Bebauungsplan Nr. 79 “Rickenbacher Wiesen”
6. Änderung “Beherbergungsbetriebe”

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 30. November 2022 zum Satzungsbeschluss

Stadtbauamt **Stadt Lindau (B)**

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: BEGRÜNDUNG 4

1 Allgemeines 5

2 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung 8

3 Bisheriges Planungsrecht 11

4 Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplanes 12

5 Städtebauliche Entwicklungsziele 12

6 Wahl des Bebauungsplanverfahrens 16

7 Planungsrechtliche Festsetzungen 16

8 Sonstiges 18

TEIL 2: UMWELTBERICHT 19

1 Einleitung 20

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 21

3 Zusätzliche Angaben 28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet 5

Abbildung 2 Geltungsbereich der 6. Änderung „Beherbergungsbetriebe” des Bebauungsplanes Nr. 79 „Rickenbacher Wiesen” 6

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

Abbildung 6 Luftbild von 2020 mit Geltungsbereich 21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Tabelle zu Nutzungen der Grundstücke in Änderungsbereich mit Stand vom 08.06.2020 8

Tabelle 2 Übersicht der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 79 “Rickenbacher Wiesen“ 11

Tabelle 3 Flächenbilanz des Bebauungsplanes zum Planstand vom 10.09.2021 18

TEIL 1: BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes an der Robert-Bosch-Straße im Stadtteil Reutin und umfasst eine Größe von ca. 11,15 ha. Im Nordwesten, Nordosten sowie Südosten grenzt das Plangebiet an drei sich ebenfalls in Änderung befindliche Bebauungspläne an. 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.: 1308/0 (Teilfläche), 1640/2 (Teilfläche), 1661/0, 1662/4, 1663/1, 1663/2, 1663/3, 1665/0, 1665/1, 1666/0, 1666/1, 1671/0, 1671/1, 1671/2, 1671/3, 1671/4, 1671/5, 1671/6, 1671/7, 1671/8, 1671/9, 1671/10, 1671/11, 1671/12, 1671/1, 1671/14, 1671/15, 1671/16, 1671/17, 1671/18, 1671/19, 1671/20, 1671/21, 1671/22, 1671/23, 1674/0, 1674/3 (Teilfläche), 1675/0, 1675/1, 1675/2, 1675/3, 1676/0, 1676/1, 1677/0 (Teilfläche), 1681/1, 1681/3, 1681/4, 1681/5, 1681/6, 1681/7 (Teilfläche), 1681/8, 1688/5, 1688/11 (Teilfläche), 1690/0 (Teilfläche), 1690/1 (Teilfläche), 1692/2 (Teilfläche), 1720/2 (Teilfläche), 1767/8 (Teilfläche), 1769/0, 1769/1, 1769/2 und 1769/3, Gemarkung Reutin.

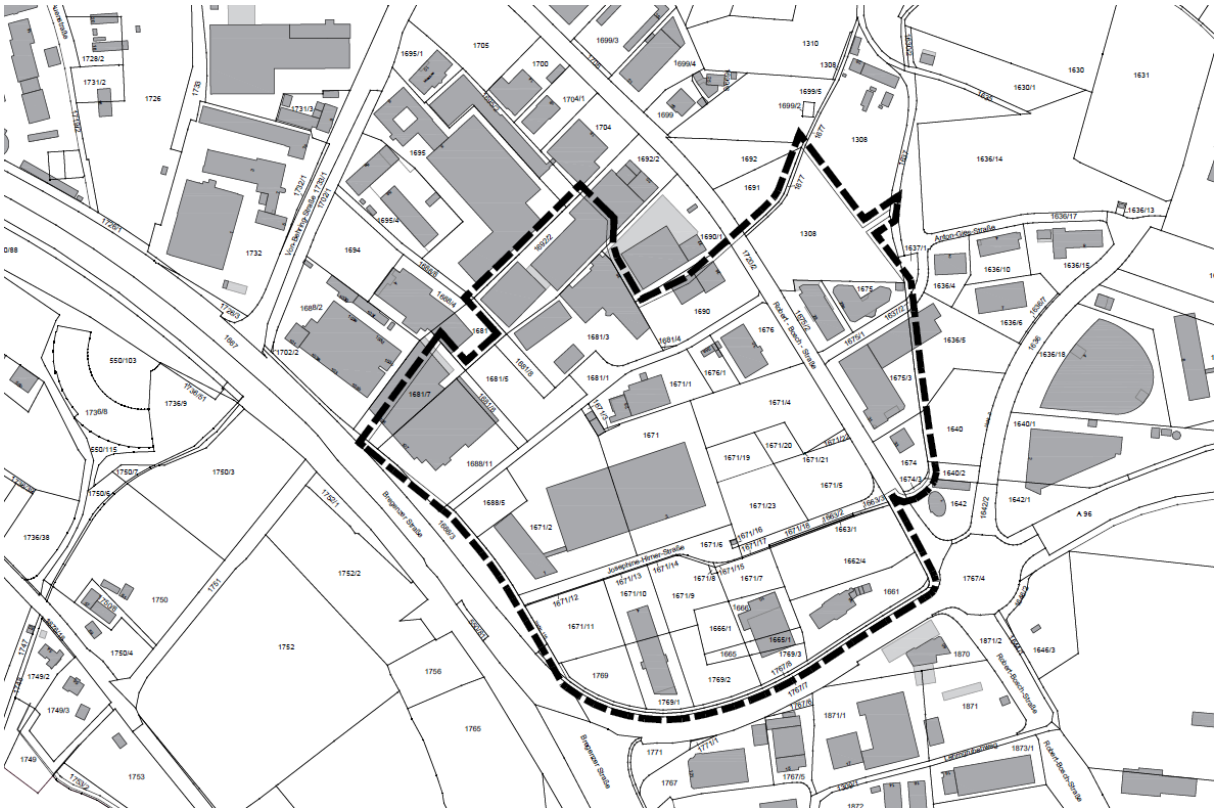

Abbildung 2 Geltungsbereich der 6. Änderung „Beherbergungsbetriebe” des Bebauungsplanes Nr. 79 „Rickenbacher Wiesen”

