert.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 06.11.2023 von Bürger 1:

Stellungnahme:

Einwände gegen das Bauvorhaben:

1. Es besteht bei dem zu erwartenden Fahrzeugaufkommen eine erhebliche Gefahrenlage, wenn innerhalb von 400 m, gerechnet vom Kreisverkehr, 6 Ein– und Ausfahrten auf die B12 treffen, die von weit über 10 000 Fahrzeugen pro Tag befahren wird. Esso Tankstelle / Autohaus Bernhard / Aldi / Denkfabrik / Hammerhof / Autoteile Bemetz – Praxis Kersting & Kersting

Dabei sind die Zufahrt zum Sonnhaldenweg und zum Schützenhaus noch nicht eingerechnet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Für das gegenständliche Projekt Aldi Süd ist keine eigene Anbindung an die Bundesstraße geplant. Das Projekt bindet an die bestehende Stadtstraße Sennhofweg an, wobei die derzeit dort ansässigen Betriebe (Möbelgarten etc.) in Zukunft entfallen. Die Anbindung des Sennhofweges an die Bundesstraße – und damit die verkehrlichen Verhältnisse bzgl. Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs - wird sich zudem durch das Projekt jedenfalls verbessern (Linksabbiegespur, breite und übersichtliche Anbindung, Fußgängerüberweg, geführter Radweg, geschützter Gehweg).

Eine Dichte von Anbindungen dieser Art ist in vergleichbaren verkehrlichen Situationen durchaus üblich und wird auch nicht verändert.

Ergänzung vom 09.11.2023 zur Stellungnahme vom 06.11.2023:

Das von Aldi selbst in Auftrag gegebenen Verkehrsgutachten ist umfangreich, detailliert und realitätsfern. Frei nach dem Motto: "Traue keiner Statistik, die Du nicht selber gefälscht hast."

Ich hatte gestern um 15:30 Uhr einen Auswärtstermin und brauchte fast 5 Minuten, um eine Lücke zum Einfahren stadteinwärts zu finden. Das ist kein Einzelfall gewesen.

Im Gutachten wird im Nebensatz auf die Staugefahr hingewiesen, aber als unbedenklich bewertet.

Die angedachten Auflagen zur nächtlichen Lärmvermeidung durch Begrenzung auf einen LKW pro Stunde sind nach den Erfahrungen mit Lidl inakzeptabel.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hinsichtlich der vorgetragenen Bedenken zur Verkehrssituation ist ebenfalls auf die Fachexpertise des Erstellers des "Verkehrstechnischen Gutachten"

vom September 2023 von der Besch und Partner KG zu verweisen. Das Büro Besch und Partner wurde beauftragt, die Auswirkungen des Areals auf das öffentliche Straßennetz sowie die internen Verkehrsanlagen zu prüfen. Hierbei wurde auch auf das bestehende und zu erwartende Verkehrsaufkommen eingegangen. Zur Dokumentation des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrszählung vom 13.06.2023 bis 19.06.2023 verwendet. Auf dieser Basis wurde die Verkehrsbelastung der B 12 Kemptener Straße durch Beaufschlagung des durch das Projekt induzierten Verkehrs und der Abschätzung seiner weiteren Verteilung ermittelt und auf das Jahr 2038 interpoliert. Im Ergebnis kam das Gutachten zu der Einschätzung, dass das Projekt aus verkehrstechnischer Sicht bei Beachtung der verkehrsplanerischen Angaben einreichfähig ist. Die Angaben aus dem Gutachten, welche die Ebene der Bauleitplanung betreffen, sind im Rahmen der Erstellung des Entwurfes berücksichtigt worden. Konkrete Anhaltspunkte, welche die Einschätzung des Gutachters erschüttern, wurden nicht vorgetragen.

Das Staatliche Bauamt Kempten hatte keine Bedenken bzgl. Verkehrsfluss in der Kemptener Straße geäußert und ist auch weiterhin in die Abstimmung der Organisation Knoten Sennhofweg/ Kemptener Straße eingebunden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 01.12.2023 von Bürger 2:

Stellungnahme:

In der für das Vorhaben erstellten Verkehrsuntersuchung wird vornehmlich die Erschließung des vorgesehenen Geländes am Sennhofweg nachgewiesen.

