Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 31.03.2026 insgesamt 35 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 11.05.2026 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde in der Zeit vom 07.04.2026 bis 11.05.2026 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Von 13 Behörden, Verbänden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanungsbehörde	Fronhof	10	86152	Augsburg
2.	Landratsamt Lindau	Immissionsschutz (technischer Umweltschutz)	Bregenzer Straße	35	88131	Lindau (B)
3.	Landratsamt Lindau	Bodenschutz (Umwelt und Naturschutz)	Bregenzer Straße	35	88131	Lindau (B)
4.	Landratsamt Lindau	Wasserrecht	Bregenzer Straße	35	88131	Lindau (B)
5.	Landratsamt Lindau	Fachbereich Jugend und Familie	Bregenzer Straße	33	88131	Lindau (B)
6.	Landratsamt Lindau	Untere Naturschutzbehörde (fachlicher Umweltschutz)	Bregenzer Straße	35	88131	Lindau (B)
7.	Industrie- und Handelskammer Lindau	IHK Schwaben	Stettenstraße	1+3	86150	Augsburg
8.	Wasserwirtschaftsamt Kempten		Postfach 2644		87416	Kempten
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH		Landgrabenweg	15	53227	Bonn
10.	Staatliches Bauamt Kempten, Straßenbau		Rottachstraße	13	87439	Kempten
11.	terranets bw GmbH		Am Wallgraben	135	70565	Stuttgart
12.	Amt für ländliche Entwicklung		Dr.-Rothermel-Straße	12	86381	Krummbach
13.	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Kreisgruppe Lindau	Lotzbeckweg	1	88131	Lindau (B)

4 Behörden, Verbände und Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

1.	Regierung von Schwaben	Gewerbeaufsichtsamt	Morellstraße	30D	86159	Augsburg
2.	Regionaler Planungsverband Allgäu		Kaiser-Max-Straße	1	87600	Kaufbeuren
3.	Handwerkskammer Schwaben		Siebentischstraße	52-58	86161	Augsburg
4.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Sprechstelle Landwirtschaft	Bleicheweg	11	88181	Lindau (B)

18 Behörden, Verbände und Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

1.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben	4	80539	München
2.	Feuerwehr Lindau - Hauptfeuerwache		Heuriedweg	56	88131	Lindau (B)
3.	Technisches Hilfswerk	Ortsverband Lindau	Heuriedweg	54	88131	Lindau (B)
4.	Bayerisches Rotes Kreuz	Kreisverband Lindau (B) - Rettungsdienst	Rotkreuzplatz	1	88131	Lindau (B)
5.	Landespolizeiinspektion		Ludwig-Kick-Straße	20	88131	Lindau (B)
6.	Stadtwerke Lindau GmbH & Co.KG	Bereich Netze und Anlagen	Auenstraße	12	88131	Lindau (B)
7.	Zweckverband für Abfallwirtschaft		Dieselstraße	9	87437	Kempten
8.	Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden	bei Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell	Hauptstraße	28	88138	Sigmarszell
9.	Landesbund f. Vogelschutz in Bayern e.V.	Bezirksgeschäftsstelle Schwaben	Vogelmannstraße	6	87700	Memmingen
10.	Landesjagdverband vertreten durch Kreisjagdverband Lindau e.V.		Leiblachstraße	9	88138	Hergensweiler
11.	Stadtheimatpflege		Otto-Geßler.Straße	21	88131	Lindau (B)
12.	Bayrischer Bauernverband	Kreisverband Lindau (B)	Bleicheweg	11	88131	Lindau (B)
13.	Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbund GmbH		Bahnhofsplatz	5	88214	Ravensburg
14.	Regionalverkehr Alb-Bodensee Gmbh		Bahnhofsplatz	5	88214	Ravensburg
15.	Pfarrbüro St. Stephan - Christuskirche, St. Verena-Versöhnerkirche, St. Johannes Wasserburg im Kiez		Anheggerstraße	24	88131	Lindau (B)
16.	Pfarreiengemeinschaft Lindau Insel	Münster "Unserer Lieben Frau" Insel; St. Josef Reutin; St. Maria Königin des Friedens Zech	Münchhofstraße	4	88131	Lindau (B)
17.	Volkshochschule Lindau		Uferweg	7	88131	Lindau (B)
18.	Lokale Agenda 21	Hr. Georg Speth				

Von 10 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Bürger 1
2.	Bürger 2
3.	Bürger 3
4.	Bürger 4
5.	Bürger 5
6.	Bürger 6
7.	Bürger 7
8.	Bürger 8
9.	Bürger 9
10.	Bürger 10

Die folgenden Behörden, Verbände und Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

1. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg (Stellungnahme vom 08.05.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Da in den Begründungsentwürfen bislang keine Herleitung des Wohnraumbedarfs enthalten ist, weisen wir auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1.1 Satz 1 (G) hin. Demzufolge soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels ausgerichtet werden. Nach unserem Kenntnisstand hat die Stadt Lindau (Bodensee) eine entsprechende Bedarfsprognose bis 2040. Wir bitten die Bauleitplanunterlagen entsprechend zu ergänzen. Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgende Hinweise: Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel, auf dem Gelände eines ehemaligen Gewerbestandortes ein Wohngebiet mit ca. 250 Wohneinheiten zu entwickeln. Die Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche ist grundsätzlich im Sinne der Innenentwicklung zu begrüßen. Allerdings fehlt in den vorgelegten Unterlagen ein konkreter und nachvollziehbarer Nachweis des Wohnraumbedarfs. Es wird zwar allgemein auf einen Bedarf verwiesen, jedoch werden keine belastbaren Grundlagen (z. B. aktuelle Bedarfsprognosen, differenzierte Betrachtung nach Wohnungsgrößen, Preissegmenten oder Zielgruppen) dargelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Hinweis auf LEP 3.1.1 Satz 1 (G) und die Erforderlichkeit einer nachvollziehbaren Herleitung des Wohnraumbedarfs wird aufgegriffen. Die Begründung wird hierzu um die Untersuchung „Ermittlung des Wohnungsbedarfs bis 2040“ der Stadt Lindau (Bodensee), Büro Planwerk Stadtentwicklung, Nürnberg, Stand 28.11.2021, ergänzt. Die Bedarfsprognose analysiert u. a. die demographische Entwicklung, Wanderungsbewegungen, den Wohnungsbestand sowie die Bautätigkeit und leitet daraus den künftigen Wohnungsbedarf in unterschiedlichen Entwicklungsszenarien ab. Als wahrscheinlichste Entwicklung wird eine Realvariante mit moderatem Wachstum (V1) herangezogen. Daraus ergibt sich für den Zeitraum bis 2040 ein Wohnungsbedarf von rund 2.610 Wohneinheiten, entsprechend etwa 130 Baufertigstellungen pro Jahr. Damit wird ein erheblicher zusätzlicher Wohnraumbedarf für die Stadt Lindau begründet. Neben dem quantitativen Bedarf beschreibt die Untersuchung auch qualitative Anforderungen. Insbesondere werden künftig kleinere und mittlere Wohnungen verstärkt nachgefragt. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung gewinnen zudem barrierearme bzw. seniorengerechte Wohnungen, die Einbindung in wohnungsnahe Dienstleistungen sowie die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge an Bedeutung. Gleichzeitig bleibt familiengeeigneter Wohnraum ein wichtiger Beitrag zur Belebung und sozialen Durchmischung von Wohnquartieren.

1. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg (Stellungnahme vom 08.05.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Dieser grundsätzlich bestehende Wohnraumbedarf wird zwar in den intern vorliegenden Unterlagen (ISEK der Stadt Lindau aus 2015; Ermittlung des Wohnbedarfs bis 2040) dargestellt. Gerade vor dem Hintergrund der vorgesehenen Größenordnung des Vorhabens (ca. 250 Wohneinheiten) ist aber eine fundierte Herleitung erforderlich, um die Planung städtebaulich zu rechtfertigen und mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung in Einklang zu bringen.	Die Planung „Inselbräupark“ knüpft an diese Anforderungen an. Vorgesehen ist ein breit gefächerter Wohnungsmix, der unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen anspricht. Mietwohnraum für kleine und mittlere Einkommen sowie geförderter Wohnungsbau (mind. 30 %) sind Bestandteil des Konzepts; zugleich werden auch familiengeeignete und altersgerechte Wohnformen unterstützt. Durch die integrierte Lage, die gute Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen sowie die barrierearmen Erschließungsansätze ist der Standort hierfür besonders geeignet. Unabhängig davon, dass der wirksame Flächennutzungsplan (2013) noch weitere, bislang nicht realisierte Wohnbauflächen enthält (insgesamt rd. 10,1 ha), welche vorwiegend im Außenbereich liegen, ermöglicht die vorliegende Planung ein innenentwicklungsorientiertes Flächenrecycling auf einem bereits vorgeprägten, ehemals gewerblich genutzten Standort. Damit wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne in vergleichbarem Umfang neue Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden werden dadurch in besonderer Weise berücksichtigt. Zudem ist festzustellen, dass von den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen bislang nur ein vergleichsweise geringer Umfang realisiert wurde (rd. 1,7 ha). Die vorgesehene bauliche Dichte ist vor diesem Hintergrund städtebaulich vertretbar. Sie ermöglicht die Bereitstellung eines relevanten Anteils des ermittelten Wohnraumbedarfs auf einer bereits vorgeprägten Fläche und trägt zugleich dazu bei, das Vorhaben einschließlich der Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus wirtschaftlich umsetzbar zu halten.

1. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg (Stellungnahme vom 08.05.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	Schließlich kommt der Stadt Lindau aufgrund ihrer Lage im Bodenseeraum sowie ihrer Bedeutung als Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstandort eine besondere Rolle in der Region zu. Der anhaltende Siedlungs- und Entwicklungsdruck unterstreicht die Notwendigkeit, geeignete Innenentwicklungspotenziale für ein bedarfsgerechtes und sozial ausgewogenes Wohnungsangebot zu aktivieren. Im Ergebnis wird die Planung sowohl quantitativ als auch qualitativ als geeignet bewertet, einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Stadt Lindau zu leisten. Die Bauleitplanunterlagen werden entsprechend ergänzt.
	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, die Begründung um die Wohnbedarfsprognose bis 2040 sowie eine ergänzende Herleitung des quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarfs fortzuschreiben.

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
1. Sachverhalt Die Stadt Lindau plant für das ehemalige Betriebsgelände der Inselbrauerei Lindau, westlich des Motzacher Weges einen Bebauungsplan aufzustellen. Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Es sind insgesamt 17 Wohngebäude mit zwei bis fünf Vollgeschossen geplant. Für das Planungsgebiet ist außerdem eine Tiefgarage vorgesehen. In der Planzeichnung sind drei mögliche Einfahrten für die Tiefgarage dargestellt. In der aktuellen Planung ist gem. 7.4.1 der Begründung zum Bebauungsplan die Errichtung von drei separaten Tiefgaragen geplant. Zwei Einfahrten befinden sich am Hammerweg, über die laut Verkehrsgutachten max. 29 bzw. 36 Parkplätze und eine Einfahrt befindet sich am Motzacher Weg , über die max. 182 Parkplätze erschlossen werden. Entlang des Motzacher Weges sind außerdem ca. 7 oberirdische und entlang des Hammerweges westlich und östlich jeweils ca. 10 oberirdische Stellplätze geplant. Südlich und westlich des Planungsgebietes verläuft der Hammerweg und östlich der Motzacher Weg. Südlich und südöstlich, sowie westlich schließen sich Wohngebiete an. Nördlich und südlich des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Östlich des Motzacher Weges befindet sich ein weiterer Gebäudekomplex der Inselbrauerei, der erhalten bleibt. Innerhalb dieses Gebäudes befinden sich Büro- und Werkstattnutzungen, eine Musikschule, Wohnnutzungen, ein Aktivsportpark mit	Die Ausführungen zum Sachverhalt und zur Beschreibung des Umfelds werden zur Kenntnis genommen und spiegeln sich im Grundsatz in den Planunterlagen wider. Die im Sachverhalt genannten Angaben zur Tiefgaragen- und Stellplatzsituation werden an den aktuellen Planungsstand angepasst. Danach sind weiterhin drei Tiefgaragenzufahrten vorgesehen; über die Zufahrt am Motzacher Weg werden maximal 182 Tiefgaragenstellplätze, über die beiden Zufahrten am Hammerweg maximal 58 bzw. 52 Tiefgaragenstellplätze erschlossen. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze hat sich im Zuge der Fortschreibung der Freianlagenplanung geringfügig reduziert. Entlang des Hammerwegs und des Motzacher Wegs werden Flächen für Stellplätze festgesetzt (Hammerweg: 10 + 5 Stellplätze, Motzacher Weg: 2 Stellplätze). Die maßgeblichen Beurteilungsmaßstäbe, insbesondere die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie die ergänzend heranzuziehenden Anforderungen der 16. BImSchV und der TA Lärm, werden im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Parkplatz und eine Gastronomie mit Außenbewirtschaftungsfläche und Parkplatz. Entlang der Erschließungsstraßen Hammerweg und Motzacher Weg befinden sich ebenfalls ausgedehnte Wohngebiete. Demzufolge sind sowohl dem Planungsgebiet als auch den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Planungsgebietes die nachstehenden Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für ein allgemeines Wohngebiet zuzuordnen: tagsüber/nachts 55/45 bzw. 40 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. **2. Immissionssituation** Mit den Planungsunterlagen wurde ein schalltechnisches Gutachten der pm_akustik vom 30.01.2026 vorgelegt. Darin wurden die Straßenverkehrslärmimmissionen am Planungsgebiet als auch die durch das Vorhaben induzierte Zunahme der Verkehrslärmimmissionen an den Immissionsorten außerhalb des Planungsgebietes untersucht. Die angesetzten Frequentierungen wurden dem vorliegenden Verkehrsgutachen der Verkehrsingenieure Gächter, Lampert Fritz KG aus Feldkirch vom 12.01.2026	Die Ausführungen zur Immissionssituation und zum methodischen Vorgehen werden zur Kenntnis genommen. Das schalltechnische Gutachten der pm_akustik GmbH vom 30.01.2026 wurde mit Stand vom 08.07.2026 fortgeschrieben; Anlass war insbesondere die Berücksichtigung des aktualisierten Verkehrsgutachtens vom 06.07.2026 mit Prognose-Planfall 2040, angepasster Verkehrsverteilung sowie konkretisierter Stellplatz- und Tiefgaragenzuordnung. Grundlegende Änderungen der schalltechnischen Bewertung

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
entnommen. Darüber hinaus wurde der Anlagenlärm der gewerblichen Nutzung des östlich gelegenen Gebäudes Motzacher Weg 22 und 24 am Planungsgebiet und die Lärmimmissionen der geplanten Tiefgaragen innerhalb des Planungsgebietes an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Planungsgebietes untersucht. Die in der Anlage des Schallgutachtens zusammengefassten Emissionsansätze wurden stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.	bzw. des Schallschutzkonzepts ergeben sich hieraus nicht. Die Ergebnisse bilden weiterhin die Grundlage für die immissionsschutzbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan.
2.1. Straßenverkehrslärmimmissionen am Planungsgebiet Unter Berücksichtigung der in Anlage 8.1 des Schallgutachtens zusammengefassten Emissionsansätze und des bereits ausgewiesenen Baugebietes Nr. 63a „Oberes Rothenmoos“ und des geplanten Baugebietes Nr. 123 „Inselbräupark“ ergeben sich nach dem schalltechnischen Gutachten nach dem Prognosemodell der RLS-19 an den am stärksten betroffenen Immissionsorten des Planungsgebietes im 1. OG die nachstehenden Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm:	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die im Gutachten festgestellten geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung fensterunabhängiger, schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für betroffene Ruheräume aufgegriffen. Zur Vollzugstauglichkeit wird die Festsetzung entsprechend der Forderung des Landratsamtes dahingehend präzisiert, dass die Anforderungen an eine „ausreichend dimensionierte“ Lüftungseinrichtung klar definiert werden; der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen. Eine verbindliche Festsetzung zur Grundrissorientierung wird nicht aufgenommen. Im Bebauungsplan wurden die vom Gutachter empfohlenen Festsetzungen zum Schallschutz insgesamt übernommen; der Hinweis zur Grundrissorientierung stellt eine ergänzende planerische Empfehlung dar und bleibt der hochbaulichen Ausführungsplanung vorbehalten.

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag

Bezeichnung Immissionsort (IO)	Beurteilungspegel Schallimmissionen Straßenverkehrslärm		Gebiets-einstufung / Schutz-bedürftigkeit	Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 (Verkehrslärm)		Immissionsgrenzwert Verkehrslärmschutz-verordnung 16. BImSchV (Wohngebiete)	
	Zeitraum tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)		tags	nachts	tags	nachts
	[dB(A)]	[dB(A)]		[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
IO G01 Fassade Ost OG1	56	47	WA	55	45	59	49
IO G01 Fassade Süd OG1	56	46	WA	55	45	59	49
IO G01 Fassade Nord OG1	52	43	WA	55	45	59	49
IO G02 Fassade Süd EG	55	46	WA	55	45	59	49
IO G02 Fassade Süd OG1	55	45	WA	55	45	59	49
IO G03 Fassade Süd EG	56	47	WA	55	45	59	49
IO G03 Fassade Süd OG1	56	46	WA	55	45	59	49
IO G14 Fassade Ost OG1	56	46	WA	55	45	59	49
IO G14 Fassade Süd OG1	52	43	MI	55	45	59	49

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Lärmprognose werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für Verkehrslärm von tags-über/nachts 55/45 dB(A) tagsüber an den straßenzugewandten Gebäudeseiten der geplanten Gebäude G01, G02, G03 und G014 tagsüber um 1 dB(A) und nachts um 1-2 dB(A) überschritten.

An allen anderen Immissionsorten innerhalb des Planungsgebietes werden die o.g. Orientierungswerte eingehalten.

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Zur Lösung des Lärmkonflikt wurden vom Gutachter eine Grundrissorientierung der Ruheräume auf die straßenabgewandte Gebäudeseite in Verbindung mit einer technischen Lüftungseinrichtung vorgeschlagen. Außerdem sind die Anforderungen der bautechnisch eingeführten DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Im Bebauungsplanentwurf wurde für die betroffenen Gebäudeseiten in der textlichen Festsetzung Nr. 1.7.1 für die Ruheräume eine ausreichend dimensionierte Lüftungsanlage festgesetzt. Allerdings wurde nicht definiert, wann eine Lüftungsanlage ausreichend dimensioniert ist. Dies sollte ergänzt werden. Die geforderte Grundrissorientierung wurde nicht übernommen.	
2.2. Planinduzierter Straßenverkehrslärm außerhalb des Planungsgebietes Durch die Umsetzung des Vorhabens „Inselbräupark“ wird zusätzlicher Verkehr induziert, der auf die Wohngebäude entlang der Zufahrtsstraßen, Motzacher Weg und Hammerweg, einwirkt. In dem schalltechnischen Gutachten werden zunächst der Verkehrslärmimmissionen im Prognose-Nullfall für das Jahr 2030 ohne Realisierung des Inselbräuparks bestimmt. Dabei wird von der derzeitigen Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung eines Zuschlages von 5% bis 2030	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die planinduzierten Verkehrslärmimmissionen außerhalb des Plangebiets wurden im schalltechnischen Gutachten auf Grundlage des aktualisierten Verkehrsgutachtens vom 06.07.2026 fortgeschrieben; der Prognosehorizont wurde auf den Prognose-Nullfall bzw. Prognose-Planfall 2040 aktualisiert. Dabei wurden auch die geänderte Verkehrsverteilung sowie die konkretisierte Stellplatz-/Tiefgaragenzuordnung berücksichtigt. Nach der aktualisierten Berechnung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV außerhalb des Plangebiets nur noch am Immissionsort Motzacher Weg 8 rechnerisch überschritten; die Überschreitung beträgt im Planfall 2040 tags 1 dB(A) und nachts 2 dB(A). Die vorhabenbedingte Erhöhung gegenüber dem Prognose-Nullfall beträgt dort

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
ausgegangen. Außerdem werden die Verkehrslärmimmissionen im Planfall 2030 mit Realisierung des Inselbräuparks prognostiziert. Die Prognose zeigt, dass am Wohnhaus Motzacher Weg 8 auf der straßenzugewandten Gebäudeseite bereits ohne Berücksichtigung des Inselbräuparks die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tagsüber um 1 dB(A) und nachts um 2 dB(A) überschritten werden und damit bereits schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen. Im Planfall 2030 wird am Wohnhaus Motzacher Weg 14 der Nachtimmissionsgrenzwert erstmalig um 1 dB(A) überschritten. Am Motzacher Weg 8 erhöhen sich der Beurteilungspegel tagsüber und nachts um 1 dB(A). Demzufolge liegen hier Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV von tagsüber/nachts 2/3 dB(A) vor. In Nr. 5.8 der Begründung zum Bebauungsplan wird als städtebauliche Begründung für die zusätzliche Belastung der Anwohner durch Straßenverkehrslärmimmissionen der dringende Bedarf an Wohnraum, das Fehlen gleichwertiger Alternativen der Innenentwicklung sowie der begrenzte räumlich Umfang der Belastung aufgeführt. Auf dem Grundstück Flur Nr. 216/5 (Hammerweg 2) wird derzeit ein Wohngebäude unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet, das nicht im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt wurde. Da die Steigung des Motzacher Weges in diesem Bereich größer ist als im Bereich der Wohngebäude Motzacher Weg Nr. 8 und 14, ist hier mit noch höheren	tags 0,9 dB(A) und nachts 0,4 dB(A). Die Pegel liegen weiterhin unterhalb der Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete sowie deutlich unterhalb der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung. Die verbleibende Mehrbelastung wird daher im Rahmen der Abwägung als vertretbar eingestuft; maßgeblich sind insbesondere der dringende Wohnraumbedarf in integrierter Lage und die Zielsetzung der Innenentwicklung. Der Hinweis auf das entstehende Wohngebäude auf Fl.-Nr. 216/5 (Hammerweg 2) wurde fachgutachterlich geprüft und mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Eine ergänzende Aufnahme als maßgeblicher Immissionsort ist nicht erforderlich; eine Änderung der schalltechnischen Beurteilung ist hieraus nicht zu erwarten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Beurteilungspegeln und Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu rechnen. **2.3. Anlagenlärm am Planungsgebiet** Östlich des südlichen Teils des Planungsgebietes befindet sich ein weiteres Gebäude, Motzacher Weg 22 und 24, der ehemaligen Inselbrauerei, das gewerblich genutzt wird. Im Motzacher Weg 24 befinden sich ein Aktivsportpark und eine Schreinerei und im Motzacher Weg 22 eine Gaststätte mit Wirtsgarten. Der Parkplatz des Aktivsportparks mit 29 Stellplätzen befindet sich nördlich des Gebäudes, der Parkplatz der Gastronomie südlich. Ebenfalls in südlicher Richtung befindet sich der Wirtsgarten mit einer Fläche von 30 m². Westlich des Planungsgebietes existieren außerdem 4 Stellplätze der angrenzenden Kita. Unter Berücksichtigung • eines Schallleistungspegels für einen lauten Biergarten von 70 dB(A)/m² • einer Fläche des Wirtsgartens von 30 m² • eines Ruhezeitenzuschlages von 6 dB(A) werktags in der Zeit von 20.00-22.00 Uhr und sonn- und feiertags von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 20.00 Uhr bis22.00 Uhr • einer Öffnungszeit des Wirtsgartens von 11.00 Uhr bis 22.00 Uhr • keines Informationshaltigkeitszuschlages aufgrund des Abstandes von > 35 m	Die Ausführungen zum Anlagenlärm (u. a. Gastronomie/Wirtsgarten, Sportnutzung, Handwerk sowie zugehörige Stellplatznutzungen) werden zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung bildet die Grundlage der immissionsschutzbezogenen Festsetzungen; zur Konfliktbewältigung sind die erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, sodass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gesichert werden. Gleichzeitig wird durch die Festsetzungen gewährleistet, dass bestehende Anlagen im Umfeld nicht unzulässig in ihrem genehmigten Bestand bzw. ihrer zulässigen Nutzung eingeschränkt werden.

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
• eines Ausgangsschallleistungspegels für eine Pkw-Bewegung/h auf den Parkplätzen und der Fahrbewegung des Sprinters der Schreinerei von 63 dB(A) • einer Nettogastraumfläche der Gastronomie von 108 m² • einer Frequentierung auf dem Parkplatz der Gaststätte „im ländlichen Raum“ von tagsüber/nachts 0,12/0,08 Bewegungen/Nettogastraumfläche und Stunde • einer Geschwindigkeit auf den Parkplätzen und Zufahrten von 30 km/h • asphaltierter Fahrgassen der Parkplätze und Zufahrten • einer An- und Abfahrt des Sprinters der Schreinerei pro Tag während des Tagzeitraumes • einer Lkw-Anlieferung pro Tag zur Schreinerei mit einem zeitlich gemittelten Schallleistungspegel für 1 Lkw pro Stunde auf einer Strecke von 1m von 63 dB(A) • eines Entladevorganges mit einem Schallleistungspegel von 94 dB(A) für 30 min während des Tagzeitraumes • eines Halleninnenpegels in der Schreinerei inkl. Impulshaltigkeitszuschlages von 89 dB(A) • eines Betriebes der Maschinen von max. 4 Stunden pro Tag • einer Betriebszeit der Schreinerei von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr • eines geöffneten Rolltores für 0,5 h pro Tag • einer Stellplatzkapazität des KITA Parkplatzes von 4 Stellplätzen	

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
• einer Bewegungshäufigkeit von 2 Pkw-Bewegungen pro Kita Platz ergibt insgesamt 174 Pkw-Bewegungen • einer Stellplatzkapazität des Parkplatzes des Aktivsportparks von 29 Stellplätzen • einer Frequentierung auf dem Parkplatz von tagsüber/nachts 232/5 Pkw-Bewegungen (Angaben Betreiber) ergeben sich nach dem Prognosemodell der TA-Lärm (DIN ISO 9613-2) nach den Ergebnissen des Schallgutachtens an den maßgeblichen Immissionsorten die nachstehenden Beurteilungspegel:	

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag

Lärmquelle	**Beurteilungspegel am IO G01, Ost, 1. OG [dB(A)]**		
	Tagsüber werktags	Tagsüber sonntags	Lauteste Nachtstunde
Gastronomie	51	53	46
Schreinerei	49		
Gesamt	53	53	**46**
	Beurteilungspegel am IO G12, Ost, 1. OG [dB(A)]		
Parkplatz Aktivsportpark	48	50	**42**
	Beurteilungspegel am IO G05, West, 1. OG [dB(A)]		
Parkplatz KITA	40		

Demzufolge werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber/nachts 55/40 dB(A) tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten. Am geplanten Gebäude G01 wird der Nachtorientierungswert an der Ost und Nordseite durch die Lärmimmissionen der benachbarten Gastronomie erheblich um bis zu 6 dB(A) überschritten. Am Gebäude G12 ergibt sich während des Nachtzeitraumes eine Überschreitung durch den Parkplatz des Aktivsportparks von 2 dB(A).