1.2 Vorhandene Nutzungen

Der Planbereich ist bereits durch eine gewerblich genutzte Bebauung geprägt, es sind jedoch noch einige Baulücken (ca. 2,4 ha) vorhanden, welche für weitere bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Nachfolgende Tabelle stellt die innerhalb der 6. Änderung des Bebauungsplanes vorhanden Grundstücke mit ihren entsprechenden Nutzungen (Stand 08.06.2020) dar:

Grundstück mit Fl.-Nrn. (Gemarkung Reutin)	Nutzung	Eigentum
1308 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzung, unbebauter Teilbereich	privater Eigentümer
1640/2 (Teilfläche) und 1674/3 (Teilfläche)	Parkplatz und Erschließung	privater Eigentümer
1661	McDonalds (Schnellrestaurant) und Parkplatz	privater Eigentümer
1662/4 und 1663/1	Parkplatz	privater Eigentümer
1663/2, 1663/3, 1671/6 und 1671/18	Verkehrsfläche	privater Eigentümer

1665, 1666/1, 1671/8, 1671/9, 1671/14 und 1769/2	Brachfläche	privater Eigentümer
1665/1, 1666, 1671/7. 1671/15, 1671/17 und 1769/3	Brillux GmbH (Baumaterial)	privater Eigentümer
1671, 1671/2 und 1688/5	Engie (Energieversorgungskonzern)	privater Eigentümer
1671/1 und 1673/3	Gewerbekomplex	privater Eigentümer
1671/4	Parkplatz/ unbebaut	privater Eigentümer
1671/5, 1671/20, 1671/21 und 1671/22	Parkplatz/ unbebaut (geplantes Hotel)	privater Eigentümer
1671/19 und 1671/23	Parkplatz/ unbebaut (geplanter Verbrauchermarkt)	privater Eigentümer
1671/10, 1671/13 und 1769/1	Hotel (Best Western)	privater Eigentümer
1671/11, 1671/12 und 1769	Bäckerei	privater Eigentümer
1674	Bayerisches Rotes Kreuz	Stadt Lindau (B), Erbbaurecht
1675	Gewerbekomplex	privater Eigentümer
1675/1	Verkehrsfläche	Stadt Lindau (B)
1675/2	Fliesenfachgeschäft	privater Eigentümer
1675/3	Schuster Chemie GmbH (Hygienegewerbe)	privater Eigentümer
1676	Albert Schaller (Elektro)	privater Eigentümer
1676/1	Kleingewerbe (Elektro)	privater Eigentümer
1677 (Teilfläche)	landwirtschaftliche Fläche	Stadt Lindau (B)
1681/1 und 1681/4	Verkehrsfläche	Stadt Lindau (B)
1681/3 und 1681/8	JT-elektreonik GmbH (Kanalinspektions-, Dichtheitsprüf- und Sanierungsanlagen)	privater Eigentümer
1681/5	Lagerplatz (Baumaterial)	privater Eigentümer
1681/6, 1681/7 und 1688/11 (Teilfläche)	Baumarkt, Spielhalle	privater Eigentümer

1690 (Teilfläche)	Bauunternehmen	privater Eigentümer
1690/1 (Teilfläche)	Lagerhalle (Dornier)	privater Eigentümer
1692/2 (Teilfläche)	Schifflagerhalle	privater Eigentümer
1720/2 (Teilfläche)	Verkehrsfläche (Robert-Bosch-Straße)	Stadt Lindau (B)
1767/8 (Teilfläche)	Verkehrsfläche	Stadt Lindau (B)

Tabelle 1 Tabelle zu Nutzungen der Grundstücke in Änderungsbereich mit Stand vom 08.06.2020

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend in Besitz privater Eigentümer (vgl. Tabelle 1).

Grundsätzlich muss mit Veränderungen der Eigentumsverhältnisse (Wechseln des Grundstückseigentümers, Grundstückszusammenlegungen, -teilungen, etc.) gerechnet werden. Ein Eigentümerwechsel können für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, sodass unterschiedlichen Nutzungsszenarien bei der bauleitplanerischen Umsetzung bedacht werden müssen.

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.

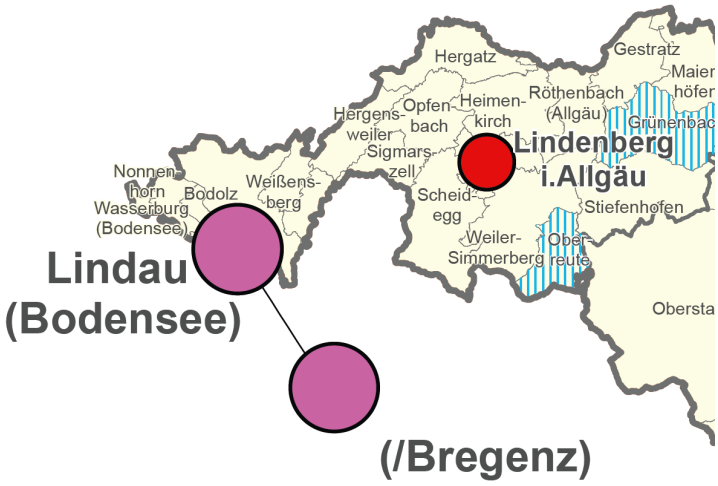

Abbildung 3 Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum Lindau-Bregenz

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) aus dem 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.