Den Folgen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der heute schon mit 1200 Pkw/h stark belasteten Kemptener-Straße wird nicht nachgegangen.

Vor allem vermisse ich eine weitergehende Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das gesamte städtische Hauptstraßennetz und dessen geplanten Ausbaumaßnahmen, vor allem im Bereich der Kreuzungen. Hier befürchte ich bei Beibehalten der Ampel gesteuerten Anlagen Rückstauauswirkungen auf der ganzen Länge der Kemptener-Straße bis in den Bereich des Berliner-Platzes hinein.

Eine Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplanes ohne Klärung dieser Bedenken halte ich für unverantwortlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hinsichtlich der vorgetragenen Bedenken zur Verkehrssituation ist ebenfalls auf die Fachexpertise des Erstellers des "Verkehrstechnischen Gutachten" vom September 2023 von der Besch und Partner KG zu verweisen. Das Büro Besch und Partner wurde beauftragt, die Auswirkungen des Areals auf das öffentliche Straßennetz sowie die internen Verkehrsanlagen zu prüfen. Hierbei wurde auch auf das bestehende und zu erwartende Verkehrsaufkommen eingegangen. Zur Dokumentation des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrszählung vom 13.06.2023 bis 19.06.2023 verwendet. Auf

dieser Basis wurde die Verkehrsbelastung der B 12 Kemptener Straße durch Beaufschlagung des durch das Projekt induzierten Verkehrs und der Abschätzung seiner weiteren Verteilung ermittelt und auf das Jahr 2038 interpoliert. Im Ergebnis kam das Gutachten zu der Einschätzung, dass das Projekt aus verkehrstechnischer Sicht bei Beachtung der verkehrsplanerischen Angaben einreichfähig ist. Die Angaben aus dem Gutachten, welche die Ebene der Bauleitplanung betreffen, sind im Rahmen der Erstellung des Entwurfes berücksichtigt worden. Konkrete Anhaltspunkte, welche die Einschätzung des Gutachters erschüttern, wurden nicht vorgetragen.

Darüber hinaus hat das staatliche Bauamt Kempten keine Bedenken bezüglich des Verkehrsflusses geäußert und ist auch weiterhin in die Abstimmungen der Organisation "Knoten Sennhofweg/Kemptner Straße" eingebunden.

Stellungnahme vom 07.05.2024 zur Fassung vom 20.02.2024 des Staatlichen Bauamtes Kempten, Bereich Straßenbau:

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 Stellungnahme vom 23.11.2023 wird verweisen. 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 23.11.2023 wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde bereits obenstehend im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausführlich behandelt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Zufahrtsproblematik noch nicht abschließend geklärt ist. Gemäß der Mail vom 12.06.2024 von einem Mitarbeiter des staatlichen Bauamtes wurde von Seiten des staatlichen Bauamtes inzwischen grundsätzliches Einverständnis zur Verkehrsplanung gegeben. Inzwischen fanden jedoch von Seiten der Vorhabenträger grundsätzliche Überarbeitungen bezüglich der Erschließungssituation statt. Besonderes Augenmerk lag hierbei auf der Radwegführung, welche derzeit aus sehr scharfen, für einen Radfahrer schwer zu befahrenen Kurven besteht. Durch die verbesserte Radwegführung erfahren auch die übrigen Außenanlagen eine Verschiebung

und es werden die Stellplätze sowie die Grünflächen orientiert an den Radweg neu angeordnet. Auch wurde die Anordnung des Sondergebietes "Kindertagesstätte" sowie der Grünflächen noch einmal angepasst, sodass hier ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum bei der Planung der Außenanlagen gegeben ist. Zur Gewährleistung des Entwässerungskonzeptes wurden mehrere Versickerungsbereiche, wie von Aldi SÜD vorgeschlagen, festgesetzt, wodurch die Umfahrung um das Hauptgebäude entfällt. Eine optimale Erschließung des Gebäudes ist durch die vorgenommenen Planänderungen dennoch weiterhin gegeben. In diesem Zuge wurde auch der Forderung, die benötigten Verkehrsflächen inkl. der Fahrbahnaufweitung in den Geltungsbereich aufzunehmen, um die Erschließungsmaßnahmen baurechtlich zu sichern, nachgekommen und der Bebauungsplan entsprechend überarbeitet. Die überarbeitete Planung wird nun zur Abstimmung in einer weiteren förmlichen Beteiligung der Behörden erneut vorgelegt.

