

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 15.12.2022 insgesamt 25 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 27.01.2023 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von 7 Behörden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1. a	Landratsamt Lindau	Bauwesen	Bregenzer Straße 35	88131 Lindau
1. b	Landratsamt Lindau	Untere Naturschutzbehörde	Bregenzer Straße 35	88131 Lindau
2.	Kreisbrandinspektor LK Lindau	Herrn Wolfgang Endres	Bergstraße 21	88175 Scheidegg
3. a	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Dienststelle Lindau - Bereich Landwirtschaft	Bleicheweg 11	88131 Lindau
3. b	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Dienststelle Lindau - Bereich Forsten	Bleicheweg 11	88131 Lindau
4.	Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH	Betriebsabteilung Lindenberg	Sedanstraße 19	86161 Lindenberg
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL Süd, PTI 23	Gablinger Straße 2	86368 Gersthofen
6.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH		Betastraße 6-8	85774 Unterföhring
7.	Wasserwirtschaftsamt Kempten		Rottachstraße 15	87439 Kempten

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

1.	Markt Weiler-Simmerberg		Kirchplatz 1	88171 Weiler i. A.
2.	Gemeinde Röthenbach		Mühlenstraße 1	88167 Röthenbach
3.	Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanungsbehörde	Fronhof 10	86152 Augsburg
4.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		Marienplatz 12	87509 Immenstadt
5.	Regionaler Planungsverband Allgäu		Kaiser-Max-Straße 1	87600 Kaufbeuren
6.	Landratsamt Lindau	Untere Wasserrechtsbehörde	Bregenzer Straße 35	88131 Lindau
7. a	Landratsamt Lindau	Untere Bauaufsichtsbehörde	Bregenzer Straße 35	88131 Lindau
7. b.	Landratsamt Lindau	SG Techn. Umweltschutz	Bregenzer Straße 35	88131 Lindau

Bebauungsplan „Schwesternareal“ und 4. Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Nadenberg“

27.05.2023

Erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gem. § 4 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

8 Behörden und Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

1.	Abwasserverband Rothach		Sedanstraße 19	88161 Lindenberg
2.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4	80539 München
3.	Gemeinde Opfenbach		Bodenseestraße 19	88145 Opfenbach
4.	Kreisheimatpfleger Lindau	Herrn Karlheinz Keck	Gallusstraße 11	86239 Wangen i. A. - Roggenzell
5.	Markt Heimenkirch		Lindauer Straße 2	88178 Heimenkirch
6.	Markt Scheidegg		Rathausplatz 6	88175 Scheidegg
7.	Stadtwerke Lindenberg GmbH		Austraße 29	88161 Lindenberg
8.	Zweckverband für Abfallwirtschaft		Dieselstraße 9	87437 Kempten

Von 2 Bürgern und einem Verband wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Bund Naturschutz in Bayern e. V. Fristverlängerung bis 03.02.2023	Kreisgruppe Lindau	Lotzbeckweg 1	88131 Lindau
2.	Bürger 1			
3.	Bürger 2			

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

1. a) Landratsamt Lindau, Bauwesen, Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (Stellungnahme vom 27.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>In o. g. Angelegenheiten übersende ich die beigefügten Stellungnahmen und teile Ihnen zum Verfahren mit, dass wir eine kombinierte Anwendung von § 13a und § 13b BauGB für zulässig erachten.</p> <p>Bei kombinierter Anwendung von § 13a und § 13b BauGB muss trennscharf feststehen, welche Teilflächen im Verfahren nach der einen und welche nach der anderen Norm überplant werden sollen (Anm. 21 zu § 13 b Ernst/Zinkenbahn/Bielenberg/Kratzberger).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im zeichnerischen Teil wird die Abgrenzung der kombinierten Anwendung von § 13a und § 13b BauGB als Hinweis konkretisiert.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Abgrenzung der kombinierten Anwendung in der Planzeichnung als Hinweis aufzunehmen.</p>

1. b) Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde, Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (Stellungnahme vom 24.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>1.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Festsetzung Nr. 2.6 „Kompensationsmaßnahme Haussperling“ ist besonders geeignet, die ansonsten eintretenden Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden. Die untere Naturschutzbehörde begrüßt eine solche Maßnahme auch als wichtigen Beitrag zur Biodiversität im Siedlungsgebiet. Dies gilt nur, soweit die Maßnahme zur Errichtung des Spatzenturms unmittelbar nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umgesetzt wird. Hierzu wird eine fachgutachterliche Begleitung und Beratung empfohlen. - Die Grünfläche ist entsprechend den artspezifischen Ansprüchen des Haussperlings zu bepflanzen. Es sollte nur ein Baum 1. Ordnung südlich des geplanten Spatzenhauses gepflanzt werden. Eine Umstellung des Spatzenhauses mit hohen Bäumen mindert dessen Attraktivität und damit die Erfolgswahrscheinlichkeit einer Ansiedlung (z.B. Ansztmöglichkeiten von Prädatoren wie Sperber). Auf der Fläche sollten v.a. Sträucher gepflanzt werden, die dicht und geschlossen wachsen („Spatzenbüsche“). Entsprechende Straucharten werden bevorzugt von Spatzen als geselliger Aufenthaltsort mit ausreichend Schutz vor Prädatoren wie 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Festsetzung Kap. 2.6 wird redaktionell noch der Zeitpunkt der Umsetzung für die Errichtung des Spatzenturms konkretisiert.</p> <p>Ebenso wird die Festsetzung entsprechend des Vorschlags der UNB hinsichtlich der vorzusehenden Bepflanzung konkretisiert, und zwar dass nur ein Baum 1. Ordnung innerhalb der Kompensationsfläche gepflanzt werden darf sowie zur Schaffung von Sitzwarten und als Nahrungsraum die Bepflanzung mit sog. „Spatzenbüschen“ bestimmt wird. Hierfür wird die Empfehlung aufgenommen, dass besonders Berberitzen, Liguster oder Kreuzdorn aus der bereits in den Empfehlungen enthaltenen Pflanzliste geeignet sind.</p>

1. b) Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde, Bregenzer Straße 35, 88131 Lindau (Stellungnahme vom 24.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Greifvögel und Katzen aufgesucht und haben eine besondere Funktion für die Qualität des Brutplatzes - hier für das geplante Spatzenhaus. Aus der Pflanzliste „Großsträucher und Sträucher“ nach Festsetzung Nr. 4.2 empfehlen wir besonders Berberitze, Liguster und Kreuzdorn. Aus der Liste der Bäume II. Ordnung auch die Hainbuche als Heckenpflanzung.</p> <p>Zur Vermeidung ungewollter Missverständnisse wird empfohlen, die genannten oder in ihren Eigenschaften als „Spatzenbusch“ vergleichbare Gehölze für die Kompensationsfläche gezielt festzusetzen.</p> <p>- Im Übrigen ist die Relevanzprüfung mit Stand vom 27. Oktober 2021 vollständig und für die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat beschließt in Kap. 2.6 der Satzung die Konkretisierung der Kompensationsmaßnahme aufzunehmen, dass lediglich ein weiterer Baum 1. Ordnung innerhalb der Kompensationsfläche gepflanzt werden darf und zur Schaffung von Sitzwarten und als Nahrungsraum sog. „Spatzenbüsche“ gepflanzt werden.</p>

2. Kreisbrandinspektor LK Lindau, Herrn Wolfgang Endres, Bergstraße 21, 88175 Scheidegg (Stellungnahme vom 04.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Belange der Feuerwehr zu den Themen Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserbedarf und Rettungshöhen sind berücksichtigt worden. Weitere Anregungen sind derzeit nicht erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Es ist kein Beschluss erforderlich.