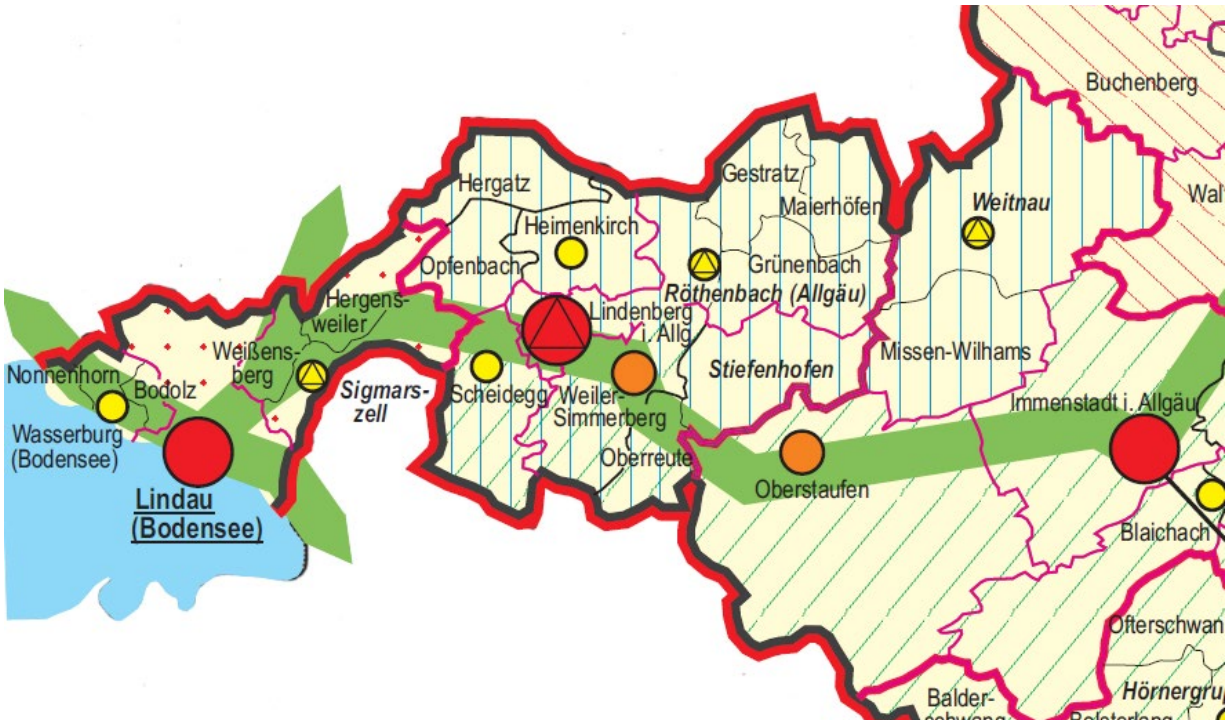

Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur

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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Rickenbacher Wiesen“ 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 6. Änderung des Bebauungsplanes „Rickenbacher Wiesen“ 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.

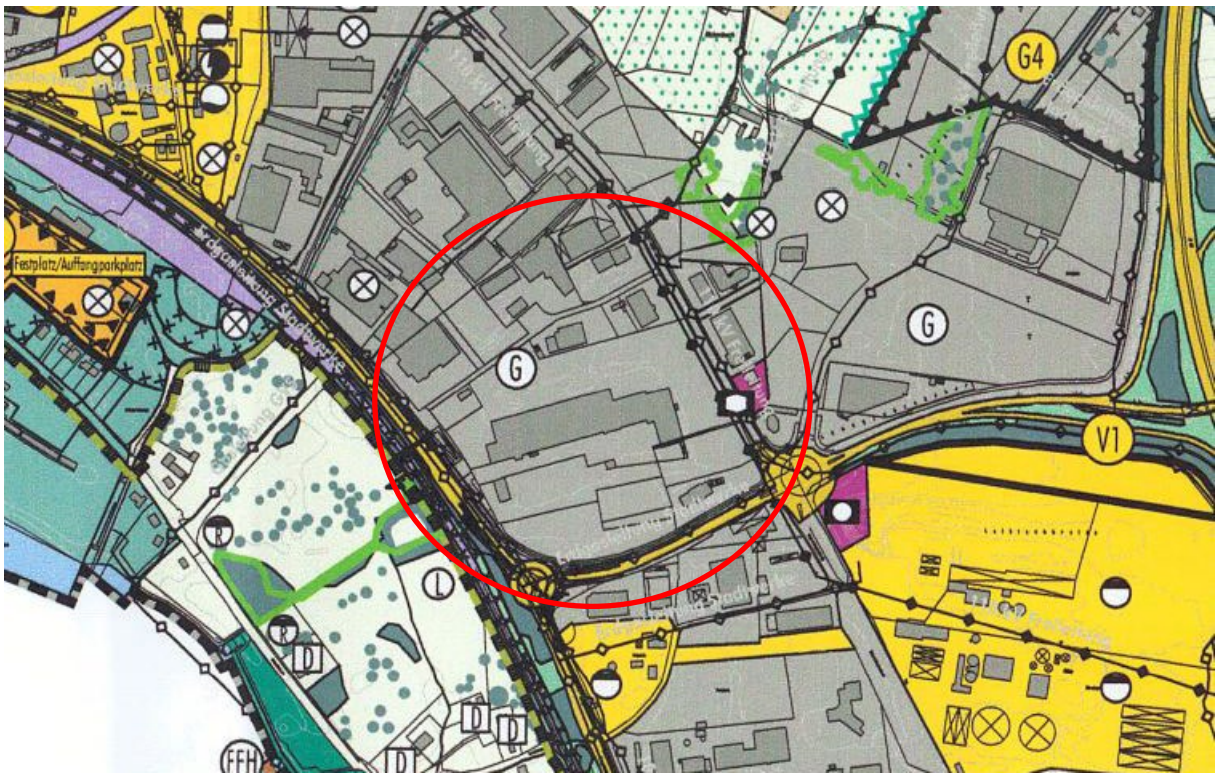

Abbildung 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013

3 Bisheriges Planungsrecht

Für den Planbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 79 „Rickenbacher Wiesen“ (rechtsverbindlich seit 04.07.1981). Er sieht im gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet vor. Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung von weiteren Bauplätzen für Gewerbebetriebe im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet. Der Geltungsbereich umfasst überwiegend das Betriebsgelände der damals ansässigen Firma Bahlsen.

