Inhaltsübersicht

		Seite
1	Begründung – Städtebaulicher Teil	2
2	Begründung – Standort-Prüfung	11
3	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 Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung	12
4	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	35
5	Begründung – Sonstiges	36
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	39
7	Begründung – Bilddokumentation	40
8	Verfahrensvermerke	42

1 Begründung – Städtebaulicher Teil

1.1 Allgemeine Angaben

1.1.1 Zusammenfassung

1.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich im Kapitel "Begründung-Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

1.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

1.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordwesten des Orts-Teils Unterreitnau der Stadt Lindau (B).

1.1.2.2 Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 115.

1.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

1.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

1.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der westallgäuer Hügel-Landschaft.

1.2.1.2 Auf dem zu überplanenden Grundstück befindet sich eine Obstplantage. Es sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

1.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist von Süden zur Mitte des Gebietes hin ein Gefälle auf. Im nördlichen Bereich zeigt sich eine leichte Erhebung. Das Gelände ist hin zur Ortsverbindungsstraße zwischen Bechtersweiler und Unterreitnau leicht angeböscht.

1.2.2 Übergeordnete Planungen

1.2.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

– A I 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [. . .]

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– A I 1.1 In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.

– A I 1.3/ Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Allgemeiner ländlicher Raum"

– A I 2.1 Die Belange der Ökologie, der Ökonomie sowie des Sozialwesens und der Kultur sollen miteinander vernetzt sowie bei Entscheidungen zur Raumnutzung gleichrangig eingestellt und ihre Wechselwirkungen beachtet werden. [...] Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

– A I 2.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.

– A II 1.3 Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.

– A II 2.1.1 Zentrale Orte sollen

  – als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
  – als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
  – die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
  – mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
  – kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
  – die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– A II 2.1.3.2/ Strukturkarte — Bestimmung der Stadt Lindau (B) als Mittelzentrum

– A II 2.1.7 — Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. [...] Mittelzentren sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen.

– A II 3/ Strukturkarte — Entwicklungsachse Lindau-Kempten; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.

– B II 1.1.3.1 — Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.

– B IV 2.10 — In der Bauleitplanung soll die notwendige Entwicklungsfähigkeit der bäuerlichen Landwirtschaft besonders berücksichtigt werden.

– B VI 1.1 — Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

– B VI 1.5 — In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten [...] sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. [...] Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für

  – besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und
  – Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

  Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

1.2.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

– A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

– B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

– B I 2.1 Bestimmung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 22 "Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee) und Bodenseeufer"

– B II 2.4.1 Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

– B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

– B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

1.2.2.3 Bei dem zu überplanenden Grundstück handelt es sich um einen aus städtebaulichen Gründen für das geplante Bauvorhaben geeigneten Bereich. Zum einen ist durch die südlich davon verlaufende Straße eine sehr gute Verkehrsanbindung gewährleistet. Zum anderen ergeben sich auf Grund der Lage der Fläche keine Immissionsschutz-Konflikte mit bestehenden Siedlungs-Bereichen.

Das Ziel B VI 1.1 Absatz 3 des LEP ("Anbindegebot") wird durch die vorliegende Planung wie folgt eingehalten:

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Es befindet sich an dem Unterreitnauer Ortsausgang in Richtung Oberreitnau sowie am Ortsausgang in Richtung Rickatshofen südlich der Kreis-Straße Li 6 bereits jeweils ein großflächiger landwirtschaftlicher Betrieb. Der Landmaschinenbetrieb Kremler, der ungefähr eine Fläche von 0,70 ha in Anspruch nimmt und am nordwestlichen Ortsrand liegt, fügt sich dadurch gut in das Gesamtgefüge des Ortes Unterreitnau ein. Der Landmaschinenbetrieb ist mit der Bebauung von Unterreitnau einschließlich der an den Ortsrändern liegenden landschaftlichen Betriebe als Einheit zu betrachten und stellt sich somit an den Ort Unterreitnau angebunden dar. Bei der Planung des Vorhabens wurde das bestehende Orts- und Landschaftsbild besonders beachtet. Durch das geplante Vorhaben, wird es zu keiner Beeinträchtigung der Sichtbeziehung von Bechtersweiler her kommend auf den markanten Kirchturm in der Ortsmitte geben. Auch wurden die Materialien der Gebäudefassaden so gewählt, dass diese einen Bezug zur Landschaft herstellen.