3. a) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Dienststelle Lindau - Bereich Landwirtschaft, Bleicheweg 11, 88131 Lindau (Stellungnahme vom 17.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Die Aufnahme des Passus bezüglich der landwirtschaftlichen Immissionen wird vom AELF Kempten begrüßt. Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, empfiehlt es sich diese Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit abzusichern, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.</p> <p>Der Bereich Landwirtschaft des AELF Kempten erhebt keine weiteren Einwendungen gegen die Planung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist kein Beschluss erforderlich.</p>

3. b) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Dienststelle Lindau - Bereich Forsten, Bleicheweg 11, 88131 Lindau (Stellungnahme vom 28.12.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Vom Vorhaben sind keine forstlichen Belange bzw. Waldflächen betroffen. Die älteren Einzelbäume und kleinen Baumgruppen, die sich im Planungsgebiet befinden, sollten aus unserer Sicht erhalten werden. Aus einer Vielzahl an Gründen (Artenschutz, positive Klimaeffekte, Erholungsqualität, ...) würden sie dem Gebiet nützen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie aus den Planunterlagen ersichtlich wird, werden einzelne Bäume erhalten werden können.
	Es ist kein Beschluss erforderlich.

4. Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Betriebsabteilung Lindenberg, Sedanstraße 19, 86161 Lindenberg (Stellungnahme vom 16.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Die Erschließung dieses Baugebietes erfolgt über Niederspannungskabel und Kabelverteilschränke von unserer Trafostation Lindenberg 34, Nadenbergstraße. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind die Kabeltrassen (Privatgrundstücke oder Erschließungsstraße) sowie die Standorte für die Kabelverteilschränke rechtzeitig mit uns abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Es ist kein Beschluss erforderlich.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen (Stellungnahme vom 31.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>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 erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o. g. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2020329 vom 24.04.2020 sowie mit Aktenzeichen 2021776 vom 22.12.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Sobald Ihnen konkrete Termine zur Erschließung, die sich immer wieder nach hinten verschoben hat, vorliegen, bitten wir um zeitnahe Information.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Es ist kein Beschluss erforderlich.</p>

6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastraße 6-8, 85774 Unterföhring (Stellungnahme vom 27.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme 1:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <hr/> <p>Es ist kein Beschluss erforderlich.</p>

**6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastraße 6-8, 85774 Unterföhring
(Stellungnahme vom 27.01.2023)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag



Stellungnahme 2:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastraße 6-8, 85774 Unterföhring (Stellungnahme vom 27.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	

7. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Gegenüber dem o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 21.11.2022) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise unserer bisherigen Stellungnahme vom 19.01.2022 gelten weiterhin. Zusätzlich ergänzen bzw. aktualisieren wir die betroffenen Inhalte bzgl. der Punkte „1. Altlasten und Bodenschutz“, „2. Vorsorgender Bodenschutz“ und „4. Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung“ wie folgt:</p> <p>1. Altlasten und Bodenschutz: Aufgrund unserer Ausführungen bzgl. der Möglichkeit, dass auch in den nicht vorkundeten Bereichen ggf. punktuell belastetes Aushubmaterial im Untergrund angetroffen werden kann, wurde im Textteil zum Bebauungsplan unter Ziff. 4.3 nun ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz: Die von uns angeregte Erstellung einer Massenbilanz Boden inkl. Verwertungskonzept wurde in der Abwägung zur ersten Beteiligungsrunde zugesichert.</p> <p>4. Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung: Unsere Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden berücksichtigt. Mit der Festsetzung zum Bau von Zisternen auf privaten Grundstücken zur dezentralen Niederschlagswasser-Rückhaltung, samt deren gedrosselten Überläufen (0,15 l/s je 100 m² befestigter</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bemessung der Regenwasserkanalisation sowie ggf. erforderlich werdende wasserrechtliche Genehmigung werden im Rahmen der weiterführenden Planungen beachtet.</p> <hr/> <p>Es ist kein Beschluss erforderlich.</p>

7. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Grundstücksfläche) in die Regenwasserkanalisation besteht aus fachlicher Sicht Einverständnis. Mit den Ausführungen zum Stauraumkanal und anschließender gedrosselter Einleitung in den Regenwasserkanal besteht ebenfalls Einverständnis.</p> <p>Hier wäre die hydraulische Bemessung der Regenwasserkanalisation zu überprüfen, sowie ggf. der Erlaubnisumfang der wasserrechtlichen Einleitungsgenehmigung an die erhöhte Einleitungsmenge anzupassen.</p>	

1. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lindau, Lotzbeckweg 1, 88131 Lindau (Stellungnahme vom 02.02.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Jahre künstlich geschaffen. Die als Ausgleich zu erhaltende Grünfläche/Ökokontofläche wird durch die Hangbebauung durch die Gebäude GS 18 und 19 ein für die zu entwickelnde Tier- und Pflanzenwelt unabdingbar notwendiger Korridor geteilt, die geplante Straßenführung deutet bereits jetzt eine weitere Bebauung im Osten an, was zu einer weiteren Reduktion der Wander- und Austauschkorridore für die Ökokontofläche nach sich zieht. Damit wird eine ökologisch wertvolle Insel geschaffen - als Trittsteinbiotop sicherlich begrüßenswert - jedoch der genetische Austausch von vorneherein erschwert. Dies mindert die Entwicklungsfähigkeit dieser Ökokontofläche erheblich.</p> <p>Daher schlagen wir vor, auf die durch Hangsicherungsmaßnahmen ohnehin belasteten Bauflächen GS 18 und 19 zu verzichten oder auf die geplante Ökokontofläche an der Nadenbergstraße angrenzend zu platzieren und stattdessen den Korridor in seiner ganzen Breite zu belassen.</p> <p>2. Die Maßgabe in Punkt 2.5.,einige Bäume möglichst zu erhalten begrüßen wir. Allerdings vermischen wir eine Festsetzung zum „Baumschutz auf Baustellen“, DIN 18920 im Textteil. Dies würde den Erhalt</p>	<p>Sicherungen ist dort eine Bebauung jedoch langfristig in Gänze ausgeschlossen, wodurch die Fläche als Grüninsel wie angesprochen erhalten bleibt.</p> <p>Die festgesetzte Straßenführung folgt der ehemaligen Baustraße für das benachbarte Baugebiet „Feriendorf Süd und erschließt das zwischenzeitlich vollständig bebaute Gebiet. Bezüglich des Korridors für Wildtiere wurde bereits im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Darin wird ausgeführt, dass grundsätzlich nicht nachvollzogen werden kann, welche „Achse für den Wildwechsel“ gemeint sei. Dennoch wird darauf verwiesen, dass auch südlich der geplanten Grundstücke ein außerhalb des Geltungsbereichs liegender Anteil an Grünflächen erhalten bleiben wird. Des Weiteren ist im Bereich westlich des geplanten Grundstücks GS 18 in Verlängerung der bestehenden Tobelfläche eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sollte tatsächlich der genannte Raum als Korridor für die Wanderungsbewegungen von Wildtieren dienen, bliebe hier auch durch die geplante Bebauung weiterhin Zugang zur geplanten Ökokontofläche erhalten.</p> <p>Zudem wird darauf verwiesen, dass eben gerade durch die Nachverdichtung und Innenentwicklung die freie Landschaft und damit die besonders wertvollen Landschaftsräume an den äußeren Randbereichen der Stadt Lindenberg entlastet werden.</p> <p>Zu 2.: In der Satzung wird entsprechend der Anregung ergänzend klargestellt, dass die als zu erhalten gekennzeichneten Bäume während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen, zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten sind, sowie abgängige</p>