In der Prognose wurde die Betriebszeit des Wirtsgartens nur im Tagzeitraum beurteilt, da bei einem Betrieb während der Nachtzeit der

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Nachtorientierungswert an dem maßgeblichen Immissionsort der südlich gelegenen bestehenden Gebäuden überschritten wird. Die gaststättenrechtliche Erlaubnis ermöglicht jedoch nach Auskunft des Schallgutachters einen Betrieb bis 23.00 Uhr. Auch bei der angesetzten Frequentierung auf dem Parkplatz der Gaststätte wurde von der Parkplatzlärmstudie abgewichen. Die angesetzte Frequentierung entspricht der max. Frequentierung, bei der der Nachtorientierungswert am Bestand eingehalten ist. Auf den oberirdischen Stellplätzen entstehen kurzzeitige Geräuschspitzen, z.B. durch Motorstarts und Türenschlagen. Diese dürfen nach Nr. 6.1 Abs.2 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (sog. Spitzenpegelkriterium). Gemäß den Hinweisen zur Anwendung der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz -Maximalpegelkriterium- von 02/2025 ist zur Einhaltung des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums im allgemeinen Wohngebiet ein Mindestabstand zwischen Immissionsort und nächstgelegenem Stellplatz von 14 m erforderlich. Dieser Abstand kann von den Parkplätzen der Gastronomie eingehalten werden. Zwei Parkplätze im westlichen Bereich des Parkplatzes des Aktivsportparks halten diesen o.g. Mindestabstand nicht ein. Aufgrund der geringen Anzahl an Stellplätzen treten, unter Berücksichtigung der Frequentierung auf den o.g. zwei Stellplätzen von nachts 0,17 Bewegungen pro Stellplatz in der lautesten Nachtstunde lediglich 0,3 Pkw-Bewegungen auf. Unter der Annahme, dass pro Pkw-Bewegung zwei Spitzenpegel auftreten (Türenschlagen und Motorstarten) ist in der lautesten Nachtstunde	

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
lediglich mit max. einem Spitzenpegel zu rechnen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind demzufolge nicht zu erwarten. **2.4. Anlagenlärm der Tiefgaragen des Inselbräuparks außerhalb des Planungsgebietes** Im Planungsgebiet sind insgesamt 3 Tiefgaragenzufahrten geplant. Die Lärmimmissionen, ausgehend von diesen Tiefgargenzufahrten wirken auf die Umgebungsbebauung ein. Die Tiefgarage, die über den Motzacher Weg erschlossen wird, wird im Folgenden mit Tiefgarage 1, die Tiefgarage, die im südlichen bzw. nördlichen Bereich des Hammerweges erschlossen wird mit Tiefgarage 2 bzw. 3 bezeichnet. Unter Berücksichtigung • einer Stellplatzkapazität der Tiefgaragen 1/2/3 von 182/29/36 Stellplätzen • einer Frequentierung in der Tiefgarage 1, 2 und 3 von tags-über/lauteste Nachtstunde 0,17/0,09 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde • eingehauster Tiefgaragenrampen an allen drei Tiefgaragen • asphaltierter Fahrgassen • einer Steigung der Zufahrt < 5 % • einer Fahrgeschwindigkeit von max. 30 km/h	Die Hinweise zur Prognose der Tiefgaragenimmissionen und zur Annahme einer Aufteilung auf drei Zufahrten werden zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung wurde mit Stand vom 08.07.2026 fortgeschrieben; dabei wurden die aktualisierten Stellplatzkontingente und die konkretisierte Zuordnung der Tiefgaragenstellplätze berücksichtigt. Der Hinweis, dass eine zusammenhängende Festsetzung von Tiefgaragenflächen ohne weitere Regelung theoretisch auch eine Konzentration der Stellplätze auf nur eine Zufahrt ermöglichen könnte, wurde aufgegriffen. Zur Sicherung der im Schallgutachten zugrunde gelegten Prognoseannahmen werden die Tiefgaragenzu- und -abfahrten nun verbindlich auf die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche TG-Z1 bis TG-Z3 beschränkt und die jeweils zulässigen Stellplatzkontingente je Zufahrt textlich festgesetzt. Dadurch wird eine einseitige Konzentration der Tiefgaragenverkehre vermieden. Die schalltechnische Prognosegrundlage wird damit planungsrechtlich abgesichert. Unzumutbare Mehrbelastungen der Nachbarschaft durch eine abweichende Verteilung der Tiefgaragenverkehre sind nicht zu erwarten. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
• eines flächenbezogenen Schallleistungspegels pro Stunde für das Garagentor mit schallabsorbierender Ausführung der Innenwände der eingehausten Tiefgaragenrampe der Tiefgarage 1 von TG 1 tagsüber/nachts 62,9/60,1 dB(A) TG 2 tagsüber/nachts 57,1/54,2 dB(A) TG 3 tagsüber/nachts 57,5/55,1 dB(A) ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung die nachstehenden Beurteilungspegel: Tiefgarage 1 IO Motzacher Weg 24: tagsüber/nachts 48/45 dB(A) Tiefgarage 2 IO Hammerweg 9: tagsüber/nachts 34/31 dB(A) Tiefgarage 3 IO Hammerweg 13: tagsüber/nachts 35/32 dB(A) Demzufolge wird der Nachtorientierungswert der DIN 18005 Teil 1 am Immissionsort Hammerweg 24 durch den Tiefgaragenlärm der Tiefgarage 1 um 5 dB(A) erheblich überschritten. Das Spitzenpegelkriterium nach TA-Lärm findet nach der geltenden Rechtsprechung (VGH Baden Württemberg vom 20.06.1995, Az. 3 S 3538/94)	

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
auf den durch zugelassene Wohnnutzung verursachten Parkplätzen keine Anwendung. Die o.g. Prognose setzt jedoch voraus, dass der Stellplatzbedarf tatsächlich auf 3 Tiefgaragen aufteilt wird. In der Planzeichnung des o.g. Bebauungsplanentwurfs ist jedoch eine zusammenhängende Fläche für Tiefgaragen mit drei möglichen Zu-/Abfahrten dargestellt. Diese Darstellung ermöglicht auch die Errichtung einer zusammenhängenden Tiefgarage mit nur einer Zu-/Abfahrt. Bei einer Erschließung dieser Tiefgarage über eine Zu-/Abfahrt erhöht sich der Beurteilungspegel an dem zur Zu-/Abfahrt nächstgelegenen Immissionsort erheblich. Eine Überschreitung des Nachtorientierungswertes eines Mischgebietes ist nicht auszuschließen. Demzufolge ist die Planzeichnung entsprechend zu ändern. **3. Beurteilung** Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 25.03.2026 Bedenken. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der pm_akustik vom 30.01.2026 werden im südlichen Bereich des Planungsgebietes an den straßenzugewandten Gebäudeseiten der Gebäude GO1, GO2, G03 und G14 durch den Straßenverkehrslärm des Motzacher Weges und des	Die Bedenken des Landratsamts werden zur Kenntnis genommen. Die im Gutachten festgestellten geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Plangebiet werden durch passive Schallschutzmaßnahmen (u. a. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen) aufgegriffen; zur Vollzugstauglichkeit wird die Festsetzung entsprechend der Forderung des Landratsamts präzisiert. Die planinduzierten Verkehrslärmimmissionen an Immissionsorten außerhalb des Plangebiets wurden untersucht und im Rahmen der Abwägung gewürdigt; die vorhabenbedingte Erhöhung ist gering (i. d. R. ca. 1 dB(A)) und die prognostizierten Pegel liegen

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Hammerweges die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber um 1 dB(A) und nachts um 1-2 dB(A) überschritten. Dieser Konflikt soll durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan (vgl. Nr. 1.7.1 und 1.7.6 der textlichen Festsetzungen) gelöst werden. Der planinduzierte Fahrverkehr verursacht an den Immissionsorten entlang der Erschließungsstraßen am Wohnhaus Motzacher Weg 14 erstmalig eine Überschreitung des Nachtimmissionsgrenzwertes der 16. BImSchV um 1 dB(A) und am Motzacher Weg 8, an dem bereits heute schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, eine weitere Erhöhung des Beurteilungspegels tagsüber um 0,5 dB(A) und nachts um 1,0 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte werden an diesem Wohnhaus nach Realisierung des Vorhabens tagsüber um 2 dB(A) und nachts um 3 dB(A) erheblich überschritten. Demzufolge liegen an diesen Immissionsorten erstmalig bzw. verstärkt schädliche Umwelteinwirkungen vor. In Nr. 5.8 der Begründung zum Bebauungsplan wird als städtebauliche Begründung für die zusätzliche Belastung der Anwohner durch Straßenverkehrslärmimmissionen der dringende Bedarf an Wohnraum, das Fehlen gleichwertiger Alternativen der Innenentwicklung sowie der begrenzte räumlich Umfang der Belastung aufgeführt.	unterhalb der Mischgebietsrichtwerte sowie deutlich unterhalb gesundheitsrelevanter Schwellen. Der Hinweis auf das entstehende Wohngebäude auf Fl.-Nr. 216/5 (Hammerweg 2) wurde fachgutachterlich geprüft und mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Eine ergänzende Berücksichtigung als maßgeblicher Immissionsort ist nicht erforderlich; eine Änderung der schalltechnischen Beurteilung ist hieraus nicht zu erwarten. Die Überschreitungen beim Anlagenlärm in räumlich eng begrenzten Bereichen werden durch spezifische Festsetzungen (u. a. bautechnische Maßnahmen vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, bedingte Festsetzungen bei künftigem Wegfall nächtlicher Stellplatznutzungen) konfliktbewältigend geregelt; zugleich wird sichergestellt, dass bestehende Anlagen im Umfeld nicht unzulässig eingeschränkt werden. Die Hinweise zu § 216a BauGB werden zur Kenntnis genommen; eine ggf. erforderliche vertragliche Absicherung wird geprüft. Bezüglich Tiefgaragenimmissionen und Stellplatzverteilung wird die planerische Regelung so konkretisiert, dass die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegte Aufteilung/Verkehrsverteilung abgesichert und eine Konzentration auf nur eine Zufahrt mit möglichen Mehrbelastungen ausgeschlossen wird; die konkreten Anpassungen werden nachfolgend in den Einzelpunkten behandelt.

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Durch die gewerblichen Lärmimmissionen des in östlicher Richtung bestehenden Gebäudes Motzacher Weg 22 und 24 (Aktivsportpark, Schreinerei, Gastronomie) ergeben sich im östlichen Bereich des Planungsgebietes an dem Gebäude G01 (Nord- und Ostseite) Überschreitungen des Nachtorientierungswertes von max. 6 dB(A) und am Gebäude G12 (Ostseite) von max. 2 dB(A). Zur Lösung des Lärmkonflikts sollen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB für diese Bereiche von der TA-Lärm abweichende Lärmwerte festgesetzt werden (vgl. Nr. 1.7.7 der textlichen Festsetzungen). Für das Gebäude G01 wird der Nachtimmissionsrichtwert um 5 dB(A) auf 45 dB(A) und für das Gebäude G12 um 2 dB(A) auf 42 dB(A) erhöht. Für den Bereich entlang der Ostfassade des Gebäudes G01, an dem auch die 45 dB(A) nachts überschritten werden, werden zusätzlich bauliche Maßnahmen festgesetzt (vgl. 1.7.4.1) um sicherzustellen, dass zumindest die Orientierungswerte eines Mischgebietes eingehalten werden und gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Abweichung vom Nachtimmissionsrichtwert der TA-Lärm durch die räumliche Begrenzung der Überschreitung, den dringenden Wohnraumbedarf und das Fehlen gleichwertiger Alternativen der Innenentwicklung begründet. § 216a BauGB regelt das Vorgehen bei der Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit festgesetzten Abweichungen von der TA-Lärm, wenn die	

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Unwirksamkeit erst nach Errichtung des Bauvorhabens erfolgt. Falls eine Heilung des Bebauungsplanes nach § 214 Abs. 4 BauGB nicht möglich ist, sind ggf. weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese dürfen nicht zu Lasten der bestandsgeschützten emittierenden Anlage erfolgen. Deshalb wird der Stadt Lindau (B.) empfohlen, einen städtebaulichen Vertrag mit dem betroffenen Vorhabensträger abzuschließen, dass dieser die Kosten der Maßnahmen nach § 216a übernimmt. Durch die Lärmimmissionen der Tiefgarage 1 (Einfahrt Motzacher Weg) ergibt sich am Immissionsort Motzacher Weg 24 , gegenüber der Tiefgageneinfahrt, trotz eingehauster Rampe und schallabsorbierender Verkleidung der Innenwände der Rampe, eine Überschreitung des Nachtorientierungswertes um 5 dB(A). Nach der einschlägigen Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass die aufgrund einer zugelassenen Wohnnutzung bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze, auch in einem von Wohnen geprägten Bereich, keine erheblichen unzumutbaren Störungen hervorrufen. Dies gilt insbesondere, wenn der Stand der Lärmschutztechnik bei der Errichtung der Tiefgarage eingehalten ist. In Nr. 1.7.3 des Textteils wurden bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage 1 festgesetzt. Bevor den bestehenden Nachbarn diese Überschreitung im Rahmen der Abwägung zugemutet wird, sollte geprüft werden, ob die Tiefgaragenzufahrt im Motzacher Weg an das nördliche oder südliche Ende des	

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Planungsgebietes verlegt werden kann, an dem gegenüber der Einfahrt keine Immissionsorte existieren. Aufgrund der Ausführungen in Nr. 2.4 ist die Verteilung des Stellplatzbedarfs auf drei abgeschlossene Tiefgaragen mit jeweils einer Zufahrt entsprechend der schalltechnischen Untersuchung der pm_akustik vom 30.01.2026 im Bebauungsplan festzusetzen. In der weiteren Planung sind aus immissionsschutztechnischer Sicht die nachstehenden Maßgaben zu berücksichtigen:	
3.1 In Nr. 1.7.1 und 1.7.2 des Textteils zum Bebauungsplan ist folgender Absatz zu ergänzen: „Von einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage kann ausgegangen werden, wenn der Luftbedarf in Anlehnung an die DIN 1946-6 von ca. 30 m³/h pro Person ohne die Berücksichtigung der Fensterlüftung sichergestellt wird.“	Zu 3.1 Der Anregung wird gefolgt. Zur Vollzugstauglichkeit werden die Festsetzungen Nr. 1.7.1 und 1.7.2 dahingehend präzisiert, dass die Anforderungen an eine „ausreichend dimensionierte“ Lüftungseinrichtung eindeutig definiert werden. Die Formulierung wird entsprechend der Vorgabe des Landratsamts übernommen; der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen.
3.2 In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist die Fläche für Tiefgaragen in 3 abgeschlossene Teilflächen mit je einer Ein-/Ausfahrt, entsprechend der Aufteilung in der schalltechnischen Untersuchung der pm_akustik vom 30.01.2026 (Tiefgarage 1: ca. 182 Stellplätze, Tiefgarage 2: ca. 29 Stellplätze, Tiefgarage 3: ca. 36 Stellplätze), darzustellen.	Zu 3.2 Der Hinweis wird aufgegriffen. Eine Darstellung der Tiefgaragenfläche in drei abgeschlossene Teilflächen in der Planzeichnung wird jedoch nicht vorgenommen, da innerhalb der Tiefgaragenflächen neben Stellplätzen auch technische und sonstige Nebenräume sowie Fahrradabstellanlagen und Nebenräume zur Gebäudenutzung zulässig sind. Eine reine Flächenabgrenzung würde die schalltechnisch maßgebliche Anzahl der über die jeweilige Zufahrt erschlossenen Stellplätze daher nicht hinreichend sicher steuern.

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Die Nr. 7.4.1 der Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern.	Zur Sicherung der im Schallgutachten zugrunde gelegten Verkehrsverteilung wird stattdessen eine verbindliche Regelung zur Begrenzung der Stellplatzkontingente je Zufahrt aufgenommen. Danach dürfen über TG-Z1 maximal 182 Stellplätze, über TG-Z2 maximal 58 Stellplätze und über TG-Z3 maximal 52 Stellplätze erschlossen werden. Dadurch wird eine Konzentration der Stellplätze auf nur eine Zu-/Abfahrt ausgeschlossen und die Prognosegrundlage planungsrechtlich abgesichert. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
3.3 Im Verlauf der weiteren Planung sollte geprüft werden, ob die Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt am Motzacher Weg in den nördlichen oder südlichen Bereich verlegt werden kann, an dem gegenüber der Einfahrt keine Immissionsorte existieren.	Zu 3.3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Verlegung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt am Motzacher Weg wurde geprüft, wird jedoch nicht weiterverfolgt. Eine Verlagerung nach Süden würde in den städtebaulich und freiräumlich sensiblen Eingangsbereich mit Rampenanlage zum zentralen Quartiersplatz eingreifen und dessen Funktion sowie Gestaltung erheblich beeinträchtigen. Eine Verlagerung nach Norden steht den dort vorgesehenen Versorgungsflächen sowie der Geländesituation mit Stützmauer entgegen und würde voraussichtlich zu ungünstigeren Sichtbeziehungen und verkehrlichen Konflikten führen. Am vorgesehenen Standort können die erforderlichen Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke gemäß RASt 06) und die verkehrssichere Einbindung der Zufahrt gewährleistet werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten bautechnischen Schallschutzmaßnahmen sowie der verbindlichen Stellplatzkontingentierung ist die Lage der Zufahrt schalltechnisch und städtebaulich vertretbar.

2. Landratsamt Lindau, Immissionsschutz (technischer Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, das schalltechnische Gutachten fortzuschreiben und die Festsetzungen zur Dimensionierung fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen sowie zur Zuordnung der Tiefgaragenstellplätze in Bezug zu den Zufahrten in die Satzung und Begründung aufzunehmen. Im Übrigen hält der Stadtrat an der Planung fest.

3. Landratsamt Lindau Bodenschutz (Umwelt und Naturschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 27.04.2026) **identisch FNP**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Altlastensituation Der Standort der ehemaligen Inselbrauerei Lindau (B) ist gegenwärtig nicht als Altlastenstandort geführt. Im Bericht vom 17.11.2020 des Büros „Re2area GmbH“ zur orientierenden Schadstoffuntersuchung, werden jedoch Untergrundverunreinigungen dokumentiert. Untersucht wurden mittels Kleinrammbohrungen entnommene Mischprobe n. Da der Bericht aus dem Jahr 2020 stammt, wurden die bodenschutzrechtlichen Bewertungen nach dem alten LfW-Merkblatt durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse kommt der Berichtersteller zu der Bewertung, dass eine Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Wasser nicht zu erwarten ist.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung des Landratsamts wird gefolgt: Für die Aushub- und Erdarbeiten wird eine gutachterliche Begleitung mit Sohl- und Wandbeprobung der Baugruben vorgesehen und als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

3. Landratsamt Lindau Bodenschutz (Umwelt und Naturschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 27.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Dennoch empfehlen wir eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen mit Sohl- und Wandbeprobung der Baugruben. **Abfallsituation** Aufgrund des vorliegenden Berichts vom 12.04.2024 der Re2area GmbH wurden im Rahmen des Schadstoffmanagements chemische Schadstoffbelastungen sowie sonstige Schadstoffe (MKW) festgestellt. Diesbezüglich wurde im vorgenannten Bericht auch ein Rückbau- und Entsorgungskonzept sowie ein avisierter Ablauf des Sanierungs- und Rückbauprozesses vorgelegt. Diese sind zwingend einzuhalten. Zudem weisen wir darauf hin, dass eine weitere Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Kempten, u. A. zum vorsorgenden Bodenschutz, gesondert erfolgen wird.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die im Bericht der Re2area GmbH vom 12.04.2024 festgestellten Schadstoffbelastungen sowie das Rückbau- und Entsorgungskonzept werden im Planvollzug berücksichtigt; ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die angekündigte Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten (u. a. zum vorsorgenden Bodenschutz) ist inzwischen eingegangen und wird im Rahmen der Abwägung gesondert behandelt.
	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, Hinweise zur gutachterlichen Begleitung der Aushub- und Erdarbeiten einschließlich Sohl- und Wandbeprobung sowie zum Umgang mit Gebäudeschadstoffen, Rückbau und Entsorgung in die Planunterlagen aufzunehmen. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten wird gesondert behandelt.

4. Landratsamt Lindau, Wasserrecht, Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 08.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Anhörung des Wasserwirtschaftsamts Kempten, deren Inhalte und Stellungnahme bei der weiteren Bearbeitung entsprechend zu berücksichtigen sind.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Anhörung bzw. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten wird verwiesen; deren Inhalte liegen inzwischen vor und werden im Rahmen der weiteren Bearbeitung bzw. Abwägung entsprechend berücksichtigt.
	Beschlussvorschlag: Es ist keine Planänderung erforderlich; die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten wird gesondert behandelt.

5. Landratsamt Lindau, Fachbereich Jugend und Familie, Bregenzer Straße 33, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 30.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
In der Eigenschaft des örtlichen Trägers der öffentlichen Jugendhilfe nimmt das Jugendamt im Landratsamt Lindau Stellung zu dem vorliegenden Planvorhaben. Nachfolgend werden die fachlichen Bewertungsmaßstäbe, die konkret festgestellten Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen sowie Empfehlungen für die Abwägung und weitergehende Maßnahmen dargelegt. Die Stellungnahme beschränkt sich auf die fachlich relevanten Belange der Kinder- und Jugendhilfe; rechtliche Bewertungen, die außerhalb dieses Aufgabenbereichs liegen, werden nicht vorgenommen. Das Jugendamt hat die vorgelegten Planunterlagen	Die einleitenden Ausführungen zur Zuständigkeit und zum Prüfmaßstab des Jugendamts sowie zur vorgenommenen Durchsicht der Planunterlagen werden zur Kenntnis genommen. Die fachlichen Belange von Kindern und Jugendlichen werden im weiteren Verlauf der Stellungnahme punktbezogen behandelt und im Rahmen der Abwägung entsprechend berücksichtigt.

5. Landratsamt Lindau, Fachbereich Jugend und Familie, Bregenzer Straße 33, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 30.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
geprüft und seine fachliche Einschätzung mit Blick auf die Gewährleistung kind- und jugendgerechter Lebensbedingungen erstellt. **Fachliche Bewertungsmaßstäbe** Bei der Prüfung wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt: Verfügbarkeit und Erreichbarkeit von Betreuungs- und Bildungsangeboten (insbesondere Kindertagesbetreuung und schulnahe Infrastruktur), Spiel- und Erholungsfläche für Kinder und Jugendliche, Gefährdungspotenziale im Straßen- und Verkehrsraum (Sicherheit von Schul- und Kitawegen), Barrierefreiheit und soziale Durchmischung des Wohnraums sowie Auswirkungen auf bestehende Angebote der Jugendhilfe und deren Kapazitäten. Bei der Größe des Bauvorhabens legt das Jugendamt Wert auf die Sicherstellung ausreichender Betreuungsplätze, die Schaffung sicherer und nutzbarer Freiflächen für unterschiedliche Altersgruppen sowie auf Maßnahmen, die das Kindeswohl im Blick haben und soziale Teilhabe fördern. **Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche** Aus der Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergibt sich, dass das Planvorhaben folgende positive und negative Wirkungen haben kann. Positiv ist zu bewerten, wenn im Rahmen der Planung Grün- und Spielflächen vorgesehen sind sowie eine gute Anbindung an Schulen und Kitas besteht; dies	Die dargestellten fachlichen Bewertungsmaßstäbe (u. a. Betreuungs- und Bildungsangebote, Spiel- und Freiflächen, Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit und soziale Durchmischung) werden zur Kenntnis genommen. Die konkreten Empfehlungen und Anforderungen, die sich hieraus für das Vorhaben ergeben, werden in den nachfolgenden Stellungnahmepunkten behandelt und im Rahmen der Abwägung entsprechend berücksichtigt. Die allgemeine Einschätzung zu möglichen positiven bzw. negativen Wirkungen des Vorhabens auf Kinder und Jugendliche wird zur Kenntnis genommen. Die dargestellten Risikofelder (insbesondere Betreuungsplatzbedarf, Qualität und Nutzbarkeit von Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Verkehrssicherheit) werden in den nachfolgenden, konkretisierten Stellungnahmepunkten aufgegriffen und im Rahmen der Abwägung entsprechend berücksichtigt.

5. Landratsamt Lindau, Fachbereich Jugend und Familie, Bregenzer Straße 33, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 30.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
fördert Naherholung, Bewegung und soziale Begegnung. Negativ zu bewerten sind Engpässe bei der Versorgung mit Kita- oder Hortplätzen, unzureichend gestaltete Spiel- und Aufenthaltsflächen, sowie verkehrliche Maßnahmen, die sichere Wege für Kinder und Jugendliche nicht ausreichend gewährleisten. Soweit das Vorhaben zu einer Verdichtung von Wohnnutzungen führt, ist besonders auf die Sicherstellung ergänzender sozialer Infrastruktur zu achten; andernfalls drohen Überlastungen bestehender Angebote und Defizite in der Versorgung von Familien. **Empfehlungen und Forderungen des Jugendamts** Um die Belange von Kindern und Jugendlichen angemessen zu berücksichtigen, empfiehlt das Jugendamt des Landratsamts Lindau die folgenden Maßnahmen in die weitere Planungsabwägung aufzunehmen: - Die Planung sollte verbindlich Flächen für altersgerechte Spiel- und Begegnungsräume ausweisen und deren Ausstattung sowie Erreichbarkeit sicherstellen. Diese Flächen sind in Lage und Größe so zu planen, dass sie für unterschiedliche Altersgruppen nutzbar sind. - Es ist zu prüfen und darzustellen, wie der Bedarf an Kindertagesbetreuung und Hortplätzen durch das Vorhaben beeinflusst wird und welche	Die Empfehlungen des Jugendamts werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Spiel- und Bewegungsräume für Kinder sind als integraler Bestandteil des Freiflächenkonzepts vorgesehen und im Bebauungsplan bereits durch entsprechende Festsetzungen (u. a. Spielplätze sowie öffentlich zugängliche Wegeverbindungen) verankert; damit werden altersgerechte Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten im Quartier gesichert. Der Hinweis wird aufgegriffen. Nach der städtischen Bedarfsanalyse (2018) kann der durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Bedarf an Kindergarten-/Krippenplätzen durch die erst kürzlich neu errichtete Kita „Alpenblick“ (Dr.-Otto-Davidson-Str.) gedeckt werden; im Rahmen der SoBoN ist vorgesehen, dass die derzeit von der Stadt angemietete Einrichtung mit Umsetzung des Baugebiets „Inselbräupark“ kostenfrei an die Stadt übertragen wird. Die Schul- und Hortbedarfe werden im Rahmen der fortlaufenden

5. Landratsamt Lindau, Fachbereich Jugend und Familie, Bregenzer Straße 33, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 30.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
zusätzlichen Kapazitäten gegebenenfalls erforderlich sind. Gegebenenfalls sind ergänzende Trägerabsprachen oder Flächen für Einrichtungen vorzusehen. - Verkehrssicherung und kinderfreundliche Wegeführung sind zu verbessern: sichere Fuß- und Radwege zur Schule und zu Betreuungseinrichtungen und ggf. Querungshilfen sind in die Planung mit aufzunehmen. - Barrierefreiheit und inklusive Gestaltung öffentlicher Flächen sind sicherzustellen, damit Kinder und Jugendliche mit Beeinträchtigungen die Angebote gleichberechtigt nutzen können. - Bei möglichen Lärm-, Emissions- oder sonstigen gesundheitlichen Belastungen ist darzulegen, welche schutzwirksamen Maßnahmen (z. B. Abstände, Begrünung) getroffen werden, um negative Folgen für die Entwicklung von Kindern und Jugendlichen zu vermeiden. - Sofern das Vorhaben Flächenpotenziale für die Jugendhilfe (z. B. Begegnungsstätten, Jugendtreffs) eröffnet, sollte eine Abstimmung mit freien Trägern der Jugendhilfe und dem Jugendhilfeausschuss erfolgen, um Angebote bedarfsgerecht zu planen. Das Jugendamt bittet darum, dass sämtliche im weiteren Verfahren vorgenommenen Änderungen, die für die Belange von Kindern und Jugendlichen relevant sind, erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden.	Schulentwicklungsplanung der Stadt berücksichtigt (u. a. Betreuungsgebäude an der Grundschule Reutin-Zech in Planung). Hinsichtlich Verkehrssicherheit und Wegeführung wurde das Verkehrsgutachten fortgeschrieben. Darin wurden insbesondere der Fuß- und Radverkehr, die Hauptradroute sowie die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit im Bereich der maßgeblichen Knotenpunkte, insbesondere Motzacher Weg / Hammerweg / Oberreutiner Weg / Bräuweg, vertieft betrachtet. Das Gutachten zeigt hierfür mögliche verkehrsorganisatorische Lösungen auf. Im Bebauungsplan werden hierfür die erforderlichen Flächen gesichert; konkrete verkehrsrechtliche Regelungen und Maßnahmen der Verkehrsabwicklung sowie die Errichtung des barrierefreien Bushalts sind im Straßen- und Verkehrsrecht bzw. im weiteren Vollzug durch die zuständigen Fachstellen der Stadt umzusetzen. Barrierefreiheit wird berücksichtigt: Das Plangebiet ist künftig an drei Stellen barrierefrei erschlossen – im nordwestlichen Bereich über den Hammerweg, im südwestlichen Bereich über den Hammerweg/Auftaktplatz sowie im Südosten über den Motzacher Weg mit Rampenanlage zum Quartiersplatz. Damit wird eine barrierefreie Durchwegung des Quartiers sichergestellt. Potenzielle gesundheitliche Belastungen (insbesondere Lärm) wurden gutachterlich untersucht und durch rechtsverbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan konfliktbewältigend geregelt; gesunde Wohnverhältnisse sind auch für Kinder und Jugendliche gesichert. Zum Themenfeld Jugendhilfe wird der Hinweis zur Kenntnis genommen. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für soziale Zwecke grundsätzlich zulässig; der Hinweis wird an den Vorhabenträger zur weiteren Berücksichtigung weitergeleitet. Das

5. Landratsamt Lindau, Fachbereich Jugend und Familie, Bregenzer Straße 33, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 30.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	Jugendamt wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, die Begründung hinsichtlich sozialer Infrastruktur, Verkehrssicherheit, barrierefreier Erschließung einschließlich barrierefreier Bushaltestelle sowie Immissionsschutz zu ergänzen. Im Übrigen sind die Belange bereits berücksichtigt; der Stadtrat hält an der Planung fest.

6. Landratsamt Lindau Untere Naturschutzbehörde (fachlicher Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 12.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) <u>Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:</u> - Festsetzung 1.6.1.1: Die Festsetzung sieht die Schaffung der Maßnahme CEF 2 lediglich nur vor. An die Vermeidung der	Die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zu den Anforderungen an die Sicherung von CEF-Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zu den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren überprüft und, soweit erforderlich, zur eindeutigen Verbindlichkeit und Vollzugstauglichkeit konkretisiert. Die einzelnen Anmerkungen werden nachfolgend punktbezogen behandelt.

6. Landratsamt Lindau Untere Naturschutzbehörde (fachlicher Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 12.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG sind nach dem Leitfaden der EU-Kommission (2007) hohe Anforderungen an Sicherheit und objektiv belegbarer Erfolgsaussichten zu stellen. Mit CEF-Maßnahmen soll der Eintritt von Verbotstatbeständen vermieden werden. Entsprechend müssen diese Vermeidungsmaßnahmen zu einem Verbotstatbestand gesichert umsetzbar und für die Behörden nachvollziehbar sein. Die CEF-Maßnahme muss deshalb verbindlich festgesetzt werden, so dass sich hieraus für den Träger der Bauleitplanung eine alternativlose Handlungsverpflichtung ergibt. - Festsetzung 1.6.1.1: Zum Nachweis und der Sicherstellung der erforderlichen Geeignetheit und Funktionsfähigkeit der Maßnahme CEF 1 müssen die beiden folgenden Punkte aus dem Fachgutachten (S: 26) ergänzend festgesetzt werden:	Redaktioneller Vermerk zur Synchronisation BP und Gutachten, fortan: CEF 1: Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Sperlingshaus) CEF 2: Herstellung eines Ausgleichsquartiers für Fledermäuse (insbesondere die Mückenfledermaus)
(1) Straßen-, und Wegebeleuchtungen sowie sonstige künstliche Lichtquellen müssen einen Mindestabstand von 10 Metern um die Außenkanten (Dach) der Maßnahme CEF 1 haben. Weiter darf von Straßenlaternen kein Streulicht auf das Objekt (Carport) der Maßnahme CEF 1 einwirken. Hierfür sind an den Laternen und Lichtern entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung zur Maßnahme CEF 2 wird um Vorgaben zum Mindestabstand von Beleuchtungen (10 m) sowie zum Ausschluss von Streulicht auf die Maßnahme einschließlich erforderlicher Abschirmungen ergänzt.
(2) Der freie Anflug an die Ersatzquartiere der Maßnahme CEF 1 ist dauerhaft sicherzustellen. Hierfür dürfen in einem Mindestabstand von 10	Der Hinweis zum dauerhaft freien Anflug an das Ersatzquartier wird in V4 mitaufgenommen. Nördlich des Ersatzquartiers ist die Pflanzung eines Straßenbaums in etwa 4 m vorgesehen. Da der Baum insbesondere nach seiner Pflanzung den Anflug nicht verhindert

6. Landratsamt Lindau Untere Naturschutzbehörde (fachlicher Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 12.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Metern keine Bäume I. einschließlich II. Ordnung gepflanzt oder bauliche Anlagen oder Werbetafeln errichtet oder betrieben werden.	wird die Annahmewahrscheinlichkeit der CEF-Maßnahme dadurch nicht verringert. Auch nach Älterwerden des Baumes werden keine negativen Auswirkungen erwartet, da sich bis zur Entwicklung einer dichten Krone ein Gewöhnungseffekt für Fledermäuse eingestellt hat. Zudem sind die die drei anderen Seiten nach wie vor komplett frei anzufliegen.
- Festsetzung 1.6.1.1: Der Abriss des bestehenden Gebäudes mit der Fortpflanzungsstätte einer streng geschützten Tierart ist konkret festzusetzen. Diese Festsetzung muss im Bplan räumlich mit Bezug auf das Bestandsgebäude getroffen werden (zeichnerisch und textlich). Textlich ist hierbei zu bestimmen, dass der Abriss erst drei Jahre nach Herstellung der vollständigen Funktion von Maßnahme CEF 1 mit Durchführung und Nachweis einer jährlichen Erfolgskontrolle (Monitoring) erfolgen darf. Zusätzlich ist ein Abriss - nach den o.g. drei Jahren – ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28.02. festzuschreiben (vgl. Maßnahme V 2 des Fachgutachtens).	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Eine eigenständige Festsetzung des Gebäudeabrisses als solche sowie eine zusätzliche zeichnerische Festsetzung des Rückbaugebäudes werden nicht aufgenommen. Ein verbindlicher Abriss von Bestandsgebäuden wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da hierfür keine geeignete Festsetzungsgrundlage nach § 9 BauGB besteht; die zum Rückbau vorgesehenen Bestandsgebäude sind bereits hinweislich dargestellt. Zudem würde eine weitere zeichnerische Überlagerung die Lesbarkeit der Planzeichnung beeinträchtigen. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und sind im Planvollzug zwingend zu beachten. Die artenschutzrechtliche Sicherung der CEF-Maßnahme wird textlich verbindlich festgesetzt. Ein Rückbau des betroffenen Gebäudes ist damit praktisch erst nach Herstellung und Nachweis der vollständigen Funktionsfähigkeit der Maßnahme CEF 1 einschließlich der erforderlichen jährlichen Erfolgskontrolle zulässig. Zudem wird ergänzend festgesetzt, dass der Rückbau ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis einschließlich 28.02. erfolgen darf.