– Des Weiteren wurden im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung weitere Alternativstandorte in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten überprüft und mit dem zu überplanenden Grundstück verglichen. Diese Untersuchung verdeutlicht, dass das zu überplanende Grundstück als Betriebs-Standort geeignet ist, da es eine Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist und eine große Nähe zur Kundschaft hat. Auf Grund der Art des Betriebes sind enge Standortvoraussetzungen gegeben, da die Lage des Betriebes für die Kundschaft von großer Bedeutung ist. Die detaillierte Ausarbeitung zur Prüfung verschiedener Alternativ-Standorte befindet sich unter dem Punkt "Begründung – Standort-Prüfung".

Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2006 (LEP).

1.2.2.4 Das zu überplanende Grundstück liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 "Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee) und Bodenseeufer", wodurch dieses nur in sehr geringem Maße beeinträchtigt wird. Die Ansiedlung des ortsansässigen Landtechnik-Betriebes und damit die Erhaltung der mittelständischen Betriebsstruktur sowie der Arbeitsplätze werden jedoch höher gewichtet als die geringfügige Beeinträchtigung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Bei der gegenseitigen Abwägung der Ziele des Regionalplanes wird daher zugunsten der Siedlungstätigkeit entschieden. Das Ziel B I 2.1 des Regionalplanes der Region Allgäu wird als eingehalten angesehen. Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des des Regionalplans Region Allgäu.

1.2.2.5 Die Stadt Lindau (B) verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 30.11.1985). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die-Landwirtschaft dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

1.2.2.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

1.2.3 Erfordernis der Planung

1.2.3.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Firma Landmaschinentechnik Kremler, ihren Betriebsstandort auf Grund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten nach Unterreitnau zu verlagern. Das geplante Bauvorhaben ist bisher planungsrechtlich nicht zulässig, da eine diesbezügliche Planungsgrundlage fehlt. Die Stadt Lindau (B) ist bemüht, den Betrieb mit den damit verbundenen qualifizierten Arbeitsplätzen im Gemarkungsgebiet zu halten. Zudem ist auf Grund der Branche kein weiterer Abstand zum alten Standort sinnvoll. Daher erwächst der Stadt eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

1.2.4.1 Das geplante Vorhaben ist auf dem Grundstück des Vorhabenträgers vorgesehen. Es wurden weiteren Standorte im Gemarkungs-Gebiet Lindau (B) geprüft, siehe hierzu auch den Punkt "Begründung - Standort-Prüfung".

1.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf eine Eingrünung des Vorhabens sowie auf den Ausgleich innerhalb des zu überplanenden Grundstücks hingewiesen. Darüber hinaus wurden die immissionsschutz-technischen Anforderungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens erörtert. Ferner wurde auf die Gebiets-Topographie hingewiesen, die bei der Planung berücksichtigt werden muss.

1.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch den Bebauungsplan das geplante Vorhaben im Rahmen der erörterten immissionsschutz-technischen und naturschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen.

1.2.4.4 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass an diesem nicht unumstrittenen Standort die Schaffung von zusätzlichem Baurecht Zweck gebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude und Wohn-Einheiten ist damit ausgeschlossen. Dabei wird der Durchführungsvertrag als Steuerungselement zur genauen Bestimmung der Art der baulichen Nutzung eingesetzt. Damit wird erreicht, dass dem Baugebiet entsprechende Vorhaben zulässig, jedoch für den Planbereich unverträgliche Nutzungen nicht zulässig sind. Zulässig ist nur das im Durchführungsvertrag beschriebene Vorhaben.

1.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

1.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

1.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept ergibt sich im Wesentlichen aus einer baulich, produktions- und immissionsschutz-technisch sinnvollen Anordnung des Betriebsgebäudes auf dem Grundstück.

1.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

1.2.6.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB, sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Landtechnik Kremler" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

1.2.6.2 Für das zu überplanende Grundstück ist die Art der baulichen Nutzung "Landtechnik Kremler" festgesetzt. Für diese Nutzungsart wird bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall wird diese Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines Landtechnik-Betriebes erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen angepasst. Dies sind insbesondere Gebäude und Anlagen zur Reparatur und zum Verkauf von Landmaschinen und Motorgeräten, die für die Verwaltung erforderlichen Räume sowie Sozialräume für die Angestellten. Außerdem sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Landtechnikbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Anzahl und Größe untergeordnet sind, zulässig. Auf diese Weise soll ein steuerndes Eingreifen seitens der Gemeinde gewährleistet werden. Durch die Beschränkung der Gesamt-Grundfläche beider Wohnungen werden Fehlentwicklungen vermieden.