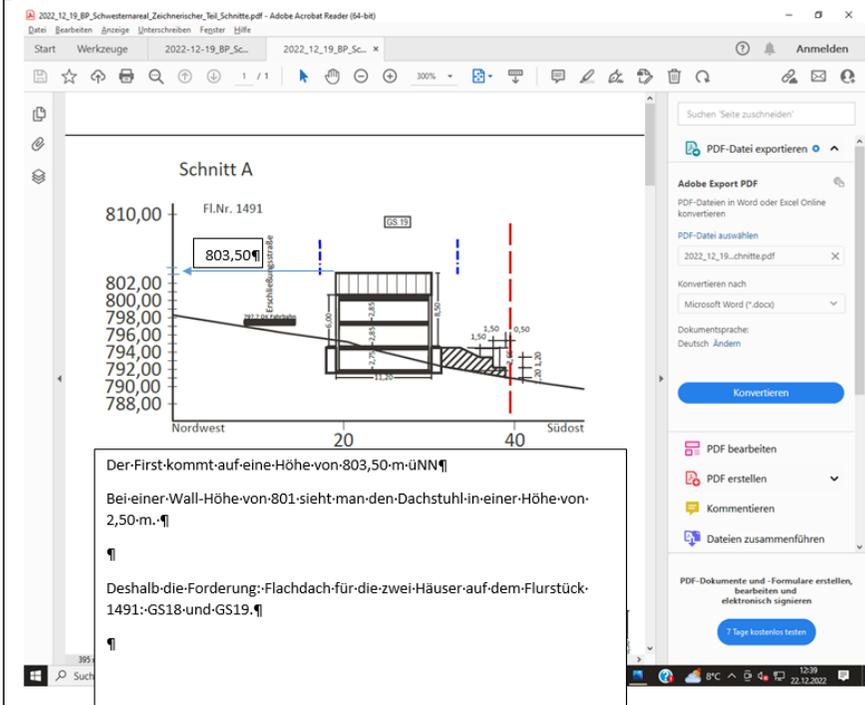
1. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lindau, Lotzbeckweg 1, 88131 Lindau (Stellungnahme vom 02.02.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>dieser Bäume während der Bauphase in erheblicher Weise sicherstellen.</p> <p>3. Die Vorgaben zur Dachgestaltung mit PV-Anlagen begrüßen wir ebenso, weisen aber auf die Blendwirkung von PV-Anlagen hin. Hier Module mit schwacher Blendwirkung zu installieren wäre am Nadenberg mit seiner reichhaltigen Vogelwelt wünschenswert.</p> <p>4. Die Festsetzung in 3.2 zu Einfriedungen mit Durchlasshöhe 0,1 Meter halten wir für zu gering, eine Durchlasshöhe von 0,15 bis 0,2 Meter vom Boden erlaubt den Durchschlupf von Kleinsäugetern erheblich leichter.</p> <p>5. Die Festsetzung in 4.3, auch im privaten Bereich energiesparende und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden begrüßen wir, wir empfehlen die Festsetzung von eingekofferten warmweißen LED-Leuchtmitteln. Sie sind die derzeit am insektenfreundlichsten Leuchtmittel.</p> <p>Die Gefahr des Vogelschlages an großen Fensterflächen halten wir für besonders groß und vermischen daher die Festsetzung zur Verwendung von vogelschlagsicherem Glas oder eine Begrenzung von Fensterflächen. Inzwischen ist auch bekannt, dass sogar Fledermäuse große Glasflächen mit ihrem Ultraschall-Ortungssystem nicht klar erkennen und es</p>	<p>Bäume gleichartig zu ersetzen sind (Stammumfang mind. 16 cm). Dabei wird auf die DIN 18920 „Baumschutz auf Baustellen“ verwiesen.</p> <p>Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Durchlasshöhe wird redaktionell auf mind. 0,15 m angepasst.</p> <p>Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Kap. 2.7 Sonstige Festsetzungen wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen, dass Außenbeleuchtungen ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig sind sowie dass Außenbeleuchtungen auf das notwendige Minimum zu reduzieren sind.</p> <p>Zur Verminderung des Kollisionsrisikos für Vögel wird in Kap. 4.3 ein entsprechender Hinweis durch Text aufgenommen.</p>

1. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lindau, Lotzbeckweg 1, 88131 Lindau (Stellungnahme vom 02.02.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>an großen Fensterflächen immer wieder auch zu Fledermaus-Kollisionen kommt. Dies gilt es zu bedenken, denn wenn auch kein Fledermausquartier nachgewiesen wurde, so kann ein Durchfliegen und Jagen von siedlungstoleranten Arten wie der Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat beschließt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Festsetzungen der zu erhaltenden Bäume um Vorgaben während der Bauzeit zu ergänzen, - die Durchlasshöhe von Kleintieren bei der Errichtung von Einfriedungen auf 0,15 m zu erhöhen und - in Kap. 2.7 als Sonstige Festsetzung aufzunehmen: <p>Außenbeleuchtungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.</p> <p>Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - in Kap. 4.3 folgenden Hinweis durch Text zur Vermeidung des Kollisionsrisikos für Vögel aufzunehmen: <p>Es wird empfohlen, Glasfronten derart auszuführen, dass Vogelschlag vermieden wird, beispielweise durch die Verwendung von nicht spiegelnden farbigen / halbtransparenten Scheiben und / oder Glas mit hochwirksamer Markierung. Es wird empfohlen, auf verglaste Eckbereiche zu verzichten.</p>

