Bebauungsplan Nr. 73 “Erweiterung des Gewerbegebietes”
8. Änderung “Beherbergungsbetriebe”

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 30. November 2022 zum Satzungsbeschluss

Stadtbauamt **Stadt Lindau (B)**

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 4
2 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung 8
3 Bisheriges Planungsrecht 10
4 Anlass der 8. Änderung des Bebauungsplanes 12
5 Städtebauliche Entwicklungsziele 12
6 Wahl des Bebauungsplanverfahrens 16
7 Planungsrechtliche Festsetzungen 16
8 Sonstiges 17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet 4

Abbildung 2 Geltungsbereich der 8. Änderung „Beherbergungsbetriebe” des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes” 5

Abbildung 3 Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum Lindau-Bregenz 8

Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur 9

Abbildung 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013 10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Tabelle zu Nutzungen der Grundstücke in Änderungsbereich mit Stand vom 25.08.2020..... 7

Tabelle 2 Übersicht der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“.....11

Tabelle 3 Flächenbilanz des Bebauungsplanes zum Planstand vom 10.09.2021 18

1 Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Teilbereich des Gewerbegebietes an der Robert-Bosch-Straße im Stadtteil Reutin und ist ca. 17,10 ha. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“, welcher insgesamt mit Erweiterungen eine Größe von 20,1 ha umfasst.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an den sich ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 79 „Rickenbacher Wiesen“, 6. Änderung an. Sowohl im Westen als auch im Osten werden die Strukturen des Gewerbegebietes an der Robert-Bosch-Straße bzw. Heuriedweg fortgeführt. Im Norden befindet sich die Feuerwehr der Stadt Lindau und im weiteren Verlauf nach Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten wird der Geltungsbereich durch die Bregenzer Straße begrenzt.

Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet

Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1305 (Teilfläche), 1307/2 (Teilfläche), 1308 (Teilfläche), 1310 (Teilfläche), 1314 (Teilfläche), 1315 (Teilfläche), 1323/1 (Teilfläche), 1323/2 (Teilfläche), 1323/3, 1323/5 (Teilfläche), 1667 (Teilfläche), 1677 (Teilfläche), 1681, 1681/7 (Teilfläche), 1688/2, 1688/3 (Teilfläche), 1688/4, 1688/8, 1690 (Teilfläche), 1690/1 (Teilfläche), 1691, 1692, 1692/2 (Teilfläche), 1694, 1695, 1695/1, 1695/2,1695/4, 1699, 1699/2 (Teilfläche), 1699/3 (Teilfläche), 1699/4, 1699/5 (Teilfläche), 1699/6, 1700, 1702/1, 1702/2, 1704, 1704/1, 1705, 1706, 1706/1 (Teilfläche), 1708 (Teilfläche), 1711/4, 1712 (Teilfläche), 1713 (Teilfläche), 1714 (Teilfläche), 1715 (Teilfläche), 1716/1, 1717/4, 1719, 1719/3 (Teilfläche), 1719/5, 1719/6 (Teilfläche), 1726 (Teilfläche), 1726/1 (Teilfläche), 1726/3, 1729, 1731/3, 1732, 1732/1, 1733 und 1733/1, Gemarkung Reutin.

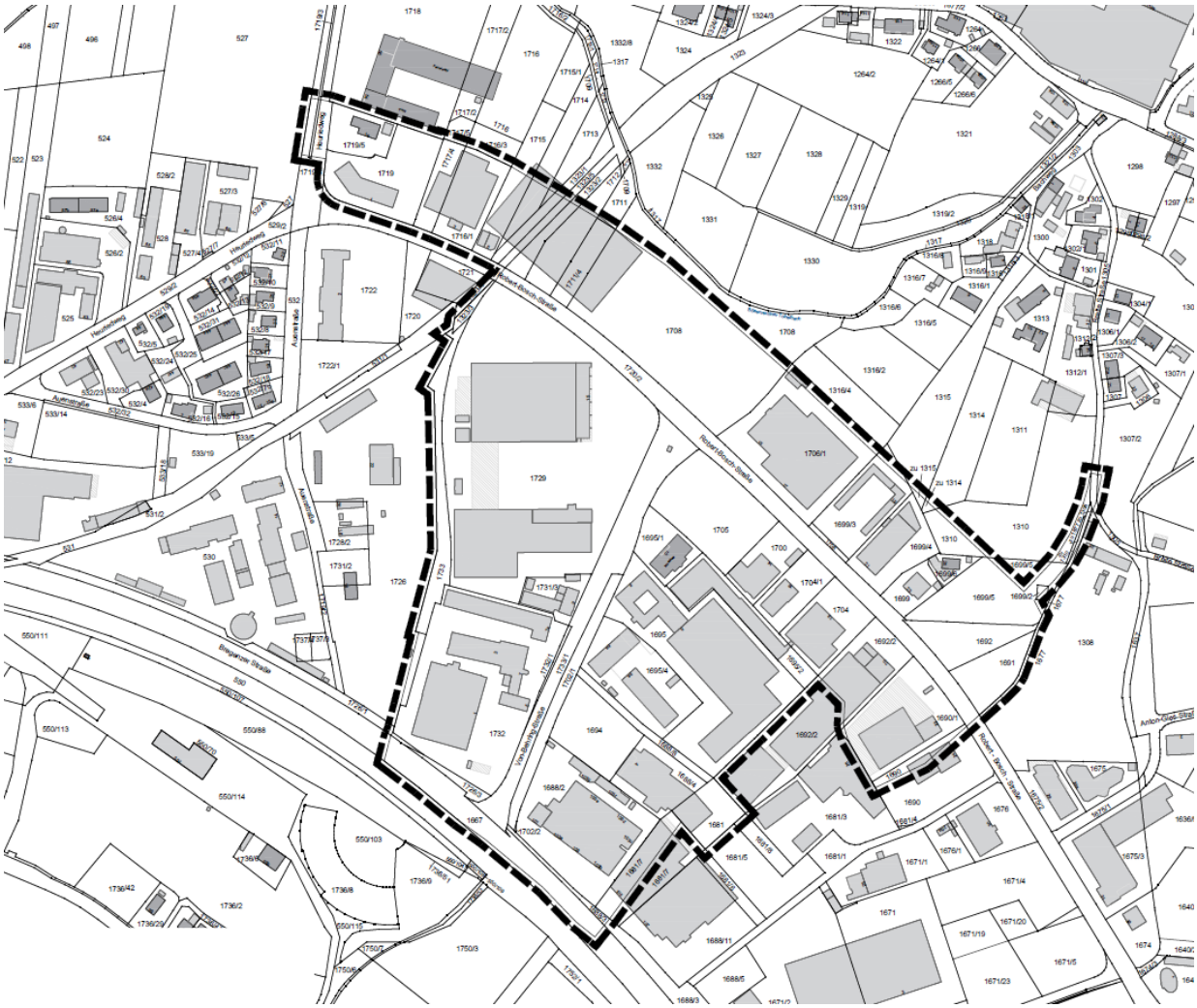

Abbildung 2 Geltungsbereich der 8. Änderung „Beherbergungsbetriebe” des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes”

1.2 Vorhandene Nutzungen

Der Planbereich ist bereits durch eine gewerblich genutzte Bebauung geprägt, es sind jedoch noch einige Baulücken (ca. 2,8 ha) vorhanden, welche für weitere bauliche Entwicklungen zur Verfügung stehen. Nachfolgende Tabelle stellt die innerhalb der 8. Änderung des Bebauungsplanes vorhanden Grundstücke mit ihren entsprechenden Nutzungen (Stand 25.08.2020) dar:

Grundstück mit Fl.-Nrn. (Gemarkung Reutin)	**Nutzung**	**Eigentum**
1305 (Teilfläche)	Verkehrsfläche (Breite Straße)	Stadt Lindau (B)
1307/2 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	privater Eigentümer
1308 (Teilfläche)	Grünfläche	privater Eigentümer
1310 (Teilfläche) und 1314 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	privater Eigentümer