Der Ursprungsbebauungsplan wurde in der Folge mit fünf 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	einfach	ja	14.03.1997
3. Änderung – "Aufhebung im Teilbereich Verbrauchermarkt (Aldi)"	qualifiziert	ja	01.06.2013
4. Änderung – „Sondergebiet Baumarkt“		ruht	
5. Änderung – „Einzelhandel“		ruht	

Tabelle 2 Übersicht der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 79 “Rickenbacher Wiesen“

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.

Auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit 14.03.1997) erfolgte eine weitere Einschränkung der Art der baulichen Nutzung. 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 mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen Betriebsanlagen erweitert werden, soweit sie nicht die in § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzten Grenzen überschreiten. Bei vorhandenen Einzelhandelsbetrieben ist die Gesamtverkaufsfläche einschließlich der überdachten und sonstigen Freiflächen auf 4.000 m² begrenzt (Verkaufsfläche für Baumarkt und Getränkemarkt jeweils max. 2.000 m²).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit 01.06.2013) hatte die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelbetriebes zum Anlass. 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 6. 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. Für eine Teilfläche des Änderungsbereiches liegt ein Bauantrag zur Herstellung eines Hotels mit insgesamt 116 Zimmer bzw. 280 Betten an der Robert-Bosch-Straße vor (Grundstücke mit den Fl.-Nrn. Fl.-Nrn. 1671/5, 1671/20, 1671/21 und 1671/22). Diese Nutzung hätte erhebliche Auswirkungen auf den Gewerbestandort an der Robert-Bosch-Straße.

Zudem liegen der Stadt Lindau (B) 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 und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Rickenbacher Wiesen“ eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Grundstücks sowie des gesamten Gewerbegebietes 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 Weiterwicklungsmöglichkeiten 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 interkommunales 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 gewerbliche 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 eigen sich demenentsprechend besonders für einen 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 gewerblichen 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 mittlerweile die Rückmeldung gegeben, dass ein Verlauf 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 einen 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 Nachwerte 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) Stärkung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Büros

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 zudem 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 Nutzer bzw. Touristen eine räumliche Nähe von Hotel und touristisch attraktiven Punkten in der Stadt gewährleistet werden. Die Nutz-

ungsstruktur 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 Gewerbe, 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 der 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. 79 umfasst eine Fläche von insgesamt 11,15 ha (111.450 m²). Für die Gewerbeflächen (insgesamt ca. 101.100 m²) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, sodass die zulässige Grundfläche insgesamt ca. 80.880 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Rickenbacher Wiesen“ das klassische Vollverfahren gewählt wird.

Dementsprechend ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, die die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Rickenbacher Wiesen“ 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 gesamten Änderungsbereich wird 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 6. Änderung werden nun zusätzlich zu Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Damit sollen vor allem die vorhandenen Gewerbeflächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden und die Ansiedelung von Gast- und Vergnügungsstätten vermieden werden. Eine Ausweiterung 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 Erweiterungen nicht zu verwehren, wird die bereits in der 2. 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. Ausnahmsweise können bestehende Einzelhandelsbetriebe in räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsanlagen erweitert 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).

Dem bestehenden Beherbergungsbetrieb im Geltungsbereich kann hingegen keine bauliche Erweiterung ermöglicht werden. Gemäß der Beherbergungs- und Hotelmarktanalyse Lindau (Stand 2016, dwif consulting) ist der Bedarf für Business-Übernachtungsgäste durch das bestehende Hotel gedeckt. Der Analyse entsprechend, ist die Entwicklung von weiteren Hotelbetrieben (z.B. Kinder- und Familienhotel) in touristisch geprägten Lagen (Insel- bzw. Seenähe) und mit Synergieeffekten zu bestehenden touristischen attraktiven Aktivitäten bzw. Veranstaltungsorten notwendig.

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 Maßnahmen zur Verwirklichung

Für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Rickenbacher Wiesen“ wird eine Veränderungssperre wirksam.

Mit der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Grundstücks sowie des gesamten Gewerbegebietes zu gewährleisten. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung ist hier eine ganzheitliche Regelung der Art der Nutzung notwendig, um die unerwünschten Entwicklungen, welche die funktionale Qualität des Gewerbegebietes beeinträchtigen und dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten, wirksam zu verhindern.

8.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt über die Bregenzer Straße sowie die Robert-Bosch-Straße. Überörtlich besteht direkter Anschluss an die Bundesautobahn 96 Richtung Memmingen/München bzw. nach Österreich.

Die innere Erschließung des Gebietes wird durch die Josephine-Hirner-Straße ergänzt, welche den Änderungsbereich von Südwesten nach Nordosten durchquert. Parallel zu dieser besteht eine zusätzliche Radwegeverbindung.

An der Bregenzer Straße befindet sich die Haltestelle „Bahlsen“ und an der Robert-Bosch-Straße die Haltestelle „Gewerbegebiet“ des Stadtbusses Lindau mit Verbindung zur Anheggerstraße/Zentraler Umsteigepunkt (ZUP).

Des Weiteren befindet sich der neue Bahnhof „Reutin“ in ca. 1,6 km Entfernung vom Gewerbegebiet.

Die mit der 6. Änderung beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen lösen selbst keine veränderten Bedingungen oder Notwendigkeiten zur Erschließung und keine verkehrliche Mehrbelastung des Plangebietes aus.

8.3 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches der 6. Änderung: 11,15 ha

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

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Flächenanteile in %
Gewerbegebiet	10,11 ha	91 %
Grünfläche	0,58 ha	5 %
Verkehrsfläche	0,46 ha	4 %

Tabelle 3 Flächenbilanz des Bebauungsplanes zum Planstand vom 10.09.2021

TEIL 2: UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes

Für den Planbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 79 “Rickenbacher Wiesen” (rechtsverbindlich seit 04.07.1981). Er sieht im gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet vor. In mehreren Bebauungsplan-Änderungen wurde die Art der baulichen Nutzung eingeschränkt bzw. modifiziert.