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 verweisen. 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 Stellungnahmen sind obenstehend abgedruckt und werden hier einer erneuten 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 07.05.2024:

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 23.11.2023 wird zur Kenntnis genommen. Diese wird nachfolgend aufgeführt und abgewogen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Zufahrtsproblematik noch nicht ausreichend geklärt ist. Die Erschließung und derzeitige straßen- sowie straßenverkehrsrechtliche Situation des angesprochenen Grundstückes wurde jedoch im Rahmen der Ermittlung und Planung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes umfassend geprüft wie sich u.a. aus dem erstellten Verkehrsgutachten ergibt. Das Gutachten wird als Anhang der Abwägungstabelle mitgeführt.

Der Forderung, die benötigten Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen. Diese sind bereits innerhalb des Geltungsbereiches enthalten.

Die Bitte, um weitere Beteiligung im Verfahren wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 23.11.2023:

Durch die im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan einhergehenden notwendigen Veränderung der Erschließungssituation und der vorliegenden verkehrsrechtlichen Anordnungen wird die Zufahrtsituation des in Rede stehenden Grundstücksareals nur im Bereich der südlichen Ein- und Ausfahrt tangiert. Hierbei handelt es sich um eine Ein- und Ausfahrt von insgesamt drei Ein- und Ausfahrten von der Kemptener Str. zu dem in Rede stehenden Areal. Diese wird dergestalt eingeschränkt, dass zukünftig nur für die in Rede stehende südliche Grundstückszufahrt eine Einschränkung hinsichtlich des Linksabbiegens bei der Ausfahrt besteht. Nach dem zukünftig erforderlichen Rechtsausfahren kann jedoch unmittelbar an dem südlich angrenzenden Kreisverkehr die Fahrtrichtung geändert werden. Gleichzeitig ist die Zufahrt von der Kemptener Str. aus Richtung Norden kommend nach rechts auf das Grundstück möglich. Darüber hinaus gibt es eine Einschränkung aus südlicher Richtung auf der Kemptener Str. kommend, da zukünftig nicht mehr nach links auf die südliche Grundstückszufahrt eingebogen werden kann. Auch dies ist unter Berücksichtigung der vorliegenden weiteren Ein- und Ausfahrten unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungsziele hinnehmbar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine Stärkung der Nahversorgung sowie der sozialen Infrastruktur einhergehen, welcher besonderes Gewicht beigemessen wird, um langfristig die Versorgung der Bevölkerung durch stationären Handel sicherzustellen bzw. zu verbessern. Gleichzeitig sollen wichtige soziale Bedarfe im Stadtgebiet gedeckt werden. Ziel ist es insofern insbesondere, den Bedürfnissen von Menschen mit Beeinträchtigung im Hinblick auf fehlende soziale Einrichtungen Rechnung zu tragen und benötigte Kita-

Plätze zu schaffen. Die Interessen des Grundstückseigentümers und der ansässigen Gewerbebetriebe an einer frei nutzbaren dritten Zufahrt zum Areal werden insofern als weniger gewichtig angesehen. Dabei wurde im Rahmen der Prüfung der verkehrlichen Erschließung und Zuwegung des Planareals die insgesamt für den Verkehrsraum aus Sicht der Stadt bestmögliche Verkehrssituation gewählt. In diesem Zusammenhang verbessert sich mit der nunmehr favorisierten und der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgesprochenen Lösung die Gesamtsituation vor Ort, da insbesondere auch die Verkehrsführung des Fußgängerverkehrs signifikant verbessert wird. Hierzu kann insgesamt auf die Ermittlung des Verkehrsgutachtens verwiesen werden. Gleichzeitig ist auch auf Art. 17 BayStrWG zu verweisen, nach welchem Grundstückseigentümer und Besitzer von Grundstücken keinen generellen Anspruch darauf haben, dass eine Ein- und Ausfahrtsituation dauerhaft unverändert bleibt. Vorliegend erfordert die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs eine Änderung der Zufahrtssituation. Gleichzeitig ergibt sich aber auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Nutzungssituation auf dem Grundstück XXX und der insofern anhand der Bauakten erkennbaren Baugenehmigungssituation, dass die planbedingte Einschränkung im Zusammenhang mit den weiteren städtebaulichen Zielsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinnehmbar ist. Eine weitere Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer war insofern nicht erforderlich, da die entsprechende verkehrliche Erschließung bereits Gegenstand des Verkehrsgutachtens war und auch im Weiteren städtebaurechtlich betrachtet wurde.