1315 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	privater Eigentümer
1323/1 (Teilfläche), 1323/2 (Teilfläche), 1323/3, 1323/5 (Teilfläche), 1708 (Teilfläche), 1711/4, 1712 (Teilfläche), 1713 (Teilfläche), 1714 (Teilfläche), 1715 (Teilfläche), 1716/1 und 1717/4	Recycling- und Entsorgungsunternehmen	privater Eigentümer
1667 (Teilfläche)	Verkehrsfläche (Bregenzer Straße)	Bundesrepublik Deutschland
1677 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Stadt Lindau (B)
1681, 1688/4, 1688/8 und 1694	Verbrauchermarkt mit Parkplätzen	privater Eigentümer
1681/7 (Teilfläche)	Gartencenter	privater Eigentümer
1688/2 und 1702/2	Kfz-Betrieb, Gastronomie, Dienstleistung und Sanitärbetrieb	privater Eigentümer
1688/3 (Teilfläche)	Verkehrsbegleitfläche und Radweg	Stadt Lindau (B)
1690 (Teilfläche)	Bauunternehmen	privater Eigentümer
1690/1 (Teilfläche)	Lagerhalle	privater Eigentümer
1691	Landwirtschaftliche Nutzfläche	privater Eigentümer
1692, 1699/2 (Teilfläche) und 1699/5 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	privater Eigentümer
1692/2 (Teilfläche)	Bootshandel-, verleih und -lager	privater Eigentümer
1695 und 1695/4	Büronutzung, Arztpraxis, Dienstleistungen, Schreinerei und Veranstaltung	GWG
1695/1	Kirchliche Einrichtung	privater Eigentümer
1695/2 und 1704	Blumengroßhandel	privater Eigentümer
1699	Kfz-Prüfstelle	privater Eigentümer

1699/3 (Teilfläche) und 1706	Wertstoffhof	privater Eigentümer
1699/4	Kfz-Betrieb	privater Eigentümer
1699/6	Wohnnutzung	privater Eigentümer
1700	Kfz-Betrieb	privater Eigentümer
1702/1	Verkehrsbegleitfläche	Stadt Lindau (B)
1704/1	Kirchliche Einrichtung	privater Eigentümer
1705 und 1729	Parkplatz und Herstellung von Industrie-produkten	privater Eigentümer
1706/1 (Teilfläche)	Spedition und Herstellung von Industrie-produkten	privater Eigentümer
1719	Sanitärbetrieb und Wohnnutzung	privater Eigentümer
1719/3 (Teilfläche) und 1719/6 (Teilfläche)	Verkehrsfläche (Auenstraße) mit Begleit-grün und Fuß- und Radweg	Stadt Lindau (B)
1719/5	Wohnnutzung	privater Eigentümer
1726 (Teilfläche) und 1733	Versorgungseinrichtungen	Stadtwerke Lindau
1726/1 (Teilfläche) und 1726/3	Verkehrsbegleitgrün	Stadt Lindau (B)
1731/3	Holzbaubetrieb und Malerbetrieb	privater Eigentümer
1732	Dienstleistungen, Einzelhandel, Auto-waschpark und Gastronomie	privater Eigentümer
1732/1 und 1733/1	Verkehrsfläche (Von-Behring-Straße) und Begleitgrün	Stadt Lindau (B)

Tabelle 1 Tabelle zu Nutzungen der Grundstücke in Änderungsbereich mit Stand vom 25.08.2020

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend in Besitz privater Eigentümer (vgl. Tabelle 1), nur die Verkehrsflächen und zum überwiegenden Teil auch die straßenbegleitenden Grünstreifen sind im öffentlichen bzw. städtischen Eigentum.

2 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1. März 2018 legt Lindau (/Bregenz) hinsichtlich seiner Einstufung im System der zentralen Orte Bayerns als Oberzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum fest.

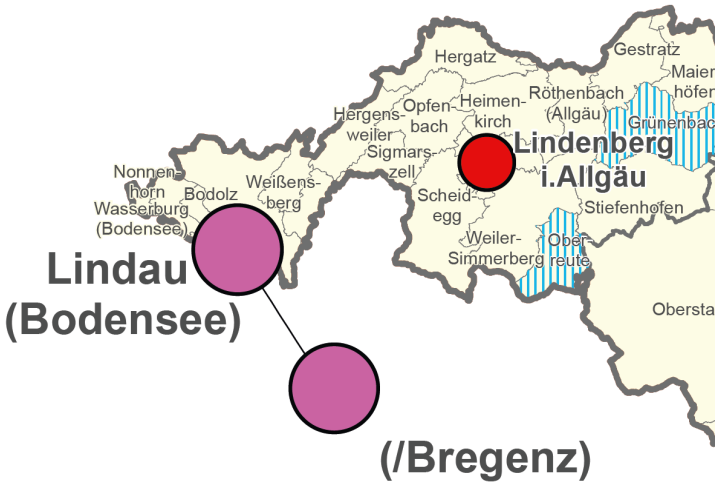

Abbildung 3 Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum Lindau-Bregenz

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende für die Änderung relevanten Ziele und Grundsätze für die städtebauliche Nachhaltigkeit:

“2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.”[1]

2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan für die Region Allgäu (16) von Januar 2007 (teilweise Änderungen im Februar 2008 und 2018) ist die Stadt Lindau grafisch noch als Mittelzentrum festgehalten (veraltet wegen des jüngeren LEP). Die Achsen Lindau – Weißensberg – Wangen und Lindau – Weißensberg – Lindenberg sowie entlang des Sees in Richtung Bregenz und Friedrichshafen sind als Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung ausgewiesen.

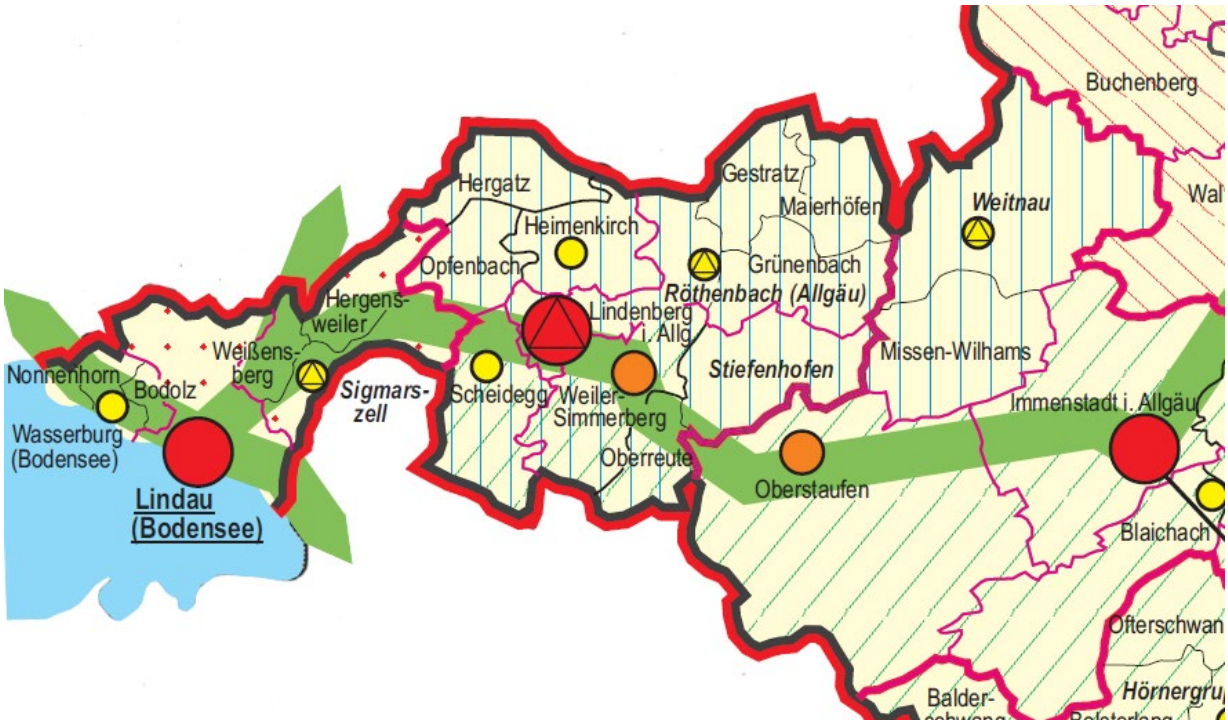

Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur

Folgender überfachlicher Grundsatz liegt der Entwicklung zugrunde:

„A I. 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.“ [2]

Des Weiteren formuliert der Regionalplan folgenden für den Bereich der Änderung relevanten fachlichen Ziele und Grundsätze:

„B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

B II 2.2.1 (Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

B II 2.2.1 (G) Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktureinrichtungen anzustreben.