1.2.6.3 Als Festsetzungs-Alternative zur Nutzung "Landtechnik Kremler" wäre auch ein Mischgebiet (MI) möglich. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzung "Landtechnik Kremler" wurde gewählt, um der Gemeinde die größtmögliche Kontrolle über die Entwicklung in dem betroffenen Bereich an die Hand zu geben. Dies erscheint vor allem im Hinblick auf Lage am Ortsrand und im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sinnvoll.

1.2.6.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen Größen, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind. Die getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sind grundsätzlich von der Festsetzung der überbaubaren Grund-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

stücksflächen unabhängig.

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl für die Typen 1 und 2 ermöglicht die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für die auf Grund des geplanten Bauvorhabens erforderlichen Garagen und Stellplätze sowie die Verkehrsflächen nicht ausreichend. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. dazu führen, dass das gesamte innerstädtische Grundstück vollständig versiegelt werden würde. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da auf dem Grundstück Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Durch die verschiedenen Gebäudetypen, die sich in ihrer festgesetzten Wand- und Firsthöhe unterscheiden, wird eine Anpassung auf Grund des bewegten natürlichen Geländes an die städtebauliche Situation erreicht.
- Die Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die in den Plan eingearbeiteten Höhenlinien stammen nicht aus vermessungstechnischen Aufnahmen, daher sind geringfügige Ungenauigkeiten beim Verlauf der Höhenlinien nicht ausgeschlossen. Zusätzlich sind vereinzelte Höhenpunkte als Hinweise aufgenommen.

1.2.6.5 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexiblität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

1.2.6.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens abgestimmt. Sie sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Grund der Nutzungsziffer (Grundflächenzahl) hinausgehen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

1.2.6.7 Durch die Festsetzung der Haupt-Firstrichtungen der Dächer von Hauptgebäuden wird auf Grund der Lage am Ortsrand erreicht, dass das geplante Vorhaben in seiner Ausrichtung harmonisch zur bestehenden Bebauung hinzutritt, ohne die Ortsrand-Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

1.2.6.8 Es werden Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt, um ein sicheres Zufahren und Verlassen des Grundstückes zu gewähren.

1.2.6.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt vor allem aus landschaftlichen Gründen. Neben den Anforderungen für das Baugrundstück und die Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass diese sich in das hochwertige landschaftliche Umfeld einfügen.

1.2.7 Infrastruktur

1.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

1.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

1.2.7.3 Zur Sicherung einer der im Norden verlaufenden Niederspannungs-Freileitung wird entsprechend ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

1.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

1.2.8.1 Das zu überplanende Grundstück liegt an der von Unterreitnau nach Bechtersweiler führenden Ortsverbindungs-Straße und ist über diese erschlossen.

1.2.8.2 Die Anbindung von Unterreitnau an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Linie 2 des Lindauer Stadtbusses gewährleistet.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Begründung – Standort-Prüfung

2.1 Standort-Alternativen

2.1.1 Prüfung der unterschiedlichen Standorte-Alternativen

2.1.1.1 Die Prüfung der Standort-Alternativen ist Teil der Begründung und wird redaktionell gesondert geführt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 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 Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

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

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Landtechnik Kremler" (Abs. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

3.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden ein Mischgebiet sowie eine Grünfläche nordwestlich des Orts-Teiles Unterreitnau ausgewiesen.

3.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich nördlich der Gemeindeverbindungs-Straße nach Bechtersweiler. Es liegt inmitten landwirtschaftlicher Flächen (Intensivobstanbau, Grünland). Weiter südöstlich schließen private Gärten und die Bebauung des westlichen Ortseingangs von Unterreitnau an.

3.1.1.3 Im Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 30.11.1985) ist der überplante Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Das Plangebiet liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes "Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee) und Bodenseeufer". Im Regionalplan Allgäu ist der überplante Bereich der Planung als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

3.1.1.4 Der Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines Landmaschinentechnik-Betriebes im Plangebiet ermöglichen. Der derzeitige Standort des Unternehmens ist hinsichtlich weiterer Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft, weshalb eine Verlagerung des Standortes notwendig wird. Die gewählte Fläche im Orts-Teil Unterreitnau ist auf Grund seiner Größe und kundennahen Lage als neuer Firmenstandort besonders geeignet. Zudem ist er durch die bestehende Gemeindeverbindungs-Straße bereits erschlossen.