6. Landratsamt Lindau Untere Naturschutzbehörde (fachlicher Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 12.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
- Festsetzung 1.6.1.2: Die Maßnahme CEF 2 ist für die Behörden weder nachvollziehbar noch prüfbar. Gemessen an dem hohen, erforderlichen Maß an Sicherheit und Geeignetheit einer artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahme nach § 44 Absatz 5 Satz 3 BNatSchG sind die genauen Standorte der Ersatzquartiere festzuschreiben. Der Bplan selber sieht aufgrund der hohen, erforderlichen Anzahl Zweifel an der Verfügbarkeit geeigneter Standorte und verweist alternativ auf einen Sperlingsturm. Auch dieser benötigt einen geeigneten Standort mit freiem Anflug und Deckungsstrukturen (z.B. Hecken) in seinem direkten Umfeld. Für die Maßnahme sind deshalb die konkreten Standorte festzulegen, die Maßnahme muss in ihrer Art konkret bestimmt sein. **Rechtsgrundlagen** § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG § 44 Absatz 5 Satz 3 BNatSchG. **Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)** Konkretisierung und verbindliche Festsetzungen wie oben beschrieben. Ergänzung und verbindliche Ausformulierung der Festsetzungen wie oben beschrieben.	Der Anregung wird gefolgt. Die Maßnahme wird in Art und Standort konkretisiert. Aufgrund der großen Anzahl betroffener Brutpaare wird anstelle mehrerer Einzelquartiere ein zentrales Sperlingshaus mit ausreichender Anzahl an Ersatznistplätzen vorgesehen. Der Standort wurde im räumlichen Umfeld der Kindertagesstätte an der Dr.-Otto-Davidson-Straße mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt abgestimmt und anschließend planzeichnerisch bzw. textlich verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur planungsrechtlichen Absicherung wurde ein neuer Teilgeltungsbereich für den Bebauungsplanes geschaffen. Dabei werden die Anforderungen an freien Anflug und geeignete Deckungsstrukturen berücksichtigt. Die genannten Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zu den artenschutzrechtlich erforderlichen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen werden entsprechend den vorstehenden Abwägungen konkretisiert und verbindlich ausgestaltet; damit wird den Anforderungen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG Rechnung getragen.

6. Landratsamt Lindau Untere Naturschutzbehörde (fachlicher Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 12.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB</u> - Der Umweltbericht i.d.F. vom 25. März 2026 ist für die untere Naturschutzbehörde grundsätzlich nachvollziehbar und vollständig.	Die Ausführungen werden dankend zur Kenntnis genommen.
- Festsetzung 1.5.3.4 steht im Wiederspruch zu 1.5.3.1: In der Pflanzliste für Straßenbäume werden mit Ausnahme von zwei Baumarten überwiegend nichtheimische Arten aufgeführt. Die Pflanzliste steht so im offensichtlichen Wiederspruch zu Festsetzung 1.5.3.4, die heimische Baumarten vorschreibt. Die Pflanzliste ist entsprechend zu ändern. Die Pflanzliste widerspricht weiter auch Festsetzung 2.4.2.	Der Hinweis wird aufgegriffen. In diesem Fall wird die Festsetzung 1.5.3.1 entsprechend angepasst und an der Festsetzung 1.5.4.3 festgehalten. Begründung: Straßenbäume sind aufgrund der Standorte extremen Bedingungen ausgesetzt. Sie müssen resistent gegen Streusalz, Trockenheit und Hitze sein. Die klimatischen Bedingungen werden sich künftig herausfordernder, so dass hier von der Vorgabe ausschließlich heimische Laubbäume zu pflanzen, abgewichen wird.
- Festsetzung 1.5.4.4, Punkt acht: Die Arten der möglichen Klimabäume werden nicht benannt oder beispielhaft aufgeführt. Dieser Punkt ist so für die untere Naturschutzbehörde nicht nachvollziehbar, da einzelne Arten auch nicht in der angeführten Quelle aufgeführt werden. So steht die Festsetzung im Wiederspruch zu 1.5.3.1. Die Pflanzliste widerspricht weiter auch Festsetzung 2.4.2. Es ist eine entsprechend geeignete Baumartenauswahl konkret festzusetzen. <u>Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB:</u>	Der Hinweis wird aufgegriffen. Die bisherige Regelung zu „Klimabäumen“ in Festsetzung 1.5.4.4, Punkt 8 wird gestrichen, da die dort in Bezug genommene Quelle keine hinreichend konkrete und abschließende Baumartenauswahl enthält.

6. Landratsamt Lindau Untere Naturschutzbehörde (fachlicher Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 12.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
- Maßnahme V1 des Fachgutachtens: Es fehlt eine zeitliche Beschränkung der Rodung von Gehölzen (hier Brombeergebüsch) nach § 39 Absatz 5 Satz 1 BNatSchG. Der Zeitraum für eine Rodung ist wie folgt festzulegen: 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar eines jeden Jahres.	Der Hinweis wird aufgegriffen. Die zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung bzw. von Gehölzrodungen wurde in V1 (Bauzeitenregelung) aufgenommen.
<u>Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:</u> - Festsetzung 1.4.1.1: Die südliche Tiefgarageneinfahrt zum Hammerweg liegt in ca. 10 Meter Entfernung zu der geplanten CEF-Maßnahme 1. Nach Fachgutachten (S. 26) und der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V4 muss zu dem Standort der CEF-Maßnahme 1 ein Mindestabstand von zehn Metern zu Streulicht eingehalten werden. Aufgrund des geringen Abstands der geplanten Tiefgarageneinfahrt besteht hier die Möglichkeit einer erheblichen Störung der erforderlichen Funktionalität des geplanten Ersatzquartiers (u.a. durch Streulicht). Der Sachverhalt ist fachlich nachvollziehbar aufzuklären und soweit erforderlich, ist die Zufahrt umzuplanen oder es sind andere, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung o.g. erheblicher Störung festzusetzen.	Der Hinweis wird aufgegriffen. Die Maßnahme CEF 2 wird nicht mehr als Pkw-Carport, sondern als Fahrradüberdachung umgesetzt und weiter südlich angeordnet. Dadurch wird ein ausreichender Abstand zur südlichen Tiefgaragenzufahrt am Hammerweg gewährleistet. Ergänzend werden Vorgaben zur Vermeidung von Streulicht und zur Sicherung des freien Anflugs festgesetzt. Erhebliche Störungen der Funktionalität des Ersatzquartiers sind damit nicht zu erwarten.
- Die Bezeichnung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für die Fledermäuse weicht zwischen dem Fachgutachten und den Festsetzungen ab. Im Fachgutachten wird diese als „CEF 2“ und im Bplan mit Festsetzung als „CEF 1“ bezeichnet.	Der Hinweis wird aufgegriffen. Die Bezeichnung der CEF-Maßnahmen wird in den Unterlagen vereinheitlicht.

6. Landratsamt Lindau Untere Naturschutzbehörde (fachlicher Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 12.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
- Festsetzung 1.6.1.1: Das Monitoring sollte in Erfolgskontrollen umbenannt und so richtig bezeichnet werden. Es ist der Nachweis eines Erfolges für eine festgesetzte, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu kontrollieren. Die Erfolgskontrollen müssen genauer und detailliert beschrieben werden, da deren Geeignetheit Voraussetzung für den Abriss eines Bestandsgebäude ist. Für die Erfolgskontrollen sind deshalb der erforderliche, jährliche Untersuchungsaufwand, die Methodik, die Anzahl der Begehungen sowie die Erfolgsindikatoren zu beschreiben. Weiter sind die Dauer und der Beginn der Erfolgskontrollen festzulegen. In den Festsetzungen kann hierfür auf das – entsprechend zu ergänzende - Fachgutachten mit Seitenzahl und Kapitel verwiesen werden. Die Naturschutzbehörden stehen für eine Abstimmung hierzu gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird aufgegriffen. Das Monitoring wird als Erfolgsmonitoring bezeichnet. Eine detaillierte Beschreibung des Erfolgsmonitorings und dessen Erfolgsindikatoren werden wie folgt in der Beschreibung zu CEF 2 ergänzt: Das Erfolgsmonitoring umfasst jährlich eine morgendliche Schwärmbegehung im Zeitraum von Mitte Mai bis Anfang Juni und zwei abendliche Ausflugskontrollen zwischen Mitte Juni und Mitte August. Als Erfolgskriterium wird das Ein- oder Ausfliegen von mindestens drei Mückenfledermäusen an zwei Terminen innerhalb eines Jahres festgelegt.
- Festsetzung 1.6.1.1: Im Falle eines fachlich nicht vorhersehbaren Misserfolges der Maßnahme CEF 1 (Risikomanagement) müssen die dann notwendigen FCS-Maßnahmen mit der höheren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Der Begriff „im Bedarfsfall“ ist nichtzutreffend und zu streichen. Zuständig für eine artenschutzrechtliche Ausnahme wäre in diesem Fall die Regierung von Schwaben als höhere Naturschutzbehörde.	Die Formulierung ist im fortgeschriebenen Stand des Bebauungsplans nicht mehr enthalten. In der Begründung wurde ein Absatz zu der im Falle des Misserfolges erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahme und entsprechenden FCS-Maßnahmen ergänzt.
- Festsetzung 1.6.1.1: Nach Fachgutachten (S. 15) ist von dem Abriss eine Wochenstube betroffen, die Nutzung derselben als Winterquartier ist nicht ausgeschlossen. Die Maßnahme CEF 1 sollte deshalb auch als	Der Hinweis wird aufgegriffen. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass durch die originalgetreue Nachbildung des Quartiers auch eine Nutzung als Winterquartier möglich ist.

6. Landratsamt Lindau Untere Naturschutzbehörde (fachlicher Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 12.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Winterquartier grundsätzlich geeignet sein und entsprechend in der Festsetzung aufgeführt werden.	
- Festsetzung 1.6.1.2: Die Anbringung und Abnahme der Ersatznistkästen für gebäudebrütende Vogelarten ist durch die ABB nach Maßnahme V2 zu begleiten bzw. durchzuführen. Die untere Naturschutzbehörde erhält eine Kopie des Abnahmeberichts mit Dokumentation der Maßnahme CEF 2 zu den Gebäudebrütern (Prüfung der Geeignetheit). Die Nistkästen müssen sobald als möglich nach Fertigstellung der entsprechenden Gebäude und noch vor Bezug dieser angebracht werden (unabhängig vom Innenausbau).	Der Hinweis wird aufgegriffen. Die Anbringung und Abnahme der Ersatznistkästen für gebäudebrütende Vogelarten durch die ABB wird für V2 ergänzt.
- Vermeidungsmaßnahme V2 Artenschutzfachliche Baubegleitung (ABB): Funktion und Gegenstand der ABB sind in den beiden jeweiligen Festsetzungen 1.6.1.1 und 1.6.1.2 konkret mit aufzunehmen. Hierbei insbesondere Begleitung und Koordination des Aufbaus und der Herstellung von Maßnahme CEF 1 und deren Abnahme. Mit Abnahme muss die ABB die Herstellung der erforderlichen Funktionalität i.S. des § 44 Absatz 5 Satz 3 BNatSchG bestätigen. Die untere Naturschutzbehörde erhält unmittelbar nach Abnahme der Maßnahme ein nachvollziehbares und vollständiges Abnahmeprotokoll sowie eine Dokumentation zur Herstellung und Fertigstellung der Maßnahme CEF 1.	Der Hinweis wird aufgegriffen. Der begleitende Aufbau und Herstellung des Carports durch die ABB wird für V2 ergänzt.

6. Landratsamt Lindau Untere Naturschutzbehörde (fachlicher Umweltschutz), Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 12.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, die artenschutzrechtlichen Festsetzungen zur Sicherung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere zu Beleuchtung, freiem Anflug, Bauzeiten, Erfolgskontrollen, artenschutzfachlicher Baubegleitung sowie Ausgestaltung und Lage der Ersatzquartiere, zu konkretisieren. Die grünordnerischen Festsetzungen und Pflanzlisten werden redaktionell angepasst.

7. Industrie- und Handelskammer Lindau, IHK Schwaben, Stettenstraße 1+3, 86150 Augsburg (Stellungnahme vom 08.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Die IHK Schwaben bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des vorliegenden Planungsverfahrens. Bezüglich der aktuellen Planung bestehen grundsätzlich keine Einwände. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass sich durch die heranrückende Wohnbebauung keine Einschränkungen für die bestehenden und künftigen Betriebsabläufe der ansässigen benachbarten Nutzungen ergeben dürfen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass durch die heranrückende Wohnbebauung keine unzulässigen Einschränkungen für bestehende und künftig zulässige Betriebsabläufe benachbarter Nutzungen entstehen dürfen, wird berücksichtigt. Die Immissionssituation wurde gutachterlich untersucht und durch entsprechende Festsetzungen (insbesondere zum Schallschutz) konfliktbewältigend geregelt; Nutzungskonflikte und unzulässige Einschränkungen der bestehenden gewerblichen Nutzungen sind danach nicht zu erwarten. Die IHK wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

7. Industrie- und Handelskammer Lindau, IHK Schwaben, Stettenstraße 1+3, 86150 Augsburg (Stellungnahme vom 08.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Eine abschließende Einschätzung behalten wir uns nach Sichtung der finalen Unterlagen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor.	**Beschlussvorschlag:** Es ist keine Planänderung erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt Kempten, Postfach 2644, 87416 Kempten (Stellungnahme vom 07.05.2026) **identisch FNP**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Laut Erläuterungsbericht beabsichtigt die Stadt Lindau mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Inselbräupark" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63a "Oberes Rothenmoos" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind nachfolgende Punkte zu beachten bzw. zu klären: **Wasserversorgung und Grundwasserschutz** Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten	Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten wird zur Kenntnis genommen. Die nachfolgend benannten wasserwirtschaftlichen Belange (u. a. Niederschlagswasser, Grundwasser, Bodenschutz/Wasserrecht) werden im weiteren Verfahren punktbezogen geprüft und – soweit erforderlich – durch Anpassungen der Planunterlagen bzw. Hinweise/Festsetzungen berücksichtigt. Die Ausführungen (Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten/Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten) werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgung erfolgt über den Anschluss an die städtische Wasserversorgungsanlage.

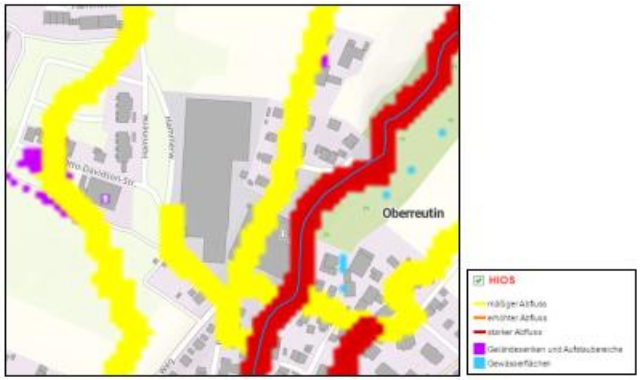
Wasserwirtschaftsamt Kempten, Postfach 2644, 87416 Kempten (Stellungnahme vom 07.05.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
des Regionalplans Allgäu zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung. Die Wasserversorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die städtische Wasserversorgungsanlage gesichert werden. **Grundsätzliche Hinweise zu baulichen Eingriffen ins Grundwasser** Eingriffe ins Grundwasser sind grundsätzlich zu vermeiden bzw. durch geeignete Maßnahmen zumindest zu minimieren. Eingriffe ins Grundwasser gelten wasserrechtlich als Gewässerbenutzungen nach § 9 WHG und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Zu derartigen Grundwasserbenutzungen zählen zum Beispiel: - das zeitweise oder dauerhafte Einbringen von Stoffen wie Baukörper, Baustoffe, Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente oder Gebäude im Grundwasser etc. - das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte, zeitweise oder andauernde Aufstauen und / oder Umleiten (d.h. Erzeugen einer „Barrierewirkung“) sowie Absenken von Grundwasser.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Eingriffe in das Grundwasser sind nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. auf das unvermeidbare Maß zu minimieren. Soweit Eingriffe erforderlich werden, sind diese als Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 WHG rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landratsamt Lindau wasserrechtlich abzustimmen; erforderliche Erlaubnisse sind vorab einzuholen. Die erforderlichen Nachweise, insbesondere zu Auswirkungen auf das Grundwasser, Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld sowie ggf. zu einer Bauwasserhaltung, sind im weiteren Planvollzug bzw. im wasserrechtlichen Verfahren zu erbringen. Zur Klarstellung wird ein entsprechender Hinweis zum Grundwasserschutz nach § 9 WHG in die Planunterlagen aufgenommen.

Wasserwirtschaftsamt Kempten, Postfach 2644, 87416 Kempten (Stellungnahme vom 07.05.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Unvermeidbare Grundwasserbenutzungen sind rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage vollständiger, prüffähiger Unterlagen beim Landratsamt Lindau anzuzeigen bzw. zu beantragen. Die Unterlagen müssen u.a. gutachterliche Aussagen zur möglichen Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf das Grundwasser (auch nach der Bauphase), auf die Rechte Dritter und auf das naturräumliche Umfeld beinhalten. Sollte eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist dies mit dem Landratsamt Lindau rechtzeitig abzuklären. **Gewässerschutz - Schmutzwasser:** Die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebiets soll durch Anschluss an die Kläranlage Lindau sichergestellt werden; dort wird das Abwasser nach dem Stand der Technik gereinigt. **Gewässerschutz - Niederschlagswasser:** Niederschlagswasser ist vorrangig dezentral flächenhaft über bewachsenen Oberboden zu versickern, sofern es der Untergrund zulässt. Gemäß des Geotechnischen Bericht von Dr.-Ing. Georg Ulrich Geotechnik GmbH, wird von einer Versickerung aufgrund der vorhandenen Bodenschichten abgeraten. Hier wäre zunächst zu prüfen, ob die Versickerungsfähigkeit (und ggf. Vermeidung von Schadstoffverlagerungen in Richtung	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz und die Kläranlage Lindau. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Eine flächige Versickerung ist aufgrund der Baugrundverhältnisse und der großflächigen Unterbauung mit Tiefgaragen nur eingeschränkt möglich; gleichwohl wird geprüft, ob in nicht unterbauten Teilbereichen (insbesondere im Norden und Osten des Plangebiets) eine punktuelle Teilversickerung möglich und wasserwirtschaftlich vertretbar ist. Vorsorglich wird die Festsetzung ergänzt, dass Anfallendes sauberes Niederschlagswasser zurückzuhalten und auf den nicht überbauten und nicht durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen vorrangig zu versickern bzw. teilzuversickern ist, soweit dies dort standortbezogen möglich ist.

Wasserwirtschaftsamt Kempten, Postfach 2644, 87416 Kempten (Stellungnahme vom 07.05.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Grundwasser) durch einen gänzlichen oder bereichsweisen Bodenaustausch (für die Herstellung von Sickerfenstern) entsprechend verbessert werden könnte, um zumindest eine Teilversickerungslösung realisieren zu können. Andernfalls ist das anfallende Niederschlagswasser ggf. gedrosselt in oberirdische Gewässer und/oder in Abstimmung mit der Kommune in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Ungeachtet dessen, ob eine Teil-Versickerung möglich ist, ist davon auszugehen, dass für die Niederschlagswasserableitung eine Regenrückhaltung erforderlich ist. Der hierfür erforderliche Platzbedarf ist bereits bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und festzusetzen. Falls das gesammelte Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Lindau zu beantragen. (Nur bei befestigten Flächen unter 1.000 m² ist bei Beachtung der TRENOG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG eine erlaubnisfreie Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter möglich.) Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102-2, sowie für die quantitative	Unabhängig davon wird das Niederschlagswasser im Plangebiet gemäß dem vorgesehenen Konzept vorrangig zurückgehalten und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet; eine Einleitung in ein Oberflächengewässer ist nicht vorgesehen. Der erforderliche Rückhalt wurde konzeptionell ermittelt und im Rahmen der Planung berücksichtigt; die Durchführbarkeit des Bebauungsplans ist insoweit gesichert. Der Hinweis wird aufgegriffen. Die Erforderlichkeit einer Regenrückhaltung wird anerkannt und im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Retention und gedrosselten Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal gemäß EWS abgesichert (Ziff. 1.8.1: Drosselabfluss max. 15 l/s·ha; Retentionsanlage entsprechend zu dimensionieren; Nachweise im Genehmigungsverfahren). Ergänzend wird die Möglichkeit einer (Teil-)Versickerung – soweit standortbezogen möglich – sowie die Brauchwassernutzung zugelassen (Ziff. 1.8.2). Zur Unterstützung einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung werden zudem Schwammstadt-Elemente im Quartier planerisch berücksichtigt und durch weitere Festsetzungen unterstützt (u. a. Dachbegrünung mit Substrataufbau, Substrataufbauten über der Tiefgarage sowie retentionswirksame Aufbauten/Retentionsdächer). Die konkrete Dimensionierung und Ausgestaltung der Retentions- und Entwässerungsanlagen erfolgt auf Grundlage der genannten Vorgaben im weiteren Planungs- und Genehmigungsprozess in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen.

Wasserwirtschaftsamt Kempten, Postfach 2644, 87416 Kempten (Stellungnahme vom 07.05.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt; u.a. ist die Regenrückhaltung mit Drosselung des Ablaufes zu betrachten. Hinweise zur Reduzierung und Abflussverzögerung des anfallenden Niederschlagswassers: • Pufferung bzw. Zwischenspeicherung des von versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in Kombi-Zisternen (Nutzung z.B. für die Grundstücksbewässerung und zur Anrechnung und Reduzierung erforderlicher Retentionsvolumina) • Intensive, oder zumindest extensive Dachbegrünungen, insbesondere von Flachdächern bis ca. 20° Dachneigung (Extensive Dachbegrünungen sind aufgrund des geringen Pflegeaufwands und der geringen Wuchshöhen auch sehr gut mit Photovoltaikanlagen kombinierbar. Aufgrund des ausgeglicheneren „Dachklimas“ bzw. geringerer Überhitzung ist sogar von einer Erhöhung des Wirkungsgrads der PV-Anlagen auszugehen.) Derartige Maßnahmen tragen auch dazu bei, dass die notwendigen technischen Anlagen (z.B. Sickerbecken /-mulden, Regenrückhaltebecken) ggf. kleiner bemessen werden können.	

Wasserwirtschaftsamt Kempten, Postfach 2644, 87416 Kempten (Stellungnahme vom 07.05.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Wir empfehlen die Festsetzung derartiger Maßnahmen zur Unterstützung einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung. **Oberflächengewässer** Die Bestandssituation wurde in den eingereichten Unterlagen bereists ausreichend beschrieben. Der Motzacher Tobelbach fließt ca. 40m östlich des Plangebietes und leicht vertieft in seinem Gewässerbett. Bei Hochwasserabflüssen oder Verklausungen im Bachbett kann eine Ausuferung dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. **Wild abfließendes Hangwasser** Aussagen hierzu finden sich im Umweltbericht auf Seite 52 unter „Hangwasser“ und im BP02_Begründung_Vorentwurf unter Punkt 5.3 (Topographie und Oberflächenabfluss). Ergänzend ist festzuhalten, dass infolge von Starkregenereignissen im Bereich des Plangebiets vor allem entlang der Verkehrswege Überflutungen auftreten können (vgl. Ausschnitt aus der „Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (HiOS)). Um Schäden zu vermeiden, sollten bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren bzw. Zugänge zu	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Motzacher Tobelbach verläuft ca. 40 m östlich des Plangebiets; eine Ausuferung bei Hochwasserabflüssen bzw. Verklausungen kann grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aussagen zum Oberflächenabfluss/Starkregen sind bereits in der Begründung (Kap. Topographie/Oberflächenabfluss) sowie im Umweltbericht enthalten; die Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut (HiOS) wird ergänzend in die Begründung aufgenommen. Bauliche Vorsorgemaßnahmen gegen das Eindringen oberflächlich abfließenden Wassers in Untergeschosse (z. B. Aufkantungen, wasserdichte Ausführung von Öffnungen/Zugängen, Schutz von Lichtschächten) sind bereits als Hinweise in den Planunterlagen vorgesehen bzw. werden dort aufgenommen und sind im Planvollzug zu berücksichtigen. Die Empfehlung zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird zur Kenntnis genommen; sie ist jedoch nicht Gegenstand verbindlicher Festsetzungen im Bebauungsplan und wird daher nicht geregelt.

Wasserwirtschaftsamt Kempten, Postfach 2644, 87416 Kempten (Stellungnahme vom 07.05.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Tiefgaragen sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Des Weiteren wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.  **Vorsorgender Bodenschutz** Im geplanten Gebiet des Bauvorhabens sind überwiegend keine natürlichen Böden mehr vorhanden. Die noch vorhandenen natürlichen Böden im Randbereich des Vorhabens sind zu schonen und nach Möglichkeit nicht zu versiegeln bzw. zu verdichten. Es gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit –	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorsorgende Bodenschutz ist bereits über entsprechende Hinweise in den Planunterlagen berücksichtigt; die genannten technischen Regelwerke und Anforderungen an die Verwertung/Entsorgung von Bodenmaterial sind im Zuge der Bauausführung zu beachten. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben; eine bodenkundliche Baubegleitung bzw. ein Bodenschutzkonzept wird – entsprechend der fachlichen Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts – nicht als erforderlich angesehen. Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub der noch vorhandenen natürlichen Böden ist sachgerecht zwischenzulagern und möglichst im Plangebiet, bspw. zur Geländemodellierung, zu verwerten.

Wasserwirtschaftsamt Kempten, Postfach 2644, 87416 Kempten (Stellungnahme vom 07.05.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“. Bei der Verwertung von anfallendem Bodenmaterial richten sich die materiellen Anforderungen nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§en 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV). Aus fachlicher Sicht sind eine bodenkundliche Baubegleitung sowie ein Bodenschutzkonzept bei diesem Bauvorhaben nicht erforderlich. Sofern ein Bodenschutzkonzept erstellt wird, sollte der Fokus hier deutlich auf der ordnungsgemäßen Verwertung und Entsorgung von evtl. anfallendem Bodenmaterial liegen. **Altlasten** Der Standort der ehemaligen Inselbrauerei ist im Altlastenkataster (ABUDIS) nicht als Altstandort geführt. Im Bericht des Büros „Re2area GmbH“ vom 17.11.2020 zur orientierenden Schadstoffuntersuchung werden jedoch Untergrundverunreinigungen dokumentiert. Untersucht wurden mittels Kleinrammbohrungen entnommene Mischproben. Da der Bericht aus dem Jahr 2020 stammt, wurden die bodenschutzrechtlichen Bewertungen nach den damals geltenden, zwischenzeitlich aktualisierten Vorgaben durchgeführt. Der Berichtersteller kam damals zu der Einschätzung, dass eine Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Wasser nicht zu erwarten ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zur Altlastensituation (kein Eintrag im Altlastenkataster, jedoch dokumentierte Untergrundverunreinigungen im Bericht der Re2area GmbH vom 17.11.2020) wurden bereits berücksichtigt. Der Empfehlung, die Aushubmaßnahmen gutachterlich zu begleiten und Sohl- sowie Wandbeprobungen der Baugruben durchzuführen, wird gefolgt; ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen vorgesehen bzw. wird aufgenommen.

Wasserwirtschaftsamt Kempten, Postfach 2644, 87416 Kempten (Stellungnahme vom 07.05.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Trotz der nicht regelkonformen Probenerstellung (je eine Mischprobe über den gesamten Bohrkern) deuten die Ergebnisse auch aus heutiger Sicht darauf hin, dass das vorhandene Schadstoffpotenzial im Untergrund begrenzt ist. Eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen mit Sohl- und Wandbeprobung der Baugruben ist jedoch aus fachlicher Sicht angezeigt.	**Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat beschließt, die Festsetzungen zur Wasserwirtschaft hinsichtlich Retention, vorrangiger Teilversickerung und gedrosselter Einleitung fortzuschreiben. Ergänzend wird ein Hinweis zum Grundwasserschutz nach § 9 WHG in die Planunterlagen aufgenommen.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 15, 53227 Bonn (Stellungnahme vom 05.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Danach werden die Belange der Telekom durch die Planung derzeit nicht berührt; Einwände werden nicht erhoben. Die Telekom wird bei Planänderungen sowie im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Sofern im weiteren Verfahren Verkehrsflächen entwidmet werden, in denen Telekommunikationsanlagen liegen, wird die Telekom gesondert

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 15, 53227 Bonn (Stellungnahme vom 05.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Anlass, Ziel und Zweck der Planung haben wir dem Begründungsteil zufolge studiert und zur Kenntnis genommen. Dagegen erheben wir keine Einwände. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701	eingebunden. Die Hinweise zur frühzeitigen Abstimmung, Planauskunft und Koordination der Erschließungsmaßnahmen werden an den Vorhabenträger weitergeleitet und im Planvollzug berücksichtigt. **Beschlussvorschlag:** Es ist keine Planänderung erforderlich. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben und im Planvollzug berücksichtigt.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 15, 53227 Bonn (Stellungnahme vom 05.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. Für die Beteiligung danken wir Ihnen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701	

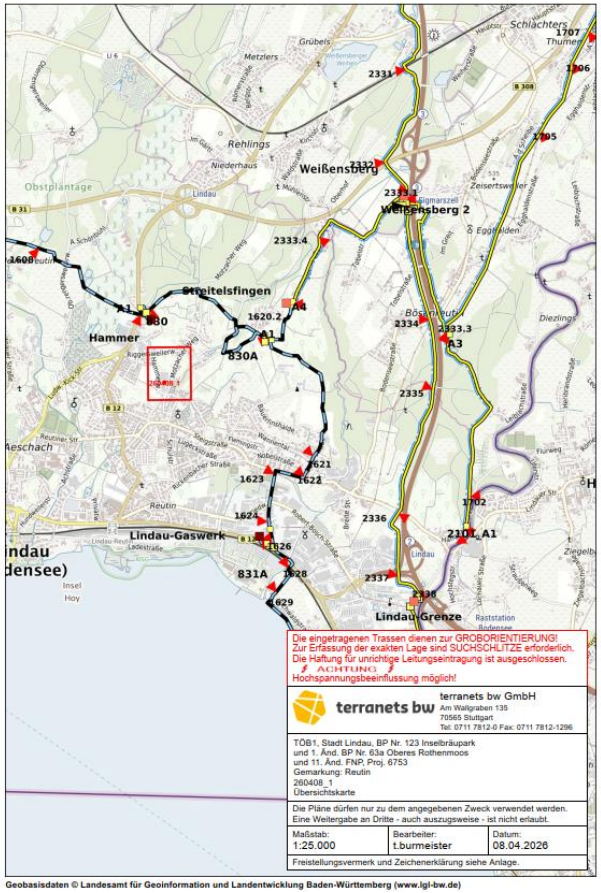
8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 15, 53227 Bonn (Stellungnahme vom 05.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.	