B IV 1.2.3 (Z) Zur Verbesserung der Lebens- und Verkehrsverhältnisse müssen starkbelastete Ortsdurchfahrten durch den Bau von Ortsumfahrungen im Zuge von Bundes- und Staatsstraßen vom Durchgangsverkehr entlastet werden.

B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

B V 1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.“[2]

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen des LEP und des Regionalplans anzupassen.

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lindau

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau aus dem Jahr 2013[3] stellt für den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes“ Gewerbliche Bauflächen (G) dar.

Auch nach der Änderung des Bebauungsplanes stimmen die Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes überein und die Grundaussagen des Flächennutzungsplanes sind nicht beeinträchtigt, sodass das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt wird. Eine Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Flächennutzungsplanes ist nicht von Nöten.

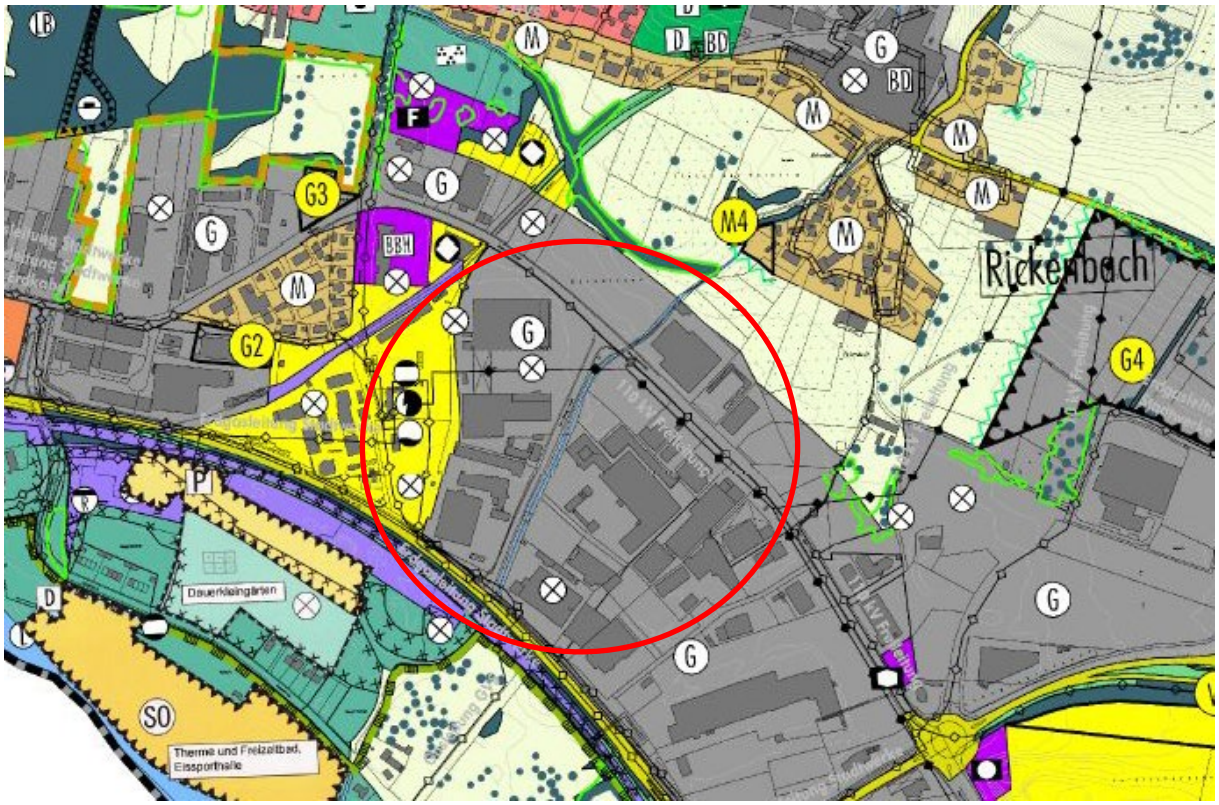

Abbildung 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013

3 Bisheriges Planungsrecht

Für den Planbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ (rechtsverbindlich seit 29.01.1976). Er sieht im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet vor. Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung von weiteren Bauplätzen für Gewerbebetriebe im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet „Heuried“.

Der Ursprungsbebauungsplan wurde in der Folge mit sieben Änderungen, teilweise nur in einzelnen Teilbereichen, überformt.

Die nachstehende Tabelle listet die Änderungen auf:

Titel	§ 30 (1) oder § 30 (3) BauGB	Rechts-kraft	Rechtsgültig ab
1. Änderung	einfach	ja	15.02.1989

2. Änderung „Gewerbegebieterweiterung (Bus)“	qualifiziert	ja	10.10.1996
3. Änderung	einfach	ja	05.10.1998
4. Änderung „Abfallbeseitigungsbetriebe“	qualifiziert	ja	20.06.1998
5. Änderung „Verbrauchermarkt (Aldi)"	qualifiziert	ja	01.06.2013
6. Änderung „Aufhebung im Bereich Sondergebiet“		ruht	
7. Änderung „Einzelhandel“		ruht	

Tabelle 2 Übersicht der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“

In einer 1. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit 15.02.1998) wurde die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt. Aufgrund der topografischen Situation und der aus immissionsschutzfachlicher Sicht vorteilhaften Lage für Gewerbebetriebe solle das Gewerbegebiet dazu dienen, bestehenden Betrieben Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen und weitere vergleichbare Gewerbebetriebe anzusiedeln. Einzelhandelsbetriebe entsprachen nicht dem Ziel Gewerbebetriebe anzusiedeln und Erweiterungsflächen für bereits vorhandene Betriebe zu schaffen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit dem 10.10.1996) umfasst den westlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, welcher keine Nutzung vorsieht. Durch die Änderung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Busbetriebshof“ und Flächen für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen festgesetzt. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ umfasst den Geltungsbereich der 2. Änderung nicht, sodass der Teilbereich durch die 8. Änderung nicht berührt werden und die Festsetzungen weiterhin Bestand haben.

Einschränkende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung umfasst wiederrum die 3. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit 05.10.1998). Es wurden, zusätzlich zu den Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Des Weiteren wurde eine Ausnahme für bestehende Einzelhandelsbetriebe ergänzt. Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert werden, soweit sie nicht die in § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzten Grenzen überschreiten.

Die 4. Änderung (rechtsverbindlich seit 20.06.1998) hatte die Erweiterung des Bebauungsplanes zum Anlass. Gesichert wurde durch diese Änderung die Sanierungsmöglichkeit des bestehenden Abfallbeseitigungsbetriebes nördlich der Robert-Bosch-Straße. Ebenso wie die 2. Änderung ist auch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ nicht Bestandteil der 8. Änderung.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit 01.06.2013) diente der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelbetriebes. Ziel der Änderung war die planungsrechtliche Sicherung zur Erweiterung des bestehenden Discountmarktes mit ergänzend geplanten Lagerflächen sowie der Sozialräume.

Die weiteren aufgeführten Änderungen wurden nicht abgeschlossen. Die Änderungsverfahren ruhen.

4 Anlass der 8. Änderung des Bebauungsplanes

Mit der Änderung dieses Bebauungsplanes und der angrenzenden Bebauungspläne wird im gesamten Gewerbegebiet das Ziel verfolgt, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen. Diese Nutzung hätte erhebliche Auswirkungen auf den Gewerbestandort an der Robert-Bosch-Straße.

Der Stadt Lindau (B) liegen einige Anfragen zu Erweiterungsflächen oder Neuansiedlungen von produzierenden Gewerbebetrieben, unter anderem ortsansässigen Unternehmen, vor. Dies wurde ebenfalls durch eine Befragung der ansässigen Gewerbebetrieben in Lindau im November 2021 durch die cima Beratung + Management GmbH im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes verdeutlicht. Auch hier gaben einige produzierende, ansässige Gewerbebetriebe die Rückmeldung, dass sie kurz- bis mittelfristig Erweiterungsflächen am Standort benötigen.