Stellungnahme vom 08.10.2024 zur Fassung vom 27.08.2024 eines Bürgers (anwaltlich vertreten):

Stellungnahme:

Die Stadt Lindau ist im Begriff, vorhabenbezogen den Bebauungsplan "Neubau ALDI, Sennhofweg" aufzustellen. Gegenstand dieses Bebauungsplans ist ein Lebensmittelmarkt und eine Kindertagesstätte, die vis-a-vis zu dem Anwesen xxxxx der xxxxx jenseits der Kemptener Straße neu errichtet werden sollen. Das Plangebiet soll dabei verkehrlich über den Sennhofweg erschlossen werden, der seinerseits an die Kemptener Straße angebunden ist. Die Kemptener Straße, die in diesem Bereich derzeit 2-spurig ausgebildet ist, soll nach dem Bebauungsplan um eine Linksabbiegespur ergänzt werden. Dies führt nach unserem Verständnis dazu, dass ein Abfahren von dem Grundstück der xxxxx auf die Kemptener Straße in nördliche Richtung, wie es bisher ohne weiteres möglich war, wenn nicht gänzlich unmöglich, so aber doch erheblich erschwert werden wird, weil ein Linksabbiegen nur noch ganz begrenzt möglich sein wird. Wir hatten klargemacht, dass meine Mandantin dies nicht hinnehmen kann. Dahingehende Einwände hatte die xxxxx zwar im Offenlageverfahren nicht vorgetragen. Ihr Interesse, dass die bestehenden Verkehrsverhältnisse aufrechterhalten bleiben, ist aber hinreichend offensichtlich und damit von der Stadt auch ohne einen entsprechenden Einwand zu berücksichtigen.

Herr xxxxx und ich haben uns anerboten, das Vorhaben im Allgemeinen und dessen verkehrliche Erschließung im Besonderen mit Ihnen und mit Vertretern des Stadtplanungsamts zu besprechen.

Dies wurde von Ihrer Seite bisher nicht aufgegriffen. Ich darf unser Gesprächsangebot deshalb hiermit nochmals bekräftigen. Gerne können Sie sich zur Vereinbarung eines Besprechungstermins mit meinem Sekretariat in Verbindung setzen. Wir werden mit Herrn xxxxx dann einen Termin abstimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Erschließung und derzeitige straßen- sowie straßenverkehrsrechtliche Situation des angesprochenen Grundstückes wurde im Rahmen der Ermittlung und Planung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes umfassend geprüft wie sich u.a. aus dem erstellten Verkehrsgutachten ergibt.

Durch die im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan einhergehenden notwendigen Veränderung der Erschließungssituation und der vorliegenden verkehrsrechtlichen Anordnungen wird die Zufahrtsituation des in Rede stehenden Grundstücksareals nur im Bereich der südlichen Ein- und Ausfahrt tangiert. Hierbei handelt es sich um eine Ein- und Ausfahrt von insgesamt drei Zufahrten von der Kemptener Str. zu dem in Rede stehenden Areal. Diese wird dergestalt eingeschränkt, dass zukünftig nur für die in Rede stehende südliche Grundstückszufahrt eine Einschränkung hinsichtlich des Linksabbiegens bei der Ausfahrt besteht. Nach dem zukünftig erforderlichen Rechtsausfahren kann jedoch unmittelbar an dem südlich angrenzenden Kreisverkehr die Fahrtrichtung geändert werden. Gleichzeitig ist die Zufahrt von der Kemptener Str. aus Richtung Norden kommend nach rechts auf das Grundstück möglich. Darüber hinaus gibt es eine Einschränkung aus südlicher Richtung auf der Kemptener Str. kommend, da zukünftig nicht mehr nach links auf die südliche Grundstückszufahrt eingebogen werden kann. Auch dies ist unter Berücksichtigung der vorliegenden weiteren Ein- und Ausfahrten unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungsziele hinnehmbar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine Stärkung der Nahversorgung sowie der sozialen Infrastruktur einhergehen, welcher besonderes Gewicht beigemessen wird, um langfristig die Versorgung der Bevölkerung durch stationären Handel sicherzustellen bzw. zu verbessern. Gleichzeitig sollen wichtige soziale Bedarfe im Stadtgebiet gedeckt werden. Ziel ist es insofern insbesondere, den Bedürfnissen von Menschen mit Handicap im Hinblick auf fehlende soziale Einrichtungen Rechnung zu tragen und benötigte Kita-Plätze zu schaffen. Die Interessen des Grundstückseigentümers und der ansässigen Gewerbebetriebe an einer frei nutzbaren dritten Zufahrt zum Areal werden insofern als weniger gewichtig angesehen. Dabei wurde im Rahmen der Prüfung der verkehrlichen Erschließung und Zuwegung des Planareals die insgesamt für den Verkehrsraum aus Sicht der Stadt bestmögliche Verkehrssituation gewählt. In diesem Zusammenhang verbessert sich mit der nunmehr favorisierten und der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgesprochenen Lösung die Gesamtsituation vor Ort, da insbesondere auch die Verkehrsführung des Fußgängerverkehrs sowie des Radverkehrs signifikant verbessert wird. Hierzu kann insgesamt auf die Ermittlung des Verkehrsgutachtens verwiesen werden. Gleichzeitig ist auch auf Art. 17 BayStrWG zu verweisen, nach welchem