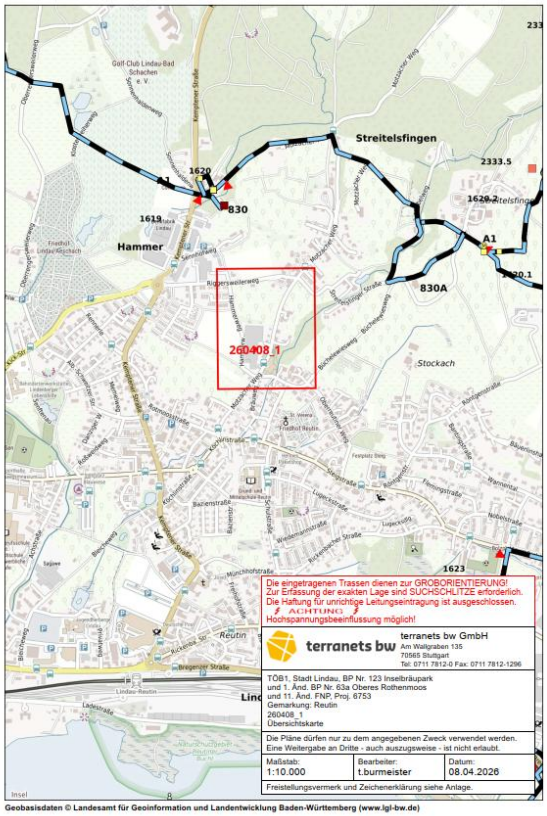
9. Staatliches Bauamt Kempten, Straßenbau, Rottachstraße 13, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 27.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Staatliche Bauamt geht davon aus, dass eine ggf. zu erwartende Mehrfrequentierung im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die B 12 für die straßenbauliche Beurteilung nicht relevant ist; Einwände

9. Staatliches Bauamt Kempten, Straßenbau, Rottachstraße 13, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 27.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Wir gehen davon aus, dass die durch die Änderung des Bebauungsplans evtl. zu erwartende Mehrfrequentierung im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die B12 nicht relevant für die straßenbauliche Beurteilung ist. Insofern bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans keine Einwände. Wir dürfen auf unsere Stellungnahmen vom 20.07.2017 und vom 02.09.2019 verweisen. Diese behalten weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit.	gegen den Bebauungsplan werden daher nicht erhoben. Auf die Stellungnahmen des Staatlichen Bauamts vom 20.07.2017 und 02.09.2019 zum benachbarten abgeschlossenen Bauleitverfahren BP 63a "Oberes Rothenmoos" wird verwiesen; diese behalten weiterhin Gültigkeit und werden im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt. **Beschlussvorschlag:** Es ist keine Planänderung erforderlich. Die Hinweise aus den Stellungnahmen vom 20.07.2017 und 02.09.2019 werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
Stellungnahme vom 20.07.2017 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden-können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Das Gebiet wird über eine städtische Straße (Riggersweiler Weg) mittelbar an das übergeordnete Straßennetz (B 12) angeschlossen. Insofern bestehen bezüglich der Ausweisung, bzw. der nun beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes keine Einwände.	Siehe oben. **Beschlussvorschlag:** Es ist keine Planänderung erforderlich.
Stellungnahme vom 02.09.2019	Siehe oben.

9. Staatliches Bauamt Kempten, Straßenbau, Rottachstraße 13, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 27.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Wir dürfen auf unsere Stellungnahme vom 20.07.2017 verweisen. Diese behält weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit.	**Beschlussvorschlag:** Es ist keine Planänderung erforderlich.

10. terranets bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart (Stellungnahme vom 09.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich befinden sich nach Angaben der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO) keine Anlagen; Belange werden durch die Planung daher nicht berührt. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich. Hinweise zur Online-Leitungsauskunft (BIL) werden an den Vorhabenträger zur Beachtung im Planvollzug weitergeleitet.
Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de Anlagen	**Beschlussvorschlag:** Es ist keine Planänderung erforderlich. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

10. terranets bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart (Stellungnahme vom 09.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Übersichtspläne  	

10. terranets bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart (Stellungnahme vom 09.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	

11. Amt für ländliche Entwicklung, Dr.-Rothermel-Straße 12, 86381 Krumbach (Stellungnahme vom 22.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Das Planungsgebiet ist an keinem laufenden Verfahren der Ländlichen Entwicklung beteiligt. In diesem Bereich sind keine Maßnahmen oder Verfahren der Ländlichen Entwicklung geplant oder betroffen. Damit sind die Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung zu vertreten hat, nicht berührt. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Angaben des Amts für Ländliche Entwicklung ist das Plangebiet an keinem laufenden Verfahren der Ländlichen Entwicklung beteiligt; Maßnahmen oder Verfahren sind nicht geplant oder betroffen. Belange der Ländlichen Entwicklung werden daher durch die Planung nicht berührt; eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich. **Beschlussvorschlag:** Es ist keine Planänderung erforderlich. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

12. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau, Lotzbeckweg 1, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 22.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen zu o.g. Verfahren und nehmen dazu im Namen unseres Landesverbands wie folgt Stellung. Zur Änderung des Flächennutzungplans (FNP) in o.g. Bereich (W5) im Jahre 2009 haben wir die Wiederverwertung bisher bereits genutzter Flächen begrüßt. Gleichzeitig forderten wir eine Planung, die die bisherige Riegelwirkung des Bauwerks auflöst und einen Grünzug entstehen lässt, der als Frischluftschneise in Richtung Rothenmoos fungiert. Die nun vorgestellte 11. Änderung des FNP berücksichtigt diese Forderung leider nicht weshalb wir diese Planung ablehnen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bund Naturschutz begrüßt grundsätzlich die Wiedernutzung bereits genutzter Flächen, lehnt die vorgesehene 11. FNP-Änderung jedoch ab, da die Ausbildung eines durchgehenden Grünzugs/Frischluftkorridors nicht in der geforderten Form umgesetzt wird. Der Belang von Grün- und Klimafunktionen wird im Verfahren berücksichtigt (u. a. Umweltbericht sowie Grünordnungs- und Begrünungsmaßnahmen); im Rahmen der Abwägung wird der Innenentwicklungs- und Wohnraumbedarf am Standort jedoch höher gewichtet, sodass die Planung in der vorgesehenen Grundkonzeption beibehalten wird. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Planung gegenüber dem heutigen Bestand – geprägt durch großflächige, zusammenhängende Lager- und Hallengebäude sowie extensive Versiegelungen – eine deutliche stadtklimatische Verbesserung bewirkt. Durch den Rückbau bzw. die Neuordnung der Bebauung, die umfassende Begrünung (u. a. Dach- und Freiflächenbegrünung, Baumpflanzungen) sowie die gegliederte Anordnung der Baukörper werden Verdunstung und Abkühlung gefördert und gleichzeitig Durchströmungsmöglichkeiten zwischen den Gebäuden geschaffen. Die Baukörper sind dabei in Zeilen mit überwiegend nord-südgerichteter Orientierung gegliedert, sodass zwischen den Gebäuden Luftleitbahnen entstehen können und eine Kaltluftbewegung von Norden in Richtung Süden (Talraum/Rothenmoos) begünstigt wird. Zusammen mit der vorgesehenen Grünfläche entlang des Hammerwegs bleibt eine nord-südgerichtete Luftbewegung möglich; die klimatischen Ausgleichsfunktionen werden damit gegenüber dem Bestand insgesamt gestärkt.

12. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau, Lotzbeckweg 1, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 22.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Zu 1. Nachfrage nach Wohnbauland „1. Lindau verzeichnet eine starke Nachfrage nach Wohnbauland, der durch Neuausweisungen von Wohnbauflächen Rechnung getragen werden soll. Um junge Menschen und Familien am Ort halten zu können und generationsübergreifendes Wohnen zu ermöglichen, ist es der Wunsch der Stadt, die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von familiengerechtem Wohnraum zu schaffen.“ Um diese These zu stützen, fordern wir die Vorlage einer aktuellen Wohnraumbedarfsanalyse. Die geplanten und umgesetzten Wohnbauvorhaben im Stadtgebiet der vergangenen Jahre zeigen, dass ein Großteil des geschaffenen Wohnraums eher in das Segment von teuren Luxuswohnung und Zweitwohnungen eingeordnet werden kann. Diese dienen in keiner Weise der Deckung von echten Bedarfen. Zudem zeigt die zukünftige demographische Entwicklung unter den aktuellen Prognosen eine zunehmende Überalterung der Gesellschaft, besonders im Landkreis Lindau. Aus dem Bericht „Bayern in Zahlen“ des Bayerischen Landesamt für Statistik Ausgabe 06/2025, Seite 50: „Lindau wird mit etwa 51 zu 100 Personen auch den höchsten Altenquotienten im Regierungsbezirk aufweisen und hat neben dem Landkreis Oberallgäu aktuell zudem das höchste Durchschnittsalter in Schwaben (2023: jeweils 45,6 Jahre)“. Es sollte daher	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer nachvollziehbaren Bedarfsbegründung wird aufgegriffen; die Planunterlagen wurden um die „Ermittlung des Wohnungsbedarfs bis 2040“ der Stadt Lindau (Planwerk Stadtentwicklung, Stand 28.11.2021) ergänzt und die Begründung entsprechend fortgeschrieben. Danach ergibt sich bis 2040 ein Bedarf von 2.610 Wohneinheiten; zugleich wird eine verstärkte Nachfrage nach kleineren und mittleren sowie barrierearmen/seniorengerechten Wohnungen beschrieben. Die Planung trägt hierzu als Innenentwicklungsmaßnahme durch einen breit gefächerten Wohnungsmix (u. a. familiengeeignete Wohnungen, Mietwohnraum für kleine und mittlere Einkommen sowie geförderter Wohnungsbau) bei. Zudem werden Ferienwohnungen und Nebenwohnungen ausgeschlossen.

12. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau, Lotzbeckweg 1, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 22.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
begründet vorgelegt werden, wie hoch der Wohnraumbedarf tatsächlich ist, in welchen sozialen Bereichen die Bedarfe liegen und inwieweit dieses Projekt dazu beiträgt diesen Bedarf zu decken. Wir begrüßen einen sozialen Wohnungsbau. Die Absicht einer Maximalbebauung befriedigt aber im vorliegenden Fall keine Wohnbedarf sondern, wie im vor Ort Termin dargestellt, hauptsächlich die Interessen der Investoren. Um langfristige und weitreichende Entscheidungen, wie Wohnbebauung zu rechtfertigen sind unserer Ansicht nach Pauschalaussagen nicht ausreichend. Zu 1.1. Standortentscheidung Wie bereits Eingangs ausgeführt begrüßen wir die Standortwahl in Bezug auf die Wiederverwertung bereits genutzter Flächen und sind daher nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung auf dem geplanten Standort des ehemaligen Betriebsgeländes. Im vorliegenden Fall soll Gewerbefläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Wie oben erwähnt ist aus unserer Sicht zur Rechtfertigung eine aussagekräftige und nachvollziehbare Wohnraumbedarfsanalyse nötig. Ohne verlässliche Daten befürchten wir für kommende Vorhaben weitere Pauschalaussagen, nach denen der Gewerbebedarf gedeckt werden muss und dann wertvolle Grünflächen in Gewerbeparks umgewandelt werden. Wir würden daher die Ansiedlung von Kleingewerbe z.B. in Form von kleinen Handwerksbetrieben in diesem Bereich begrüßen (kein Einzelhandel). Dies würde das Verkehrsaufkommen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer nachvollziehbaren Wohnraumbedarfsbegründung wird aufgegriffen; die entsprechende Darlegung wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die Standortentscheidung als Flächenrecycling/Innenentwicklung auf einem ehemals gewerblich genutzten, bereits vorgeprägten Areal wird im Grundsatz bestätigt und die Planung eines überwiegend wohngeprägten Quartiers im wohnbaulich geprägten Umfeld beibehalten. Der Vorschlag, darüber hinaus zusätzliche Gewerbeflächen für Kleingewerbe/Handwerk auszuweisen, wird im Rahmen der Abwägung nicht übernommen. Wohnverträgliche Nutzungen bleiben jedoch im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet im Rahmen des § 4 BauNVO möglich: nicht störende Handwerksbetriebe sind allgemein zulässig, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden; Einzelhandel ist nicht Ziel der Planung. Im südlichen Bereich (u. a. in den Erd-/Hanggeschosszonen der Gebäude G01–G03) sind zudem nach der zugrunde liegenden Vorhabenplanung

12. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau, Lotzbeckweg 1, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 22.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
nicht relevant erhöhen und schafft die Grundlage und Perspektive für das lokale Handwerk. Zu 1.3.2 und 6. LEP Bayern - Klimawandel, Berücksichtigung des Klimaschutzes „1.3.2 Anpassungen an den Klimawandel - (G): Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“ „6. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und großflächig versiegelt. Durch die Entsiegelung des ehemaligen Betriebsgeländes im Zuge der Nachverdichtung wird zusätzlicher nachhaltiger Wohnraum geschaffen. Damit kann die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vermieden werden.“ In der „Fortschreibung des Gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes „Lindau 2030““ der Stadt ist das Vorhabengebiet als bioklimatischer Belastungsraum dargestellt (Abb. 10, Seite 24). Um dem Punkt 1.3.2. und dem LEP Bayern Rechnung zu tragen, ist es daher nötig diesen Belastungsraum zu entschärfen. Die aktuelle Planung, bei der Park- und Grünanlagenflächen im FNP in bebautes Gebiet umgewidmet werden sollen konterkariert die selbst gesteckten Ziele des FRK der Stadt Lindau und widerspricht dem LEP Bayern. Bei der aktuellen Neuplanung muss also aus unserer Sicht die Möglichkeit genutzt werden eine	entsprechende wohnverträgliche Nutzungen vorgesehen, die sich in den Gebietscharakter einfügen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf das gesamtstädtische Freiraumkonzept „Lindau 2030“ (bioklimatischer Belastungsraum) sowie auf die Ziele des LEP zur Anpassung an den Klimawandel wird aufgegriffen. Die Planung berücksichtigt Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange durch verbindliche Begrünungs- und Grünordnungsfestsetzungen sowie durch eine wassersensible Niederschlagswasserbewirtschaftung (Schwammstadtprinzip, u. a. Dachbegrünung, Substrataufbauten über der Tiefgarage, Baumpflanzungen). Damit wird gegenüber dem heutigen, stark versiegelten und durch großvolumige Bestandsbebauung geprägten Zustand eine stadtklimatische Verbesserung (Verdunstung, Abkühlung, Beschattung) erzielt. Die Grünfläche entlang des Hammerwegs sichert zudem eine nord-südgerichtete Freiraumstruktur. Die Bebauung ist gegliedert angeordnet, sodass zwischen den Baukörpern Luftleitbahnen entstehen können und eine Kaltluftbewegung von Norden in Richtung Süden (Talraum/Rothenmoos) begünstigt wird. Im Rahmen der Abwägung werden diese klimatischen Ausgleichsfunktionen, auch aufgrund der Verbesserung des Mikroklimas durch Entsiegelung und Begrünung, berücksichtigt; ein weitergehender, durchgehender Grünzug in der vom BN geforderten Ausprägung wird angesichts der Innenentwicklungsziele und des Wohnraumbedarfs am Standort jedoch nicht vorgesehen. Zudem wird durch das Freiraumkonzept ein durchgängiger und belebter Charakter im Quartier erzeugt.

12. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau, Lotzbeckweg 1, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 22.04.2026)
identisch FNP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
zukünftig lebenswerte, d.h. auch klimaresiliente Stadtplanung zu verwirklichen. Diese müssen gegenüber den hier vorliegenden reinen Profitinteressen sorgfältig abgewogen werden und dürfen nicht weiter hintangestellt werden. Die aktuelle Nichteinhaltung des bisherigen FNPs rechtfertigt keineswegs die jetzige Überplanung des Gebietes, das nach aktuellem FNP als Parkanlage vorgesehen ist. Der Grünstreifen in Nord-Süd Richtung und die nördlich gelegene Grünfläche sind als Nord-Süd Achse essenziell als Verlängerung der Frischluftschneise von Richtung Motzach. Kühle und frische Lust strömt so in Richtung der dicht bebauten Flächen und entlastet das dortige Bioklima, besonders in den Sommermonaten. Die aktuelle Planung weist für uns einen deutlichen Riegel für diese wichtigen Luftströmungen auf und behindert somit einen Frischlufteinstrom. Bei Nichtbeachtung solcher Aspekte in den Planungen sehen wir hohe Folgekosten und zukünftige Probleme in der Stadtplanung. Die rechnerische Beurteilung der Bebauung und die Aussage, dass nur 50% der Gesamtfläche unversiegelt seien, rechtfertigt aus unserer Sicht nicht die Änderung des FNP. Wir lehnen diese Planung daher ab und befürworten die Erhaltung bzw. Aufwertung der jetzt verzeichneten Grünflächen, da diese in ihrer Funktionalität langfristig entwickelt und erhalten werden können. 9. Erschließung / Ver- und Entsorgung des Plangebiets	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einwände gegen die Überplanung der im bisherigen FNP dargestellten Park-/Grünflächen werden im Rahmen der Abwägung geprüft. Die Planung folgt jedoch dem Ziel der Innenentwicklung und des Flächenrecyclings auf einem bereits stark vorgeprägten, überwiegend versiegelten ehemaligen Gewerbestandort. Die klimatischen Funktionen (u. a. Frischluft/Kaltluftabfluss) werden in der Planung berücksichtigt: Entlang des Hammerwegs bleibt eine nord-südgerichtete Grünstruktur erhalten; zudem führt die Neuordnung gegenüber dem Bestand durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen und eine gegliederte Baukörperanordnung zu verbesserten kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen und erhält Durchströmungsmöglichkeiten. Im Ergebnis wird die FNP-Änderung trotz der Einwände im Rahmen der Abwägung beibehalten; eine vollständige Erhaltung bzw. Aufwertung der im bisherigen FNP dargestellten Grünflächen in der vom BN geforderten Ausprägung wird angesichts der Wohnbauziele am Standort nicht verfolgt. Der Hinweis wird aufgegriffen. Das Verkehrsgutachten wurde mit Stand vom 06.07.2026 fortgeschrieben. Dabei wurden die aktualisierte Planung, der Prognose-Planfall 2040, die

12. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau, Lotzbeckweg 1, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 22.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Wie unter 9. geschildert, beschreibt das vorliegende Verkehrsgutachten die Erschließung im Endzustand. Da die verkehrliche Erschließung jedoch von der Bebauung des Gebietes W6 „Rothenmoos 3“ abhängt, ist die Erschließung für die jetzige Planung nicht zufriedenstellend geklärt. Die Zahlen des Verkehrsgutachtens sind zudem aus dem Jahr 2019. Ein verlässliches Gutachten mit aktuellen Zahlen ist daher die Grundlage für eine nachhaltige Planung. Die Problemzonen im Riggersweiler Weg sind aus unserer Sicht nicht ausreichend beleuchtet. Aus Berichten von Anwohnern sind schon jetzt oft die Belastungsgrenzen im Plangebiet erreicht. Zudem sind gefährliche Kontenpunkte wie die Kreuzung Riggersweiler Weg – Hammerweg besonders in Bezug auf Radfahrende und Fußgänger vernachlässigt. Durch eine Einbahnstraßenregelung von Riggersweiler Weg in Richtung Hammerweg und Motzacher Weg könnte zumindest Gegenverkehr gemindert werden und daher auch der Rad- und Fußverkehr sicherer gestaltet werden. Ein weitsichtiges Verkehrskonzept ist aus unserer Sicht bereits jetzt nötig und darf nicht von der Fertigstellung weiterer Vorhaben abhängig sein. Orts- und Landschaftsbild Jegliche Bebauung in diesem Gebiet sollte sich der natürlichen Hanglage anpassen und eine Abstufung aufweisen. Die Höhe sollte hier dem umliegenden Ortsbild anpassen und nicht die Maximalvorgabe des jetzigen Brauereigebäudes als Ziel vor Augen haben. So kann ein verträgliches	Verkehrsverteilung über Riggersweilerweg/Hammerweg und Motzacher Weg sowie die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der maßgeblichen Knotenpunkte erneut betrachtet. Auch der Riggersweilerweg als künftig auszubauende Hauptachse der Quartierserschließung sowie die Belange des Fuß- und Radverkehrs wurden ergänzend beurteilt. Die im Gutachten aufgezeigten verkehrsorganisatorischen Maßnahmen, einschließlich möglicher Regelungen zur Verkehrsführung, betreffen den straßenverkehrsrechtlichen Vollzug und können nicht unmittelbar im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Ergebnisse bestätigen eine leistungsfähige und verträgliche Erschließung; eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Orts- und Landschaftsbild sowie die Einbindung in die topographische Situation werden durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung (u. a. Wandhöhen, Geschossigkeit/Staffelungen) und zur Geländegestaltung berücksichtigt. Aufgrund der großflächigen Tiefgaragenunterbauung ist ein weitgehend einheitliches Quartiersniveau zur Sicherung barrierefreier Erschließung,

12. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau, Lotzbeckweg 1, 88131 Lindau (B) (Stellungnahme vom 22.04.2026) identisch FNP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Orts- und Landschaftsbild entwickelt werden und zu einem lebenswerten und zukunftssicheren Lindau beitragen. Zusammenfassend lehnen wir aus den oben genannten Gründen die vorgebrachte Änderung des FNP und die Bebauung in ihre aktuell geplanten Form ab.	zusammenhängender Freiräume und einer technisch/konstruktiv wirtschaftlichen Tiefgaragenlösung erforderlich. Gleichwohl werden Optimierungen zur Ortsbildverträglichkeit im weiteren Planungsverlauf geprüft. So konnten bspw. bereits zusätzliche Straßen- und Quartiersbäume mit besten Wachstumsbedinungen außerhalb der mit Tiefgaragen-unterbauten Bereiche sowie Fassadenbegrünungen an geeigneten Stellen in die Planung integriert werden. Auch die Pflanzqualität der Quartiersbäume am Quartiersplatz und außerhalb der Tiefgarage wurde auf einen Stammumfang von 20-25 cm erhöht.
	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, die Begründung hinsichtlich Wohnraumbedarf, Klimaschutz/Klimaanpassung sowie der fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung zu ergänzen. Im Übrigen hält der Stadtrat an der Planung fest.

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 15.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Heute schreibe ich Ihnen als DIREKTE Anwohnerin zur geplanten Bebauung. Ich wohne im [redacted] - seit über 20 Jahren - und erlebe seit Jahren, wie sich die Umgebung zunehmend verändert hat. In den letzten Jahren hat hier bereits eine massive Verdichtung stattgefunden. Diese Entwicklung führt schon heute zu spürbaren Problemen, insbesondere im Verkehr. Die Situation ist bereits jetzt angespannt, mit zunehmendem Parkdruck und mehr Verkehrsaufkommen im Wohngebiet. Vor diesem Hintergrund sehe ich das geplante Bauvorhaben auf dem ehemaligen Coca-Cola-Gelände sehr kritisch. Die geplante Bebauung mit über 200 Wohnungen bedeutet eine weitere erhebliche Nachverdichtung – in einem Bereich, der bereits jetzt schon an seine Grenzen stößt. Es geht hier nicht um eine behutsame Weiterentwicklung, sondern um eine Größenordnung, die die bestehende Struktur deutlich überfordert. Wir haben bereits ein großes laufendes Projekt im direkten Umfeld (Lindaupark), bei dem Anpassungen notwendig wurden. Gleichzeitig wird	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geäußerten Sorgen hinsichtlich einer weiteren Verdichtung, des Verkehrsaufkommens, des Parkdrucks sowie der allgemeinen Belastung des Umfelds sind nachvollziehbar und werden in der Abwägung berücksichtigt. Die Planung dient der Innenentwicklung und Wiedernutzung eines bereits baulich vorgeprägten ehemaligen Gewerbestandorts. Angesichts des bestehenden Wohnraumbedarfs wird die vorgesehene bauliche Dichte am Standort grundsätzlich als städtebaulich vertretbar bewertet. Zugleich werden durch die gegliederte Bebauung, die Freiflächenplanung sowie die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen die Auswirkungen der Nachverdichtung gemindert. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden gutachterlich untersucht. Das Verkehrsgutachten wurde mit Stand vom 06.07.2026 fortgeschrieben. Dabei wurden die aktualisierte Planung, der Prognose-Planfall 2040, die Verkehrsverteilung über Riggersweilerweg/Hammerweg und Motzacher Weg sowie die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der maßgeblichen Knotenpunkte erneut betrachtet. Danach kann die verkehrliche Erschließung leistungsfähig und verträglich abgewickelt werden. Verkehrsorganisatorische Maßnahmen, etwa zu Knotenpunkten, Verkehrsführung oder Beschilderung, können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden und sind im weiteren Vollzug durch die zuständigen Fachstellen der Stadt zu prüfen.

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 15.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
nun ein weiteres großes Baugebiet geplant. Diese Gesamtentwicklung sollte kritisch hinterfragt werden. Besonders problematisch ist aus meiner Sicht, dass die bestehenden Verkehrsprobleme nicht gelöst sind. Zusätzliche mehrere hundert Bewohner werden die Situation zwangsläufig weiter verschärfen. Eine überzeugende und konkret nachvollziehbare Lösung dafür ist bislang nicht erkennbar. Auch die Infrastruktur wirft Fragen auf. Mehr Bebauung bedeutet mehr Belastung für Kanalisation, soziale Einrichtungen und das gesamte Umfeld. Gerade im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse sollte man zusätzliche Versiegelung sehr kritisch betrachten. Besonders kritisch sehe ich auch den Umgang mit Freiflächen. Wenn ursprünglich andere Nutzungen wie Grünflächen vorgesehen waren, dann ist es problematisch, diese nun vollständig der Bebauung zu opfern. Grün ist keine Reservefläche, sondern ein zentraler Bestandteil lebenswerter Städte. Ich möchte betonen: Es geht nicht darum, Entwicklung grundsätzlich abzulehnen. Aber sie muss verträglich sein – für die Menschen, die bereits hier leben. In der aktuellen Form habe ich erhebliche Zweifel, dass diese Verträglichkeit gegeben ist.	Der ruhende Verkehr des Quartiers wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht; dadurch wird zusätzlicher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum begrenzt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung des Plangebiets über die bestehenden Netze grundsätzlich möglich ist und im Zuge der Erschließungsplanung bedarfsgerecht ausgelegt wird. Die konkrete technische Ausgestaltung (z. B. Dimensionierung, Nachweise) erfolgt im Planvollzug in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern. Die Hinweise zu Starkregen und Versiegelung werden ebenfalls berücksichtigt. Das Vorhaben entwickelt einen bereits überwiegend bebauten und versiegelten Gewerbestandort weiter (Innenentwicklung/Flächenrecycling). Zudem ist ein wassersensibles Konzept vorgesehen (u. a. Dach- und Freiflächenbegrünung, Substrataufbauten über der Tiefgarage, Rückhalt und gedrosselte Ableitung), um Abflussspitzen zu reduzieren und die Klimaanpassung zu unterstützen. Die angesprochene Bedeutung von Grün- und Freiflächen wird im Planungsansatz aufgegriffen: Das Freiraumkonzept ist integraler Bestandteil der Planung und wird durch Festsetzungen (Grünflächen, Pflanzgebote, Spiel- und Aufenthaltsbereiche) abgesichert. Insgesamt die Planung daraufhin überprüft, ob zusätzliche Optimierungen zur Verträglichkeit für das Umfeld möglich sind, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen der

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 15.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Ich bitte Sie daher, dieses Projekt kritisch zu hinterfragen und die berechtigten Anliegen der Anwohner ernst zu nehmen.	Innenentwicklung und Wohnraumschaffung in Frage zu stellen. In der Folge konnten u.a. zusätzliche Baumpflanzungen und Fassadenbegrünungen in die Planung aufgenommen werden. **Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat beschließt, die Begründung hinsichtlich der fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung sowie der Entwässerung/Niederschlagswasserbewirtschaftung zu ergänzen. Im Übrigen hält der Stadtrat an der Planung fest.
ergänzende Stellungnahme vom 24.04.2026 Ich habe mir Ihre Info Veranstaltung interessiert angesehen und angehört. Da ich im [redacted] seit über 20 Jahren wohne, habe ich die leider extrem zunehmende Bebauung hautnah mitbekommen und denke, dass die Verdichtung katastrophale Auswirkung auf die restlichen Anwohner um das Gebiet hat, da es im Endeffekt gar keine Infrastrukturlösungen gibt und auch keine Lösung zur Entwässerung. Wir haben dies nach dem Anschluss der BPM Häuser im Oberreutiner Weg vor Jahren schon selbst erlebt, als "zufällig" drei Monate nach Anschluss der 4 Häuser mit vielen Wohneinheiten uns die Keller mit Dreckwasser vollgelaufen sind. Das hatte es zuvor die vielen Jahre nie gegeben und ich glaube, da muss man ein Sachverständiger sein, um zu verstehen, wenn	Die ergänzende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geäußerten Sorgen zur weiteren Verdichtung, zur Verträglichkeit der Geschossigkeit sowie zu Verkehrs- und Entwässerungsthemen sind nachvollziehbar und werden in der Abwägung berücksichtigt. Zum Thema Entwässerung wird klargestellt, dass die Niederschlagswasserbewirtschaftung für das Quartier konzeptionell erarbeitet und im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess fachlich nachgewiesen und konkretisiert wird, wenngleich bereits eine Vorabbilanzierung erfolgt ist. Aufgrund der großflächigen Tiefgaragenunterbauung ist eine flächige Versickerung nur eingeschränkt möglich; die Planung sieht daher Rückhalt und eine gedrosselte Einleitung in das öffentliche System vor und folgt dem Prinzip einer wassersensiblen Quartiersentwicklung (u. a. Dach- und Freiflächenbegrünung, Substrataufbauten). Der geschilderte Vorfall mit „Dreckwasser“ in Kellern lässt sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht rückwirkend ursächlich zuordnen; er unterstreicht

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 15.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
die Garagen unter der Erde alles versiegeln und die Fläche darüber sein übriges tut. Auch auf diesem engen Raum Häuser mit 4 Etagen sind meiner Meinung nach nicht angepasst an die restliche Umgebung! Ich frage mich natürlich auch, wenn i+R am Lindaupark diese Hochhäuser noch gerade fertig stellt und die Wohnungen nicht verkauft und vermietet worden und immer noch im Angebot sind, weshalb dann der nächste "Park" gebaut wird? Mich erinnert das irgendwie an meine Kindheit und die den DDR Plattenbau und das "Wohnungsbauprogramm". Dann möchte ich noch etwas zur unmöglichen Straßenführung im Motzacherweg und Oberreutiner Weg bei uns anmerken (PDF im Anhang). Es ist ein Grauen, wie es bei uns nun aussieht. Irgendwie erinnert mich das an "Ausgrenzungen" und "Abgrenzungen". ich hatte hierzu schon mal eine Mail ans Bauamt geschickt, aber leider KEINE Antwort erhalten. Meiner Meinung nach kommt nur jemand auf diese irrsinnige Idee, diese Pfosten aufzustellen, der selbst da nicht wohnt und ziemlich hilflos wirkt. Es sieht fast wie eine ghettoähnliche Absperrung aus und ich glaube auch, dass das Chaos jetzt insgesamt viel schlimmer ist. Meine Kinder haben es auch wirklich geschafft, allein und selbstständig von da aus in die Schule zu kommen ohne diese Pfosten und wurden nicht überfahren. Als Anwohnerin vom Oberreutiner Weg sollte ich nun durch den Bräuweg fahren, der	jedoch die Bedeutung einer geordneten Entwässerungsplanung, die im Planvollzug sicherzustellen ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die städtebauliche Maßstäblichkeit, Geschossigkeit und Höhenentwicklung wurden im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs sowie eines mehrstufig fortentwickelten Bebauungskonzepts geprüft und weiterentwickelt. Die Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan über Festsetzungen, insbesondere zu Wandhöhen, Geschossigkeit und Staffelungen, verbindlich gesteuert. Dabei wird die bewegte Topographie berücksichtigt und die Bebauung innerhalb des Quartiers gegliedert angeordnet. Die vorgesehene Dichte wird angesichts des bestehenden Wohnraumbedarfs, der integrierten Lage und der Wiedernutzung eines bereits baulich vorgeprägten ehemaligen Gewerbestandorts als städtebaulich vertretbar bewertet. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Einbindung in Topographie und Umgebung wurden ergänzende Schnitte und Visualisierungen erstellt und in die weitere Bearbeitung und Planungskommunikation einbezogen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Anmerkungen zu Wohnungsmarkt/Absatz werden zur Kenntnis genommen. Die Planung stützt sich auf den grundsätzlichen Wohnraumbedarf in Lindau; die Begründung wird hierzu um die Wohnbedarfsprognose der Stadt Lindau bis 2040 ergänzt. Danach besteht weiterhin ein erheblicher quantitativer und qualitativer Wohnraumbedarf, insbesondere auch an kleineren und mittleren, barrierearmen sowie bezahlbaren Wohnungen.