Die Stadt Lindau möchte vor allem diesen bereits in Lindau ansässigen Unternehmen Erweiterungsflächen anbieten können, um unter anderem Arbeitsplätze langfristig am Standort zu sichern. Es besteht deshalb die Notwendigkeit für eine gezielte städtebauliche Entwicklung bauleitplanerisch steuernd einzugreifen, indem die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in dem Gewerbegebiet an der Robert-Bosch-Straße ausgeschlossen wird.

Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ eine städtebaulich verträgliche Entwicklung der Grundstücke im gesamten Gewerbegebiet zu gewährleisten. Zur wirksamen Steuerung der baulichen Entwicklung ist hier eine ganzheitliche Steuerung der Art der Nutzung notwendig, um die unerwünschten Entwicklungen, welche die funktionale Qualität des Gewerbegebietes beeinträchtigen könnte, wirksam zu verhindern.

5 Städtebauliche Entwicklungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

a) <u>Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung</u>

Aufgrund der besonderen landschaftlichen und topografischen Lage muss die Stadt Lindau mit speziellen Rahmenbedingungen und begrenzten Flächenpotentialen agieren, welche die Ent- und Weiterentwicklungsmöglichkeiten erschweren. Die knappen, noch vorhandenen Entwicklungspotentiale für Gewerbegebietsflächen in der Stadt Lindau sollen nicht durch Beherbergungsbetriebe in Anspruch genommen werden. Es besteht deshalb eine Notwendigkeit die wenigen vorhandenen und nutzbaren Gewerbeflächen für eine dementsprechende Nutzung zu sichern.

Eine natürliche Begrenzung im Süden des Stadtgebietes besteht zum einen durch den Bodensee, zum anderen wird das Stadtgebiet im Norden durch die für Lindau charakteristischen Drumlins gefasst, welche eine starke Höhenentwicklung mit sich bringen. Durch die bewegte Topographie sind kaum große und vor allem flache Grundstücke vorhanden, welche von Nöten sind, um die Erfordernisse der Gewerbebetriebe erfüllen zu können.

Interkommunale Gewerbegebiete, wie sie anderenorts realisiert wurden, sind nicht möglich, da auch hier zum einen die Topografie der limitierende Faktor darstellt. Zum anderen grenzt im südöstlichen Stadtgebiet das Nachbarland Österreich an, mit welchem gewerbliche Zusammenschlüsse kaum umsetzbar sind. Durch die topografische Prägung des Umlandes

ist es auch für die Nachbargemeinden schwer, Gewerbestandorte – vor allem in der Größe um den Anforderungen eines interkommunalen Gewerbegebietes gerecht zu werden – umzusetzen.

Durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann auch dem Ziel des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden. Vor allem produzierende Gewerbebetriebe verzeichnen ein erhöhtes LKW-Aufkommen bedingt durch Anlieferung und Abtransport. LKW-Bewegungen sind eine höhere Immissionsbelastung als PKW-Bewegungen, so dass hier kurze Wege relevant sind.

Durch kurze Wege kann ein hohes Verkehrsaufkommen durch gewerblichen Verkehr in anderen Bereichen des Stadtgebietes reduziert werden, sodass auch deshalb die Erschließung eine bedeutsame Rolle spielt. Durch die Konzentration der Gewerbeflächen an der Autobahn bzw. deren Zu- bzw. Abfahrt werden gewerbliche Fahrten innerhalb des Stadtgebietes reduziert. Die Flächen im Gewerbegebiet an der Robert-Bosch-Straße eignen sich demenentsprechend besonders für eine gewerbliche Nutzung, da sie von der Lagegunst an der Autobahn A 96 profitieren.

Des Weiteren profitiert der Standort des Gewerbegebietes an der Robert-Bosch-Straße von bereits bestehenden Infrastruktureinrichtungen. Ein vorhandenes, funktionierendes Stadtbussystem ist unter anderem ein Standortfaktor der bei der Erweiterung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben zum Tragen kommt. Bestehende technische Infrastruktureinrichtungen (z.B. Leitungen oder die Kläranlage) können genutzt beziehungsweise noch besser ausgelastet werden und es sind keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnamen von Nöten.

b) <u>Steuerung der vorhandenen Nachverdichtungspotentiale</u>

Die in der Stadt Lindau weiteren noch verfügbaren Gewerbegebiete (Planung und Bestand), wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt sind, stehen anderen gewerblichen Strukturen zur Verfügung bzw. sind nicht für eine etwaige Nutzung zugänglich.

Der Flächennutzungsplan stellt folgende gewerbliche Flächen dar:

- Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes an der Autobahn wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Diese befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Lindau und werden in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen. Die Eigentümer der dortigen Grundstücke wurden bezüglich einer Veräußerungsabsicht im Februar 2021 von der Stadt Lindau angeschrieben. Zusätzlich wurden im August/September 2021 Gespräche mit einigen Grundstückseigentümern geführt. Zwei Eigentümer haben die Rückmeldung gegeben, dass ein Verkauf denkbar wäre, ein Eigentümer wäre bereit das Grundstück zu tauschen und ein Eigentümer gab die Rückmeldung, dass kein Interesse an einem Verkauf vorhanden ist. Von den weiteren Eigentümern liegen keine Rückmeldungen vor. Die Verkaufsbereitschaft kann als gering beurteilt werden und eine Entwicklung zu einem Gewerbegebiet ist dementsprechend aktuell nicht umsetzbar.
- Das Gewerbegebiet Priel“ soll überwiegend kleineren Handwerksbetrieben die Möglichkeit bieten, sich an einem Gewerbestandort anzusiedeln, außerdem ist die verkehrliche Erschließung nicht vergleichbar mit der des Gewerbegebietes an der Robert-Bosch-Straße.
- Das ehemalige „Cofely-Areal“ wird künftig keiner gewerblichen Nutzung mehr zur Verfügung stehen. Für das Areal nördlich des Lindauparks ist eine Wohnbaufläche mit

Mischnutzung entlang der Kemptener Straße geplant. Hierfür wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. “4-Linden-Quartier”, welcher im beschleunigten 13a-Verfahren gem. BauGB durchgeführt wurde, erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplans entsprechend der künftigen Nutzung.

- Die im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche G5 in Schönau dient als Erweiterungsfläche des dort ansässigen Gewerbebetriebes. Eine baurechtliche Sicherung durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Betriebserweiterung der Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH“) ist bereits erfolgt. Auch diese Fläche steht somit einer gewerblichen Ansiedlung von Unternehmen nicht mehr zu Verfügung.
- Die weiteren geplanten gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan (G1 und G3) sind sehr klein und können nicht durch großflächige, produzierende Gewerbebetriebe genutzt werden. Das gleiche gilt für die geplante gewerbliche Fläche G2 im Gewerbegebiet Heuried, welche aktuell als Busparkplatz genutzt wird.
- Innerhalb des Gewerbegebietes an der Robert-Bosch-Straße sind ebenfalls Nachverdichtungspotentiale zu verzeichnen. Auch diese sollen produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund werden auch die Bebauungspläne für diese Fläche entsprechen geändert.

Deshalb soll durch eine Steuerung erreicht werden, dass die wenigen Nachverdichtungspotentiale für die Erweiterung bereits ansässiger Unternehmen zur Verfügung stehen oder sich vergleichbare Gewerbebetriebe ansiedeln können.

c) <u>Sicherung der bestehenden gewerblichen Struktur</u>

Eine große Rolle spielt die Verträglichkeit von Nutzungsarten und Nutzungsdichten untereinander. Auch das Aufeinandertreffen von unterschiedlichen Gewerbebetrieben mit besonders konträren Ansprüchen kann sich zu einem Konfliktherd entwickeln.

Durch die Zulassung von Beherbergungsbetrieben in Gewerbegebieten besteht die Gefahr, dass innerhalb des Gewerbegebietes schützenswerte Nutzungen entstehen, die aus Sicht des Immissionsschutzes zu berücksichtigen sind und dadurch für die bestehenden Betriebe einschränkend wirken könnten.