2. Bürger 1 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Die drei Eigentümer der Häuser XXX sind sich einig, dass bei der Sitzung mit dem Bürgermeister für die Planung des Walles und die Herausgabe des Flurstücks XXX aus dem Bebauungsverbot, für diese Freigabe zur Bebauung hinter dem Wall keine Häuser entstehen sollten (so verkündet).</p> <p>Jetzt werden aber zwei Häuser auf dem Flurstück XXX geplant.</p> <p>Nach Berechnungen aus den Höhenlinien und dem Schnitt A für beide Häuser wird deutlich, dass der Dachfirst 2,50 m über dem Wall sichtbar wird.</p> <p>Hier möchten wir die Stellungnahme abgeben, dass die Häuser GS18 und GS19 mit Flachdach entstehen sollten (Typ 3 mit FD).</p> <p>Mit dieser Veränderung würde nur noch sehr wenig sichtbar sein. Ein Haus mit Flachdach ist um 2,50 m niedriger; es würde auf 801 m üNN kommen. Der Wall liegt auch bei 801 m üNN. Auch wenn alle drei Sichtachsen von weiter oben nach unten kommen, wäre diese Sichtbehinderung für uns akzeptabel. Ein Dach-First von 2,50 m Sichthöhe jedoch nicht!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Ausführungen der Abwägung zur Stellungnahme des Bürger 7 im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen.</p> <p>Richtig ist, dass der First des Gebäudes auf dem geplanten Grundstück 19 gemäß den Festsetzungen eine maximale Höhe von 803,50 m ü NN erreichen kann.</p> <p>Entgegen des Hinweises des Einwenders liegt die Oberkante der Geländeauffüllung nicht bei 801,00 m ü NN. Teil der notariellen Vereinbarung sind neben den textlichen Ausführungen auch der Lageplan und die Schnitte A-A bis H-H, erstellt vom Planungsbüro pbu GmbH. Diese sind dem Einwender bekannt. Darin sind die Oberkanten der Böschungen der Geländeauffüllungen mit Stand vom 10.10.2019 eingetragen und weisen am niedrigsten Punkt eine Höhe von 804,71 m auf. Zwischenzeitlich wurde die Bestandshöhe der Geländeauffüllung nachvermessen. Dabei wurde festgestellt, dass die Geländeauffüllung mit geringsten Abweichungen von +-10cm die vereinbarten Zielhöhen erreicht haben.</p> <p>Exemplarisch wurden die Schnitte B-B und H-H vom Büro pbu GmbH um den Schnitt A vom Büro LARS consult ergänzt.</p> <p>Schnitt B-B: Vom Grundstück mit der Flurnummer 1485/3, Nadenbergstraße 8, 88161 Lindenberg, wird die künftige Bebauung südöstlich der bestehenden Baustraße (künftig Erschließungsstraße) trotz der geplanten Bebauung mit Satteldächern aufgrund der</p>

**2. Bürger 1
(Stellungnahme vom 26.01.2023)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise



Auszüge aus dem Bebauungsplan „Schwesternareal“

insbesondere Bebauungsplan "Schwesternareal" und 4. Änderung des Bebauungsplans "Mittlerer Nadenberg" Entwurf Satzung und Begründung Stand: 21.11.2022 Festsetzungskonzept

Abwägungsvorschlag

von Fl.Nr. 1485 nicht zu bebauen“. Dies wird durch die Festsetzung der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ökokontofläche auf ebenjener Fl.Nr. 1485 sichergestellt. Die Vereinbarung umfasst nicht das Grundstück Fl.Nr. 1491, das sich zum damaligen Zeitpunkt nicht im Eigentum der Stadt befand und insofern auch nicht einbezogen werden konnte. Bezüglich der Sichtbeziehungen heißt es in der Vereinbarung im Übrigen sinngemäß, dass Fahrzeuge und Belichtungsanlagen nicht sichtbar sein sollen, Gebäude sind hier nicht angeführt.

An der Planung wird in Abwägung der vorgebrachten Privatinteressen zur Schaffung von Wohnbauland im öffentlichen Interesse festgehalten.

2. Bürger 1 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>S 10./50: Bei Gebäuden mit Flachdächern wird nur die maximale Wandhöhe als oberer Bezugspunkt festgesetzt. –www.lars-consult.de Seite 37 von 50</p> <p>Typ 1-2, 5 <u>WHmax = 6,0 m</u> <u>FHmax = 8,5 m</u> SD</p> <p>Typ 3 <u>WHmax = 6,0 m</u> <u>FHmax = 8,5 m</u> SD/FD DNFD = 0-6° DNSD = 17-35°</p> <p>Typ 4 <u>WHmax = 6,5 m + 3,0</u> <u>m = 9,5 m</u> FD DNFD = 0-6°</p> <p>Typ 3 Flachdach mit WHmax= 6,0 m; DNFD = 0-6°</p> <p>Die maximal zulässige sichtbare Wandhöhe der Gebäude auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite darf ebenfalls die maximal zulässige Wandhöhe nicht übersteigen (z.B. durch Freilegung des Untergeschosses). Diese Festsetzung wurde bewusst getroffen, um insbesondere in den steilen Hanglagen zu hohe, hangabwärts gerichtete Wandflächen zu</p>	

2. Bürger 1 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>vermeiden und somit das Erscheinungsbild aus gut einsehbarer südlicher Seite – so verträglich wie möglich zu gestalten.</p> <p>Wird unter voller Abschöpfung der maximal zulässigen ROK die talseitige Wandhöhe mit mehr als den zulässigen 6,0 m frei sichtbar, ist im Rahmen der Möglichkeiten der zulässigen Geländeänderungen sicherzustellen, dass die Festsetzung eingehalten wird. Andernfalls kann die maximal zulässige ROK nicht ausgeschöpft werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat beschließt, an der Planung festzuhalten.</p>

3. Bürger 2 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Wir erheben erneut Einspruch, auch gegen den nun am 19.12.2022 öffentlich ausgelegten Entwurf der Bauleitplanung und fordern auch die Aufrechterhaltung unserer Einwände laut Schreiben vom 01.02.2022 ein.</p> <p>Die wesentlichen inhaltlichen Punkte in diesem Schreiben waren die Vereinbarkeit nachbarlicher Belange, das nachbarliche Rücksichtnahme Gebot, die wesentliche Überschreitung von vertraglichen Gebäudehöhen in Bezug auf das Landschaftsbild und nachbarrechtlicher Belange, Schutz der Privatheit und Hinweis auf die unzulängliche Planung durch Lars Consult.</p> <p>Hier untenstehend neben den im Schreiben vom 01.02.2022 dargelegten Argumente folgende weitere ergänzende Einwände:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist fraglich und zu bezweifeln, ob der Bebauungsplanentwurf dem Erforderlichkeitsgebot gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gerecht wird. Eine Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen ist in der Regel nur geboten und städtebaulich begründet, wenn zuvor mögliche Innenbereichs-Verdichtungsquartiere zutreffend erfasst und ausgeschöpft sind. Dies ist vorliegend nicht zu erkennen. Insbesondere ist nicht bekannt, ob eine solche Bestandserfassung für das Stadtgebiet überhaupt besteht. 	<p>Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bezüglich der bereits im Schreiben vom 01.02.2022 dargelegten Inhalte und deren Aufrechterhaltung wird auf die entsprechende Abwägung aus der förmlichen Beteiligung vom 21.11.2022 (hier: Bürger 6; Stellungnahme vom 01.02.2022) verwiesen.</p> <p>Die ergänzenden Einwände werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den ergänzenden Einwänden:</p> <p>Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass es sich beim Merkmal der städtebaulichen Erforderlichkeit um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt. Der Gemeinde wird hinsichtlich der Beurteilung der Erforderlichkeit ein weiter Entscheidungsspielraum zugebilligt, da das Erfordernis einer Planung für städtebauliche Entwicklung und Ordnung von den Entwicklungsvorstellungen und somit von der planerischen Konzeption der Gemeinde abhängig ist. Dies ist durch die kommunale Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG gewährleistet.</p> <p>Zur Ermittlung der Erforderlichkeit ist die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der</p>