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 15.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
teils gar keine Bürgersteige hat und muss nun die Anwohner entweder im Bräuweg oder Oberreutiner Weg nerven mit meiner Durchfahrt. Weshalb trennt man nicht den Oberreutiner Weg an der GängleDurchfahrt, denn dann könnten alle, die oberhalb des Oberreutiner Weges wohnen, nach oben weg fahren und alle anderen unterhalb, dann wäre auch der Durchgangsverkehr beendet, der natürlich massiv zugenommen hat und auch die E-Bike-Fahrer sind ein großes Sicherheitsrisiko, die da durch rasen, als wären sie völlig allein auf der Straße. Auch der Fußweg an den Pfosten macht übrigens so gar keinen Sinn, weil zwei Autos in der Kurve gar nicht mehr aneinander vorbei kommen, weder außerhalb noch innerhalb der Pfosten. Das ganze Chaos kostet uns Steuerzahler so viel Geld und die Umwelt durch die weiteren Wege mit dem Auto viel zusätzliche Abgase und die Anwohner in den Wohngebieten vermutlich "viel Nerven". Es ist einfach schade, dass diejenigen, die das einfach so mal dahin bauen, selbst da nicht wohnen und sich auch nicht die Mühe vermutlich gemacht haben, da mal zu fahren, um selbst zu sehen, wie schlimm es jetzt ausschaut und chaotisch es zu geht. Auf dem Bild sieht man auch die merkwürdige Ausfahrt eines Weges aus Richtung Hasenbank, die fast mitten auf der Straße endet, an der nun alle warten müssen, weil zwei Autos nicht mehr aneinander vorbei kommen. Das kam noch zusätzlich zum Chaos hinzu. Was sich die Verantwortlichen	Die Hinweise zur Verkehrsführung, insbesondere zu Pfosten/Absperrungen und zur Situation im Bereich Motzacher Weg/Oberreutiner Weg/Bräuweg, werden zur Kenntnis genommen. Solche verkehrsrechtlichen Maßnahmen betreffen den Verkehrs- und Straßenraumvollzug und werden nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt. Gleichwohl sind der Stadt die angesprochenen Problemlagen bekannt. Das Verkehrsgutachten wurde mit Stand vom 06.07.2026 fortgeschrieben. Dabei wurde insbesondere der Knotenpunktbereich Motzacher Weg / Hammerweg / Oberreutiner Weg / Bräuweg vertieft betrachtet; das Gutachten zeigt mögliche verkehrsorganisatorische Lösungsansätze zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit auf. Die konkrete Umsetzung entsprechender Maßnahmen erfolgt im weiteren Vollzug durch die zuständigen Fachstellen der Stadt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Insgesamt wird die Planung im weiteren Verfahren daraufhin überprüft, ob zusätzliche Optimierungen zur Verträglichkeit für das Umfeld möglich sind, ohne die Zielsetzungen der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum auf einem bereits vorgeprägten Standort in Frage zu stellen.

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 15.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
dabei gedacht haben, würde mich interessieren. Mir ist so etwas noch nirgendwo begegnet, weder unsere merkwürdigen Pfosten, noch eine plötzliche Ausfahrt inmitten einer befahrenen Straße. Es wäre doch sehr schön, wenn Sie die unschöne Situation insgesamt in dem Gebiet neu überdenken und vorteilhafter anpassen und bevor eine Massenwohnanlage gebaut wird, auch diese Wohnanlage an die Umgebung anpassen und an den Bedarf, der evtl. nur von den Bauherren da ist?	**Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat beschließt, die Begründung hinsichtlich Entwässerung, Wohnraumbedarf und Verkehr fortzuschreiben. Ergänzende Schnitte und Visualisierungen werden in die Planungskommunikation einbezogen. Im Übrigen hält der Stadtrat an der Planung fest.

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 15.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
   	

2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 19.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
In der öffentlichen Ausschreibung wird angegeben, dass die künftige Bebauung "Mehrfamilienhäuser[n] unter anderem für den geförderten Wohnungsbau in einem parkähnlichen autofreien Quartier" beinhaltet. Das ist eine sehr erfreuliche Zukunftsperspektive, dürfte jedoch nicht der aktuellen Wirklichkeit entsprechen. Daher ergeben sich meine Fragen: Wie wird das bestehende Straßennetz an die neu entstehende Siedlung angepasst - insbesondere der Riggersweiler Weg und wo werden diese Bewohner und ihre Besucher ihre Fahrzeuge abstellen? Die Idee "wenige/keine Autos" bestand schon beim Bau des ersten Bauabschnitts im Oberen Rothenmoos vor mehr als 20 Jahren. Seither hat sich aufgrund des mangelhaften öffentlichen Verkehrswesens am Fahrzeugbestand der Bewohner wenig verändert. Deshalb meine nachdrückliche Bitte: Berücksichtigen sie die aktuelle Verkehrssituation bei dieser Planung, auch wenn die Zukunft irgendwann autofrei sein soll.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fragen zur verkehrlichen Anbindung, zur Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes sowie zum Parken sind nachvollziehbar und werden im Verfahren berücksichtigt. Die verkehrlichen Auswirkungen der Quartiersentwicklung wurden gutachterlich untersucht; das Verkehrsgutachten wurde mit Stand vom 06.07.2026 fortgeschrieben. Dabei wurden die aktualisierte Planung, der Prognose-Planfall 2040, die Verkehrsverteilung über Riggersweilerweg/Hammerweg und Motzacher Weg sowie die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der maßgeblichen Knotenpunkte erneut betrachtet. Auch der Riggersweilerweg wurde ergänzend beurteilt und als künftig auszubauende Hauptachse der Quartierserschließung berücksichtigt. Erforderliche verkehrsorganisatorische Maßnahmen, etwa zur Verkehrsführung oder Beschilderung, sind im weiteren Vollzug durch die zuständigen Fachstellen der Stadt zu prüfen und können nicht unmittelbar im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das Ziel eines weitgehend autofreien Quartiers bezieht sich auf die oberirdischen Freiräume im Quartier, nicht auf einen Verzicht auf Stellplätze. Der ruhende Verkehr wird überwiegend unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht; ergänzend sind oberirdische Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen Hammerweg und Motzacher Weg vorgesehen. Damit wird ein parkähnliches Freiraumkonzept unterstützt, ohne die Stellplatzversorgung grundsätzlich in Frage zu stellen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, die Begründung hinsichtlich der fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung sowie der Stellplatz- und Erschließungskonzeption zu ergänzen.

2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 19.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	Verkehrsorganisatorische Maßnahmen sind im Vollzug zu prüfen; im Übrigen hält der Stadtrat an der Planung fest.
Ergänzende Stellungnahme vom 20.04.2026 Beim Besuch der Informationsveranstaltung am Donnerstag, den 16. April 2026 um 15:00 Uhr wurden die Planinhalte zum Inselbräupark erläutert. Auf die Frage, wie das Gebiet Rothenmoos 2 an den Riggersweilerweg angebunden wird, wurde angegeben, dass der Hammerweg inzwischen zweispurig ausgebaut sei und 60 Prozent des Verkehrs über den Motzacher Weg abfließen sollen, der in einem Endausbau ohne konkretes Datum anders geführt wird. Die seit Jahren bestehenden Engstellen des Riggersweilerwegs sind in dieser Planung erneut NICHT berücksichtigt. Diese Engstellen befinden sich vor dem Kreisverkehr, zwischen der Wand der Tankstelle und der gegenüberliegender Tiefgarageneinfahrt, bis zur Einfahrt der Siedlung „Oberes Rothenmoos / Auf dem Hasenbank“ und weiter bis zur Einfahrt „Hammerweg“. Grund für die Engstellen sind eine zu geringe Fahrbahnbreite verursacht durch die Wand der Tankstelle, die parkenden Fahrzeuge der Anwohner und Besucher, die geringe Ausbaubreite mit fehlender Randbefestigung. Häufiges Ausweichen – teilweise über den Gehweg - und warten wird nötig, weshalb der Verkehr mehr	Die ergänzende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geschilderten Engstellen und Rückstausituationen im Bereich des Riggersweilerwegs sowie die daraus abgeleiteten Sorgen hinsichtlich einer weiteren Verkehrszunahme sind nachvollziehbar und werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die verkehrlichen Auswirkungen der Quartiersentwicklung wurden gutachterlich untersucht. Das Verkehrsgutachten wurde mit Stand vom 06.07.2026 fortgeschrieben. Dabei wurden die aktualisierte Planung, der Prognose-Planfall 2040, die Verkehrsverteilung über Riggersweilerweg/Hammerweg und Motzacher Weg sowie die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der maßgeblichen Knotenpunkte erneut betrachtet. Der Riggersweilerweg wurde dabei ergänzend berücksichtigt und als künftig auszubauende Hauptachse der Quartierserschließung eingeordnet. Hierzu werden im Gutachten bzw. in der weiteren verkehrlichen Betrachtung Ausbaumaßnahmen für den Riggersweilerweg zugrunde gelegt. Die Ergebnisse bestätigen eine leistungsfähige und verträgliche Erschließung. Konkrete Ausbaumaßnahmen oder alternative Routenführungen, etwa über Hammerweg/Sennhofweg, betreffen die übergeordnete Straßenplanung und den straßenverkehrsrechtlichen Vollzug und können nicht unmittelbar im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine provisorische Verbreiterung des Riggersweilerwegs ist im Zusammenhang mit einem anderen Bauvorhaben im Stadtteil (wegen erforderlicher umleitender Verkehrsführung) bereits geplant. Die Umsetzung ist voraussichtlich im Frühjahr 2027 vorgesehen.

2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 19.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
stockt als fließt. Heute ist die Verkehrsdichte schon zu hoch, wobei Rothenmoos 1 noch nicht fertiggestellt ist. Die Fahrt auf dem Riggersweilerweg gestaltet sich zu den Stoßzeiten äußerst schwierig. Teilweise blockieren sich die Fahrzeuge gegenseitig an den Zufahrten, es entsteht ein Rückstau, der sich in alle Richtungen fortsetzt. Bereits bei der Erschließung des Gebiets „Oberes Rothenmoos“ vor über 20 Jahren lagen an diesen Engstellen die Probleme der Verkehrsplanung und dort liegen die Probleme immer noch. Auf die Frage nach der Planung zu diesem Teilstück des Riggersweilerwegs wurde von einem Mitarbeiter der Stadt angegeben, es läge keine Planung vor. Deshalb meine Bitte an alle Beteiligten – insbesondere den Stadtrat: Bevor über eine Genehmigung des Oberen Rothenmoos 2 nachgedacht wird, muss unbedingt für den Abschnitt des Riggersweilerwegs zwischen dem Kreisverkehr an der Kemptener Straße und dem Hammerweg ein zukunftsfähiges Verkehrskonzept entwickelt werden. Möglicherweise hilft ein Ausbau des Hammerwegs im Norden bis zu seinem Ende und einer Weiterführung über den Sennhofweg. Weiterhin möchte ich für das Rothenmoos 2 anregen:	Die Maßnahme für den Vollausbau des Riggersweilerwegs wird durch GTL in die städtische Haushaltsplanung eingestellt. Die Umsetzung steht insofern unter dem Vorbehalt der entsprechenden Haushaltsbeschlüsse.

2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 19.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
• begrünen Sie insbesondere die Fassaden aller Gebäude sowie die Dächer und • errichten Sie auf den Dächern zusätzlich Solar- und Photovoltaik – evtl. aufgeständert, damit darunter eine Begegnungsfläche für die Bewohner entstehen kann • schaffen Sie weitere Begegnungsflächen, indem die Grünflächen um die Häuser nicht mit privaten Kleingärten und Hecken abgegrenzt werden • errichten Sie für die Bewohner der Erdgeschoßwohnungen Balkone für die private Nutzung - wie in allen anderen Stockwerken • pflanzen Sie an den Rändern der Bebauung möglichst große, heimische Bäume, zumal auf den 60 cm Bodenaufschüttung über der Tiefgarage nur kleine Bäume möglich sind • lassen Sie sich für eine lebenswerte Bauplanung inspirieren bei anderen Städten (Freiburg, Singapur), da Betonhäuser – mit und ohne Verkleidung – nicht lebenswert sind, sondern eine ökologische Katastrophe In der Hoffnung auf eine – nicht nur wirtschaftlich - gut durchdachte Planung verbleibe ich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zur Begrünung (Dach- und Freiflächenbegrünung, Baumpflanzungen) werden im Grundsatz bereits berücksichtigt: Für das Quartier sind umfangreiche Grünordnungs- und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt bzw. planerisch vorgesehen (u. a. Dachbegrünung, Pflanzgebote, Grünflächen und ein hochwertiges Freiflächenkonzept). Im Rahmen der Fortentwicklung der Planung wurde nun zudem auch eine Fassadenbegrünung an geeigneten Stellen (bspw. TG-Außenkante) berücksichtigt. Der Hinweis zur Nutzung von Solar-/Photovoltaikanlagen wird aufgegriffen. Photovoltaik ist vorgesehen und grundsätzlich mit Dachbegrünung kombinierbar; die Ausbildung von „Begegnungsflächen“ auf den Dächern ist jedoch nicht Planungsziel, da die Dachflächen vorrangig der Begrünung, Retention und technischen Nutzung dienen und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen im Freiraumkonzept verortet sind. Die Anregung, mehr Begegnungsflächen zu schaffen und eine kleinteilige Abgrenzung durch Privatgärten/Hecken zu vermeiden, wird zur Kenntnis genommen. Die Hecken und Freiraumstrukturen sind Bestandteil des abgestimmten Freiflächenkonzepts; zugleich sind gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche im Quartier vorgesehen. Balkone, Terrassen und sonstige private Freibereiche sind Bestandteil der Planung und werden im Bebauungsplan entsprechend ermöglicht. Der Hinweis zu großkronigen, heimischen Bäumen wird berücksichtigt. Die festgesetzte Mindestsubstratstärke von 0,60 m über Tiefgaragen stellt einen Mindestwert dar; im Bereich von Baumpflanzungen ist eine erhöhte Substratstärke vorgesehen und zulässig, sodass auch höherwertige Baumpflanzungen möglich sind. Im Plangebiet können im

2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 19.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	Norden am Übergang zur Offenen Landschaft sowie im Osten, östlich der Gebäude G10 und G11 sowie im Bereich der Rampenanlage zum Quartiersplatz und im Westen auf der öffentlichen Grünfläche großkronige Bäume zudem außerhalb der durch die Tiefgarage unterbauten Bereiche frei wachsen. Insgesamt verfolgt die Planung das Ziel einer gegenüber dem heutigen, stark versiegelten Gewerbestandort deutlich verbesserten, klimaangepassten Quartiersentwicklung.
	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, die Begründung hinsichtlich der fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung, inklusive der Bewertung des Riggersweilerwegs, zu ergänzen. Im Übrigen sind Grünordnung, Begrünung und Freiraumkonzeption bereits in den Planunterlagen berücksichtigt; der Stadtrat hält an der Planung fest.

3. Bürger 3 (Stellungnahme vom 19.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 123 Inselbräupark möchte ich als Anwohner ([redacted]) wie folgt Stellung nehmen; dabei beziehe ich mich auf den „Planzeichnung Vorentwurf“: Die Dichte der Bebauung und damit die Anzahl an Wohnungen bzw. Bewohner dieses neuen Quartiers übersteigt bei Weitem den Wert der umliegenden Wohnbebauung – vermutlich gibt es in ganz Lindau bisher nicht eine solche Wohndichte (vielleicht vom neuen Vierlindenquartier abgesehen). Auch die Höhe zumindest einiger der Gebäude übersteigt nicht nur den Wert der umliegenden Wohnbebauung, sondern auch die Höhe der bisherigen industriellen Bebauung. Das gilt insbesondere für die fünfgeschossigen Gebäude; vermutlich ist dabei das obere Geschoss jeweils eine Penthousewohnung – als Zugeständnis an den Bauträger zu dessen Gewinnoptimierung. Bei der Höhe ist auch noch zu berücksichtigen, dass als Referenz 426m ü. NN genommen wurde, was deutlich über dem Niveau des Motzacher Weges im Bereich der dort geplanten Bebauung liegt. Das Haus G14 (mittleres der drei Häuser am Motzacher Weg) ragt etwa 19m über den Motzacher Weg, was aus meiner Sicht völlig inakzeptabel ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Belange zur städtebaulichen Dichte, zur Maßstäblichkeit sowie zur Einfügung der Höhenentwicklung in das Umfeld werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die Planung verfolgt bewusst das Ziel einer flächensparenden Innenentwicklung auf einem bereits vorgeprägten, überwiegend versiegelten Standort und reagiert damit auf den Wohnraumbedarf. Die bauliche Verdichtung dient zugleich dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da durch die effiziente Ausnutzung der vorhandenen Flächen ein erheblicher Wohnraumbedarf im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Das Bebauungskonzept geht auf einen städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahr 2009 zurück und wurde in einem mehrstufigen Prozess in Abstimmung mit der Stadt weiterentwickelt. Die daraus resultierende höhere bauliche Dichte ist städtebaulich begründet; zugleich wird die Kubatur durch differenzierte Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu den Wandhöhen gesteuert und durch Staffelungen und Gliederungen – insbesondere in städtebaulich prägenden Bereichen – abgemildert (bspw. Staffelgeschoss Gebäude G14). Der Hinweis auf die Bezugshöhe (426,00 m ü. NN) wird zur Kenntnis genommen. Diese Bezugsebene dient der einheitlichen Höhenfestlegung im Quartier im Zusammenhang mit der Tiefgaragenunterbauung und der Geländemodellierung. Für die Beurteilung der Einfügung in das Umfeld wurden ergänzende Schnitte/Ansichten unter Berücksichtigung der Topographie und der umgebenden Bebauung erstellt bzw. fortgeschrieben und in die weitere Bearbeitung einbezogen. Eine grundlegende Reduzierung der vorgesehenen Geschossigkeit wird im Rahmen der Abwägung derzeit nicht vorgenommen, da die

3. Bürger 3 (Stellungnahme vom 19.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Insbesondere diese fünfgeschossige Bebauung sollte aus meiner Sicht revidiert werden (wenn ich es recht weiß, hatte es in den früheren Plänen maximal vier Geschosse gegeben). Mit freundlichen Grüßen und in der Hoffnung, dass meine Einwendungen berücksichtigt werden,	Planung insgesamt aufeinander abgestimmt ist und die städtebauliche Verträglichkeit über die genannten Steuerungsinstrumente gesichert wird. **Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat beschließt, die Begründung hinsichtlich städtebaulicher Dichte, Höhenentwicklung, Topographie und Einfügung in das Umfeld zu ergänzen. Ergänzende Schnitte und Ansichten werden in die Planungskommunikation einbezogen; im Übrigen hält der Stadtrat an der Planung fest.

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 23.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Gestern habe ich mich auf der Veranstaltung "Frühzeitliche öffentliche Beteiligung" über das Projekt "Inselbräupark" informiert. Zum vorliegenden Bebaungsplan habe ich einige Anmerkungen, die ich Ihnen hiermit mitteilen möchte. 1. Der gesamte Innnenbereich des Quartiers ist mit einer Höhe von 426,00 m.ÜNN. beschrieben. Am Mozacher Weg ist im Bereich des Rampenweges eine Höhe von 422,55 m, am südwestlichen Eck des	Die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird zur Kenntnis genommen. Wir bedanken uns für die eingereichten Hinweise; diese werden im Rahmen der Abwägung sorgfältig geprüft und in der weiteren Bearbeitung – soweit möglich – berücksichtigt. Im Plangebiet wird aufgrund der großflächigen Tiefgaragenunterbauung ein weitgehend einheitliches Quartiersniveau vorgesehen. Dies dient einer funktionalen und konstruktiv sinnvollen Ausführung der Tiefgarage sowie der Umsetzung zusammenhängender

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 23.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Hammerwegs eine Höhe von 423,50 m und am nordwestlichen Eck eine Höhe von 425,00 m beschrieben. Der Innenbereich liegt also um 1,00 m über dem höchsten Punkt der umgebenden Straßen. Das führt dazu, dass der Innenbereich nur über den Rampenweg am Mozacher Weg und über den nordwestlichen Bereich für Rollstuhlfahrer zugänglich ist. Alle anderen Zugänge sind nur über erhebliche Treppenanlagen begehbar. Um das zu verbessern, sollte man den Innenbereich in Nor-Süd Richtung mehrmals abgestuft mit unterschiedlichen Höhen beschreiben, die sich an den Höhen des Hammerweges orientieren. Für jedes Gebäude sollte eine max. EFH im Bebauungsplan festgelegt werden.	Freiräume; eine mehrfache Geländestaffelung innerhalb des Quartiers würde die Bauausführung und die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage deutlich verkomplizieren. Die barrierefreie Erschließung des Quartiers ist über die vorgesehenen Zugänge gewährleistet. Im Zuge der Fortentwicklung der Planung konnte am südlichen Auftaktplatz ein zusätzlicher barrierefreier Zugang geschaffen werden. Damit ist das Quartier nun über mehrere Zugänge vollständig barrierefrei erreichbar und innerhalb des Quartiers durchgängig barrierefrei erschlossen. Eine zusätzliche Festsetzung einer maximalen EFH je Gebäude ist nicht erforderlich. Die maßgebliche Höhenlage des Erdgeschosses ist bereits über die Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFB EG) auf 426,00 m ü. NN als einheitlicher Quartiersbezug festgelegt und bildet zugleich den unteren Bezugspunkt für die Wandhöhen. Damit ist der Höhenbezug eindeutig geregelt; die weitere Detailausbildung erfolgt im Planvollzug.
2. Für die 3 Häuser (G01, G02, G03) am Anfang des Hammerweges sind Nutzflächen auf UG Ebene vorgesehen. In Bezug auf die Höhe der Straße führt das zu Stützmauern und Abgrabungen direkt neben der Straße. Im Bebauungspln sollte festgelegt werden, dass Abgrabungen für zusätzliche Nutzflächen im UG nicht zulässig sind. Außerdem sollten diese Häuser um min. 5 m in Nordrichtung verschoben werden. Eine Nutzfläche im UG ist allenfalls im Haus G01 vorstellbar. Wenn Flächen für Büro,	Die Forderung, Abgrabungen für zusätzliche UG-Nutzflächen generell auszuschließen, wird nicht übernommen. Die Gebäude sind in ein abgestimmtes städtebauliches und topographisches Gesamtkonzept eingebunden; Geländeanpassungen und Stützbauten sind im Bebauungsplan bereits in ihrem zulässigen Umfang geregelt und ermöglichen eine ortsbildverträgliche Einfügung sowie eine funktionsfähige Erschließung. Die konkrete Ausgestaltung (u. a. erforderliche Stützmauern, Böschungen, Wandansichten) ist im Zuge der Ausführungsplanung nachzuweisen und gestalterisch zu integrieren.

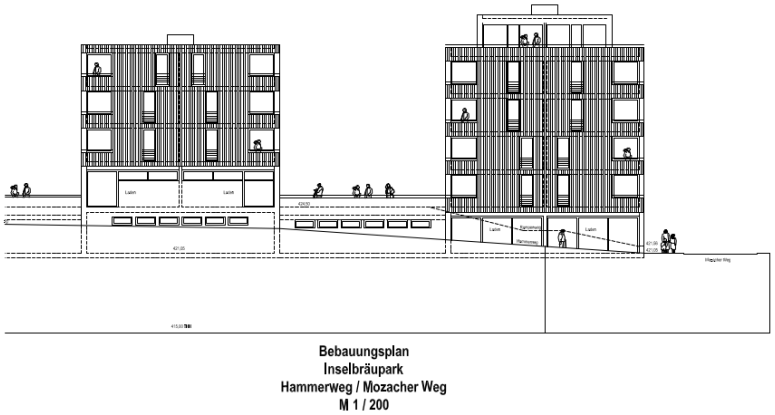
4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 23.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Praxen oder kleine Läden entstehen sollen, müssen diese in den Häusern G02 und G03 im EG geplant werden.	Auch eine Verschiebung der Gebäude G01–G03 um mindestens 5 m nach Norden wird im Rahmen der Abwägung nicht übernommen. Dadurch würden die Baukörper deutlich enger zusammenrücken; die bauliche Verdichtung im südlichen Quartiersbereich würde weiter zunehmen und die im Entwurf vorgesehene räumliche Aufweitung sowie die Proportionierung des Quartiersplatzes und der angrenzenden Freiräume wesentlich beeinträchtigt. Insgesamt würde damit die abgestimmte Quartiersstruktur mit ihrer Freiraum- und Erschließungskonzeption erheblich verändert. Der Hinweis, wohnverträgliche Nutzungen (z. B. kleine Läden/Praxen/Büros) vorzugsweise in den Erdgeschosszonen zu verorten, wird zur Kenntnis genommen. Solche Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig, soweit sie gebietsverträglich sind; die konkrete Verteilung innerhalb der Gebäude ist jedoch Teil der Hochbauplanung und wird nicht im Bebauungsplan festgelegt.
3. Der Anfang des Hammerweges ist im Augenblick für einen Fußweg und eine zweispurige Straße zu eng und führt zu Konflikten zwischen Fußgängern und Autos. Der Bebaungsplan sieht hier keine Verbesserung vor. Die Straße bleibt so wie sie ist. Auch wenn dieser Bereich in ferner Zukunft einmal für den Autoverkehr gesperrt werden sollte, muss dieser Bereich jetzt den zusätzlich Verkehr von über 200 Wohnungen aufnehmen. Hier wäre eine Verbesserung durch Verschiebung der Häuser G01, G02 und G03 nach Norden dringend notwendig.	Die verkehrliche Situation im Bereich des südlichen Hammerwegs (Engstelle/Übergangszustand) wurde im verkehrstechnischen Gutachten gesondert betrachtet. Danach ist die Abwicklung der prognostizierten Verkehrsmengen auch im Übergangszustand grundsätzlich möglich; die Leistungsfähigkeit wurde gutachterlich nachgewiesen. Gleichwohl wird die Stadt das Ziel eines zeitnahen Endausbaus bzw. einer dauerhaften Entlastung der Übergangssituation im Rahmen der weiteren Verkehrsplanung weiterverfolgen, da dies aus verkehrlicher Sicht wünschenswert ist. Eine Verschiebung der Gebäude G01–G03 nach Norden zur Verbreiterung des Straßenraums wird im Rahmen der Abwägung nicht übernommen, da hierdurch die

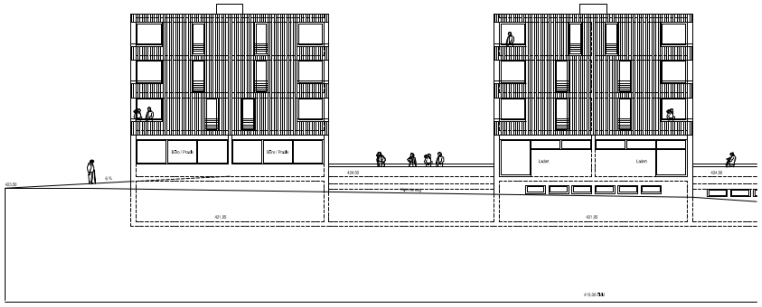
4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 23.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	abgestimmte Quartiersstruktur und insbesondere die räumliche Aufweitung und Proportionierung im Bereich des Quartiersplatzes wesentlich beeinträchtigt würden (vgl. auch Abwägung zu Ziff. 2). In der Endkonzeption, insbesondere mit der vorgesehenen künftigen Verkehrsführung, ist der angesprochene Konfliktbereich zudem perspektivisch deutlich reduziert.
4. Am nördlichen Rand des Wohngebietes wird am Übergang zur nicht bebauten landwirtschaftlichen Fläche mit dem Haus G08 ein Hochpunkt der Bebauung mit 5 Stockwerken vorgesehen. Hier sollte man eher in der Höhenentwicklung 3, max.4 Stockwerke vorsehen. Einen Höhepunkt könnte ich mir am ehesten beim Gebäude G01 vorstellen.	Die Höhenentwicklung ist im Bebauungsplan differenziert festgesetzt und folgt dem abgestimmten städtebaulichen Konzept. Im nördlichen Bereich ist eine von West nach Ost abgestufte Höhenentwicklung vorgesehen; zudem wird die Wirkung der Baukörper durch Staffelungen (u. a. bei G08) städtebaulich gegliedert. Der Übergang zur Landschaft wird darüber hinaus durch die geplanten Geländemodellierungen (Böschung/Stützmauer) sowie durch Grün- und Pflanzmaßnahmen begleitet, sodass die Höhenwirkung gegenüber dem Umfeld abgemildert wird. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Einfügung wurden ergänzende Schnitte/Ansichten unter Berücksichtigung der Topographie und der Umgebungsbebauung erstellt bzw. fortgeschrieben und in die weitere Bearbeitung einbezogen. Eine grundsätzliche Reduzierung der Geschossigkeit am Gebäude G08 wird im Rahmen der Abwägung derzeit nicht vorgenommen, da das Bebauungskonzept aus einem langjährigen, mit der Stadt abgestimmten Entwicklungsprozess (u. a. Wettbewerb/Weiterentwicklung) hervorgegangen ist und die festgesetzte Höhenstaffelung die städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet.