Die Zulässigkeit schützenswerter Nutzungen zur Nachtzeit kann dazu führen, dass zur Einhaltung der Nachtwerte innerhalb eines Gewerbegebietes weitergehende Maßnahmen oder Umplanungen von den bestehenden Gewerbetreibenden zu fordern wären, welche ohne das Vorliegen von schützenswerten Nutzungen zur Nachtzeit nicht erforderlich wären. Den bestehenden Betrieben soll aber ausreichend Bestandsschutz, ohne Befürchtungen zu nötigen Änderungen ihrer Produktionsabläufe, gewährleistet werden.

Um diesen Konflikt zu entschärfen, ist als planerisches Instrument der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Gewerbegebiet sinnvoll. Ohne diese zulässigen schützenswerten Nutzungen ist davon auszugehen, dass für die Nachtzeit innerhalb des Gewerbegebietes keine relevanten Immissionsorte vorliegen. Büronutzungen finden üblicherweise tagsüber statt und werden deshalb nur zur Tagzeit als relevante Immissionsorte angenommen.

d) <u>Stärkung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Büros</u>

In dem Gewerbegebiet an der Robert-Bosch-Straße sollen die bauleitplanerisch gesicherten Gewerbegebietsflächen vornehmlich gewerblichen Nutzungen wie Produktionsstandorten oder Büros vorbehalten bleiben.

Das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe ist in Lindau im Vergleich zu den Nachbargemeinden (z.B. Friedrichshafen, Wangen und Ravensburg) anteilig sehr gering vertreten. Vor allem in den letzten Jahren ist im Sektor des produzierenden / verarbeitenden Gewerbes ein Rückgang der Beschäftigtenzahlen in Lindau zu verzeichnen. Der geringe Anteil an Arbeitsplätzen in diesem Gewerbefeld spiegelt sich auch an der hohen Zahl der Auspendler in die Umlandgemeinden mit vergleichsweise hohem Anteil an produzierendem bzw. verarbeitendem Gewerbeunternehmen wieder (z.B. Friedrichshafen).

Um Lindau weiterhin als attraktiven Wohn- und Arbeitsortstandort zu erhalten, sollte auf eine Arbeitsplatzentwicklung im Einklang mit der Wohnraumentwicklung geachtet werden. Ein hoher Bedarf an Wohnraum (vgl. Wohnraumbedarfsanalyse, Planwerk Stadtentwicklung, November 2021) bzw. vor allem die Umsetzung von Wohnraumprojekten in den kommenden Jahren haben zum Ziel junge Familien langfristig an den Standort Lindau zu binden. Dadurch Neuansiedelungen von Arbeitskräften resultiert auch ein höherer Bedarf an Arbeitsplätzen. Dieser Bedarf besteht zunächst allgemein in allen Arbeitsbereichen / Lohnsektoren, lässt sich jedoch durch das bereits bestehende Defizit an Arbeitsplätzen vor allem im Bereich des produzierenden / verarbeitenden Gewerbes feststellen. Um den Arbeitsmarkt in Lindau und damit die Attraktivität als Lebensmittelpunkt zu stärken, ist neben der Quantität der Arbeitsplätze auch die Diversität dieser relevant. Die Stadt Lindau muss eine diverse Wirtschaftsstruktur schaffen, um eine möglichst große Variationsbreite an Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Lohnsektoren anbieten zu können. Zur langfristigen Erhöhung der Arbeitsplätze im produzierenden / verarbeitenden Gewerbesektor und zunächst zum Ausgleich des beschriebenen Defizites, ist die Weiterentwicklung von produzierendem bzw. verarbeitendem Gewerbe wichtig und die Flächen sollten vor allem diesem Sektor vorbehalten werden.

Die bereits sehr knappen gewerblichen Flächen sollen nicht für Einzelhandelsbetriebe oder für Beherbergungsbetriebe in Anspruch genommen werden. Die räumliche Zuordnung der Nutzungen sollte an die Bedürfnisse der Nutzer angepasst werden. Für Einzelhandelsbetriebe besteht zum einen innerhalb eines Gewerbebetriebes nur ein sehr geringer Versorgungsbedarf, zum anderen wird durch die Auslagerung dieser Betriebe die Nahversorgung in Innenstadtbereichen gefährdet. Einzelhandelsbetriebe sollen vor allem in wohnungsnähe und dadurch fußläufig erreichbar sein. So ist auch gewährleistet, dass der Einzugsradius sehr groß ist und so die flächige, fußläufige Nahversorgung sichergestellt werden kann.

Beherbergungsbetriebe sollen überwiegend an touristisch attraktiven Standorten angesiedelt werden. Eine Konzentration der touristischen Entwicklung ist demnach vor allem in Inselnähe gewünscht. Auch dann kann hier den Nutzern bzw. Touristen eine räumliche Nähe von Hotel und touristisch attraktiven Punkten in der Stadt gewährleistet werden. Die Nutzungsstruktur von einem Hotel in einem Gewerbegebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zur Autobahn zieht insbesondere Kurzzeittouristen (z.B. Durchreisenden für Zwischenübernachtungen oder Geschäftsreisende) an, welche nicht den Tourismusstandort Lindau an sich nutzen.

Die vorhandenen, ausgewiesenen Gewerbegebiete sollen aus aufgeführten Gründen zur Ansiedelung von Gewerbebetrieben, vorzugsweise produzierendem bzw. verarbeitendem Ge-

werbe, zur Verfügung stehen. Eine Nutzungssteuerung aufgrund der vielfältigen Störbeziehungen zur Sicherung der städtebaulichen Ziele durch Änderung des Bebauungsplanes ist demnach notwendig.

6 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt unterschiedliche Wege zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Verfügung.

Da der Bebauungsplan kein Planungsrecht für ein konkretes zu errichtendes Bauvorhaben umsetzen soll, scheidet die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB aus. Auch die Wahl eines § 13-Verfahrens (vereinfachtes Verfahren) ist ungeeignet, da Grundzüge der Planung berührt werden. Daher stand zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele noch das klassische Vollverfahren oder das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zu Auswahl.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zunächst nur aufgestellt bzw. geändert werden, wenn er den bestimmten, definierten Zielen der Innenentwicklung dient, in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² bzw. 20.000 m^2 bis weniger 70.000 m^2 festgesetzt wird (Grenzwerte nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Der Bebauungsplan Nr. 73 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 17,10 ha (ca. 170.930 m²). Für die Gewerbeflächen (insgesamt ca. 144.110 m²) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, sodass die zulässige Grundfläche insgesamt ca. 115.190 m² betragen kann. Damit wird der Grenzwert in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB von 70.000 m² überschritten. Die Voraussetzung nach § 13a BauGB sind demnach nicht gegeben, sodass für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ das klassische Vollverfahren gewählt wird.

Dementsprechend ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Um die zuvor genannten städtebaulichen Ziele umsetzen zu können, wird folgende planungsrechtliche Festsetzung durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ geändert:

<u>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u>

Gewerbegebiet:

Gewerbegebiet i. S. v. § 8 BauNVO mit der Einschränkung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauNVO, dass Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig sind.

Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB bestehende Einzelhandelsbetriebe in räumlichem Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsanlagen erweitert werden. Die in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vorgaben dürfen dabei nicht überschritten werden.

Bei vorhandenen Einzelhandelsbetrieben ist die Gesamtverkaufsfläche einschließlich der überdachten und sonstigen Freiflächen auf 4.000 m² begrenzt (Verkaufsfläche für Baumarkt und Gartenmarkt jeweils max. 2.000 m²).

Im Änderungsbereich ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Um die Nutzungen innerhalb dieses Gewerbegebietes steuern zu können, werden einzelne Nutzungen im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Durch die 8. Änderung werden nun zusätzlich zu Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Damit sollen vor allem die vorhandenen Gewerbeflächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten und die Ansiedlung von Gast- und Vergnügungsstätten vermieden werden. Eine Ausweitung würde zu ordnungsrechtlichen Problemen und durch den nächtlichen Zu- und Abfahrtsverkehr zu Immissionsbelastungen auch in entfernter liegenden Wohnbereichen führen. Die vorhandenen Betriebe haben Bestandsschutz. Durch den Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes soll die Schwächung anderer touristisch geprägter Teilbereiche im Stadtgebiet vermieden werden.