3. Bürger 2 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Ebenso wenig ist nachgewiesen, dass ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen besteht bzw. ein Zuzugsdruck auswärtiger Personen.</p>	<p>landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesplanung und Energie (Stand 15. September 2021) heranzuziehen.</p> <p>Orientiert man sich an der o.g. Auslegungshilfe, besteht die Bedarfsermittlung aus einerseits den verfügbaren Daten zur Bevölkerungsprognose und andererseits aus den vorhandenen planungsrechtlich relevanten Potenzialen der Innenentwicklung. Dies dient vornehmlich der Überprüfung, ob bei Bauleitplanverfahren respektive Bauvorhaben im Außenbereich alternative, ggf. besser geeignete Innenbereichsflächen zur Verfügung stehen, die weiteres Wachsen von Siedlungen nach Außen im Sinne des Flächensparens vermeiden könnten. Nachdem das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans einen Sonderfall der Innenentwicklung, nämlich einen Außenbereich im Innenbereich, und keinen klassischen Außenbereich darstellt, und eben gerade deshalb bereits per se den Zielen der Nachverdichtung, dem Flächensparen und der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entspricht, wird auf die Analyse der o.g. Potenzial- und Reserveflächen verzichtet.</p> <p>Im Zuge der gegenständlichen Planung wurde im Rahmen der „Wohnraumbedarfsanalyse Teil I – Relativer Wohnraumbedarf“ der künftige Wohnraumbedarf der Stadt Lindenberg i. Allgäu ermittelt, um eine nachvollziehbare Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung zu schaffen und den bestehenden Bedarf für den Bebauungsplan „Schwesternareal“ und 4. Änderung „Mittlerer Nadenberg“ nachzuweisen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass ein relativer Flächenbedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2039 von ca. 24 ha besteht. Bezüglich der gegenständlichen Planung ist anzumerken, dass</p>

3. Bürger 2 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Das Nachverdichtungskonzept muss die Bodenversiegelung betreffend gemäß § 1 Abs. 3 BauGB vorab gutachterlich geprüft werden.</p>	<p>von der Fläche des gesamten Plangebiets von 3,56 ha rund ein Drittel als künftige Öko-kontofläche bzw. Ausgleichsfläche (ca. 12.352 m²) erhalten bleibt und somit dauerhaft nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht, weitere ca. 2.526 m² als öffentliche Grünfläche ebenso keiner Bebauung zugeführt werden und zum Teil auch Bestandsflä-chen (ca. 5.007 m²) im Bereich der Nadenbergstraße (sog. „Ärzt Häuser“) zur dortigen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung überplant werden. Somit verbleiben nach Abzug weiterer ca. 2.575 m², die für die öffentlichen Verkehrsflächen (abzüglich der be-stehenden öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Nadenbergstraße) erforderlich werden, in der Summe lediglich ca. 12.473 m² (1,24 ha) Nettobauland. Der vorliegende Bedarf kann somit nicht im Ansatz durch die gegenständliche Planung gedeckt werden.</p> <p>Hierbei muss es sich wohl um einen Zitierfehler handeln, nachdem § 1 Abs. 3 BauGB fol-gendermaßen lautet: Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstel-lung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Be-tracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.</p> <p>Der Einwand kann somit nicht nachvollzogen werden. Grundsätzlich soll nach Möglich-keit eine weitere Bodenversiegelung vermieden werden. Der vorliegende Bebauungs-plan weist wie oben dargestellt 1,24 ha Nettobauland aus bei Festsetzung von 1,48 ha öffentlicher Grünfläche. Innerhalb der Bauflächen ist die Bodenversiegelung auf ein Min-destmaß zu beschränken und Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Insofern werden einerseits entsprechend dem Bedarf</p>

3. Bürger 2 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>- Der Wohnfrieden ist gestört, da Sozialabstände nicht beachtet sind. Die nachbarliche Rücksichtnahme ist nicht gegeben und eine Unzumutbarkeit ist zu erkennen. Mit dieser Bebauung haben wir in Zukunft ein Leben mit Hochhausgefühl und der Wirkung eingemauert und verriegelt zu sein. Trotz Einhaltung der gesetzlichen Abstände entsteht eine erdrückende Wirkung und der Wohnfrieden wird gestört. Wir fordern eine Aussetzung des Verfahrens und vorab die Erstellung eines Phantomgerüsts um die Auswirkung dieser unfachmännischen Planung zu verdeutlichen. Gegebenenfalls würden wir uns an den Kosten für das Gerüst nach erfolgter Absprache beteiligen.</p> <p>- Die Bebauung unterhalb des Schwesternareals in südlicher Richtung ist ein gehobenes Wohngebiet und passt nicht zu einer extrem verdichteten Bebauung in direkter Nachbarschaft.</p> <p>- Die vorliegende Planung wird auch nicht dem Gebot des § 1a Abs. 2 VBG, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen gerecht. Dieser verstößt auch gegen die in Paragraph 1a Abs. 2 formulierte Vorgabe in dem</p>	<p>Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt und andererseits Maßnahmen ergriffen, um die Bodenversiegelung zu beschränken.</p> <p>Die Hinweise und Bedenken zum Thema Nachbarschutz, Gebot der Rücksichtnahme, Belichtung und Belüftung, Wohnfrieden und Sozialabstände werden zur Kenntnis genommen. Diese Inhalte finden sich bereits im Rahmen der förmlichen Beteiligung wieder (hier: Bürger 6; Stellungnahme vom 01.02.2022). Nachdem diese aufrecht erhalten werden, wird im Gegenzug auf die entsprechende Abwägung aus der förmlichen Beteiligung vom 21.11.2022 verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Einschätzung der südlich an das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans anschließenden Bestandsbebauung ist subjektiv. Es ist vielmehr festzuhalten, dass städtebaulich bei der gegenständlich geplanten Bebauung im Bereich der Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung nicht von einer verdichteten Bebauung gesprochen werden kann.</p> <p>Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist in § 1a BauGB verankert. Darin heißt es, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere</p>