Die nun 6. Änderung “Beherbergungsbetriebe” des Bebauungsplanes “Rickenbacher Wiesen” verfolgt das Ziel, Beherbergungsbetriebe auszuschließen. Es gilt hier städtebaulich einzugreifen, um die funktionale Qualität des Gewerbegebietes durch derartige Nutzungen nicht zu beeinträchtigen. Weitere Ausführungen können den Kapiteln 4 und 5 des Teils 1 der Begründung entnommen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren vorgenommen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung erforderlich. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz wurden im konkreten Fall folgende Inhalte/Fachpläne auf ihre Relevanz hin abgeprüft:

<u>Altlasten</u>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 sind gemäß dem Altlastenverzeichnis des Flächennutzungsplanes keine Altlasten- und Altlastenverdachtsfälle bekannt.

<u>Bau- und Bodendenkmäler</u>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler vor.

<u>Landschaftsplan</u>

Der Landschaftsplan sieht folgende Ziele für den Siedlungsraum vor: Schaffung oder Stärkung einer grünen Verbindung zwischen der Bregenzer Straße (B12) und der Robert-Bosch-Straße bzw. bis zur innerstädtischen Grünzäsur Rickenbach-Heuried.

Zudem sollen gemäß Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes die Straßenräume (Bregenzer Straße (B12) und Robert-Bosch-Straße) im Gewerbegebiet Reutin durch eine Leitstruktur mit Großbäumen gestärkt werden.

<u>Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (FRK)</u>

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 “Rickenbacher Wiesen”, 6. Änderung “Beherbergungsbetriebe” liegt außerhalb der Landschaftsfinger. Das FRK deutet jedoch mit einem Pfeil aus dem südlich des Plangebiets liegenden Landschaftsfinger „Am großen See“ Richtung Nordosten, also Richtung Landschaftsfinger „In den feuchten Senken“, eine Verbindung zwischen diesen beiden Landschaftsfingern an.

Es handelt sich dabei um die gleiche Verbindung, die der Landschaftsplan (siehe oben) als Ziel zur Vernetzung von Grünachsen definiert hat.

Zum ursprünglichen, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 aus dem Jahre 1981 wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grünordnung und die Ziele des Grünordnungsplanes gelten weiterhin. Diese entsprechen im Kern auch den Zielen aus Landschaftsplan und Freiraumkonzept.

Flächen der Biotopkartierung

Gemäß Biotopkataster ragt der Geltungsbereich in der nordöstlichen Ecke in kartierte Biotopflächen. Es handelt sich um Streuobstbestände um Rickenbach südlich der Breite Straße. De facto ist dieser Streuobstbestand jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur noch mit zwei Bäumen vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereichs stehen noch einige überalterte und z.T. abgängige Obstbäume.

Weitere geschützte Bereiche nach Naturschutzrecht, die betroffen sein könnten, liegen im Bereich des Bebauungsplanes oder in unmittelbarer Nähe nicht vor.

Klimaschutz, Luftreinhaltung und Mobilitätsplanung

Aussagen und Ziele aus dem Klimaschutzkonzept (2012) dem Luftreinhalteplan (1. Fortschreibung 2010) sowie dem Klimafreundlichen Mobilitätskonzept (KLiMo 2017) sowie dem Nahmobilitätskonzept (2019) erlangen keine Relevanz aufgrund der 6. Änderung “Beherbergungsbetriebe” des Bebauungsplans Nr. 79 “Rickenbacher Wiesen”.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme (derzeitiger Umweltzustand)

Der Planbereich ist durch eine gewerblich genutzte Bebauung geprägt, es sind jedoch noch einige Baulücken (ca. 2,4 ha) vorhanden, welche für eine weitere bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Diese sind teilweise noch unversiegelt und mit Ruderalvegetation bewachsen.

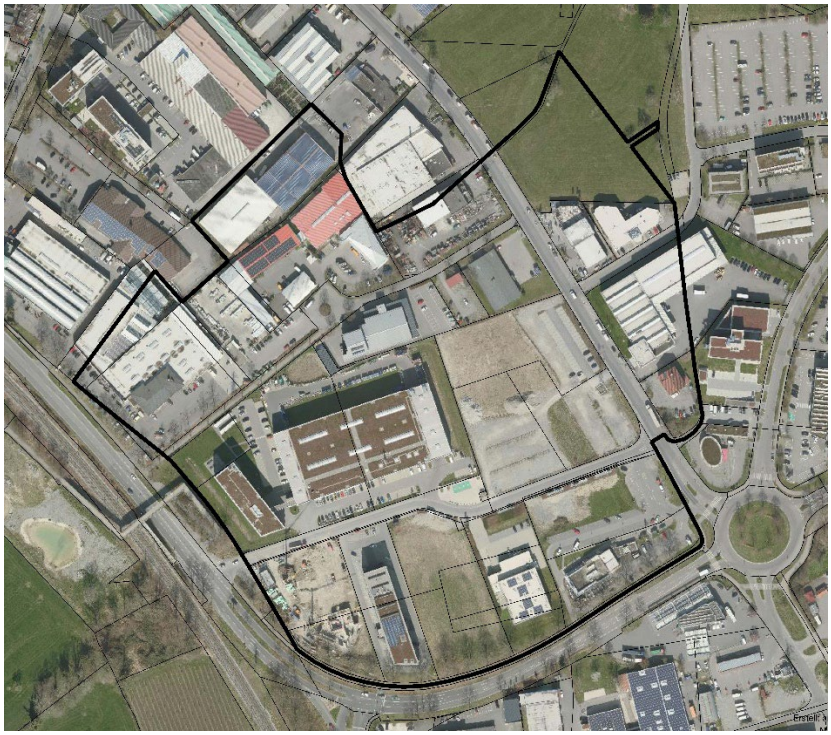

Abbildung 6 Luftbild von 2020 mit Geltungsbereich

Das Luftbild zeigt die aktuellen Nutzungen und die Struktur des Gewerbegebietes. Das Gebiet ist bereits stark überformt und intensiv genutzt sowie in weiten Teilen versiegelt.