Um den bestehenden Einzelhandelsbetrieben eine Erweiterung nicht zu verwehren, wird die bereits in der 3. Änderung aufgeführte Ausnahme zur Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben weiter aufgeführt. Demnach können bestehende Einzelhandelsbetriebe in räumlichem Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsanlagen erweitert werden. Dadurch soll eine Bestandssicherung erfolgen und die vorhandene Nahversorgung für die Bevölkerung weiterhin gesichert werden. Bei vorhandenen Einzelhandelsbetrieben ist die Gesamtverkaufsfläche einschließlich der überdachten und sonstigen Freiflächen auf 4.000 m² begrenzt (Verkaufsfläche für Baumarkt und Gartenmarkt jeweils max. 2.000 m²).

Von einem Ausschluss der Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) wird aus oben genannten Gründen abgesehen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan und den dazugehörigen Änderungen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Im vorliegenden Änderungsgebiet sind bereits Nutzungen zu Wohnzwecken vorhanden die in der Vergangenheit zu keinen Konflikten geführt haben. Es ist des Weiteren zu erwarten, dass von der Ausnahme nur in Einzelfällen Gebrauch gemacht wird, sodass kein allgemeiner Ausschluss gem. § 1 Abs. 5 BauNVO der Ausnahme in die Festsetzungen aufgenommen wird. Die Ausnahme wird dann im Genehmigungsverfahren im Einzelfall geprüft.

8 Sonstiges

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt über die Bregenzer Straße sowie die Robert-Bosch-Straße. Überörtlich besteht Anschluss an die Bundesautobahn 96 Richtung Memmingen/München bzw. nach Österreich. Die innere Erschließung des Gebietes wird durch die Von-Behring-Straße ergänzt, welche den Änderungsbereich von Süden nach Norden durchquert.

Am Heuriedweg befindet sich die Haltestelle „Stadtwerke“ und an der Robert-Bosch-Straße die Haltestelle „Von-Behring-Straße“ der Linie 3 des Stadtbusses Lindau mit Verbindung zur Anheggerstraße/Zentraler Umsteigepunkt (ZUP) in fußläufiger Entfernung.

Des Weiteren befindet sich der neue Bahnhof „Reutin“ in ca. 1,6 km Entfernung vom Gewerbegebiet. Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr ist damit sichergestellt.

Die mit der 8. Änderung beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen lösen selbst keine veränderten Bedingungen oder Notwendigkeiten zur Erschließung und keine verkehrliche Mehrbelastung des Plangebietes aus.

8.2 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches der 8. Änderung: 17,10 ha

Die einzelnen Flächen haben die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Größen:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Flächenanteile in %
Gewerbegebiet	ca. 14,41 ha	84 %
Grünflächen	ca. 0,36 ha	2 %
Verkehrsflächen	ca. 1,90 ha	11 %
Bahnflächen	ca. 0,43 ha	2 %

Tabelle 3 Flächenbilanz des Bebauungsplanes zum Planstand vom 10.09.2021

Diese Begründung wurde vom Stadtbauamt Lindau (B), Abt. Stadtplanung, Umwelt und Vermessung ausgearbeitet.

Lindau (B), den 30.11.2022

[1] Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018. Bayerische Staatsregierung München.

[2] Regionaler Planungsverband Allgäu. Regionalplan der Region Allgäu (16). Kaufbeuren 2007.

[3] Flächennutzungsplan der Stadt Lindau. Büro Sieber/Stadtbauamt Lindau. Lindau 2013.

SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung

Stadt Lindau a. B.
8. Änderung "Beherbergungsbetriebe"
des Bebauungsplanes
"Nr. 73 Erweiterung des
Gewerbegebietes"

Umweltbericht
Fassung 14.03.2022

Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

redaktionell überarbeitet
08.06.2022 Stadt Lindau

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	4

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBI. I S. 4147)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBI. S. 286)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

2 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

2.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

2.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

2.1.1.1 Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen.

2.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um das bestehende Gewerbegebiet im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes", rechtsverbindlich seit 29.01.1976. Der überplante Bereich liegt im Osten der Stadt Lindau a. B. im Stadtteil Reutin. Das Plangebiet grenzt im Süden an die "Bregenzer Straße" bzw. die Bahnlinie, im Westen und Osten an gewerbliche Flächen und im Norden bzw. Nordosten an landwirtschaftlichen Flächen (Grünflächen und Obstplantagen) mit der dahinterliegenden Bebauung des Ortsteiles Rickenbach.

2.1.1.3 Wesentliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" sind die Festsetzung von Gewerbegebiets-Flächen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximalen Gebäudehöhen von 14 m und der "Robert-Bosch-Straße" sowie der "Von-Behring-Straße" als Straßenverkehrsfläche.

2.1.1.4 Für die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

2.1.1.5 Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen. Neuversiegelungen sind nicht vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert. Eine Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist nicht erforderlich.

2.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

2.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z. B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

2.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 29.11.2011 (zuletzt geändert vom 21.05.2013) stellt im überplanten Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Die Biotope im Nordwesten und Osten des überplanten Bereiches werden ebenfalls dargestellt. Darüber hinaus sind die nördlich und nordöstlich des Geltungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Flächen als "Suchräume für Entwicklungsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" enthalten. Der Landschaftsplan sieht zudem entlang der "Robert-Bosch-Straße" und entlang des "Heuriedweges" eine Begrünung des Straßenraumes (Leitstruktur Großbäume) vor. Für den Aubach östlich der "Von-Behring-Straße" sieht der Landschaftsplan die Entwicklung des Gewässers vor. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

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

Südlich in ca. 320 m Entfernung zum Geltungsbereich überlagern sich beginnend mit dem Uferbereich des Bodensees das FFH-Gebiet "Bayerisches Bodenseeufer" (ID: 8423-301) sowie das Vogelschutzgebiet "Bayerischer Bodensee" (ID: 8423-401). Geschützt werden hierdurch die naturschutzfachlichen bedeutenden Lebensräume entlang des Bodenseeufers, konkret nährstoffreiche Stillgewässer mit Pioniergesellschaften oder Armleuchteralgen, Pfeifengraswiesen aber auch Niedermoore. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" ist keine Vorprüfung bzw. Verträglichkeitsprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den im Bereich des Bodenseeufers ausgewiesenen Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

2.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Teilweise innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Osten eine Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotops "Streuobstbestände südlich Rickenbach" (Biotop-Nr. 8424-0152).
- Im Nordwesten ragt ein weiteres geschütztes Biotop "Naßwiesenreste und Feuchtsäume in Reutin" (Biotop-Nr. 8424-0151) in den Geltungsbereich hinein.

- Nordwestlich liegt darüber hinaus in ca. 360 m Entfernung jenseits der "Bregenzer Straße" und der Bahnlinie das Landschaftsschutzgebiet "Bayerisches Bodenseeufer" (ID: LSG-00388.01).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.2.5 Biotopverbund:

Da es sich beim Plangebiet um bestehende Gewerbegebietsflächen im Osten der Stadt Lindau a. B. handelt, kommt dem überplanten Bereich keine Bedeutung im landesweiten Biotopverbund zu.

2.1.2.6 "Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Lindau 2030":

Der Landschaftsfinger "In den feuchten Senken" liegt direkt nördlich angrenzend. Im Osten ragt dieser sogar etwas in den Geltungsbereich hinein, wo sich noch landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet. Hier ist in etwa im Bereich der Grenze des Geltungsbereiches auch eine Wegeverbindung von Nord-West nach Süd-Ost vorgesehen, die später nach Norden abzweigt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

2.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um bestehende Gewerbegebietsflächen im Osten der Stadt Lindau a. B. Der Geltungsbereich ist großflächig versiegelt. Innerhalb eingestreut kommen jedoch auch kleinflächige Grünflächen vor, die aufgrund der Standortbedingungen und der häufigen Mahd eine geringe Artenvielfalt aufweisen.
- Gehölze kommen auf den Grünflächen und entlang der Straßen vor.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Bebauung und der Verkehrswege stark vorbelastet. Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen (Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten) sind in den Grünflächen und den Gehölzen vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.