3. Bürger 2 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>notwendigen Umfang auf andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen. Es handelt sich hierbei um Abwägungsdirektiven.</p> <p>Obwohl im Bebauungsplan eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen ist, wirkt die Bebauung durch die Staffelgeschossigkeit mit den geplanten Aufschüttungen höher als 3–4-geschossig.</p>	<p>Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Im gegenständlichen Plangebiet werden die Fläche der ehemaligen Bebauung des Kloster Hegnes wieder nutzbar gemacht, dabei wird die Bebauung nachverdichtet und darüber hinaus werden weitere vorhandene Potenziale der Innenentwicklung für die Bereitstellung für bauliche Nutzungen, die dem Wohnen dienen, genutzt. Die Neubauflächen wurden zwar bisher landwirtschaftlich genutzt, liegen aber inmitten des Siedlungszusammenhanges der Stadt Lindenberg und sind bereits dreiseitig von Wohnbebauung umgeben. Insofern wird dem Ziel Innenentwicklung gem. § 1a Abs.2 BauGB der Vorrang gegeben gegenüber dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung. Der gegenständliche Bebauungsplan setzt zudem in Kap. 2.7 Sonstige Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest, dass Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken sind und im Baugebiet für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig sind. Die Festsetzungen der GRZ auf 0,4 mit einer maximalen Überschreitung entsprechend den festgesetzten Möglichkeiten unterstreicht dies ebenfalls. Es muss ferner festgestellt werden, dass eine dichtere und höhere Bebauung innerhalb des Plangebiets im Vergleich zu einer möglichen Bebauung am Ortsrand auf der sog. „grünen Wiese“ einen noch sparsameren Umgang mit Grund und Boden bedeuten würde.</p> <p>Die Möglichkeit der Errichtung eines Staffelgeschosses ist nur beim Typ 4 im Bereich an der Nadenbergstraße zulässig. Aufschüttungen sind im Rahmen der Sonstigen Örtlichen Bauvorschriften in Kap. 3.2 der Satzung geregelt, wonach diese erstens nur in dem erforderlichen Maß zulässig sind und möglichst mit dem anfallenden Aushub der</p>

3. Bürger 2 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>- Durch die massiven Aufschüttungen wird die Labilität des gesamten Hanggrundstücks verstärkt.</p>	<p>Baumaßnahmen zu erfolgen haben und zweites in ihrer Höhe begrenzt sind. Die enthaltene Regelung besagt, dass Geländeänderungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig sind und bei gestuften Böschungen die Breite von erforderlichen Rücksprüngen mindestens 1,50 m betragen muss. Böschungen wie auch mögliche Stützmauern sind zu begrünen. Zum Nachbarn hin sind Geländeänderungen ebenfalls mit dessen Belangen zu koordinieren und falls hier kein Benehmen hergestellt werden kann, muss das Gelände auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen, bezogen auf das natürliche Gelände.</p> <p>Eine Freilegung des Untergeschosses auf der hangabwärts befindlichen Gebäudeseite ist aufgrund des Festsetzungskonzepts eben gerade nicht möglich. Denn die maximal zulässige sichtbare Wandhöhe der Gebäude auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite darf ebenfalls die maximal zulässige Wandhöhe nicht übersteigen, d.h. es dürfen maximal zwei sichtbare Vollgeschosse entstehen. Diese Festsetzung wurde bewusst getroffen, um insbesondere in den steilen Hanglagen zu hohe, hangabwärts gerichtete Wandflächen zu vermeiden und somit das Erscheinungsbild – insbesondere aus gut einsehbarer südlicher Seite – so verträglich wie möglich zu gestalten.</p> <p>Es wird auf das vorliegende Gutachten Baugrunderkundung zum Bauvorhaben Baugebiet „Schwestern Areal“ vom Büro Geo-Consult Allgäu GmbH vom 21.12.2020 verwiesen. Ebenso wird auf die Tektur 2022 zum vorgenannten Gutachten mit Datum vom 31.05.2022 verwiesen. Des Weiteren wird auf das die Ergebnisse der Standsicherheitsberechnungen vom 20.10.2022 vom Büro Geo-Consult Allgäu GmbH verwiesen.</p>

3. Bürger 2 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>- Abgesehen von nachbarrechtlichen Belangen wird die sensible Grundlandschaft mit den weichen Endmoränenformationen durch die technisch</p>	<p>Sämtliche Unterlagen waren Teil der Auslegung und liegen dem gegenständlichen Bebauungsplan bei.</p> <p>In den besonders stärker abfallenden Lagen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde eine Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, bereits in die Planunterlagen aufgenommen, in denen Maßnahmen zur Sicherung der Hangstabilität erforderlich sind.</p> <p>Auf die enthaltenen Regelungen zu Auffüllungen und Abgrabungen in Kap. 3.2 der Sonstigen Örtlichen Bauvorschriften wird hier ebenfalls nochmals verwiesen.</p> <p>Grundsätzlich wird in den genannten Gutachten zwar belegt, dass eine Einleitung von Wasser in die vorhandenen Sande aufgrund der Hanglage zu einer Verringerung der Standsicherheit führen würde (vgl. Kap. 3.2.2 des Gutachtens), jedoch ist gerade aufgrund dieser Empfehlung die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone nicht zulässig (vgl. Kap 2.7 Sonstige Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans) und pro Grundstück die Errichtung einer in ihrem Volumen vorgegebenen Zisterne herzustellen. Zusätzlich wurde für den Bereich im Süden der geplanten Grundstück 2 – 6 eine Fläche für ein Leitungsrecht in einer Breite von 2,0 m festgesetzt, innerhalb derer eine Entwässerungsmulde für die südlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke angelegt wird, die über einen zu errichtenden Regenwasserkanal anfallende Niederschlagswasser ableitet. Innerhalb dieser Flächen sind zudem Geländeänderungen nur für die Errichtung des Regenwasserkanals und der Anlegung der Entwässerungsmulde zulässig.</p>