Grundstückseigentümer und Besitzer von Grundstücken keinen generellen Anspruch darauf haben, dass eine Ein- und Ausfahrtsituation dauerhaft unverändert bleibt. Vorliegend erfordert die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs eine Änderung der Zufahrtssituation. Gleichzeitig ergibt sich aber auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Nutzungssituation auf dem Grundstück XXX und der insofern anhand aus den Bauakten erkennbaren Baugenehmigungssituation für das Anwesen XXX, dass die planbedingte Einschränkung im Zusammenhang mit den weiteren städtebaulichen Zielsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinnehmbar ist. Eine weitere Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer war insofern nicht erforderlich, da die entsprechende verkehrliche Erschließung bereits Gegenstand des Verkehrsgutachtens war und auch im Weiteren städtebaurechtlich betrachtet wurde.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, 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 wird zur Kenntnis genommen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher im östlichen Plangebiet angrenzend zu den landwirtschaftlichen Flächen sind mit variablem Standort festgesetzt. Bei der Umsetzung der Pflanzungen können daher die erforderlichen gesetzlichen Grenzabstände eingehalten werden.

In der Festsetzung zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" ist bereits der Absatz enthalten, dass Gehölze unzulässig sind, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Acker-

bau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten. Die festgesetzte Pflanzliste enthält auch keine der unter § 1 der Feuerbrandverordnung genannten Gehölzgattungen.

Wie bereits aufgeführt, sind die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, die auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehen, entschädigungslos zu dulden. Hierzu wird ein Hinweis ergänzt.

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

2.1.4 Brandschutz:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 21.11.2023 der Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau, Kreisbrandrat, Scheidegg:

Stellungnahme:

Flächen für die Feuerwehr

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

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein.

Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Flächen für Feuerwehr wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis, dass für die Zufahrten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBl Nr. 15/2008) gelten, wird im Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Im Rahmen des Vollzugs werden die Anforderungen an die Tragfähigkeit und Fahrbahnbreite berücksichtigt.

Stellungnahme:

Löschwasserbedarf

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 auszustatten. Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Hierzu können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahme erst in 300 m Entfernung sein darf. Hier sind wiederum ca. 80m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann.

Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen.

Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem

Herstellungsbeginn abzustimmen. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche sind gemäß der "Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Löschwasserbedarf wird zur Kenntnis genommen.

Sie betrifft jedoch die Ebene der Vollzugsplanung und wird dort entsprechend berücksichtigt.

Stellungnahme:

Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt.

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Rettungshöhen wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Brandschutz unter Ziffer 4.14 (Brandschutz) aufgenommen. Dort wird in einem Absatz auch zu den Rettungshöhen ein Hinweis aufgenommen.

Stellungnahme vom 11.10.2024 zur Fassung vom 27.08.2024 der Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau, Kreisbrandrat, Scheidegg:

Stellungnahme:

Es erfolgt keine erneute Stellungnahme, die in der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 21.11.2023 aufgeführten Punkte sind weiterhin zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 21.11.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist obenstehend abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt. Die in der Stellungnahme genannten Punkte sind bereits im Hinweis unter Ziffer 4.15 (Brandschutz) enthalten.