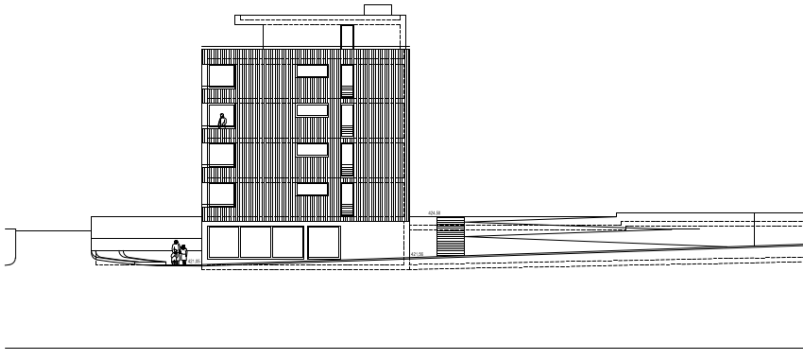
4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 23.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
5. Vor dem Gebäude Dr.-Otto-Davidson-Str. sind am Hammerweg Senkrecht-Parkplätze vorgesehen. Das führt an dieser Stelle im Zusammenhang mit dem Grünstreifen zu einer einengung der Fahrbahn. Hier kann man sich allenfalls Längs-Parkplätze vorstellen.	Die dargestellte Stellplatzanordnung ist Bestandteil des übergeordneten Erschließungs- und Verkehrskonzepts der Rothenmoos-Quartiere und war bereits im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt; sie wird im vorliegenden Verfahren nicht erstmals neu eingeführt. Unabhängig davon wurde die konkrete Ausgestaltung im Straßenraum mit Blick auf Verkehrssicherheit und Funktionsfähigkeit nochmals überprüft. In der fortgeschriebenen Planung wurde die Zahl der Senkrechtstellplätze am Hammerweg reduziert. Insbesondere im südlichen Bereich in Richtung Kurve wurden die Stellplätze aus Gründen der Verkehrssicherheit herausgenommen; die verbleibenden Senkrechtstellplätze befinden sich nur noch weiter nördlich. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich trägt zudem dazu bei, Konflikte im Einmündungs- und Übergangsbereich zu minimieren. Die endgültige verkehrliche Ausgestaltung und Markierung erfolgt im Straßen- und Verkehrsraumvollzug.
6. Das Gebäude G12 ist zweigeschossig beschrieben mit einer Wandhöhe von 10 m! Was soll das sein? Hier bedaf es einer Konkretisierung der Bebauung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen für das Gebäude G12 wurden zur Klarstellung fortgeschrieben. Für das Gebäude G12 wird weiterhin eine maximale Wandhöhe von 10 m festgesetzt; zugleich wird nun ein drittes Vollgeschoss in Form eines Staffelgeschosses festgesetzt. Die Höhenentwicklung dient der städtebaulichen Vermittlung zwischen dem Bereich am Motzacher Weg und der weiter nördlich angrenzenden Bebauung im Umfeld. Durch die Ausbildung als Staffelgeschoss wird die Kubatur gegliedert und gegenüber der Umgebung verträglich abgestuft. Die konkrete Ausformung ist im Planvollzug nachzuweisen; die Festsetzungen gewährleisten eine

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 23.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	städtebaulich verträgliche Einfügung in den Umfeldmaßstab. Im Rahmen der textlichen Festsetzung wird als Haustyp ergänzend die Hausgruppe (umgangssprachlich „Reihenhaus“) festgesetzt.
7. Die Häuser G04 und G14 sind als fünfstöckige Häuser beschrieben. Das führt beim Haus G14 mit dem Sockelgeschoss der Tiefgarage zu einem sechgeschossigen Haus am Mozacher Weg. Das scheint vollkommen überzogen zu sein.	Die Höhenentwicklung ist Bestandteil des abgestimmten städtebaulichen Konzepts und wird durch Festsetzungen zu Geschossigkeit und Wandhöhen verbindlich gesteuert. Bei den Gebäuden G04 und G14 ist die höhere Gebäudekubatur städtebaulich bewusst als Akzent im Bereich des Quartiersplatzes vorgesehen; zugleich wird die Wirkung durch ein zurückspringendes oberes Geschoss (Staffelung) gegliedert und abgemildert. Die Tiefgarage stellt dabei kein oberirdisches Vollgeschoss dar; ihre sichtbaren Bauteile ergeben sich aus der topographischen Situation und der erforderlichen Geländemodellierung. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Einbindung in das Umfeld und der Höhenwirkung (insbesondere am Motzacher Weg) wurden ergänzende Schnitte/Ansichten unter Berücksichtigung von Topographie, Straßenhöhen und Umgebungsbebauung erstellt bzw. fortgeschrieben und in die weitere Bearbeitung einbezogen. Eine grundlegende Reduzierung der vorgesehenen Höhenentwicklung wird im Rahmen der Abwägung derzeit nicht vorgenommen, da die Höhenstaffelung integraler Bestandteil der Quartierskonzeption ist.
8. Für die reibungslose Erschließung des Bereichs nördlich der Köchlinstraße wäre bei der Einmündung des Mozacher Weges in die Köchlinstraße ein Kreisverkehr wünschenswert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag, im Einmündungsbereich Motzacher Weg / Köchlinstraße einen Kreisverkehr vorzusehen, wird als Anregung an die Stadt bzw. den zuständigen Fachbereich Mobilität weitergeleitet. Eine solche

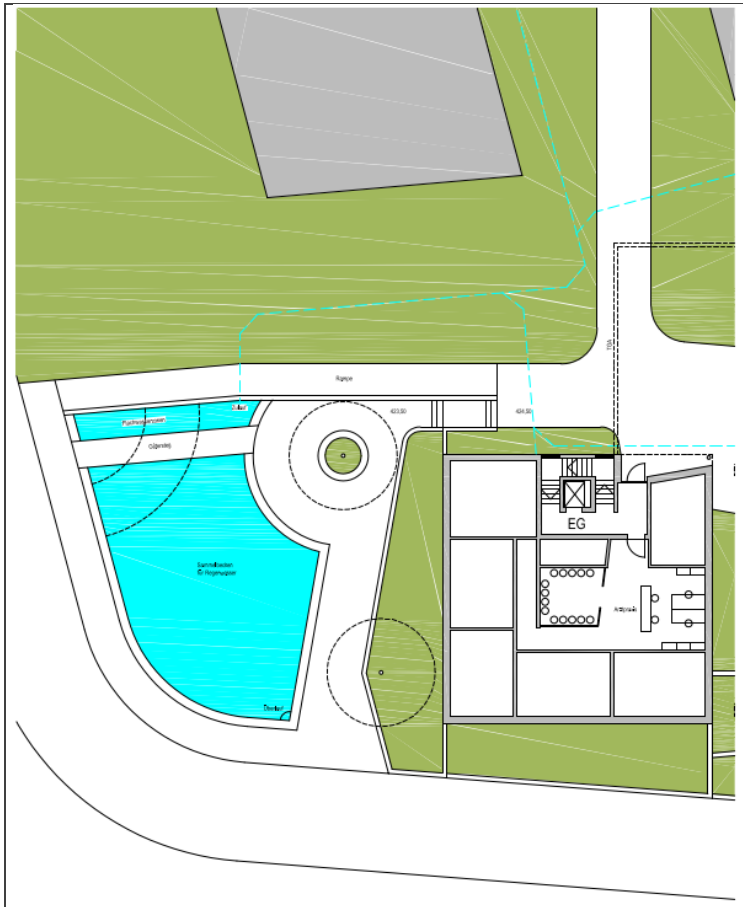
4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 23.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	Maßnahme betrifft die Straßenplanung und den Verkehrsraumvollzug in einem weiträumigeren Umfeld und kann nicht in diesem Bebauungsplan festgesetzt werden.
	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, die Begründung hinsichtlich Verkehrsplanung, Höhenentwicklung, Topographie und Einfügung in das Umfeld zu ergänzen. Die Stellplatzanordnung am Hammerweg wird angepasst; die Festsetzungen zu Gebäude G12 werden klarstellend fortgeschrieben und um die Festsetzung einer Hausgruppe ergänzt. Im Übrigen hält der Stadtrat an der Planung fest; weitergehende verkehrliche Maßnahmen sind im Straßen- und Verkehrsraumvollzug zu prüfen.
Ergänzende Stellungnahme vom 21.04.2026 Ergänzend zu meiner Mail vom 17.04.2026 sende ich Ihnen 3 Ansichten, in denen ich versucht habe, die Höhenentwicklung der geplanten Häuser im Bereich der Einmündung der Hammerweges in den Mozacher Weg zu klären. Dabei ist mir aufgefallen, dass die Höhenangabe im B-Plan am Anfang des Rampenweges (422,55 m ü.NN) am Mozacher Weg nicht stimmen kann. Der Höhenpunkt an der Süd-West-Ecke des Baugebietes von 423,50 m ü.NN ist korrekt. Das kann ich an Hand der EFH Höhe unseres Hauses Dr.-Otto-Davidson-Str. 1 überprüfen. Die Einmündung des Hammerweges in den Mozacher Weg liegt aber ca. 2,50 m tiefer. Ich gehe von einer Höhe	Die ergänzende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wir bedanken uns für die beigefügten Ansichten und den Hinweis auf eine mögliche Unstimmigkeit der Höhenangabe am Beginn des Rampenwegs am Motzacher Weg. Die genannten Höhenkoten wurden durch den Freianlagenplaner anhand der Vermessungsgrundlage überprüft; eine kleinere erforderliche Korrektur bzw. Präzisierungen wurde in der Planzeichnung redaktionell angepasst. Im Zuge der Fortschreibung der Planunterlagen wurden zudem ergänzende Schnitte/Ansichten zur Planungskommunikation erstellt, die die Höhenentwicklung und die Einbindung im Bereich der Einmündung Hammerweg/Motzacher Weg nachvollziehbar darstellen; die vom Einwender angesprochene Situation wird dabei ausdrücklich mit berücksichtigt.

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 23.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
von 421,05 m ü.NN aus. Ich habe leider nicht die Möglichkeit, das exakt zu prüfen und möchte Sie deshalb bitten, diesen Eintrag im B-Plan zu überprüfen.  Bebauungsplan Inselbräupark Hammerweg / Mozacher Weg M 1 / 200	**Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat beschließt, die Höhenkoten in der Planzeichnung redaktionell zu präzisieren bzw. bei Bedarf zu korrigieren. Ergänzende Schnitte und Ansichten werden in die Planungskommunikation einbezogen.

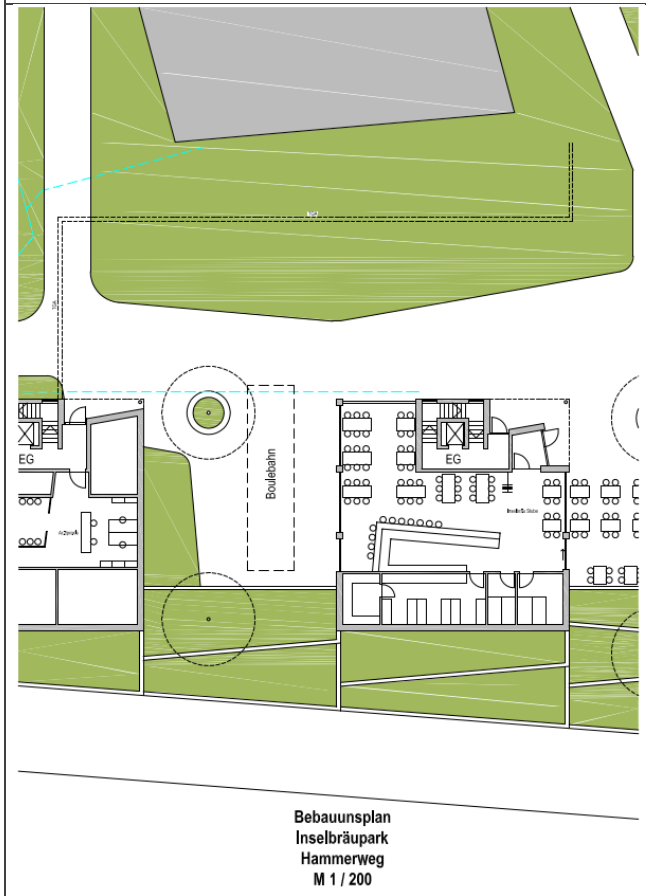
4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 23.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
 Bebauunsplan Inselbräupark oberer Hammerweg M 1 / 200	

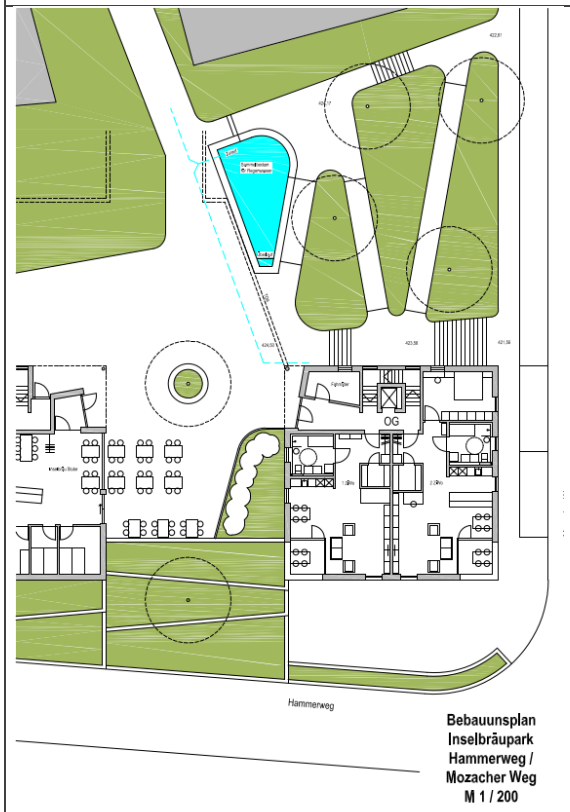
4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 23.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
 	
ergänzende Stellungnahme vom 28.04.2026 Bei der Vorstellung des Bebauungsplans Inselbräupark wurde von einem Teilnehmer die Frage aufgeworfen, was man für die Rückhaltung von Regenwasser tun will. Das Stadtplanungsamt hat darauf mit dem Hinweis auf den Überflutungsnachweis geantwortet, den man im Internet einsehen kann. Dort werden aber lediglich die Flächen ermittelt und mit Beiwerten die Abflußmengen bemessen.	Die ergänzende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wir bedanken uns für die konkreten Anregungen und die beigefügten Skizzen zur Regenwasserrückhaltung. Der Umgang mit Niederschlagswasser ist im Plangebiet ein wesentlicher Planungsaspekt und wurde bereits konzeptionell berücksichtigt, insbesondere durch Rückhalt und gedrosselte Ableitung sowie durch Dach- und Freiflächenbegrünung und Substrataufbauten über der Tiefgarage. Die Festsetzungen wurden hierzu so gefasst, dass Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Retention zugelassen werden können. Damit können auch Becken, Mulden oder vergleichbare oberirdische Rückhalteelemente im Vollzug des

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 23.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Ergänzend dazu möchte ich Ihnen drei Planausschnitte senden, in denen ich die Möglichkeit von Sammelbecken für Regenwasser von den Flachdächern dargestellt habe. Wenn man, wie ich schon in meinem ersten Schreiben beschrieben habe, die Höhenentwicklung des Innenraumes von Süden nach Norden abstaffelt, kann man bei einem Aufbau von 60 cm locker mit 1 % Gefälle das Regenwasser in diesen Sammelbecken aufffangen und über Überläufe langsam an den Regenwasserkanal abgeben. Durch die Verdunstungswärme können so Verbesserungen für das Kleinklima erreicht werden. Es würde mich freuen, wenn Sie meine Anregungen in den BP Inselbräupark aufnehmen würden.	Bebauungsplans berücksichtigt und umgesetzt werden, soweit sie mit dem Freiflächen- und Entwässerungskonzept vereinbar sind. Die vorgeschlagenen Sammelbecken bzw. oberirdischen Rückhalteelemente werden als möglicher Lösungsbaustein an den Vorhabenträger und die Fachplaner weitergeleitet und im Zuge der weiteren Entwässerungsplanung geprüft. Die konkrete technische Ausgestaltung wird im weiteren Planungs- und Genehmigungsprozess nachgewiesen und festgelegt. **Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat beschließt, die Festsetzungen so zu formulieren, dass Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Retention, einschließlich Becken, Mulden oder vergleichbarer Rückhalteelemente, zugelassen werden können.



Bebauungsplan
Inselbräupark
oberer Hammerweg
M 1 / 200

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 23.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 23.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	

Bürger 5 (Stellungnahme vom 01.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Aus den ausliegenden Unterlagen ist nicht zu entnehmen, ob die Denkmal- oder Ensembleschutzwürdigkeit der Inselbrauerei geprüft wurde. Ich begründe dies wie folgt: Das z.Zt. ausliegende Bebauungsplanverfahren Nr.123 „Inselbräupark“ erstreckt sich westlich des Motzacher Weges. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das zweigeschossige Nebengebäude Haus-Nr. 23, (ehemalige Remise und Garagen), das unmittelbar gegenüber dem Hauptgebäude der ehemaligen Brauerei Haus-Nr. 24 liegt. Es zeigt die gleichen Architekturdetails wie die Brauerei und war seit Beginn des 20. Jahrhunderts Bestandteil des Betriebsablaufs. Darin befanden sich früher zuerst die Ställe für die Brauereipferde und deren Bierlieferwagen sowie anschließend die LKW der Brauer zur Bierauslieferung samt der werkseigenen Werkstatt. Dieses Gebäude soll nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf abgebrochen werden und durch einen sehr viel größeren und höheren Neubau mit Wohnungen ersetzt werden. — Damit wird in das noch ablesbare bauliche Ensemble der ehemaligen Brauerei eingegriffen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan wäre dies ein Anlass, die Ensemble- oder Denkmalwürdigkeit der Brauereigebäude zu prüfen. Dies ist offensichtlich nicht geschehen, obwohl allein schon die Namensgebung dieses Bebauungsplanes auf diese ehemalige Nutzung hinweist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf eine mögliche Denkmal- bzw. Ensemblewürdigkeit der Gebäude Motzacher Weg 23 und 24 sowie auf städtebauliche Bezüge im Umfeld wird im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Eine Eintragung als Baudenkmal/Ensemble für die Gebäude Motzacher Weg 23/24 besteht derzeit nicht. Die Stellungnahme wurde vorsorglich an die Untere Denkmalschutzbehörde sowie an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weitergeleitet; beide Stellen wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt. Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden keine Bedenken vorgebracht; eine formelle Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege liegt bislang nicht vor. Das Listenreferat ließ in einem separaten Schriftverkehr jedoch verlauten, dass anhand der von der Unteren Denkmalschutzbehörde übermittelten Informationen und Unterlagen denkmalfachlich festzustellen ist, dass der Grad des erkennbaren Denkmalverdachts für das im Plangebiet befindliche Gebäude Motzacher Weg 23 nicht ausreichend ist, das laufende Verfahren ausreichend begründet aufzuhalten. Das Bayerische Landesamts für Denkmalpflege sieht deshalb von einer Prüfung der Denkmaleigenschaft ab. Die Planung wird daher in der Grundkonzeption beibehalten. Unabhängig davon werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Einbindung in den Bestand über die städtebauliche Konzeption und die Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Kubatur (u. a. Wandhöhen, Staffelungen, Baulinien) gesteuert; die Bezugnahme auf die Bebauung am Motzacher Weg wird in der Planung berücksichtigt.

Bürger 5 **(Stellungnahme vom 01.05.2026)**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Die Brauereigebäude Motzacher Weg 23 und 24 zeigen einen einheitlichen Architekturstil des aus- gehenden 19./20. Jahrhunderts und kennzeichnen seitdem das nördliche Endes des historischen Ortskerns der ehemaligen Gemeinde Reutin. Sie bilden auch den Abschluss der sich entlang des Wustbaches im Laufe der letzten Jahrzehnte verdichtenden ehemaligen Bebauung des Dorfes Motzach bis hin zum alten Reutiner Rathaus an der Köchlinstraße. Östlich davon wird dieser Bereich abgegrenzt durch die auf der Moränenkante leicht erhöht stehende alte Reutiner Dorfkirche St. Verena samt umgebenden Friedhof. Unabhängig von dem Ergebnis einer denkmal- oder ortsbildrelevanten Überprüfung muss man leider feststellen, dass die hier im Bebauungsplanentwurf „Inselbräupark“ vorgeschlagene städtebauliche Konzeption keinerlei Bezug oder Rücksicht auf diese in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene lokalhistorische Situation nimmt. Die hier stadtentwicklungspolitisch nachvollziehbar vorgesehene Verdichtung muss nicht so drastisch ausfallen, wie sich dies besonders krass in der westlich des Verlaufs des Motzacher Weges zeigt, wo die vorgesehene viergeschossige Wohnbebauung so hoch werden soll, wie der Dachfirst des Brauereigebäudes. Der Erhalt des zum Brauereikomplex gehörenden Remisen-Gebäudes Motzacher Weg Haus-Nr. 23 würde einen städtebaulich verträglicheren Übergang vom Brauereigebäude zur geplanten Wohnbebauung vermitteln. Durch Wegfall des außerhalb der Tiefgarage gelegenen südlichsten Wohngebäudes würde eine großzügigere räumliche Situation geschaffen,	Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Bebauung am Motzacher Weg in der städtebaulichen Konzeption ausdrücklich berücksichtigt wird. Insbesondere wird die Giebelflucht des prägenden Bestandsgebäudes Motzacher Weg 24 als Bezugspunkt aufgenommen; die Anordnung der Baukörper und die festgesetzten Baulinien sichern eine städtebaulich schlüssige Raumkante. In diesem Zusammenhang spannt die geplante Bebauung gemeinsam mit dem Bestandsgebäude einen räumlich gefassten Bereich auf, der auch den Quartiersplatz umfasst und so die Verzahnung des neuen Quartiers mit dem gewachsenen Umfeld stärkt. **Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat nimmt die Belange des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes in die Abwägung auf. Im Übrigen hält der Stadtrat an der Planung fest.

Bürger 5 **(Stellungnahme vom 01.05.2026)**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
die dem für das Wohngebiet namensgebenden Brauereikomplex auch die ihm gebührende städtebauliche Bedeutung einräumt. Die damit gewonnene größere Fläche würde auch die offensichtlich unzureichende Verkehrsführung im Einmündungsbereich von Hammerweg, Bräuweg und Oberreutiner Weg in den Motzacher Weg durch Ausführung eines Verkehrskreisels wesentlich verbessern. Ich bitte deshalb darum und beantrage die Überprüfung einer evtl. Denkmal- oder Ensemblewürdigkeit der ehemaligen Brauereigebäude der Inselbrauerei am Motzacher Weg Nr. 23 und 24 gem. 8 1 BayDschGim Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalschutz durchzuführen und die vorliegende Planung ggf. entsprechend zu ändern. Nähere Hinweise über die Geschichte der Brauerei existieren in den Veröffentlichungen des Lindauer Kulturpreisträgers Karl Schweizer unter www.edition-inseltor-lindau.de	

Bürger 5 **(Stellungnahme vom 01.05.2026)**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	
Ergänzende Stellungnahme vom 11.05.2026 Ergänzend zu meinem Antrag auf Überprüfung der Denkmalwürdigkeit der Brauereigebäude sehe ich mich veranlasst noch zu folgenden Punkten Stellung zu nehmen: 1. Benennung des Bebauungsplanes: Die Namensgebung des Bebauungsplanes als „Inselbräupark“ ist eine Irreführung des Bürgers, da die Brauerei nicht innerhalb des	Die ergänzende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Einwand zur Benennung des Bebauungsplans („Inselbräupark“) wird im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die Bezeichnung „Inselbräupark“ nimmt Bezug auf die historische Prägung des Standorts durch die Inselbrauerei und das brauereibezogene Umfeld; zudem ist

Bürger 5 **(Stellungnahme vom 01.05.2026)**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Bebauungsplan- bereiches liegt. Vielmehr wird das einzige Gebäude, das ehemals zum Betrieb gehörte, nämlich die Remise mit Betriebswohnungen Motzacherweg Hs.Nr. 23. ersatzlos beseitigt. Vor allem ist auch die Bezeichnung als „Park“ geradezu lächerlich, da die wenigen Grünflächen zwischen den auf Mindestabstand errichteten vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden nicht den geringsten Anspruch eines Parkcharakters aufkommen lassen. Zudem wird auch dem Gedeihen von größeren Bäumen eine Grenze gesetzt, da durch die Dichte der geplanten Gebäude fast unter sämtlichen noch zu Verfügung stehenden Flächen Tiefgaragen-Stellplätze liegen	vorgesehen, die Geschichte des Areals im Quartier (z. B. über Informations-/Ausstellungselemente) sichtbar zu machen. Der Begriff „Park“ ist im Sinne eines hochwertig begrünten, weitgehend autofreien Quartiers mit hochwertigen, zusammenhängenden Freiräumen und Aufenthaltsqualitäten zu verstehen. Gegenüber dem heutigen Zustand mit großflächiger Bebauung und Versiegelung erfolgt eine deutliche Aufwertung durch Entsiegelung, umfangreiche Begrünungsmaßnahmen (u. a. Dach- und Freiflächenbegrünung, Straßen- und Quartiersbäume) sowie ein abgestimmtes Freiflächenkonzept. Auch bei Unterbauung durch Tiefgaragen wird durch festgesetzte Substrataufbauten und gezielte Pflanzbereiche die Entwicklung größerer Bäume ermöglicht; im Bereich von Baumpflanzungen ist eine erhöhte Substratstärke vorgesehen.
2. Erschließung: Schon in der Stadtratssizung am 25.03.26 wurde bei der ersten Vorstellung und Erläuterung des Vorentwurfs von mehreren Stadträten die nicht eindeutig geklärte Verkehrsführung in den angrenzenden Zufahrtsstraßen kritisiert. Hierzu gehört vor allem ein den einschlägigen Bestimmungen gerecht werdender Ausbau des Riggersweiler-Weges und eine, die örtlichen Verhältnisse großzügig berücksichtigende, Lösung für die Kreuzung Hammerweg, Bräuweg und Oberreutinerweg mit dem Motzacherweg.	Die Hinweise zur Verkehrsführung und zu aus Sicht des Einwenders erforderlichen Verbesserungen im Umfeld, insbesondere zum Riggersweilerweg sowie zum Knotenpunkt Hammerweg / Bräuweg / Oberreutiner Weg / Motzacher Weg, werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die verkehrlichen Auswirkungen der Quartiersentwicklung wurden gutachterlich untersucht. Das Verkehrsgutachten wurde mit Stand vom 06.07.2026 fortgeschrieben. Dabei wurden die aktualisierte Planung, der Prognose-Planfall 2040, die Verkehrsverteilung über Riggersweilerweg/Hammerweg und Motzacher Weg sowie die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der maßgeblichen Knotenpunkte erneut betrachtet. Der Riggersweilerweg wurde dabei ergänzend berücksichtigt und als künftig auszubauende

Bürger 5 **(Stellungnahme vom 01.05.2026)**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Um dies zu gewährleisten, ist eine verkehrsplanerische Gesamtuntersuchung für das Gebiet zwischen Kemptener-Strasse, Motzacher Halde, sowie der Köchlin-Strasse, Steig-Straße bis zur Röntgen-Strasse erforderlich. Hierzu gehört auch die Klärung der Weiterführung des als Hohlweg endenden Motzacherweges und die Anbindung des Ortsteils Streitelsfingen. Solange dieses notwendige Erschließungskonzept nicht vorliegt fehlt eine entscheidende Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit dieses Bebauungsplanes.	Hauptachse der Quartierserschließung eingeordnet; hierfür werden entsprechende Ausbaumaßnahmen zugrunde gelegt. Eine provisorische Verbreiterung des Riggersweilerwegs ist im Zusammenhang mit einem anderen Bauvorhaben im Stadtteil (wegen erforderlicher umleitender Verkehrsführung) bereits geplant. Die Umsetzung ist voraussichtlich im Frühjahr 2027 vorgesehen. Die Maßnahme für den Vollausbau des Riggersweilerwegs wird durch GTL in die städtische Haushaltsplanung eingestellt. Die Umsetzung steht insofern unter dem Vorbehalt der entsprechenden Haushaltsbeschlüsse. Auch der Knotenpunktbereich Motzacher Weg / Hammerweg / Oberreutiner Weg / Bräuweg wurde vertieft betrachtet. Das Gutachten zeigt hierfür mögliche verkehrsorganisatorische Lösungsansätze auf, die im weiteren Vollzug durch die zuständigen Fachstellen der Stadt zu prüfen und umzusetzen sind. Die Ergebnisse bestätigen insgesamt eine leistungsfähige und verträgliche Erschließung des Plangebiets. Weitergehende Maßnahmen der Straßenplanung, des Straßenausbaus und der Verkehrsregelung im umliegenden Straßennetz, einschließlich großräumiger Verkehrsführungen oder einer möglichen Anbindung in Richtung Streitelsfingen, liegen im Zuständigkeitsbereich der Stadt und werden außerhalb des Bebauungsplans im Rahmen der Verkehrsplanung und des Verkehrsvollzugs verfolgt. Eine umfassende verkehrliche Gesamtuntersuchung für den weiter gefassten Stadtraum ist für die planungsrechtliche Beurteilung der Erschließung des vorliegenden Bebauungsplans nicht erforderlich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Bürger 5 **(Stellungnahme vom 01.05.2026)**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
3. Flächennutzungsplan: Die vorgesehene Verdichtung der Bebauung unter Missachtung der Mindestabstandsflächen widerspricht dem bisher geltenden Leitbild des FNP und den dort verankerten Prinzipien. Schon im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Oberes Rothenmoos in den Jahren 2009 bis 2011 wurde vom Stadtrat das von verschiedenen Bevölkerungsgruppen ausgearbeitete Stadtleitbild einstimmig verabschiedet. In diesem Leitbild wird zum Ausdruck gebracht, dass das Stadtbild Lindaus hohe landschaftliche Qualität besitzt und dadurch besonders schutz würdig ist. Schon damals sind sich die Stadträte in diesem Leitbild prozess bewusst geworden, dass ein nachhaltiger und zukunftsfähiger- Umgang mit Natur und Landschaft höchste Priorität genießt. Daran hat sich im Verlauf der letzten eineinhalb Jahrzehnte nichts geändert. Ganz im Gegenteil erfordern die Auswirkungen des Klimawandels heute erst recht die konsequente Einhaltung dieser Ziele. Deshalb widerspricht die Auflassung der im FNP dargestellten Freiflächen und Luftschneissen diesem Leitbild und deckt die Missachtung wichtiger städtebaulicher und ökologischer Ziele dieses Vorentwurfs auf.	Die angesprochene „Missachtung der Mindestabstandsflächen“ wird zurückgewiesen. Für die Planung liegt ein Abstandsflächenkonzept zugrunde; ein Abstandsflächenplan wurde erstellt. Die Abstandsflächen werden weit überwiegend eingehalten. Nur in räumlich eng begrenzten Bereichen werden im Inneren des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen abstandsflächenersetzende Baulinien und Baugrenzen festgesetzt; die Verträglichkeit wird hierbei durch die festgesetzte Kubatur sowie die Gebäudeausgestaltung gewahrt. Auch die Belange des Brandschutzes, der Belichtung und Belüftung sowie des sozialen Friedens können ebenfalls gewahrt werden. Die Belange von Natur, Landschaft und Klimaanpassung werden im Verfahren berücksichtigt (u. a. Umweltbericht sowie Festsetzungen zur Dach- und Freiflächenbegrünung, zu Substrataufbauten, Pflanzgeboten und Grünflächen). Trotz der im FNP dargestellten Grün- und Freiraumverbindungen bleibt entlang des Hammerwegs eine nord-südgerichtete Grünstruktur erhalten; zudem wird gegenüber dem heutigen Zustand mit großflächiger Bestandsbebauung und Versiegelung durch Rückbau/Neuordnung und umfassende Begrünungsmaßnahmen eine stadtklimatische Verbesserung erzielt. Kaltluftbewegungen werden durch die gegliederte Anordnung der Baukörper und die Freiraumstruktur weiterhin begünstigt. Die FNP-Änderung und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme werden im Rahmen der Abwägung dennoch als vertretbar angesehen, da die Planung vorrangig der Innenentwicklung und dem Flächenrecycling auf einem bereits vorgeprägten Standort dient und die Zielsetzungen des Stadtleitbilds zu einem nachhaltigen Umgang mit Grund

Bürger 5 **(Stellungnahme vom 01.05.2026)**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Der Entwurf zeigt leider erneut das Versagen der Lindauer Bauverwaltung auf, die hier erneut mehr den Interessen der Bauträger nachkommt als	und Boden sowie zu qualitätsvollen Freiräumen durch die vorgesehenen Maßnahmen aufgegriffen werden. Das Bebauungskonzept geht zudem auf einen städtebaulichen Wettbewerb zurück und wurde seit über zehn Jahren in mehreren Planungsschritten in enger Abstimmung mit der Stadt fortentwickelt. Zudem wird das Areal im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Lindau als wesentliche Potenzialfläche zur Wohnraumentwicklung benannt; angesichts begrenzter Flächenreserven und des dringenden Wohnraumbedarfs wird die Wohnbauentwicklung am Standort im Rahmen der Abwägung bestätigt.
4. Bürgerbeteiligung: Abschließend verweise ich noch in diesem Zusammenhang auf den damaligen Verfahrensablauf des o.g. Bebauungsplanes Oberes Rothenmoos. Hier bildete sich eine Bürgerinitiative mit dem Motto „Frische Luft für Reutin“ und konnte mit über 800 Unterschriften die vorgesehene Planung im Sinne des Leitbildes abändern luassen. Fazit: Sollte dieser Vorentwurf nicht im Sinne des Leitbildes verändert werden, dürfte sehr wahrscheinlich erneut eine ähnliche Initiative gegen die Umsetzung entstehen.	Die Hinweise zur Bürgerbeteiligung und zum damaligen Verfahren „Oberes Rothenmoos“ werden zur Kenntnis genommen. Das Bauleitplanverfahren wird im gesetzlich vorgesehenen Rahmen mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt; die im Verfahren eingehenden Anregungen und Einwendungen werden sorgfältig geprüft und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. **Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat beschließt, die Begründung hinsichtlich der fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung zu ergänzen. Im Übrigen hält der Stadtrat an der Planung fest; weitergehende verkehrliche Maßnahmen sind im Straßen- und Verkehrsraumvollzug zu prüfen.