3. Bürger 2 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>nicht notwendige künstliche Anhebung der Erschließungsstraße und somit auch der Gebäude in Hinblick auf den Landschaftsschutz negativ verändert (Brutalismus) und zerstört durch die nicht notwendige Anhebung dominant das Landschaftsbild.</p> <p>Die Zulässigkeit von Aufschüttungen Hangabwärts in südlicher Richtung direkt anschließend an die Gebäude bis zu einer Höhe von 6.5 Meter!! ist nicht nur unüblich, sondern in fachlicher Hinsicht mangelhaft. Wir empfehlen dringend einen neuen Entwurf ausarbeiten zu lassen mit entsprechender Sensibilität gegenüber der bestehenden Topographie und ohne all diese massiven geplanten Erdarbeiten. Es ist fragwürdig, ob derartige Geländeänderungen in der schützenswerten Endmoränenlandschaft überhaupt rechtlich zulässig sind.</p> <p>- Die Anböschung des Geländes zur Erlangung einer Bebauungsmöglichkeit ist ein unzulässiger Transfer in das Baugenehmigungsverfahren. Eine vernünftige Bebauung muss gewährleistet werden.</p>	<p>Auf die Gründungsbeurteilung für Kanal, Straße und Gebäude, die Vorgaben zum Baugrubenverbau und Böschungen im vorliegenden Gutachten Baugrunderkundung zum Bauvorhaben Baugebiet „Schwestern Areal“ vom Büro Geo-Consult Allgäu GmbH vom 21.12.2020 wird hingewiesen.</p> <p>Um das geplante Baugebiet im Freispiegelkanal entwässern zu können, sind im Rahmen der Erschließung hier technische Zwänge gegeben. Die Festsetzung der individuellen ROKs der Hauptgebäude stellt sicher, dass die künftige Bebauung in ihrer Höhe begrenzt ist. Die in den Planunterlagen enthaltenen Schnitte zeigen auf, dass die geplante Fahrbahndecke der Erschließungsstraße mit Wendehammer im Bereich der natürlichen Geländeoberkante zum Liegen kommt. Lediglich im Bereich zwischen den geplanten Grundstücken 7 und 8 sowie 9 und 10 liegt die geplante Erschließungsstraße klar oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche.</p> <p>Die genannte Höhe der Aufschüttungen kann nicht nachvollzogen werden. Die Möglichkeiten zu Auffüllungen und Abgrabungen sind in den Sonstigen Örtlichen Bauvorschriften in Kap. 3.2 der Satzung geregelt, wie bereits vorausgehend erläutert. Durch die getroffenen Regelungen wird in Kombination der der Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sichergestellt, dass nur verträgliche und im Umfang begrenzte Geländeänderungen möglich sind und auch keine wesentlich visuellen Beeinträchtigungen für die umgebende Bebauung sowie auch innerhalb des künftigen Baugebiets entstehen.</p> <p>Das BauGB eröffnet und regelt die Möglichkeiten zu Festsetzungen im Bebauungsplan. So können im Regelungen enthalten sein, ob und in welchem Umfang Geländeänderungen, d.h. Auffüllungen oder Abgrabungen, möglich sind. Dies kann beispielweise dem</p>

3. Bürger 2 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>- Der Schall-, Licht- und Immissionsschutz wurde nicht richtig abgewogen.</p>	<p>Ausgleich von Höhenunterschieden, der Schaffung ebener Fläche oder der Verbesserung der Entwässerung dienen. Dies ist im gegenständlichen Bebauungsplan entsprechend geregelt worden.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am 27.02.2020 versandt wurde, wurde u.a. auch das Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamt Lindau beteiligt. Hierbei erfolgte eine immissionstechnische Beurteilung des Vorhabens: Die darin getroffenen Vorgaben bzgl. der Lärmimmissionen sowie der luftverunreinigenden Immissionen haben Eingang in die Planunterlagen des gegenständlichen Bebauungsplans gefunden. So sind in Kap. 2.7 der Satzung in den Sonstigen Festsetzungen Regelungen für die Einwirkungsbereiche der Straße „Nadenberg“ enthalten, welche auch im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen worden sind. Zudem sind in selbem Kapitel Regelungen zum Umgang mit Festbrennstoffen enthalten. Die immissionsschutztechnischen Belange sind somit ausreichend gewürdigt und berücksichtigt worden.</p> <p>Der in der Stellungnahme genannte Begriff des Lichtschutzes ist unklar. Es wird davon ausgegangen, dass auf den durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belang der Belichtung angespielt wird. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind im Plangebiet zu beachten. Die geplante Bebauung führt zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung zum Grundstück des Einwenders. Von einer erdrückenden oder eingrenzenden Wirkung aufgrund der genannten Abstände zwischen der Baugrenze und den Bestandsgebäuden des Einwenders kann keine Rede sein. Das Abstandsflächenrecht sichert in erster Linie die Belange Belichtung, Belüftung und Besonnung, aber auch des nachbarlichen Wohnfriedens. Nachdem die Baugrenze der südlichsten Baureihe auf den</p>

3. Bürger 2 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>geplanten Grundstücken 2 – 6 aufgrund der Erforderlichkeit von Flächen zur Errichtung einer Entwässerungsmulde auf 5 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans abgerückt wurde, wird der Abstand zwischen den künftigen Gebäuden und dem Gebäude des Einwenders auf mind. 20 m sichergestellt – ein Vielfaches der erforderlichen Abstandsfläche gem. BayBO. Insofern kann trotz der Hanglage davon ausgegangen werden, dass dem Wohnfrieden und dem Schutz der Privatsphäre der benachbarten Unterlieger ausreichend Rechnung getragen wurde.</p> <p>Der Nachbarschutz eines außerhalb der Grenzen des Plangebiets belegenen Grundstückseigentümers bestimmt sich bundesrechtlich zudem nach dem in §_15 Absatz 1 BauNVO enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme. Demnach sind „bauliche oder sonstige Anlagen [...] unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden“. Eine Unzumutbarkeit durch die entstehenden baulichen Anlagen ist nicht zu erkennen, da sich zwischen der festgesetzten Baugrenze und dem bestehenden Gebäude wie o.a. ein Abstand von mehr als 20 m befindet. Ferner wird darauf verwiesen, dass sich die geplante Bebauung im Norden der bestehenden Bebauung befindet und keine Beschattung zu befürchten ist.</p> <p>Die gegenständliche Bebauungsplanung baut auf dem städtebaulichen Konzept des Büros EBLE auf von Februar 2020 auf. Die darin geplante Zweigeschossigkeit wurde in den Bebauungsplanentwurf überführt. Die vorgesehene Geschossigkeit ermöglicht eine zeitgemäße Bauweise mit energetisch kompakten Baukörpern und geringerer Versiegelung bei gleicher Wohnfläche. Um eine sowohl der umgebenden Bestandsbebauung</p>

3. Bürger 2 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>- Wir erheben Einspruch bezüglich der steilen Dächer mit Kniestock. Diese Maßnahmen erhöhen neben der Anschüttungserhebung nochmals die Dominanz der Bebauung. Lars Consult nimmt zu wenig bis gar keine Rücksicht auf die Geländevertäglichkeit. Der Entwurf ist in fachlicher Hinsicht unzureichend. Erwähnenswert als positives Beispiel ist die Hangseitige bestehende Bebauung auf der Schanz mit flachen Dachneigungen, niedrigen Kniestöcken und Längsausrichtung der Firstlinien. Wir empfehlen diese Landschaft schonende Bebauung von der —Hub-aus zu besichtigen als positives Beispiel für einen geänderten Entwurf.</p>	<p>angepasste als auch eine innerhalb des Plangebiets in sich städtebaulich verträgliche Bebauung zu ermöglichen, wurde bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts in den gegenständlichen Bebauungsplan auf die Topographie und damit das abfallende Gelände Bezug genommen. So wurde unter Berücksichtigung der parallel erstellten Erschließungsplanung, die aufgrund von räumlichen und topographischen Gegebenheiten technische Vorgaben (bspw. zur Entwässerung der öffentlichen Straßen) zwingend vorgab, ein Festsetzungskonzept erarbeitet, das gerade durch Regelung der maximalen Höhe der Rohfußbodenoberkante, den maximal zulässigen frei sichtbaren Wandhöhen sowie den maximal zulässigen Firsthöhen in Zusammenspiel mit den Örtlichen Bauvorschriften zu Geländeänderungen und Stützmauern auf Verträglichkeit mit dem Ursprunggelände und der umgebenden Bebauung achtet. Die den Planunterlagen des gegenständlichen Bebauungsplans beiliegenden Schnitte verdeutlichen dies. Ebenfalls wurden u.a. durch getroffene Festsetzungen zur Erforderlichkeit von baulichen Sicherungsmaßnahmen in den am stärksten abfallenden Bereichen des Plangebiets notwendige Vorgaben für die künftige Bebauung getroffen. Bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers wurde darüber hinaus darauf geachtet, dass für die im Süden des Plangebiets geplanten Grundstücke GS 2 bis GS 6 eine Entwässerungsmulde mitsamt eines darunterliegenden Regenwasserkanals festgesetzt wird, um hier das in den Gärten ebendieser Grundstücke anfallende Niederschlagswasser sicher und ohne Auswirkungen auf die südlichen Nachbarn aus dem Plangebiet zu führen. Um dies langfristig sicherzustellen wurde zudem ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lindenberg sowie des Abwasserzweckverbands festgesetzt. So werden die Umsetzung und die Unterhaltung der festgesetzten Entwässerungsmulden sichergestellt.</p>