Schutzgüter Boden und Wasser

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich als natürlicher Untergrund Schotter und Sand über Seeablagerungen. Der nordöstliche Teil liegt im Bachschwemmkegel des Rickenbaches. Durch das westliche Plangebiet verläuft von Nord nach Süd eine nacheiszeitliche Erosionskante.

Der geologische Hintergrund lässt auf wassergeprägte Bodentypen schließen.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind aufgrund der intensiven Nutzung weitgehend verloren gegangen. Die Erosionskante ist vor Ort nicht mehr wahrnehmbar.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer und kein Bereich mit oberflächennah anstehendem Grundwasser im Plangebiet.

Schutzgut Klima/Luft und Erhaltung Luftqualität

In Lindau kommt der lufthygienischen Situation als Luftkurort mit starkem Tourismusaufkommen bei gleichzeitiger Bedeutung als Mittelzentrum mit entsprechenden Industrie- und Gewerbebetrieben eine besondere Bedeutung zu. Bei Wetterlagen mit stärkerer Windentwicklung ist die lufthygienische Belastung aufgrund des permanenten Zu- und Abflusses der Luft im Stadtgebiet unkritisch, da ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet ist. Dagegen kann bei großräumig windschwachen und dementsprechend austauscharmen Wetterlagen (z.B. bei stabil ausgeprägten Hochdrucklagen) in städtischen Bereichen mit hoher Versiegelung und dichter Bebauung die Durchströmung zum Erliegen kommen. Ein Luftaustausch findet somit nicht mehr statt und es kommt zur Anreicherung von Luftschadstoffen.

Die überplanten Bereiche liegen in einer Zone thermisch bereits belasteter Siedlungsflächen, in denen weder die Fallwinde vom Pfänder noch die Land-See-Windsysteme zu einer maßgeblichen Besserung beitragen. Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Die kleinräumigen noch unbebauten Flächen des Plangebietes (vor allem die landwirtschaftlichen Flächen im Nordosten des Geltungsbereiches) dienen derzeit noch der lokalen Kaltluftproduktion, werden jedoch kurz- bis mittelfristig ebenfalls bebaut. Die bestehenden Bäume haben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima und die Lufthygiene (Transpiration, Staub- und Schadstofffilterung, Kühlung).

Je nach Gewerbetyp und Art der Energieversorgung der Betriebe entstehen innerhalb des Gewerbegebietes luftrelevante Emissionen. Auch aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege, insbesondere ausgehend von der stark befahrenen „Bregenzer Straße“, und von den umliegend bestehenden Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Dadurch ist die Luftqualität im Plangebiet erheblich vorbelastet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und Biodiversität

Das Plangebiet ist stark von intensiven Nutzungen mit Flächenversiegelungen überprägt (Gewerbegebiet). Zwischen den Gewerbeflächen befindet sich vereinzelt Begleitgrün mit einem geringen ökologischen Wert. Die vorhandenen Baulücken werden regelmäßig gemäht oder sie unterliegen Zwischennutzungen wie z.B. Schotterparkplatz oder Abstellflächen. In einigen Bereichen hat sich auch Ruderalflur angesiedelt. In der nordöstlichen Ecke befindet sich noch eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche mit Fragmenten an Streuobst. Diese Streuobstbäume

sind auch im Biotopkataster erfasst. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich, von diesem ehemals größeren Bestand, nur zwei Bäume an der Grenze des Geltungsbereiches. Der Rest des kartierten Streuobstbestandes ist nicht mehr vorhanden oder befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Der Bestand ist überaltert, einige Bäume sind bereits abgestorben.

Um auszuschließen, dass durch Vorhaben, die im Zuge der Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert werden, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Hierfür wurden vom Büro Sieber Consult GmbH drei Begehungen (09.08.2021, 02.09.2021, 14.09.2021) durchgeführt. Das Hauptaugenmerk lag dabei v.a. auf Arten, die sich in Baumhöhlen oder auf ruderalisierten Flächen ansiedeln.

Als Ergebnisse werden im artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 30.09.2021 (siehe Anlage) im Wesentlichen ausgeführt:

Einige Bäume auf dem Flurstück Nr. 1308, Reutin, sind abgestorben bzw. weisen Totholzstrukturen mit Specht- und Fäulnishöhlen auf. Hier ist mit einer Nutzung als Brutstätte zu rechnen. Ferner ist eine zumindest temporäre Nutzung durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen.

Die stark bewachsenen Bereiche zwischen dem Hotel Best Western und der Fa. Brillux ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung durch streng geschützte Arten. Zur Brutzeit ist allerdings mit Zweigbrütern zu rechnen.

Die mageren Standorte im zentralen Bereich ergaben trotz mehrmaliger Begehungen keine Hinweise auf die Nutzung durch Reptilien (insbesondere Zauneidechse). Auch hier ist mit Zweigbrütern zu rechnen.

Der Gebäudebestand wurde nicht konkret untersucht, eine grundsätzliche Nutzung durch die oben aufgeführten Arten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auch die Nutzung durch Fledermäuse ist nicht auszuschließen, auch wenn sich hierzu keine konkreten Hinweise ergeben haben.

<u>Schutzgut Landschaft</u>

Das Plangebiet ist stark anthropogen überformt. Es handelt sich um einen gewerblich genutzten Bereich, der weitgehend bebaut ist und für die landschaftsbezogene Erholung keine Bedeutung hat. Natürliche oder naturnahe Landschaftselemente sind nur in Randbereichen vorhanden. Eine Erholungsnutzung findet in begrenztem Maße durch Nutzung der Freiflächen in der Mittagspause statt.

<u>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit</u>

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen zahlreiche Betriebe, die Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung bieten. Durch die Nähe zur Autobahn und die ebene Topografie des Planbereiches weist der Geltungsbereich eine besondere Eignung für die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe auf.