- Da es sich beim Plangebiet um bestehende Gewerbegebietsflächen handelt, kommt dem überplanten Bereich keine Bedeutung im landesweiten Biotopverbund zu.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 28.02.2022 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom (03.03.2022). Dabei gelangen zwar keine Nachweise von Fledermaus-Vorkommen, einige Gebäude im Plangebiet stellen jedoch für Fledermäuse geeignete Spaltenquartiere dar. Die Gebäude sind darüber hinaus auch potenzielle Brutplätze für Gebäudebrüter wie den Haussperling. Das zum Teil leerstehende Privathaus des Fl.-Nr. 1719 weist sowohl halbgeschlossene Jalousien als auch eine Vielzahl an Nischen und Spalten und damit ein hohes Quartierpotenzial auf. Am selben Gebäude konnte unterhalb der Dachtraufe in einer Fassadenlücke ein Mehlschwalbennest festgestellt werden. Im Geltungsbereich finden sich weiterhin Privatwohnhäuser und Lager- bzw. Gewerbehallen die aufgrund vorhandener Strukturen, wie Spalten, Nischen und Querstreben, geeignete Brutplätze für Gebäudebrüter bieten. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze sind ebenfalls potenzielle Brutplätze für Zweigbrüter. Vor allem bei den älteren Bäumen der Fl.-Nrn.°1729, 1719 und auch entlang der Robert-Bosch-Straße ist eine Nutzung als Brutstätte durch die bei ornitho.de gemeldeten Höhlenbrüterarten möglich. Die Schotterfläche der Fl.-Nr.°1708 weist im zentralen Teil als auch an den nördlichen und östlichen Rändern divers strukturierte Säume auf, die sowohl Reptilien als auch Zweigbrütern als Lebensraum zur Verfügung stehen können. Vor allem der nördliche Teil des im Geltungsbereich liegenden Tobelbachs weist südöstlich ausgerichtete Grasböschungen und Saumstrukturen auf, die ein Vorkommen der Zauneidechse vermuten lassen. Der Bach kann ebenfalls Lebensraum für die Gebirgsstelze bieten, die bereits im Zuge der Relevanzbegehung nachgewiesen werden konnte. Die große Vielzahl an säumenden Gehölzen kann erneut Zweigbrütern als Niststandort zur Verfügung stehen
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

2.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu der geologischen Einheit der holozänen Seeablagerungen. Aus diesen haben sich laut Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm entwickelt.
- Durch die bestehende gewerbliche Nutzung und die großflächige Versiegelung sind die anstehenden Böden und die geologischen Verhältnisse nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vorhanden. Lediglich im Bereich der vorhandenen Grünflächen können die Bodenfunktionen noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllt werden.
- *Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gemäß Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt vom 07. April 2022 folgende Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen: ABuDIS-Nr. 77600007, ABuDIS-Nr. 77600044, ABuDIS-Nr. 77600559, ABuDIS-Nr. 77600549, ABuDIS-Nr. 77600491*
- *Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich gemäß Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt vom 07. April 2022 folgende Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen: ABuDIS-Nr. 77600007, ABuDIS-Nr. 77600547, ABuDIS-Nr. 77600552.*
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

2.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Innerhalb des Plangebietes verläuft von nordöstliche in südwestliche Richtung entlang der "Von-Behring-Straße" der "Bösenreutiner Tobelbach", welcher außerhalb des Geltungsbereiches nach etwa 340 m in den Bodensee mündet. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft darüber hinaus der "*Rickenbach" bzw. „alte Rickenbach". Dieser wird über eine Entnahmeleitung aus dem Bösenreutiner Tobelbach mit Wasser versorgt und mündet nach ca. 1,5 km Fließstrecke am westlichen Rand des Eichwaldbades in den Bodensee.*
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Im Landschaftsplan (Plan 3 - Wasser) werden im nordwestlichen Plangebiet "Bereiche mit oberflächennah anstehendem Grundwasser" dargestellt. Die Darstellung betrifft gewerblich genutzte Flächen.
- Durch die großflächige Versiegelung des Plangebietes kann anfallendes Niederschlagswasser lediglich im Bereich der vorhandenen Grünflächen über die belebte Oberbodenschicht versickern.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

2.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Durch die bestehende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet fallen bereits Abwässer an. Dieses wird über die bestehenden Kanäle der städtischen Kläranlage zugeführt.
- Der überplante Bereich ist auch an die Frischwasserversorgung angeschlossen.
- Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Das Gelände des Plangebietes ist weitestgehend eben, weshalb bei Starkregenereignissen nicht mit oberflächig abfließendem Hangwasser zu rechnen ist.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet ist durch die Lage im Bodenseebecken durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 9.3°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) bei etwa 1632 mm.
- Beim Plangebiet handelt es sich um bestehende Gewerbegebietsflächen im Osten der Stadt Lindau a. B. Die Flächen sind großflächig versiegelt. Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Innerhalb eingestreut kommen auch kleinflächige Grünflächen vor, die durch die geringe Größe jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftproduktion haben und die Wärmeabstrahlung der bebauten Bereiche nur geringfügig abmildern können.
- Die auf den Grünflächen und entlang der Straßen vorkommenden Gehölze produzieren in gewissem Umfang Frischluft und wirken sich durch die temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung positiv auf das Kleinklima aus. Nördlich an das Gewerbegebiet angrenzend liegt (laut Landschaftsplan) die Kaltluftentstehungsfläche Heuried-Rickenbach.
- Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an, wodurch die Luftqualität erheblich vorbelastet ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

2.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Beim Plangebiet handelt es sich um bestehende Gewerbegebietsflächen im Osten der Stadt Lindau a. B. Die Flächen sind großflächig versiegelt.
- Durch die bestehende Bebauung innerhalb und der weiten Umgebung des Plangebietes ist die Einsehbarkeit in dieses stark eingeschränkt bis nicht gegeben. Lediglich aus nördlicher Richtung ist das Plangebiet aufgrund der hier vorkommenden landwirtschaftlichen Flächen einsehbar.
- Dem Bereich kommt aufgrund der Bestandsbebauung innerhalb der Stadt Lindau a. B. keine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung zu.
- Kulturhistorisch oder ökologisch hochwertige Bestandteile befinden sich nicht innerhalb des überplanten Bereiches.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

2.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird gewerblich genutzt. Es besitzt keine Naherholungsfunktion und keine touristische Bedeutung. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen zahlreiche Betriebe, die Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung bieten. Durch die Nähe zur Autobahn und die ebene Topografie des Planbereichs weist der Geltungsbereich eine besondere Eignung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe auf.
- Rad-, Fuß- und Wanderwege liegen nicht innerhalb oder im direkten Umfeld der Planung. Die bestehenden gewerblichen Einrichtungen besitzen keine für die Erholung geeigneten Strukturen.
- Durch die gewerbliche Nutzung und die Verkehrswege in der direkten Umgebung des Plangebietes gehen Lärm- und Geruchsemissionen aus.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen in Form von Photovoltaikanlagen auf einzelnen Dächern.

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1135-1149 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1750-1799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau von Erdwärmesonden im Gebiet grundsätzlich möglich.