Bürger 6 (Stellungnahme vom 28.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Bei der Vorstellung des neuen Bebauungsplanes für das ehemalige Coca-Cola-Gelände habe ich mir die Pläne angesehen und die Erläuterungen dazu angehört. Ich möchte als direkt und indirekt betroffener Bürger dazu Stellung nehmen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1. Die Umwidmung des seit Jahren leerstehende Gewerbebaus zur Wohnbebauung ist grundsätzlich zu begrüßen.	Die grundsätzliche Zustimmung zur Umwidmung des seit Jahren leerstehenden Gewerbestandorts in eine Wohnnutzung wird begrüßt und bestätigt den Ansatz der Innenentwicklung bzw. Flächenrecyclings.
2. Das Konzept, den Durchgangsverkehr durch ein Stück verkehrsberuhigten Bereich aus dem Hammerweg zu verdrängen, bzw. stark einzubremsen, ist eine sehr gute Idee, denn weder den Anwohnern auf der Westseite noch denen im neuen Wohngebiet ist die jetzige Situation zuzumuten. Ergänzt werden sollte dies durch nach Fertigstellung durch Durchfahrtsverbote für schwere Lkw und Lastzüge.	Die positive Bewertung des verkehrsberuhigten Bereichs wird begrüßt und bestätigt die Zielsetzung, den Durchgangsverkehr im Wohnumfeld zu reduzieren und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Der Vorschlag, nach Fertigstellung ergänzend Durchfahrtsverbote für schwere Lkw und Lastzüge vorzusehen, wird als Anregung an die Stadt bzw. den zuständigen Fachbereich Mobilität/Verkehr weitergeleitet. Solche verkehrsrechtlichen Anordnungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern werden im Rahmen des Straßen- und Verkehrsraumvollzugs geprüft und ggf. umgesetzt.
3. Begrünte Dachflächen und Grünflächen um die Wege innerhalb der Siedlung sind gegenüber dem jetzigen Zustand eine deutliche	Die Hinweise zur Begrünung und zur Verbesserung gegenüber dem Bestand werden im Grundsatz bestätigt; auch bei Unterbauung durch Tiefgaragen wird die Oberfläche durch

Bürger 6 (Stellungnahme vom 28.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Verbesserung, dennoch darf hier nicht der Begriff Entsiegelung verwendet werden, da der größte Teil des Geländes durch eine Tiefgarage belegt wird und ein großer Teil des Gesamtgeländes massiv überbaut werden soll und damit letztlich versiegelt bleibt. Der enorme Erdaushub führt zur weiteren Überlastung des ohnehin knappen Deponieraums. Durch die Stadtbus-Anbinung sollte die Stadt darauf achten, dass nicht zu viele Stellplätze vorgesehen werden, die das Wohnen ohnehin stark verteuern.	Substrataufbauten, Dach- und Freiflächenbegrünung sowie Pflanzgebote deutlich aufgewertet und kleinklimatisch wirksam. Der Einwand zur Begrifflichkeit „Entsiegelung“ wird aufgegriffen: Es handelt sich in wesentlichen Teilen um eine Neuordnung eines bereits stark versiegelten und bebauten Standorts; eine vollständige Entsiegelung im Sinne eines Rückbaus ohne Unterbauung ist aufgrund der Tiefgaragenkonzeption nicht vorgesehen. Gleichwohl werden oberirdisch versiegelte Flächen im Vergleich zum Bestand reduziert bzw. durch begrünte und wasserspeichernde Oberflächen ersetzt. Die Hinweise zum Erdaushub und zur Entsorgung werden zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit Aushub- und Abbruchmaterial ist im Rahmen der weiteren Planung und im Planvollzug entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben sicherzustellen. Der Hinweis zur Stellplatzanzahl wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Stellplatzbemessung erfolgt bedarfsgerecht nach den einschlägigen Vorgaben; Ziel ist eine ausgewogene Stellplatzversorgung, ohne unnötige Stellplatzüberhänge zu erzeugen, und zugleich die Förderung des Umweltverbundes durch die Lage und das Quartierskonzept (autofreie Freiräume, gute Fuß- und Radwegeverbindungen, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr).
4. Da in mehreren Gebäuden bis zu 5 Geschosse vorgesehen sind, wirkt die Bebauung gegenüber dem Begleitgrün und gegenüber der bestehenden nordöstlichen und südöstlichen Bebauung überaus dominant. Es	Die Höhenentwicklung und bauliche Dichte sind Ergebnis des abgestimmten städtebaulichen Konzepts und dienen der flächensparenden Innenentwicklung, um den Wohnraumbedarf auf einem bereits vorgeprägten Standort mit begrenzten Baulandressourcen zu decken. Die Kubatur wird dabei durch differenzierte Festsetzungen (u. a. Geschossigkeit,

Bürger 6 (Stellungnahme vom 28.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
droht hier eine etwas kleinere Variante des sogenannten 4-Linden-Quartiers. Diese großen Gebäudehöhen sind, wie von Seiten des Bauamts am Beispiel des NW-Baus direkt auf die Anwendung der SOBON zurückzuführen. Nicht nur aus städtebaulicher Sicht, sondern auch wegen der Folgen der übermäßigen Bodennutzung für die übrige Stadt und deren Infrastruktur ist SOBON negativ zu bewerten, solange sie als Hebel benutzt wird, besonders massive Bebauung zu bewirken. Ein überproportionaler Anstieg der Bodenpreise ist dadurch zu erwarten, was zur Gentrifizierung führt und Einheimische verdrängt.	Wandhöhen, Staffelungen) gesteuert; insbesondere werden höhere Baukörper städtebaulich gegliedert, um die Wirkung gegenüber dem Umfeld zu mindern. Ergänzend wurden zur besseren Nachvollziehbarkeit der Einfügung in Topographie und Umgebungsbebauung Schnitte/Ansichten erstellt bzw. fortgeschrieben und in die weitere Bearbeitung einbezogen. Die Hinweise zu möglichen Folgewirkungen für Stadtentwicklung und Infrastruktur sowie zu sozialer Durchmischung werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird durch ein hochwertiges Freiraum- und Begrünungskonzept (u. a. Dach- und Freiflächenbegrünung, Baumpflanzungen, Schwammstadtprinzip) flankiert, um die Klimaanpassung und Aufenthaltsqualität zu sichern. Instrumente wie SoBoN betreffen zudem die städtische Rahmensteuerung der Entwicklung und sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans; gleichwohl wird das Ziel, eine sozial ausgewogene Quartiersentwicklung zu ermöglichen, im weiteren Prozess berücksichtigt.
5. Der Motzacher Weg als Hauptauslass der Tiefgarage, aber auch der Riggersweilerweg zur Anbindung an die B12 werden sowohl durch die Baumaßnahmen als auch durch den späteren Anwohnerverkehr erheblich belastet. Straßenschäden sind zu befürchten.	Der Hinweis auf eine mögliche Mehrbelastung des Motzacher Weges und des Riggersweilerwegs, auch durch Bauverkehr, wird berücksichtigt. Die verkehrlichen Auswirkungen der Quartiersentwicklung wurden im fortgeschriebenen Verkehrsgutachten vom 06.07.2026 erneut untersucht. Dabei wurden die aktualisierte Planung, die Verkehrsverteilung über Riggersweilerweg/Hammerweg und Motzacher Weg sowie die Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte berücksichtigt. Die Ergebnisse bestätigen eine leistungsfähige und verträgliche Erschließung.

Bürger 6 (Stellungnahme vom 28.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
6. Alle Anwohner des großen Bau- und Wohnprojektes erleiden erhebliche Nachteile durch die starke Zunahme des Verkehrs. Auch ihre Interessen hat die Stadt angemessen zu berücksichtigen.	Der Motzacher Weg stellt dabei eine wesentliche Anbindung, jedoch nicht die alleinige Erschließung des Quartiers dar; der Riggersweilerweg wird als künftig auszubauende Hauptachse der Quartierserschließung berücksichtigt. Die Befürchtung möglicher Straßenschäden wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Abwicklung des Baustellenverkehrs sowie ggf. erforderliche Schutz- und Sicherungsmaßnahmen, etwa Baustellenlogistik, Verkehrsführung und Abstimmung von Bauphasen, sind im Zuge der Ausführungsplanung bzw. Umsetzung mit der Stadt abzustimmen und liegen nicht im Regelungsumfang des Bebauungsplans. Unabhängig davon wird die Stadt im Rahmen ihrer Zuständigkeiten den Straßenunterhalt und erforderliche Maßnahmen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Straßen berücksichtigen. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden gutachterlich untersucht. Das fortgeschriebene Verkehrsgutachten vom 06.07.2026 bestätigt, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre über das umgebende Straßennetz leistungsfähig und verträglich abgewickelt werden können. Unabhängig davon ist die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB darauf ausgerichtet, die Belange der bestehenden Wohnbevölkerung und des Umfelds mit den Planungszielen der Innenentwicklung und Wohnraumschaffung in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Die Interessen der Anwohner werden damit in die Abwägung eingestellt; eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Der Hinweis auf die Verkehrssicherheit im Knotenpunktbereich Köchlinstraße / Rothmoosstraße / Motzacher Weg wird als Anregung an die Stadt bzw. den zuständigen Fachbereich Mobilität/Verkehr weitergeleitet. Der Knotenpunkt wurde im Rahmen des

Bürger 6 (Stellungnahme vom 28.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
7. Die Kreuzung Köchlinstraße-Rothmoosstraße-Motzacher Weg sollte längst zu einem Kreisel umgebaut sein, da es hier immer wieder zu gefährlichen Situationen kommt. Das Bauvorhaben darf nicht beginnen, wenn der längst beschlossene Kreisel inklusive Querungshilfen für Fußgänger noch nicht fertiggestellt ist.	fortgeschriebenen Verkehrsgutachtens vom 06.07.2026 noch einmal vertieft in die verkehrliche Gesamtbetrachtung einbezogen. Die Errichtung eines Kreisverkehrs einschließlich Querungshilfen betrifft die Straßenplanung und verkehrsrechtliche Umsetzung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Ein zwingender Zusammenhang, dass das Bauvorhaben erst nach Fertigstellung eines Kreisverkehrs beginnen darf, kann daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.
8. Das Argument des dringend benötigten Wohnraums darf nicht überstrapaziert werden, zumal sowohl das 4-Linden-Quartier als sicher auch dieses neue Baugebiet überregional vermarktet wird. Die jetzige Lindauer Bevölkerung und nur diese hat die Stadt zu vertreten, hat von solchen Bauprojekten letztlich sehr wenig. Eine weniger dichte und weniger hohe Bebauung täte Lindau besser.	Der Hinweis, dass der Wohnraumbedarf als Begründung nicht pauschal überstrapaziert werden dürfe, wird aufgegriffen. Eine aktuelle Bedarfsprognose (mit Zeithorizont 2040) wurde ausgewertet; der Bedarfsnachweis wird in den Planunterlagen entsprechend konkretisiert und ergänzt. Der Bedarf für das vorgesehene Bauprojekt erscheint sowohl quantitativ als auch qualitativ gesichert. Die Planung leistet damit einen Beitrag, die Wohnraumversorgung für die ansässige Bevölkerung zu verbessern, Abwanderung zu vermeiden und zugleich den für die wirtschaftliche Entwicklung erforderlichen Zuzug zu ermöglichen. Unabhängig davon verfolgt die Planung das Ziel der Innenentwicklung und des Flächenrecyclings auf einem bereits stark vorgeprägten Standort. Die vorgesehene bauliche Dichte ist städtebaulich begründet und dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, um den Wohnraumbedarf in integrierter Lage mit begrenzten Flächenreserven zu decken; zugleich wird die Höhenentwicklung durch Festsetzungen (u. a. Wandhöhen, Geschossigkeit/Staffelungen) gesteuert und in ihrer Wirkung abgemildert.

Bürger 6 (Stellungnahme vom 28.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
9. Ein nach den Belastungen durch Schwerverkehr eventuell notwendiger Sanierungsausbau von Motzacher Weg und Riggersweiler Weg darf keinesfalls auf die jetzigen Anwohner umgelegt werden, sondern muss vollständig von den Investoren getragen werden.	Die Frage der Vermarktung bzw. der Erwerberkreise kann bauleitplanerisch nicht gesteuert werden. Die Stadt berücksichtigt jedoch im Rahmen der Planung die Zielsetzung eines ausgewogenen Wohnungsangebots (u. a. durch geförderte bzw. preisgedämpfte Wohnangebote im Quartier), um eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu unterstützen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und sonstige touristische Wohnnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Damit wird sichergestellt, dass der neu geschaffene Wohnraum dem dauerhaften Wohnen und insbesondere der Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung dient. Die Unterhaltung und Instandsetzung öffentlicher Straßen liegt grundsätzlich im Zuständigkeitsbereich der Stadt. Unabhängig davon ist im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen, dass der Baustellenverkehr geordnet abgewickelt wird und vermeidbare Schäden an der öffentlichen Infrastruktur verhindert werden. Soweit im Einzelfall nachweislich Schäden durch Bauverkehr verursacht werden, sind diese im Rahmen der geltenden rechtlichen Regelungen durch den Verursacher zu beheben bzw. zu tragen; entsprechende Abstimmungen erfolgen im Zuge der Umsetzung mit der Stadt. Ein weitergehender Kostenausschluss „zu Lasten der Anwohner“ ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Bürger 6 (Stellungnahme vom 28.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
10. Während der Bauphase ist eine Tempobeschränkung (z.B. 20 km/h) für Bau-Lkw am Motzacher Weg zu verhängen und zu kontrollieren, da die Häuser am Motzacher Weg sonst Schaden nehmen.	Die konkrete Regelung und Kontrolle von Geschwindigkeitsbeschränkungen im öffentlichen Straßenraum erfolgt verkehrsrechtlich im Rahmen des Baustellen- und Verkehrsmanagements und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Unabhängig davon ist im Zuge der Bauausführung eine geordnete Baustellenlogistik mit geeigneten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen abzustimmen, um Beeinträchtigungen und potenzielle Schäden an angrenzender Bebauung soweit möglich zu vermeiden.
	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, die Begründung hinsichtlich der fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung sowie des Wohnraumbedarfs zu ergänzen. Im Übrigen hält der Stadtrat an der Planung fest; verkehrsrechtliche Maßnahmen, Baustellenlogistik und Straßenunterhalt sind im Vollzug zu prüfen.

Bürger 7
(Stellungnahme vom 26.04.2026)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Der rechtskräftige Bebauungsplan Inselbräupark Nummer 123 sieht die Führung eines öffentlichen Fußwegs über unser Grundstück Flurnummer [redacted], Gemarkung Reutin vor. Nach Prüfung des Grundbuchs besteht für das genannte Grundstück KEINE eingetragenen Geh-Fahr- oder Leitungsrechte zugunsten Dritter oder der Allgemeinheit. Eine dringliche Sicherung der vorgesehenen Nutzung liegt somit nicht vor. Vor diesem Hintergrund Bitte ich um Mitteilung, auf welcher rechtlichen Grundlage die dargestellte Wegführung über unser Grundstück ([redacted]) erfolgt ist und wie die Umsetzung vorgesehen ist. Sollte keine entsprechende rechtliche Sicherung besteht, regen wir hiermit die Überprüfung sowie Änderung des Bebauungsplans an, mit dem Ziel die Wegführung von unserem Grundstück zu entfernen. Wir bitten um eine schriftliche Stellungnahme innerhalb von 14 Tagen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass für das Grundstück derzeit keine im Grundbuch eingetragenen Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte zugunsten Dritter bestehen, wird bestätigt; daraus folgt jedoch nicht, dass eine Wegeverbindung im Bebauungsplan nicht dargestellt werden dürfte. Der im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Fußweg dient der planerischen Sicherung einer perspektivischen Wegeverbindung und begründet keine unmittelbare privatrechtliche Umsetzungspflicht des Eigentümers. Hintergrund der Einbeziehung ist insbesondere, dass die Stadt durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche die Möglichkeit erhält, ein gemeindliches Vorkaufsrecht zu begründen und damit perspektivisch die Flächenverfügbarkeit für eine öffentliche Durchwegung zu sichern. Die Umsetzung erfolgt – sofern sie künftig weiterverfolgt wird – nur auf einer gesicherten Rechtsgrundlage (z. B. Erwerb/dingliche Sicherung); eine kurzfristige Realisierung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Darstellung wird daher im Grundsatz beibehalten. Die Bitte um eine schriftliche Stellungnahme innerhalb von 14 Tagen wird zur Kenntnis genommen. Die Bauverwaltung hat sich mit Schreiben vom 27.04.26 auf die Anfrage geantwortet. Im Bauleitplanverfahren werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gesammelt, fachlich geprüft und dem Stadtrat zur Abwägung vorgelegt. Über die Ergebnisse der Abwägung wird im weiteren Verfahrensablauf informiert. Unabhängig davon besteht im späteren Verfahren im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erneut die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Bürger 7 **(Stellungnahme vom 26.04.2026)**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat hält an der Festsetzung der öffentlichen Wegeverbindung fest. Eine Realisierung erfolgt nur auf gesicherter Rechtsgrundlage.

Bürger 8 **(Stellungnahme vom 26.04.2026)**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
In der Lindauer Zeitung vom 28.03.2026 wird Stadtrat Herr Günther Brombeiß wie folgt wiedergegeben: „Auch Günther Brombeiß (Freie Bürgerschaft) sorgt sich um den entstehenden Verkehr. Seiner Meinung nach wäre eine von Norden über den Kreisverkehr an der Esso-Tankstelle und dem Riggersweilerweg geführte Erschließung am besten. Dafür müsste dieser weiter ausgebaut werden.“ Wir sind direkte Anwohner des Riggersweilerwegs und von der bestehenden Verkehrssituation bereits jetzt stark betroffen. Aktuell bestehen erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastungen: - Die gegenüberliegende Waschanlage verursacht durch ein häufig geöffnetes Tor bei laufendem Lüftungsgebläse erhebliche Lärm-Immissionen;	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geschilderten Belastungen am Riggersweilerweg, insbesondere durch Verkehr und Lärm, sowie die Sorge, dass eine weitere Aufwertung zur Haupterschließungs- bzw. Durchgangsachse die Wohn- und Lebensqualität beeinträchtigen könnte, werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die verkehrlichen Auswirkungen der Quartiersentwicklung wurden gutachterlich untersucht. Das Verkehrsgutachten wurde mit Stand vom 06.07.2026 fortgeschrieben. Dabei wurden die aktualisierte Planung, die Verkehrsverteilung über Riggersweilerweg/Hammerweg und Motzacher Weg sowie die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der maßgeblichen Knotenpunkte erneut betrachtet. Der Riggersweilerweg wurde dabei als künftig auszubauende Hauptachse der Quartierserschließung berücksichtigt; zugleich erfolgt die Erschließung nicht ausschließlich über den Riggersweilerweg, sondern verteilt sich weiterhin auf mehrere Anbindungen. Die Ergebnisse bestätigen eine leistungsfähige und verträgliche Abwicklung der vorhabenbedingten Verkehre.

Bürger 8 (Stellungnahme vom 26.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
die bauaufsichtliche Auflage zur minimalen Schließzeit bei laufendem Gebläse wird nach unserer Beobachtung bis heute nicht nachhaltig eingehalten. Hinzu kommen typische Parkplatzgeräusche im Bereich der Staubsaugeranlagen (Mattenklopfen, Autotürenzuschlagen) sowie herumfliegender Müll aus überfüllten Müllbehältern. - Der Verkehr hat sich durch die Erschließung und Nutzung des Wohngebiets „Oberes Rothenmoos“ bereits deutlich verstärkt. - Eine zusätzliche Belastung droht bzw. drohte durch gewerbliche Entwicklungen wie die geplante ALDI-Nutzung im Umfeld. Dabei handelt es sich beim Riggersweilerweg eindeutig um ein Wohngebiet, das bereits als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist. Eine weitere Aufwertung dieser Straße zur Haupterschließungs- oder Durchgangsachse würde die Lebens- und Wohnqualität der hier lebenden Menschen unzumutbar beeinträchtigen. Wir fordern Sie als Lindauer Bürgerinnen und Bürger daher auf, sich für eine gerechte Verteilung der zusätzlichen Lärm- und Verkehrs-Immissionen einzusetzen.	Die angesprochenen bestehenden Lärm- und Nutzungskonflikte, insbesondere im Zusammenhang mit der Waschanlage und parkplatztypischen Geräuschen, betreffen überwiegend den Bestand und sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Unabhängig davon wird im Planverfahren sichergestellt, dass durch die neue Planung keine unzulässigen Nutzungskonflikte ausgelöst werden; hierfür liegen schall- und verkehrstechnische Untersuchungen vor und die erforderlichen Festsetzungen bzw. Maßnahmen werden berücksichtigt.
Aus unserer Sicht bedeutet dies:	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Vorschläge zur Verkehrsführung, insbesondere eine ausschließliche Erschließung über den Motzacher Weg sowie verkehrsberuhigende Maßnahmen und eine Ausweisung „Anlieger frei“ am

Bürger 8 (Stellungnahme vom 26.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
1. Erschließung des neuen Wohngebiets „Inselbräupark“ ausschließlich über den Motzacherweg. Der Motzacherweg ist bereits ausreichend breit dimensioniert. Nach unserer Einschätzung wäre lediglich eine Korrektur der neu gebauten Bushaltestellen-Einbuchtung gegenüber dem Bräu-Weg erforderlich, indem diese etwas nach hinten versetzt wird. Historisch wurden auch die LKW der Firma Coca-Cola ausschließlich über den Motzacherweg geführt, was zeigt, dass diese Strecke für den Zufahrtsverkehr geeignet ist. 2. Klare Verkehrsberuhigung des Riggersweilerwegs: a) Der Riggersweilerweg soll als bestehende Tempo-30-Zone durch wirksame verkehrsverlangsamende Maßnahmen ergänzt werden, etwa durch Pflanzinseln, Fahrbahnverengungen oder ähnliche bauliche Elemente, die die tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit reduzieren. b) Der Riggersweilerweg soll als „Anlieger frei“ ausgewiesen werden. Damit soll => der einheimische Schleichverkehr gezielt unterbunden und => der zunehmende ortsfremde Durchgangsverkehr wirksam reduziert werden. Nach unserer Beobachtung wird der Riggersweilerweg in gängigen Routenplanern (z.B. Google Maps) als kürzere Alternativroute zur Kemptener	Riggersweilerweg, werden als Anregung an die Stadt bzw. den zuständigen Fachbereich Mobilität/Verkehr weitergeleitet. Die verkehrlichen Auswirkungen der Quartiersentwicklung wurden gutachterlich untersucht und im fortgeschriebenen Verkehrsgutachten weiter konkretisiert. Das Erschließungskonzept sieht keine ausschließliche Abwicklung über den Motzacher Weg vor, sondern eine Verteilung der Verkehre über mehrere Anbindungen. Der Riggersweilerweg wird dabei als künftig auszubauende Hauptachse der Quartierserschließung berücksichtigt; der Motzacher Weg bleibt eine wesentliche südliche Anbindung. Eine ausschließliche Erschließung über den Motzacher Weg wird im Rahmen der Abwägung nicht übernommen, da eine einseitige Verlagerung der Verkehre neue Belastungen und Konfliktlagen im Umfeld auslösen würde. Das Gutachten bestätigt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Verkehrsverteilung und der zugrunde gelegten Ausbaumaßnahmen eine leistungsfähige und verträgliche Erschließung. Verkehrsrechtliche Anordnungen wie „Anlieger frei“, bauliche Verkehrsberuhigungen, Pflanzinseln, Fahrbahnverengungen oder Anpassungen von Haltestellenbereichen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern werden im Rahmen der Straßenplanung und des Verkehrsraumvollzugs durch die Stadt geprüft und ggf. umgesetzt. Die angesprochenen Aspekte, insbesondere Wohnstraßencharakter, Durchgangsverkehr und Routenführung, werden dabei im Zuständigkeitsbereich der Stadt weiter bewertet.

Bürger 8 (Stellungnahme vom 26.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Straße vorgeschlagen. Eine klare Ausweisung als „Anlieger frei“ würde diese Nutzung als Durchfahrtsstrecke unterbinden und den Charakter der Straße als Wohnstraße stärken. Wir bitten Sie daher nachdrücklich, sich im Stadtrat und gegenüber der Stadtverwaltung dafür einzusetzen, dass der Riggersweilerweg keine weitere Ausbauung als Erschließungs- oder Durchgangsstraße erfährt, sondern durch geeignete Maßnahmen als Wohnstraße mit begrenzter Verkehrsfunktion geschützt und entlastet wird. In der Anlage übersenden wir den Antrag auf Anordnung "Anlieger frei" sowie ergänzender verkehrsberuhigender Maßnahmen im Riggersweilerweg, Lindau (Bodensee) inklusive Unterschriftenliste der unterzeichnenden Anwohner. Für ein persönliches Gespräch oder einen Ortstermin im Riggersweilerweg stehen wir gerne zur Verfügung.	
	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, die Begründung hinsichtlich der fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung zu ergänzen. Eine ausschließliche Erschließung über den Motzacher Weg wird nicht übernommen; verkehrsrechtliche Maßnahmen am Riggersweilerweg sind im Vollzug zu prüfen. Im Übrigen hält der Stadtrat an der Planung fest.

Bürger 8 **(Stellungnahme vom 26.04.2026)**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Hiermit beantragen wir für den Riggerweilerweing Lindau die Anordnung der Beschilderung „Anlieger frei“. Begründung: Der Riggerweilerweg wird nach unserer Beobachtung zunehmend als Schleichweg, Durchgangs- und Umgehungsstrecke genutzt. Diese Entwicklung wird dadurch verstärkt, dass die Straße in Google Maps teilweise als kürzere Route zur Hauptstraße, der Kemptener Straße angezeigt wird. Dadurch kommt es zu vermehrtem ortfremdem Durchgangsverkehr, obwohl die Straße überwiegend der Zufahrt zu unserem bestehenden Wohngebiet dienen sollte, Der Riggerweilerweg bildet zudem die Schnittstelle vom Gewerbegebiet zum Wohngebiet. Die Anwohner des Riggersweiterweg sind somit einerseits bereits durch den Verkehr aus dem angrenzenden Gewerbegebiet belastet sowie durch die Anfahrten zum Wohngebiet Oberes Rothenmoos. Die bestehende Tempa-30-Zone reicht nach unserer Einschätzung allein nicht aus, um diese Belastung wirksam zu reduzieren. Im Artikel in der Lindauer Zeitung vom 28.03.2026 wird von einer drohenden Erschließung des neuen Wohngebietes „Inselbräupark“ über den Riggersweilerweg geschrieben. Eine weitere Aufwertung dieser Straße zur Haupterschließungs- oder Durchgangsachse würde die Lebens-und Wohnqualität der hier lebenden Menschen unzumutbar beeinträchtigen. Wir fordern Sie als Lindauer Bürgerinnen und Bürger daher auf, sich für eine gerechte Verteilung der zusätzlichen Lärm- und Verkehrs-Immissionen einzusetzen,	Die ergänzende Stellungnahme einschließlich des Antrags auf Anordnung „Anlieger frei“ sowie ergänzende verkehrsberuhigende Maßnahmen am Riggersweilerweg wird zur Kenntnis genommen. Soweit die Ausführungen die Verkehrsbelastung am Riggersweilerweg, die gewünschte ausschließliche Erschließung über den Motzacher Weg sowie verkehrsberuhigende Maßnahmen betreffen, wird auf die vorstehende Abwägung verwiesen. Ergänzend wird klargestellt, dass die Anordnung „Anlieger frei“, bauliche Verkehrsberuhigungen, Pflanztröge, Fahrbahnverengungen oder vergleichbare Maßnahmen nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind, sondern dem Straßen- und Verkehrsraumvollzug zuzuordnen sind. Der Antrag wird daher an die zuständigen Fachstellen der Stadt weitergeleitet. Eine ausschließliche Erschließung über den Motzacher Weg wird nicht übernommen; die Erschließung erfolgt weiterhin über mehrere Anbindungen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. **Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat verweist auf die vorstehende Abwägung. Verkehrsrechtliche und straßenbauliche Maßnahmen am Riggersweilerweg sind im Vollzug zu prüfen; im Übrigen hält der Stadtrat an der Planung fest.

Bürger 8 (Stellungnahme vom 26.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
1) Das Hauptanliegen dieses Antrags: Anordnung von „Anlieger frei“, um den unerwünschten Durchgangsverkehr gezielt zu unterbinden und die Straße vorrangig dem Anliegerverkehr vorzubehalten. 2) Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen umsetzen, insbesondere Pflanztröge, Fahrbahnverengungen bzw. andere geeignete Geschwindigkeitsreduzierer (Bodenwelle), um für den durchfahrenden Verkehr tatsächlich die Geschwindigkeit 30 zu erwirken. 3) Erschließung des neuen Wohngebiets „Inselbräupark“ ausschließlich über den Motzacherweg. Der Motzacherweg Ist bereits ausreichend breit dimensioniert. Nach unserer Einschätzung wäre lediglich eine Korrektur der neu gebauten Bushaltestellen-Einbuchtung gegenüber dem Brau-Weg erforderlich, indem diese etwas nach hinten versetzt wird. Historisch wurden auch die LKWs der Firma Coca-Cola ausschließlich über den Motzacherweg geführt, was zeigt, dass diese Strecke für den Zufahrtsverkehr geeignet ist. gez. Anwohner des Riggersweilerweg namentlich genannt siehe nächste Seite(n} Antrag auf: 1) Anordnung „Anlieger frei“ Riggersweilerweg, Lindau (Bodensee).	

Bürger 8 **(Stellungnahme vom 26.04.2026)**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
2) Ergänzende verkehrsberuhigende Maßnahmen 30-Zone im Riggerweilerweg: Pflanztröge, Fahrbahnverengungen, andere geeignete Geschwindigkeitsreduzierer. 3) Erschließung neues Wohngebiet „Inselbräupark“ ausschließlich über Motzacherweg. Riggersweilerweg als verkehrsberuhigte Wohnstraße.	