Die bestehenden gewerblichen Einrichtungen und Brachflächen besitzen keine für die Erholung geeigneten Strukturen. Lediglich der Erholung dienende Einrichtungen (Beherbergungsbetriebe, Freizeiteinrichtungen) können zur Funktion beitragen. Die Stadt Lindau ist zwar Luftkurort, Tourismusziel und internationale Tagungsstadt, jedoch fungiert die vielbefahrene „Bregenzer Straße“ als eine Barriere zwischen dem Geltungsbereich und dem touristischen Zentrum Lindaus im Bereich des Bodenseeufers, insbesondere der Insel. Wander- oder Radrouten befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch angrenzend. Eine Erholungsnutzung ist daher nur stark eingeschränkt möglich.

Die im BayernAtlas dargestellten „Berechnungsergebnisse der Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern" ergeben für von der „Bregenzer Straße" ausgehenden Verkehrslärm tagsüber Werte von über 75 dB (A) im Bereich der Straße und über 55 dB (A) für den Großteil des Geltungsbereiches. Nachts liegen die straßennahen Teile des Geltungsbereiches in einem Bereich von über 50 dB (A). Dies schränkt ebenfalls die Erholungseignung des Geltungsbereiches weiter ein und reduziert die Eignung des Geltungsbereiches für schutzwürdige Nutzungen.

Durch die Gewerbenutzung kommt es im Plangebiet zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsfunktionen durch Lärm sowie Schadstoff- und Staubemissionen. Um Nutzungskonflikte innerhalb des Geltungsbereiches und den im Umfeld der Planung angrenzenden, schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, müssen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden. Innerhalb des Gewerbegebietes gilt für Gewerbe, Einzelhandel und Büronutzung das Schutzniveau entsprechend Gewerbegebieten (tagsüber 65 und nachts 50 dB (A)). Für Beherbergungsbetriebe hingegen gilt der deutlich höhere Schutzanspruch entsprechend Mischgebieten (tagsüber 60 und nachts 45 dB (A)), sodass es bei Bau eines Beherbergungsbetriebes innerhalb des Geltungsbereiches zu einem Konflikt durch Emissionen von bestehenden gewerblichen Betrieben kommen kann.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan gibt es keine Kultur- und Sachgüter wie z.B. Baudenkmäler, die beeinträchtigt werden könnten.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt/ Prognose bei Durchführung der Planung

Bei den Auswirkungen wird zwischen baubedingten Auswirkungen, anlagenbedingten Auswirkungen und betriebsdingten Auswirkungen unterschieden.

Hinsichtlich der bau- und anlagenbedingten Auswirkungen kommt es durch die 6. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Rickenbacher Wiesen" zu keiner nennenswerten Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die bebaubare Fläche bleibt identisch.

In Bauphasen kann es weiterhin temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

In Bezug auf die betriebsbedingten Auswirkungen ist zu sagen, dass Schadstoffemissionen weiterhin insbesondere infolge des Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den Gebäuden zu erwarten sind. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Da die Art der geplanten Gewerbe auf Bebauungsplanebene nicht bekannt ist, kann dazu keine genaue

Aussage getroffen werden. Durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben kann daher auch keine Veränderung der zu erwartenden Emissionen abgeleitet werden.

Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes wird auf die Ausführungen zum Punkt „Schutzgut Mensch" weiter unten verwiesen.

Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es weiterhin zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete kommen.

Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, da keine vermehrte Versiegelung zu erwarten ist.

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft und Erhaltung der Luftqualität lässt sich durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben keine Verschlechterung der Luftqualität erwarten. Art und Menge der Emissionen hängen von der Art und technischen Umsetzung der möglichen Betriebe ab. Diese Informationen sind jedoch auf Bebauungsplanebene noch nicht bekannt. Weder für Heizanlagen noch für den Anlieferungs- oder Anliegerverkehr kann durch die Änderung der Zulässigkeiten eine erhebliche Änderung der Immissionen abgeleitet werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändert sich weder die Grundflächenzahl noch die Art der grünordnerischen Festsetzungen, sodass keine Verschlechterung der kleinklimatischen Bedingungen abzusehen ist.

Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund durch die Änderung der Zulässigkeiten innerhalb des Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

Eine Anfälligkeit durch die Änderung der Nutzungszulässigkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung keine nennenswerte Veränderung.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1981 besteht bereits Baurecht. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung ergibt sich also für das Schutzgut Tiere und Pflanzen kein neuer Sachverhalt. Es kommt zu keiner erheblichen, nachteiligen Auswirkung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Trotzdem sind bei den später zu realisierenden Bauvorhaben die Vorgaben des Artenschutzrechtes nach BNatSchG zu beachten.

Für das Schutzgut Landschaft kommt es ebenfalls nicht zu erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung.

Für das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit ergeben sich folgende Aspekte: Eine Errichtung von Beherbergungsbetrieben und damit eine diesbezügliche Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben gefördert, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Dies entspricht auch der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, der für produzierendes Gewerbe den größten Flächenbedarf ermittelt hat. Damit stehen die Flächen für die Entwicklung bestehender Betriebe und für die Neuansiedlung weiterer produzierender und verarbeitender Gewerbe zur Verfügung. Dadurch werden Arbeitsplätze erhalten bzw. weitere geschaffen und die wirtschaftliche Situation auch abseits des Tourismus der Stadt Lindau gestärkt.

Durch die Zulassung von Beherbergungsbetrieben innerhalb des Gewerbegebietes könnten immissionsschutzrechtlich schützenswerte Nutzungen entstehen, die für bestehende Betriebe einschränkend wirken könnten. Den bestehenden Gewerben soll aber ausreichend Bestandsschutz, ohne Befürchtungen zu nötigen Änderungen ihrer Produktionsabläufe, gewährleistet werden. Durch die Änderung der Zulässigkeiten sinkt das Risiko eines Nutzungskonfliktes aufgrund von unterschiedlichen lärmtechnischen Schutzansprüchen innerhalb des Gewerbegebietes. Für die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Nutzungen kommt es nicht zu einer Änderung des Schutzanspruches. Eine Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionen durch die Änderung der Zulässigkeiten ist daher ausgeschlossen.