2.1.5 Ver- und Entsorgung:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 21.11.2023 des 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:

Die Stellungnahme, dass sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH im Plangebiet befinden, wird zur Kenntnis genommen. 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, Lindau:

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 terranets-bw 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 terrantes 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, Lindau:

Stellungnahme:

Strom: Die Stellungnahme der Stadtwerke Lindau Sparte Strom vom 29.04.2024 wird 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:

Die Stellungnahme zum Bedürfnis einer Trafostation für die Versorgung des Areals wird zur Kenntnis genommen. Es ist eine Trafostation im Norden geplant und bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes enthalten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich eine Hochdruckleitung Gas innerhalb des Baufensters befindet. Diese wird bei der Bauausführung entsprechend berücksichtigt.

2.1.6 Allgemeines zur Planung:

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 25.09.2023, schriftliche Stellungnahme vom 06.11.2023 von Bürger 1:

Stellungnahme:

Als unmittelbarer Nachbar des oben genannten Bauvorhabens nehme ich wie folgt Stellung:

An der heutigen Vorstellung vor Ort konnte ich wegen zu kurzer Vorlaufzeit nicht teilnehmen.

Aldi Süd erklärte einen Bericht der LZ vom Sommer 2022 in dem das Bauvorhaben publik gemacht wurde, als Fake News. Es wurde dargestellt, dass die Fläche zu klein sei und keine Pläne zu einem Neubau bestehen würden. Der offensichtliche Sinneswandel kann nur als vorsätzliche Täuschung gewertet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorentwurf der vorsätzlichen Täuschung wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft jedoch nicht die Ebene der vorliegenden Bauleitplanung.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" ist die Absicht der Vorhabenträgerin, einen Neubau des Einzelhandelbetriebes Aldi Süd zu errichten. 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.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Für das Vorhaben besteht derzeit noch kein Baurecht. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und ist Bestandteil der Satzung. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für die Vorhabenträgerin und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen.

Durch das Vorhaben wird die Nahversorgung in der Stadt gestärkt sowie die soziale Infrastruktur durch den Bau der Kindertagesstätte sowie die Räume für die Lebenshilfe weiter ausgebaut. Aus diesem Grund unterstützt die Stadt Lindau (B) das Vorhaben und wird bauleitplanerisch tätig.

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 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

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

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP), Sondergebiet (SO),

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Aldi und KiTa" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.
- Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche die überbaubare Grundstücksfläche und den Gesamtbaukörper wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert von 2.670 bzw. 460 m² ist notwendig, damit für den geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detailierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze und Zufahrten ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Spielgeräte, Aufenthaltsbereiche etc.). Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. v.a. bei vBP prüfen: Die Kappungsgrenze von 1,0 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Zudem wurde eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze festgesetzt. Dies ermöglicht die Umsetzung von Stellplätzen sowie Fahrradständern außerhalb der festgesetzten Bauweise und beschränkt diese gleichzeitig auf das notwendige Maß.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vorliegt, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht.
- Die Festsetzung einer Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Festsetzung von Abbiegespur

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die mögliche Notwendigkeit einer Linksabbiegespur aus Richtung Sigmarszell (B12, Norden) wurde gemäß RASt15 geprüft und hat die Notwendigkeit für einen Linksabbiegestreifen ergeben. Aus verkehrstechnischen Belangen ist eine Linksabbiegespur von zumindest 2 Pkw-Längen vorzusehen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Abstandsflächen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Abweichend von Art. 6, Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO, wird im gesamten Plangebiet eine Abstandsfläche von 0,2 H festgesetzt. Es liegt hier eine überwiegend gewerbliche Nutzung vor und an jeder Stelle ist eine ausreichende Belichtung, Belüftung und der Brandschutz gewährleistet. An den meisten Stellen wird der in der BayBo vorgeschriebene Wert von 0,4 H eingehalten, lediglich im Engbereich (Sennhofweg/Kita) ist die Straße tangiert, weshalb eine Verkürzung der Abstandsflächen festgesetzt wird. Es sind hierdurch keine nachbarschaftlichen Belange betroffen. Relevant für die Beurteilung ist der vermessene Bestand.

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

Planer:

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