Bürger 9 **(Stellungnahme vom 08.05.2026)**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Nach der Teilnahme an der Informationsveranstaltung (16.4.) auf dem Coca-Cola-Gelände habe ich große Bedenken: 1. Zufahrtsweg Riggersweilerweg: In der Presse war vorab schon von der geplanten "Ertüchtigung des Riggersweilerwegs" die Rede - bei der Info-Veranstaltung wurde extrem vage auf noch keine fertigen Planungen verwiesen. Wie kann man eine derartig massive Bebauung zulassen, ohne die Zufahrt geregelt zu wissen? Es gibt keine wirklichen Ertüchtigungs-Möglichkeiten, alle denkbaren Vorschläge schädigen die Anwohner erheblich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geäußerten Bedenken zur verkehrlichen Anbindung über den Riggersweilerweg und zur Frage möglicher Ertüchtigungsmaßnahmen werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die verkehrlichen Auswirkungen der Quartiersentwicklung wurden gutachterlich untersucht. Das Verkehrsgutachten wurde inzwischen fortgeschrieben; dabei wurden insbesondere die Verkehrsverteilung über Riggersweilerweg/Hammerweg und Motzacher Weg, die Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte sowie die künftige Funktion des Riggersweilerwegs als auszubauende Hauptachse der Quartierserschließung vertieft betrachtet. Die Ergebnisse bestätigen, dass die Erschließung des Plangebiets unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Ausbaumaßnahmen leistungsfähig und verträglich möglich ist. Konkrete Straßenbaumaßnahmen und verkehrsrechtliche Regelungen werden im

Bürger 9 (Stellungnahme vom 08.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	weiteren Vollzug durch die zuständigen Fachstellen der Stadt geprüft und umgesetzt; sie sind nicht unmittelbar Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine provisorische Verbreiterung des Riggersweilerwegs ist im Zusammenhang mit einem anderen Bauvorhaben im Stadtteil (wegen erforderlicher umleitender Verkehrsführung) bereits geplant. Die Umsetzung ist voraussichtlich im Frühjahr 2027 vorgesehen. Die Maßnahme für den Vollausbau des Riggersweilerwegs wird durch GTL in die städtische Haushaltsplanung eingestellt. Die Umsetzung steht insofern unter dem Vorbehalt der entsprechenden Haushaltsbeschlüsse.
2. Zufahrtsweg Motzacher Weg: Die extrem unübersichtliche 5er-Kreuzung an der Stadbushaltestelle hat durch die immer noch lückenhafte Pfostenreihe keine Sicherheit gewonnen. Der neue Fußweg um das Grundstück Horber nützt nur Rotmoos-Bewohnern und blockiert den Motzacher Weg schon jetzt, erst recht im Baustellenverkehr. Baumaßnahmen und massenhaft neue Wohnungen / Bewohner werden die Situation massiv verschärfen. Die Entlastungs-Straße bis zur Oberreit-Straße soll "erst ganz zum Schluss" gebaut werden - es klang sehr nach "Jahrzehnte später". Verkehrssicherheit oder gar Schulweg-Sicherheit sieht anders aus, ist sofort nötig und immer vorrangig! Diese Straße müsste vor dem Baubeginn gebaut werden.	Auch die Hinweise zur Verkehrssituation am Motzacher Weg, insbesondere zum Knotenpunktbereich und zu Fragen der Verkehrssicherheit, u. a. Schulwegsicherheit, werden zur Kenntnis genommen. Der Knotenpunktbereich Motzacher Weg / Hammerweg / Oberreutiner Weg / Bräuweg wurde im fortgeschriebenen Verkehrsgutachten vertieft betrachtet; das Gutachten zeigt hierzu mögliche verkehrsorganisatorische Lösungsansätze auf. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und sichert die hierfür erforderlichen Flächen; verkehrsrechtliche Anordnungen, konkrete Ausbaumaßnahmen sowie deren zeitliche Reihenfolge sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und werden im Zuständigkeitsbereich der Stadt weiterbearbeitet. Eine Verpflichtung, bestimmte Straßenbaumaßnahmen vor Baubeginn umzusetzen, kann im Bebauungsplan

Bürger 9 **(Stellungnahme vom 08.05.2026)**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	daher nicht festgesetzt werden. Die verkehrliche Abwicklung bleibt im weiteren Vollzug mit Blick auf Verkehrssicherheit und Schulwege zu berücksichtigen.
3. Parksituation: Aussage: Die geplanten Besucherparkplätze entlang des Motzacher Wegs bzw. entlang des Hammerwegs wären nur für den Inselbräupark, da die angrenzenden Bewohner (Hammerweg bzw. Gaststätte Bräu oder Fitnessstudio) ja ihre eigenen Parkplätze hätten. Das wird keinesfalls funktionieren. Fremdparken ist üblich und wird immer wilder, Besucherparkplätze werden für die oft notwendigen Zweitautos genutzt. Ich kenne die Parksituation zwischen Esso-Kreisel und Coca-Cola seit über 32 Jahren, mit jeder weiteren Verdichtung wurde und wird es schlimmer: Seitz-Mitarbeiter parken mitten im Hasenbank, Myos-Kunden entlang des Riggersweilerwegs, Bewohner von Kemptener Straße und Hasenbank auch am Riggersweilerweg.	Die Ausführungen zur Parksituation und zum „Fremdparken“ werden zur Kenntnis genommen. Die Planung sieht eine weitgehende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen sowie ergänzende Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum vor. Ein tatsächliches Parkverhalten im öffentlichen Raum (einschließlich Fehl- oder Fremdparken) kann bauleitplanerisch nicht gesteuert werden; hierfür sind Regelungen und Kontrollen im Rahmen des Verkehrsvollzugs maßgeblich. Gleichwohl wird im Verfahren auf eine bedarfsgerechte Stellplatzkonzeption und eine funktionierende Erschließung geachtet. Der Anschluss an das öffentliche Busnetz ist durch eine Bushaltestelle direkt am Quartier sehr gut. Zusätzlich soll ein Mobilitäskonzept, welches auch Car-Sharing und Lastenradmöglichkeiten beinhaltet, zur Nutzung alternativer Verkehrsmittel anregen und langfristig den Parkdruck verringern.
4. Extreme Verdichtung: Im Vergleich zur Planung von 2009 entsteht im Inselbräupark eine wesentlich intensivere Bebauung mit unpassender Großstadt-Anmutung. Tanner, Myos, die Hammerweg-Blöcke, Inselbräupark - brutal-moderne Architektur - eine Zumutung für bisherige Anwohner und neue Bewohner! Noch weniger Mini-Grün und Zwergenbäumchen als Pseudo-Natur...	Die Kritik an der Dichte, der architektonischen Ausprägung und der Freiraumqualität wird zur Kenntnis genommen. Die Planung verfolgt das Ziel einer flächensparenden Innenentwicklung auf einem bereits vorgeprägten Standort und reagiert damit auf den Wohnraumbedarf in integrierter Lage. Die bauliche Dichte und Höhenentwicklung werden durch differenzierte Festsetzungen (u. a. Wandhöhen, Geschossigkeit/Staffelungen,

Bürger 9 **(Stellungnahme vom 08.05.2026)**	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Schöngeredete Gewinnmaximierung auf Kosten der Natur und der Menschen. Wohnraumbeschaffung und Nachverdichtung ginge auch humaner.	Baugrenzen/Baulinien) städtebaulich gesteuert; zugleich ist ein hochwertiges Freiraum- und Begrünungskonzept integraler Bestandteil der Planung (u. a. Dach- und Freiflächenbegrünung, Pflanzgebote, Grünflächen). Im Ergebnis werden die grundsätzlichen Ziele und die Konzeption der Planung beibehalten; Hinweise zur weiteren Optimierung (u. a. Verkehr/Einbindung/Freiraumqualität) werden im weiteren Verfahren geprüft.
	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, die Begründung hinsichtlich der fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung zu ergänzen. Die Erschließung über Riggersweilerweg/Hammerweg und Motzacher Weg wird beibehalten; verkehrsrechtliche Maßnahmen, Straßenbaumaßnahmen und Parkraumüberwachung sind im Vollzug zu prüfen. Im Übrigen hält der Stadtrat an der Planung fest.

Bürger 10 (Stellungnahme vom 08.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Ich war bei der Informations-Veranstaltung am 16.04.2026 bei der Cola-Halle. Leider muss ich Bedenken anmelden: 1. Parksituation: Es werden viele Autos hinzukommen, und auch wenn löblicherweise in Tiefgaragen geparkt werden soll, befürchte ich dass Parkmöglichkeiten stark unterdimensioniert sind. Fremdparken ist jetzt schon ein Problem (bei uns parken regemäßig Leute auf unseren Besucher-Parkplätzen falsch) und weitere Autos werden das nicht verbessern. 2. Regenwasser: Es wurde mehrfach darauf verwiesen dass man ja nicht versiegle. Tatsächlich wird aber sehr viel Fläche zu Straße, und dem was bei der Informations-Veranstaltung gesagt wurde zu folge werden die Wege nicht offen, gepflastert oder gekiest sein, sondern asphaltiert. Das bedeutet deutliche Versiegelung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Bedenken werden im Rahmen der Abwägung geprüft und – soweit planungsrechtlich möglich – in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Die Hinweise zur Parksituation und zum Fremdparken werden zur Kenntnis genommen. Die Planung sieht eine weitgehende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen sowie ergänzende Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum vor. Ein tatsächliches Parkverhalten im öffentlichen Raum (einschließlich Fehl- oder Fremdparken) kann bauleitplanerisch nicht gesteuert werden; hierfür sind Regelungen und Kontrollen im Rahmen des Verkehrsvollzugs maßgeblich. Gleichwohl wird im Verfahren auf eine bedarfsgerechte Stellplatzkonzeption geachtet, ohne unnötige Stellplatzüberhänge zu erzeugen. Der Anschluss an das öffentliche Busnetz ist durch eine Bushaltestelle direkt am Quartier zudem sehr gut. Zusätzlich soll ein Mobilitäskonzept, welches auch Car-Sharing und Lastenradmöglichkeiten beinhaltet, zur Nutzung alternativer Verkehrsmittel anregen und langfristig den Parkdruck verringern. Die Anmerkungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zur Versiegelung werden berücksichtigt. Der Standort ist bereits heute großflächig bebaut und versiegelt; im Zuge der Neuordnung werden Dach- und Freiflächenbegrünung, Substrataufbauten sowie Retentionsmaßnahmen vorgesehen, um Rückhalt, Verdunstung und eine gedrosselte Ableitung zu unterstützen. Die festgesetzte Substratstärke von 0,60 m über Tiefgaragen ist ein Mindestwert; im Bereich von Baumpflanzungen sind standortbezogene Erhöhungen vorgesehen. Die konkrete technische Ausgestaltung der Entwässerung (inkl.

Bürger 10 (Stellungnahme vom 08.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Auch werden die angegebenen 60cm Bodenhöhe auf der Tiefgarage kaum ein ausreichendes Rückhaltepotential bieten.	Nachweise) ist im weiteren Planungs- und Genehmigungsprozess zu führen und wird mit den zuständigen Stellen abgestimmt.
3. Brandschutz: Mindestens die östlichen Gebäude sind nicht mit Drehleiter anfahrbar. Hier wurde auf Handleitern verwiesen und man dürfe bis zu 9 Meter hoch mit Handleitern anleitern um zu retten. Zwar ist in Bayern die Handleiter als zweiter Rettungsweg zulässig (8m und nicht 9m!), aber die Freigabe dessen liegt in der Entscheidung der örtlichen Feuerwehr. Ich wage zu bezweifeln dass die Lindauer Feuerwehr damit glücklich sein wird. Handleitern eignen sich nur bedingt zur Personenrettung. Ich bin mir nicht sicher ob Sie schon einmal auf einer 8m hohen Handleiter waren, aber die Dinger Wackeln massiv, weswegen ich bezweifle dass die 10 Minuten Rettungsfrist eingehalten werden kann. Insbesondere mit der Anfahrtsituation.	Die Hinweise zum Brandschutz, insbesondere zur Erreichbarkeit/Anleiterbarkeit und zur Ausführung des zweiten Rettungswegs, werden zur Kenntnis genommen und fachlich ernst genommen. Für das Quartier liegt ein Rettungswege- und Brandschutzkonzept vor; die Belange des abwehrenden Brandschutzes wurden auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt. Die in der Stellungnahme genannte Angabe „bis zu 9 m“ ist in den Planunterlagen nicht Grundlage der Planung. Nach Rückmeldung des Rettungswegeplaners liegen die maßgeblichen Brüstungshöhen der vorgesehenen Anleiterpunkte bei den betreffenden (3-geschossigen) Gebäuden bei ca. 6,91 m bezogen auf OKFFB EG und damit deutlich unter der hierfür maßgeblichen Obergrenze von 8,0 m. Der konkrete brandschutztechnische Nachweis (u. a. zweiter Rettungsweg, Anleiterbarkeit im Einzelfall) ist im Rahmen des Planvollzugs/Genehmigungsverfahrens zu führen; die Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgt im weiteren Verfahren bzw. im Vollzug. Zudem wurde die Feuerwehr beteiligt; eine Einwendung wurde nicht erhoben.
4. Die Fünferkreuzung: Die Fünferkreuzung ist seit jeher ein Problemkind. Die Pfostenreihe hat nur bedingt geholfen. Die Halb-Verkehrsinsel für Fußgänger hat in meinen Augen eher weitere Probleme verursacht (mal davon abgesehen, dass sie wahrscheinlich gegen die StVO verstößt, da nicht ausreichend	Die Ausführungen zur Fünferkreuzung und zur Verkehrssicherheit werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan regelt nicht den verkehrsrechtlichen Vollzug, insbesondere Beschilderung, Markierungen, Querungshilfen, Poller oder Inseln, sondern sichert die städtebaulich erforderlichen Flächen.

Bürger 10 (Stellungnahme vom 08.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
gekennzeichnet... das könnte/sollte man richten). Ein normaler Zebra-Streifen wäre besser. Wenn jetzt gebaut wird, wird die Staße "Motzacher Weg" entgültig dicht werden. Das wäre aber die Straße über welche die Feuerwehr anfahren muss wenn es zum Einsatz kommt. Wie soll die Feuerwehr sinnig anfahren und anleitern und dabei die rettungsfristen einhalten? Insbesondere wenn man nicht die Halb-Verkehrsinsel zurück baut. Die Entlastungsstraße soll erst am Ende gebaut werden (klang sehr nach "in 30 Jahren, wenn überhaupt"). Eigentlich müsste man das JETZT ausbauen.	Der Knotenpunktbereich Motzacher Weg / Hammerweg / Oberreutiner Weg / Bräuweg wurde im fortgeschriebenen Verkehrsgutachten vertieft betrachtet; das Gutachten zeigt hierzu mögliche verkehrsorganisatorische Lösungsansätze auf. Die konkrete Ausgestaltung von Querungshilfen, Markierungen oder sonstigen verkehrssichernden Maßnahmen ist im weiteren Vollzug durch die zuständigen Fachstellen der Stadt zu prüfen und umzusetzen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Ergänzend wird der Hinweis aufgenommen, dass der Motzacher Weg zugleich eine wesentliche Anfahrtsroute für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge darstellt. Die Funktionsfähigkeit der Erschließung für Einsatzfahrzeuge, einschließlich der erforderlichen Rettungswege, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie der Erreichbarkeit während der Bauphase, wird daher im weiteren Verfahren bzw. im Planvollzug in Abstimmung mit den zuständigen Stellen, insbesondere Feuerwehr und Fachbereich Mobilität/Verkehr, nachzuweisen und sicherzustellen.
5. Bepflanzung: Es wurde eine Bepflanzung mit großen Bäumen versprochen. Das erscheint mir fraglich, da man auf 60cm keine Pfalwurzler setzen kann. Für Tellerwurzler dagegen wird der Platz seitlich eng werden. Möglicherweise könnte in Kombination mit den geplanten Erhöhungen mit umgebendem	Die Hinweise zur Bepflanzung werden berücksichtigt. Die Planung enthält verbindliche Festsetzungen zu Pflanzgeboten, Baumqualitäten sowie Substrataufbauten; im Bereich der Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung der Substratstärke vorgesehen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu ermöglichen. Ebenso gibt es auch Baumpflanzungen in nicht unterbauten Bereichen im Noden sowie Osten des Plangebiets und

Bürger 10 (Stellungnahme vom 08.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Sitzkreis der eine oder andere Herzwurzler gepflanzt werden, aber auch hier fürchte ich dass es bei kleinen Bäumen bleibt. In jedem Fall wird eine Bewässerung der Bäume notwendig sein, und keine Verbesserung des Rückhaltevermögens zu erwarten sein. Ganz zu schweigen davon, dass selbst wenn man wirklich viel bewässert und großzügig pflanzt (was ich sehr bezweifel), das wenig mit dem ursprünglichen "Park"-artig-Plan zu tun hat.	auf der öffentlichen Grünfläche. Fragen der Bewässerung und Pflege sind im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Unterhaltung sicherzustellen.
6. Nachverdichtung Es werden sehr viel mehr Personen herziehen. Das verursacht große infrastruktur-Kosten, die von den Anwohnern getragen werden müssen. Und einen Verlust an Lebensqualität. Verkauft wurde uns das als "Wohnplätze für junge Familien in Lindau" aber wenn wir realistisch sind trifft das nicht zu. Realistisch gesehen werden teure Wohnungen an reiche externe verkauft, damit die ihren Luxus am Bodensee ausleben können. Starke Mehrkosten und umstände für die Alteingesessenen um Reibach zu machen, ... ich glaub über den moralischen Aspekt brauch ich nix zu schreiben, oder?	Die Bedenken zur Nachverdichtung, zu Infrastrukturfolgen und zur sozialen Zielsetzung werden zur Kenntnis genommen. Die Planung dient der Innenentwicklung und dem Flächenrecycling auf einem bereits vorgeprägten Standort und reagiert auf den Wohnraumbedarf in integrierter Lage. Die bauliche Dichte wird durch Festsetzungen (u. a. Geschossigkeit/Wandhöhen/Staffelungen, Grünordnung, Schwammstadtprinzip) städtebaulich gesteuert und durch Freiraum- und Begrünungsmaßnahmen flankiert. Aussagen zur späteren Vermarktung bzw. zu Erwerberkreisen können bauleitplanerisch nicht gesteuert werden; Ziel bleibt jedoch ein bedarfsgerechtes und sozial ausgewogenes Wohnungsangebot im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten. Der Bebauungsplan wird durch städtebauliche Verträge ergänzt. Ein mindestens 30% Anteil an geförderten Wohnungen ist vorgesehen.
	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, die Begründung hinsichtlich der fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung sowie der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu ergänzen. Die weiteren

Bürger 10 (Stellungnahme vom 08.05.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	Belange werden in die Abwägung eingestellt; Detailregelungen und Nachweise erfolgen im Planvollzug. Im Übrigen hält der Stadtrat an der Planung fest.

Sonstige Planungserfordernisse, ergänzende Anregungen

Im Zuge der Planbearbeitung haben sich folgende zusätzlichen Anpassungen, Änderungen, Sachverhalte ergeben, welche einer Abwägung / Beschlussfassung bedürfen:

Sachverhalt	**Abwägungsvorschlag:**
1. Freiraum, Begrünung und Pflanzqualität Im Zuge der weiteren Planungsoptimierung wurden zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen, insbesondere in Bereichen ohne Tiefgaragenunterbauung, u. a. am Hammerweg, im Bereich der Tiefgaragenzufahrt der GWG sowie im östlichen Plangebiet im Umfeld des Spielplatzes. Dort können größere und dauerhaft leistungsfähigere Bäume entwickelt werden. Zudem wurden Fassadenbegrünungen ergänzt, insbesondere an der Tiefgaragenaußenkante nahe Gebäude G14 sowie an der neu konkretisierten Trafostation am Motzacher Weg. Die Pflanzlisten, Pflanzqualitäten sowie Hecken- und Baumstandorte wurden überprüft und fortgeschrieben; die Pflanzqualität der Quartiersbäume am Quartiersplatz wurde erhöht.	Die Fortschreibungen verbessern die freiräumliche Qualität, die klimaökologische Wirkung sowie die Einbindung des Quartiers in das Umfeld. Sie werden in den Festsetzungen und der Freianlagenplanung entsprechend berücksichtigt. Die Grundkonzeption der Planung bleibt unverändert.
2. Grünordnerische Festsetzungen und wasserdurchlässige Beläge Die grünordnerischen Festsetzungen wurden präzisiert. Dies betrifft u. a. Vorgaben zur Vegetation auf öffentlichen und privaten Grünflächen, den Einbau von Magersubstrat, ergänzende Pflanzlisten für Dach- und	Die Ergänzungen dienen der ökologischen Aufwertung, der Klimaanpassung sowie der Reduzierung zusätzlicher Versiegelung. Sie konkretisieren das bereits angelegte Freiraum- und Begrünungskonzept und werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Sachverhalt	Abwägungsvorschlag:
Fassadenbegrünung sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze im Freien.	
3. Niederschlagswasser, Retention und Schwammstadtprinzip Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurden ergänzende Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung geprüft, insbesondere auch offene Rückhalte- bzw. Retentionselemente wie Becken oder Mulden. Eine abschließende technische Festlegung erfolgt erst im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung. Planungsrechtlich wurde jedoch die Möglichkeit geschaffen, Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Retention allgemein zuzulassen. Ergänzend wurde im Umweltbericht eine Gegenüberstellung der versiegelten Flächen im Bestand und im Planungszustand aufgenommen.	Die Ergänzungen stärken die wassersensible Quartiersentwicklung und ermöglichen im Vollzug eine flexible, fachplanerisch abgestimmte Umsetzung von Rückhalte- und Retentionsmaßnahmen. Die konkrete Dimensionierung und Nachweisführung erfolgt im weiteren Planungs- und Genehmigungsprozess.
4. Barrierefreie Erschließung und Wegeführung Die barrierefreie Erschließung wurde fortgeschrieben. Am südwestlichen Auftaktplatz wurde ein zusätzlicher barrierefreier Zugang geschaffen. Damit sind nun alle drei regulären Zugänge zum Plangebiet barrierefrei ausgebildet; zudem ist eine barrierefreie Durchwegung des Quartiers, insbesondere in Ost-West-Richtung, gewährleistet.	Die Ergänzung verbessert die Nutzbarkeit und Zugänglichkeit des Quartiers deutlich. Das Grundkonzept der Geländegestaltung bleibt erhalten, wird jedoch funktional ergänzt.
5. Fachkonzepte der Stadt und Umweltbericht Die Begründung wurde punktuell um Aussagen zu bestehenden städtischen Fachkonzepten ergänzt. Berücksichtigt wurden insbesondere der im	Die Ergänzungen dienen der besseren Einordnung der Planung in die gesamtstädtischen Fachziele. Inhaltlich bestätigt sich, dass die Planung die Zielsetzungen der

Sachverhalt	Abwägungsvorschlag:
Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan, das Freiraumkonzept der Stadt Lindau, das klimafreundliche Lindauer Mobilitätskonzept sowie das Klimaschutzkonzept Lindau 2035. Der Umweltbericht wurde entsprechend fortgeschrieben.	Innenentwicklung, Klimaanpassung, Freiraumqualität und nachhaltigen Mobilität bereits im Grundsatz aufgreift. Die Begründung wird hierzu punktuell ergänzt; eine Änderung der städtebaulichen Grundkonzeption ist nicht erforderlich.
6. Verkehr, Erschließung und Verkehrssicherheit Das Verkehrskonzept wurde fortgeschrieben. Dabei wurden insbesondere die künftige Haupterschließung über den Riggersweilerweg, erforderliche Ausbaumaßnahmen, die Verkehrsverteilung über Riggersweilerweg/Hammerweg und Motzacher Weg, der Knotenpunkt Motzacher Weg / Hammerweg / Oberreutiner Weg / Bräuweg sowie die Datengrundlagen überprüft. Ergänzt wurden Aussagen zum Fuß- und Radverkehr. Für die Tiefgaragenzufahrten wurden Sichtdreiecke nach RASt 06 geprüft; in diesem Zusammenhang wurden Stellplätze im Umfeld geringfügig angepasst. Darüber hinaus wurde auf Grundlage der verkehrsplanerischen Hinweise die Ausrundung der Kurve am Hammerweg im Bereich des südlichen Auftaktplatzes verbessert. Südlich der Kurve wird ergänzend ein Fußweg zur besseren Einbindung in das Umfeld vorgesehen. Zudem wurde der verkehrsberuhigte Bereich im Kurvenbereich bis zur vorgelagerten Engstelle aufgeweitet.	Die Fortschreibung schafft eine belastbare Grundlage für die Beurteilung der Erschließung und Verkehrssicherheit. Die Ergebnisse werden in der Begründung berücksichtigt. Die ergänzenden Anpassungen im Bereich des Auftaktplatzes dienen der Verbesserung der Verkehrsabwicklung sowie der Fußwegeverbindung. Konkrete straßenverkehrsrechtliche oder bauliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum bleiben dem weiteren Vollzug durch die zuständigen Fachstellen vorbehalten.
7. Bereich Dr.-Otto-Davidson-Straße / CEF-Maßnahme / Stellplätze Im Umfeld der CEF-Maßnahme für das Fledermausersatzquartier bei der Kindertagesstätte an der Dr.-Otto-Davidson-Straße wurde die Planung	Die Anpassungen verbessern die Verkehrssicherheit und sichern zugleich die artenschutzrechtliche Funktion der Maßnahme. Die Fortschreibung wird in den Planunterlagen berücksichtigt.

Sachverhalt	Abwägungsvorschlag:
fortgeschrieben. Die Senkrechtstellplätze wurden insbesondere im Kurvenbereich zurückgenommen, Baumstandorte überprüft und angepasst. Die CEF-Maßnahme wird nun nicht mehr als Pkw-Carport, sondern als Fahrradüberdachung ausgebildet.	
8. Immissionsschutz und Tiefgaragenzufahrten Das schalltechnische Gutachten wurde auf Grundlage der aktualisierten Verkehrsdaten fortgeschrieben. Zudem wurden die immissionsschutzfachlichen Anforderungen an Tiefgaragenzufahrten nicht nur für die Zufahrt am Motzacher Weg, sondern auf alle Tiefgaragenzufahrten übertragen.	Die Fortschreibung berücksichtigt den aktuellen Stand der Planung und erhöht die immissionsschutzfachliche Vorsorge gegenüber dem Umfeld. Die Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend angepasst.
9. Energie, Photovoltaik und Dachgestaltung Für die Gebäude der GWG wurde das Ziel eines nachhaltigen Energiekonzepts mit einem hohen Anteil an Photovoltaik berücksichtigt. Hierfür wurden Ausnahmeregelungen zur Dachgestaltung aufgenommen, insbesondere für flach geneigte Pultdächer mit 0 bis 5 Grad Dachneigung sowie für Abweichungen von der Dachbegrünung, wenn die Dachflächen stattdessen mit Photovoltaikanlagen belegt werden. Zugleich wurde festgelegt, dass in diesen Fällen ein Entwässerungs- und Retentionsnachweis zu führen ist. Ergänzend wurde eine Regelung zum geringfügigen Überragen von Photovoltaikanlagen aufgenommen.	Die Anpassungen ermöglichen eine bessere Umsetzung des energetischen Quartierskonzepts, ohne die Belange der Entwässerung und Retention unberücksichtigt zu lassen. Die erforderlichen Nachweise sichern, dass die wasserwirtschaftlichen Anforderungen auch bei abweichender Dachausbildung erfüllt werden. Weitergehende Regelungen zu Energiefragen können ergänzend im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

Sachverhalt	Abwägungsvorschlag:
10. Tiefgaragenabgrenzung und nördliche Randeingrünung Die Fläche für Tiefgaragen wurde im Bereich nördlich der GWG-Gebäude geringfügig optimiert. Dabei wurde darauf geachtet, dass die nördliche Randeingrünung und der Übergang zur Landschaft weiterhin funktionsfähig bleiben. In den maßgeblichen Pflanzbereichen ist keine Unterbauung vorgesehen.	Die Anpassung dient der funktionalen Optimierung der Tiefgarage, ohne die landschaftliche Einbindung und die Entwicklung wirksamer Baum- und Gehölzstrukturen im Norden zu beeinträchtigen. Die Planung bleibt städtebaulich und grünordnerisch verträglich.
11. Nachzuweisende Stellplätze Die Festsetzung zu den Stellplätzen wurde fortgeschrieben. Anstelle eines Verweises auf die frühere Stellplatzsatzung vom 05.05.2020 werden die für Wohngebäude maßgeblichen Stellplatzschlüssel nun unmittelbar im Bebauungsplan geregelt. Für Wohngebäude bzw. Gebäude mit Wohnungen sind 1 Kfz-Stellplatz je 80 m² Wohnfläche sowie 1 Fahrradstellplatz je 40 m² Wohnfläche nachzuweisen. Zugleich werden die Vorgaben der aktuellen GaStellV berücksichtigt, insbesondere die Begrenzung der nachzuweisenden notwendigen Kfz-Stellplätze auf 2 Kfz-Stellplätze je Wohnung bzw. 0,5 Kfz-Stellplätze je BayWoFG-gebundener Mietwohnung.	Die Fortschreibung dient der Planungskontinuität und berücksichtigt die über Jahre zugrunde gelegte Stellplatzsystematik, ohne auf eine außer Kraft getretene Satzung zu verweisen. Zugleich wird sichergestellt, dass die Festsetzung mit den aktuellen rechtlichen Vorgaben zur höchstens zulässigen Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze vereinbar bleibt. Die freiwillige Herstellung weiterer Kfz-Stellplätze bleibt zulässig, soweit sie mit den übrigen Festsetzungen vereinbar ist.
12. Bushaltestelle Motzacher Weg / ÖPNV-Anbindung Am Motzacher Weg wird auf Anregung des Mobilitätsmanagements der Stadt Lindau eine Fläche für Bushaltestellen festgesetzt. Vorgesehen ist	Die Festsetzung stärkt die ÖPNV-Erschließung des Quartiers und unterstützt die Ziele des Umweltverbunds. Der Entfall von drei öffentlichen Stellplätzen wird zugunsten der verbesserten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der barrierefreien

Sachverhalt	Abwägungsvorschlag:
eine barrierefreie Haltestelle mit Wartebereich sowie der Möglichkeit zur Errichtung einer Überdachung mit Sitzgelegenheit und haltestellentypischer Ausstattung. Die Lage wurde mit dem Verkehrsplaner abgestimmt. Für die Haltestelle entfallen drei bislang vorgesehene öffentliche Stellplätze am Motzacher Weg.	Haltestellenausbildung als vertretbar bewertet. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im weiteren Planvollzug.
13. Geltungsbereich, Anschluss Bräuweg und 3D-Schnitte Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Bereich des Anschlusses an den Bräuweg geringfügig ergänzt, um den Knotenpunktbereich vollständig abzubilden. Zudem wurden ergänzende Erläuterungsschnitte auf Grundlage eines 3D-Modells erstellt. Dargestellt wurden u. a. Bestandsbebauung, geplante Bebauung, abzubrechende Gebäude, Bestandsgelände und Geländeveränderungen.	Die Ergänzung des Geltungsbereichs dient der vollständigen planerischen Erfassung des Anschlussbereichs. Die 3D-Schnitte verbessern die Nachvollziehbarkeit der Höhenentwicklung, Kubatur und Geländemodellierung und dienen zugleich der Überprüfung der Festsetzungen sowie der Planungskommunikation.
14. Rechtliche Prüfung und redaktionelle Fortschreibung der Festsetzungen Im Zuge der weiteren Planbearbeitung wurden die textlichen Festsetzungen ergänzend rechtlich geprüft und zur Verbesserung der Rechtssicherheit redaktionell und systematisch fortgeschrieben. Inhaltliche Änderungen der städtebaulichen Grundkonzeption sind damit nicht verbunden. Die Anpassungen betreffen insbesondere die klarere Fassung einzelner	Die Fortschreibungen dienen der besseren Bestimmtheit, Vollziehbarkeit und rechtlichen Absicherung des Bebauungsplans. Durch die Aufnahme des Teilgeltungsbereichs für die CEF-Maßnahme 1 wird die artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme planungsrechtlich eindeutig gesichert. Die gesonderten Baugrenzen für Balkone und Terrassen konkretisieren die baulichen Spielräume und ersetzen pauschale Überschreitungsmöglichkeiten. Die Überprüfung der Abstandsflächen stellt sicher, dass die durch Baugrenzen, Baulinien und Wandhöhen ermöglichten Abstandsflächensituationen

Sachverhalt	Abwägungsvorschlag:
Festsetzungen zum Artenschutz und Immissionsschutz, die Aufnahme der Fläche für die CEF-Maßnahme 1 als eigenständigen Teilgeltungsbereich sowie die Festsetzung gesonderter Baugrenzen für Balkone und Terrassen. Zudem wurden die abstandsflächenrelevanten Wirkungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien anhand eines Abstandsflächenplans überprüft und in die Planung eingestellt.	nachvollziehbar bewertet und abgewogen sind. Die städtebauliche Grundkonzeption bleibt unverändert.
	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, die ergänzenden Planungsfortschreibungen in Planzeichnung, Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht aufzunehmen. Dies betrifft insbesondere Freiraum- und Grünordnung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Barrierefreiheit, Verkehr/Erschließung, Bushaltestelle am Motzacher Weg, Immissionsschutz, Energie/Photovoltaik, Stellplätze, Tiefgaragenabgrenzung sowie ergänzende Schnitte und Darstellungen. Die städtebauliche Grundkonzeption wird beibehalten.