Die Nähe zur Autobahn des Geltungsbereiches würde eine nur eintägige Übernachtung durch Durchreisende in Beherbergungsbetrieben wahrscheinlich machen. Diese Übernachtungsgäste nutzen das touristische Angebot der Stadt normalerweise nicht. Die Änderung der Zulässigkeit im Gewerbegebiet ermöglicht eine Fokussierung der Übernachtungseinrichtungen auf das Zentrum Lindaus und fördert die Auslastung der bestehenden Beherbergungsbetriebe und die Verknüpfung der bestehenden Freizeiteinrichtungen. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche und touristische Situation der Stadt aus. Dies ist ebenfalls Zielsetzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lindau.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung. Schützenswerte Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

Hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung gilt: Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll und gewerbliche Abfälle zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wieder-zu verwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

Für die Art und Menge der möglicherweise anfallenden Abwässer ergibt sich keine Änderung. Für gewerbliches Abwasser ist in manchen Fällen eine Vorbehandlung oder Vorreinigung vor Ort nötig. Für den Anschluss von Gewerben an die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Lindau ist eine Genehmigung erforderlich. Anforderungen dafür sind der geltenden Entwässerungssatzung der Stadt Lindau zu entnehmen.

Hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe gilt: Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit brach liegenden Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus den bereits bestehenden sowie den umliegenden Gewerbebetrieben ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet weiterhin nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich weiterhin nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

2.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist mit der Ansiedlung weiterer Beherbergungsbetriebe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 zu rechnen. Der Geltungsbereich kann künftig vollständig bebaut werden.

Für die meisten Schutzgüter sind bei Nichtdurchführung der Planung keine bis nur geringfügige Änderungen zu erwarten, da sich die Planung nur auf die Änderung der Nutzungsart bezieht. Hier wird deswegen nur auf die Schutzgüter eingegangen, bei denen eine Änderung möglich ist.

Hinsichtlich Klima / Luft / Erhaltung der Luftqualität kann auf Bebauungsplanebene keine Aussage dazu getroffen werden, da Art und Menge der Emissionen abhängig von der Art der Betriebe und deren Heiz- und möglicherweise Produktionsanlagen sowie vom Liefer- und Anlieferverkehr sind.

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 Umplanungen von den bestehenden Gewerbebetreibenden 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 auf den freien Bauplätzen Beherbergungsbetriebe ansiedeln.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung-, Minimierung- und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die 6. Änderung “Beherbergungsbetriebe” des Bebauungsplanes Nr. 79 “Rickenbacher Wiesen” erfordert keine Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, da durch die Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Es ist kein ökologischer Ausgleich erforderlich.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind, unabhängig von der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit Nutzungsänderung, folgende Maßnahmen zu beachten bzw. durchzuführen:

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Der alte Baumbestand insbesondere die Totholzbäume auf der Flurstück-Nr. 1308, Reutin, sollte soweit möglich erhalten werden. Sollte eine Rodung nicht zu vermeiden sein, sind verlorengehende Höhlungen durch geeignete künstliche Quartiere zu kompensieren. Auf das Hinweispapier der Koordinationsstellen Fledermausschutz in Bayern wird verwiesen: Zahn, A., Hammer, M. & Pfeiffer, B. (2021): Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausbaumquartiere. Hinweisblatt der Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern, 23 S.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 „Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ durchgeführt werden.

Ebenso sind im Falle von Gebäudesanierung oder Abriss entsprechende Nachuntersuchungen notwendig.

2.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten im Plangebiet ist hier nicht von Relevanz, da es sich um den Ausschluss einer Nutzungsart (Beherbergungsbetriebe) handelt. Dieses Planungsziel ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht anders zu erreichen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beschreibung der Schutzgüter wurden die einschlägigen Regelwerke und vorhandenen Planwerke herangezogen. So wurden die Inhalte zu Boden und Wasser z.B. dem Landschaftsplan entnommen.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden Überlegungen darüber angestellt, ob die Nutzungsänderung erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter mit sich bringt.

Für Teilbereiche des Umweltberichtes (Menschen und Emissionen) wurden durch Sieber Consult Beiträge erstellt, die in diesen Umweltbericht eingeflossen sind.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde im August/September 2021 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit drei Begehungen durch Sieber Consult GmbH vorgenommen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung sind derzeit nicht vorgesehen, weil eine negative Auswirkung durch die 6. Änderung “Beherbergungsbetriebe” des Bebauungsplanes Nr. 79 “Rickenbacher Wiesen” derzeit nicht zu erkennen ist. Sollte sich das ändern, wird nachgesteuert.

Unabhängig hiervon sind Maßnahmen für den Artenschutz, die ggf. erforderlich werden, auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu prüfen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 „Rickenbacher Wiesen“ ist eine 6. Änderung vorgesehen, die eine weitere Ansiedlung von Beherbergungsbetriebe ausschließt.

Durch die Planänderung sind hinsichtlich der Umwelt keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

3.4 Referenzliste der Quellen zur Bearbeitung

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München 2003. 2. Auflage.

Flächennutzungsplan der Stadt Lindau. Anhang 7.2 Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen. Fassung vom 29.11.2011, geändert am 21.05.2013 (Einarbeitung der Auflagen des Genehmigungsbescheides vom 05.10.2012 der Regierung von Schwaben).

KLiMo: Klimafreundliches Mobilitätskonzept. Stadt Lindau. Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau. Juni 2017.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren: Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. München 2007. 2. Auflage.

Sieber Consult GmbH. Zusatz Umweltbericht zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Rickenbacher Wiesen“. 25.08.2021.

Sieber Consult GmbH. Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan Nr. 79 „Rickenbacher Wiesen“ vom 30.09.2021.

Stadt Lindau: Landschaftsplan. Fassung vom 12.10.2009.

Stadt Lindau. Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau. Nahmobilitätskonzept. Dezember 2019.

Stadt Lindau: Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau: Lindau 2030. Gesamtstädtisches Freiraumkonzept. April 2016.

Diese Begründung wurde vom Stadtbauamt Lindau (B), Abt. Stadtplanung und Bauordnung 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.