3. Bürger 2 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Die vom Einwender beschriebenen Grundstücke im Bereich der Straße „Auf der Schanz“ sind um ein Vielfaches größer - mit entsprechend großflächig überbauter Grundfläche von meist über 150 m² - als die durchschnittlichen Grundstücke im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans (die beiden Grundstücke 16 und 17 für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ausgenommen). Angesichts der Prämisse des Flächensparens, des Nachverdichtens und den Aspekten von Klimaschutz und Klima-Anpassungen ist die Ausweisung von Grundstücken mit derartigen Größen und geringer Bauhöhe nicht mehr zeitgemäß. Die Frage der Ausrichtung der Firstlinien ist abhängig vom städtebaulichen Konzept. Im vorliegenden Bebauungsplan wurden die Gebäude zu Gunsten einer besseren Ausnutzung der tiefen Grundstücke bewusst quer zum Hang gestellt. Damit ergibt sich auch eine geringere Riegelwirkung der Neubebauung zu den Hinterliegern. Eine fachliche Richtlinie oder städtebauliche Grundsätze, wie Gebäude im Entwurf „richtig“ auszurichten seien, bestehen nicht.</p> <p>Mit Ausweisung des Baugebietes verfolgt die Stadt Lindenberg das Ziel, insbesondere Familien mit entsprechendem Wohnraumbedarf Bauland zur Verfügung zu stellen. Bei steigenden Bodenpreisen und schwierigeren Finanzierungsbedingungen werden daher finanzierbare Grundstücksgrößen mit angemessen großen Bauvolumina vorgesehen.</p> <p>Bezüglich der thematisierten Dachneigungen wird darauf verwiesen, dass die Bezeichnung „steile Dachneigung“ grundsätzlich relativ ist und von der gängigen Bauweise und den klimatischen Bedingungen in einer bestimmten Region abhängt. Die Dimension der zukünftigen Baukörper ist im Wesentlichen bestimmt durch die Vorgabe der maximalen Wand- und Firsthöhen und nicht durch die Dachneigung. Bei den topographischen Gegebenheiten sowie den getroffenen vorausgehend genannten Festsetzungen zum Maß der</p>

3. Bürger 2 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>- Die Geologie ist durch die Bebauung gefährdet - § BayBO 14/15/16. Die Stützlast unseres Eigentums darf nicht durch Geländeverschiebungen und auch Versiegelungen gefährdet werden. Es werden umlaufend um das zu bebauende Gelände massive Aufschüttungen vorgenommen um diese Bebauung überhaupt zu ermöglichen. Durch die massiven Aufschüttungen ist die Geländestabilität z.B. bei Starkregen stark gefährdet. So wurde zum Beispiel vor einigen Jahren wahrscheinlich verursacht durch den Schwimmbadanbau auf dem Grundstück der Fl.-Nr. ■■■ die Geologie der wasserführenden Schichten derart verändert, dass bei einem Starkregen unser Hanggeschoss komplett unter Wasser stand und dieses Geschoss in mühsamer Sanierungsarbeit erst nach 2 Jahren wieder benutzbar war. Um dies in Zukunft zu verhindern haben wir eine zusätzliche Drainageleitung hangseitig einbauen lassen. Außerdem rutschte der Hang auf dem Grundstück Fl.-Nr. ■■■ nach dem Neubau einer Garage massiv in zwei ca. 1m hohen Risslinien ab. Dies sei erwähnt um die Fragilität des Nadenbergs in diesem Bereich zu beschreiben.</p> <p>Wir werden in dieser Angelegenheit von Herrn Rechtsanwalt ■■■ beraten und nehmen diese mangelhafte Planung von Lars Consult in dieser Form</p>	<p>baulichen Nutzung ist bei der Ausführung von zwei Vollgeschossen nicht davon auszugehen, dass bei Ausnutzung der maximal zulässigen Firsthöhe die maximal zulässige Dachneigung von 35° ausgeschöpft werden kann. Stattdessen dient die Örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung vielmehr den Möglichkeiten der gestalterischen Freiheit für künftige Bauherren, da damit auch eingeschossige Baukörper mit geringeren Wandhöhen und dann größeren Dachneigungen möglich sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die obigen Ausführungen zum vorliegenden Gutachten Baugrunderkundung zum Bauvorhaben Baugebiet „Schwestern Areal“ vom Büro Geo-Consult Allgäu GmbH vom 21.12.2020 mit Tektur 2022 vom 31.05.2022 und die Ergebnisse der Standsicherheitsberechnungen vom 20.10.2022 vom Büro Geo-Consult Allgäu GmbH verwiesen. Sämtliche Unterlagen waren Teil der Auslegung und liegen dem gegenständlichen Bebauungsplan bei.</p> <p>Art. 14 BayBO betrifft Aspekte zur Verkehrssicherheit, Art. 15 BayBO Inhalte zu Bauarten und Art. 16 BayBO Bestimmungen zur Verwendung von Bauprodukten. Der Bezug zur Gefährdung der Bebauung durch die Geologie – wie vom Einwender angeführt – kann nicht hergestellt werden.</p>

3. Bürger 2 (Stellungnahme vom 26.01.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>nicht an und werden alle rechtlich möglichen Schritte einleiten um den Vollzug zu verhindern. Als „Altlindernerberger“ sind wir gerne bereit eine verbesserte Lösung mitzutragen welche nicht nur unsere Belange, sondern auch das Landschaftsbild dieser wunderschönen Landschaft entsprechend würdigt.</p> <p>Gerne sind wir auch bereit die Angelegenheit z.B. mit dem Bauausschuss in Zusammenhang mit der Sichtung eines Phantomgerüstes zu diskutieren. Die fachliche Qualifikation hierfür [REDACTED] ist aus unserer Sicht gegeben. Eine einvernehmliche Lösung wird von unserer Seite aus angestrebt.</p>	<p>An der Planung wird in Abwägung der vorgebrachten Privatinteressen zur Schaffung von Wohnbauland als Maßnahme der Innenentwicklung im öffentlichen Interesse festgehalten.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat beschließt, an der Planung festzuhalten.</p>