2.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

2.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

2.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die gewerblichen weitgehend Nutzungen unverändert. Es ist aber auch mit der Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben zu rechnen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine bis nur geringfügige Änderungen zu erwarten, da sich die Änderung nur auf die Nutzungsart bezieht. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine weitere Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet bleibt an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Luftqualität bleibt unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben weitgehend unverändert. Für das Schutzgut Mensch kann die Zulässigkeit schützenswerter Nutzungen zur Nachtzeit dazu führen, dass zur Einhaltung der Immissions-Nachtwerte innerhalb eines Gewerbegebietes weitergehende Maßnahmen oder Umplanung von den bestehenden Gewerbetreibenden zu fordern wären, welche ohne das Vorliegen von schützenswerten Nutzungen zur Nachtzeit nicht erforderlich wären. Ebenfalls könnte das bestehende Defizit von gewerblichen Bauflächen für produzierendes Gewerbe innerhalb der Stadt Lindaus vergrößert werden, wenn sich im Plangebiet Beherbergungsbetriebe ansiedeln. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

2.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Lindau a. B. ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

2.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel, in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen.
- Darüber hinaus sind keine Änderungen vorgesehen, die sich auf die bestehenden Nutzungsstrukturen auswirken würden. Die vorkommenden Gehölze bleiben erhalten. Die Artenvielfalt des Plangebietes bleibt unverändert.
- Die Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes haben auf die Durchgängigkeit für Tiere keine verschärfenden Auswirkungen. Gleiches gilt für die im Gebiet und im Umfeld auftretenden Lärmemissionen durch den Verkehr und den Lärmemissionen aus den Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, die über die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" vom 29.01.1976 enthaltenen Festsetzungen hinausgehen, sind im Zuge der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes aufgrund des geringen Umfangs der Änderungen nicht vorgesehen.
- Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen, die über die Wirkungen der Bestandssituation hinausgehen, sind im Rahmen der vorgesehenen Änderungen nicht zu erwarten.
- Bei Erhalt der ökologisch wertvollen Bäume auf Fl.-Nr.° 1729, 1719 und 1691 und Beachtung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH genannten Maßnahmen, ist bei Fortführung des Bauleitplanverfahrens nicht mit dem Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 03.03.2022).
- Insgesamt verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut. Für das Schutzgut ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung.

2.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen.

- Die innerhalb und westlich außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind von der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" nicht betroffen.
- Neuversiegelungen sind hierdurch nicht gegeben, die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert. Die vorhandenen Grünflächen bleiben bestehen und die hier noch vorkommenden unversiegelten Böden können ihre Funktionen auch künftig noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen.
- Insgesamt verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut. Für das Schutzgut ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung.

2.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel, in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen.
- Dies hat keine Neuversiegelung und damit keine Veränderungen der Versickerungsleistung von anfallendem Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildungsrate zur Folge. Die vorhandenen Grünflächen bleiben bestehen, anfallendes Niederschlagswasser kann auf diesen Flächen auch künftig über die belebte Oberbodenschicht versickern.
- Der von nordöstliche in südwestliche Richtung entlang der "Von-Behring-Straße" verlaufende "Bösenreutiner Tobelbach" erfährt im Zuge der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" keine Beeinträchtigungen. Gleiches gilt für *den "Rickenbach" bzw. „Alten Rickenbach".*
- Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" hat darüber hinaus keine Auswirkungen auf die im Landschaftsplan (Plan 3 - Wasser) im nordwestlichen Plangebiet dargestellten "Bereiche mit oberflächennah anstehendem Grundwasser". Die Situation für die in diesem Bereich vorhandene gewerbliche Bebauung bleibt unverändert.
- Insgesamt verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut. Für das Schutzgut ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung.

2.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Im Zuge der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" kommt es nicht zu neuen Bauvorhaben und damit auch nicht zu einer Zunahme von anfallendem Abwasser.
- Die Wasserversorgung des Plangebietes bleibt unverändert.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Änderungen in Bezug auf oberflächig abfließendes Hangwasser bei Starkregenereignissen können ausgeschlossen werden.

2.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen. Im Zuge der Änderung kommt es nicht zu einer Neuversiegelung von Flächen. Die Wärmeabstrahlung resultierend aus der großflächigen Versiegelung wird nicht verschärft.
- Die kleinflächigen Grünflächen bleiben erhalten und mildern weiterhin die Wärmeabstrahlung der bebauten Bereiche geringfügig ab. Die laut Landschaftsplan nördlich an das Gewerbegebiet angrenzende Kaltluftentstehungsfläche Heuried-Rickenbach bleibt von der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" unberührt.
- Die auf den Grünflächen und entlang den angrenzenden Straßen vorkommenden Gehölze bleiben ebenfalls bestehen und produzieren auch künftig in gewissem Umfang Frischluft und wirken sich durch die temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung positiv auf das Kleinklima aus.
- Die aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen einwirkenden Schadstoffe in der Luft an bleiben unverändert.
- Insgesamt verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut. Für das Schutzgut ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung.

2.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Im Zuge der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" werden Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Im Zuge der Änderung kommt es nicht zu einer Neuversiegelung von Flächen und nicht zur Schaffung von weiterer Bebauung.
- Die stark eingeschränkte Einsehbarkeit ins Plangebiet bleibt unverändert. Für die Einsehbarkeit aus nördlicher Richtung ergeben sich ebenfalls keine weiteren Beeinträchtigung.
- Aufgrund der nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für die Naherholung kommt es diesbezüglich zu keinen Beeinträchtigungen.
- Kulturhistorisch oder ökologisch hochwertige Bestandteile sind von der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" nicht betroffen. Für das Schutzgut ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung.

2.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Nach der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" wird das Plangebiet auch weiterhin gewerblich genutzt. Es besitzt auch künftig keine Naherholungsfunktion und keine touristische Bedeutung.
- Rad-, Fuß- und Wanderwege bleiben vom Vorhaben unberührt.
- Die von der gewerblichen Nutzung und den Verkehrswegen in der direkten Umgebung des Plangebietes ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen bleiben unverändert.
- Für das Schutzgut ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung.

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

- Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau a. B. unverzüglich zu benachrichtigen.
- Für das Schutzgut ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung.

2.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen), die über die bestehende gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich hinausgehen, sind im Zuge der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" nicht zu erwarten.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes und die daraus resultierende Lichtabstrahlung in die umliegenden bebauten Flächen bleiben unverändert.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

2.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle fallen auch künftig insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll an. Anfallende Abfälle werden weiterhin nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederverwendet (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung). Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

2.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Im Rahmen der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" sollen in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden. Die Nutzungen innerhalb des überplanten Bereiches bleiben unverändert. Es werde weiterhin nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

2.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden. Diese Empfehlungen gelten gleichermaßen bei Durchführung der Planung sowie Nichtdurchführung der Planung.

2.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus

sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

2.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

2.2.4.1 Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen. Neuversiegelungen sind nicht vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert. Eine Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist nicht erforderlich. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nötig.

2.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

2.2.5.1 Da die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" lediglich das Ziel verfolgt in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen, war eine Prüfung alternativer Standorte oder Planungen nicht erforderlich und wurde demnach auch nicht durchgeführt.

2.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

2.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

2.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

2.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

2.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

2.3.1.2 Zum Zeitpunkt der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

2.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

2.3.2.1 Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen. Eine Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sowie Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" sind nicht erforderlich.

2.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

2.3.3.1 Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen.

2.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um das bestehende Gewerbegebiet im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes", rechtsverbindlich seit 29.01.1976. Der überplante Bereich liegt im Osten der Stadt Lindau a. B. im Stadtteil Reutin. Das Plangebiet grenzt im Süden an die "Bregenzer Straße" bzw. die Bahnlinie, im Westen und Osten an gewerbliche Flächen und im Norden bzw. Nordosten an landwirtschaftlichen Flächen (Grünflächen und Obstplantagen) mit der dahinterliegenden Bebauung des Ortsteiles Rickenbach.

2.3.3.3 Wesentliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" sind die Festsetzung von Gewerbegebiets-Flächen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximalen Gebäudehöhen von 14 m und der "Robert-Bosch-Straße" sowie der "Von-Behring-Straße" als Straßenverkehrsfläche.

2.3.3.4 Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel, in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen. Neuversiegelungen sind nicht vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert. Eine Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist nicht erforderlich.

2.3.3.5 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die überplante Fläche weiterhin gewerblich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Es käme vermutlich in Teilen zu einer Nutzungsänderung in der Form, dass die bisherige gewerbliche Nutzung durch Beherbergungsbetriebe abgelöst wird. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

2.3.3.6 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

2.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

2.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

2.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser
- Luftbilder (Google, Gemeinde…)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 29.11.2011 (zuletzt geändert vom 21.05.2013)

- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 03.03.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- "Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Lindau 2030" von April 2016

Umweltbericht erstellt am: 14.03.2022

Redaktionell überarbeitet
Stadt Lindau
08.06.2022 Hutner

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. M. Sc. Martin Werner)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Verfassers.