3.1.1.5 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Landtechnik Kremler" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich.

3.1.1.6 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 4.671 m^2 erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Landtechnik Kremler" auf der Fl.-Nr. 115 der Gemarkung Unterreitnau.

3.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,51 ha. Für die Bebauung vorgesehen sind davon 0,72 ha, die verbleibenden 0,79 ha sind Grünflächen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

3.1.2.1 Schutzgebiete für Tier- und Pflanzenarten:

- Nördlich vom überplanten Bereich liegen vier Teilflächen eines gem. Art. 13d BayNatSchG kartierten Biotopes (hochstaudenreiche Wiesengräben mit einzelnen Weiden und Birken, Biotop-Nrn. 8423-0047-001 bis 8423-0047-004). Westlich des Plangebietes befindet sich ein streugenutztes, eutrophes Hangquellmoor, das ebenfalls ein gem. Art. 13d BayNatSchG geschütztes Biotop darstellt (Nr. 8423-0009-001).
- Südlich von Unterreitnau liegt das FFH-Gebiet "Unterreitnauer Moos und NSG Mittelseemoos bei Wasserburg" (Nr. 8423-372), das auf Grund seiner räumlichen Entfernung zum Plangebiet (mind. 500 m) von dem Bauvorhaben nicht betroffen ist.

3.1.2.2 Landschaftsplan (Fassung vom 30.11.1985):

Der Landschaftsplan (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan) der Stadt Lindau (B) trifft für den Planbereich keine besonderen Aussagen.

3.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

3.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

3.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (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.

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes bestehen Halbstamm-Obstkulturen, die im zentralen Bereich relativ alt und ungepflegt sind. Im östlichen und westlichen Planbereich stehen in jüngerer Zeit gepflanzte Obsthalbstämme. Nördlich des Plangebietes verläuft ein Wiesengraben, der von Hochstauden und einzelnen Gehölzen gesäumt wird (Weiden, Birken, Bergahorn, Pfaffenhütchen). Im Nordosten wird der Planbereich von einem Graben begrenzt, entlang dessen eine Reihe von Sträuchern und jungen Bäumen steht (Eschen, Birken, Berg-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ahorn, Hartriegel, Brombeeren). Im Südosten grenzen eine weitere Obstbaumkultur sowie private Gärten an, in denen sich heimische Obstbäume genauso wie – teils eingeführte – Ziersträucher und artenarme Rasenflächen befinden (Gehölze u.a.: Kirsche, Haselnuss, Flieder, Rhododendron, Liguster, Spiräen). Westlich des überplanten Bereiches schließen eine weitere Intensivobstplantage, eine Brachfläche sowie, im Hangbereich zum westlich angrenzenden Wald, Mähwiesen an. Besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind für den Bereich des Plangebietes nicht bekannt und auf Grund der relativ intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu erwarten.

– Prognose bei Durchführung: Im südlichen Planbereich geht durch die dort geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Auch die nicht versiegelten Bereiche verlieren durch die mit der Gewerbeausübung verbundenen Störungen und Beunruhigungen für viele Tiere an Wert (Parkverkehr durch Kunden, Werkstattbetrieb, Nutzung der Landmaschinen usw.). Durch die Eingrünung der Bebauung und der Übergangsbereiche zur Landschaft können die entstehenden Beeinträchtigungen reduziert werden, da im Plangebiet auch weiterhin Flächen zur Verfügung stehen, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) wird durch die Pflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen ein Laub-Mischwald begründet und damit ein vielfältiger Lebensraum geschaffen. Im Detail sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung vorgesehen: Zur Eingrünung der Bebauung in Richtung des Ortsrandes wird eine private Grünfläche festgesetzt, welche zugleich die in der umgebenden Landschaft vorkommenden Tiere vom Gewerbebetrieb und den davon ausgehenden akustischen und optischen Emissionen abschirmt. Die Parkflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden, um die Flächen für Tiere und Pflanzen zu entwickeln und zu erhalten, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden. Die festgesetzten Pflanzlisten sichern die Verwendung von standortgerechten heimischen Gehölzen, um den Lebensraum vor allem von Kleinlebewesen zu erhalten und zu verbessern, denn einheimische Pflanzen sind die Grundlage aller Nahrungsketten. Im Bereich der Stellplätze ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung der Bebauung zu sichern.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust der Obstbaumplantage	–

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze/Hofflächen	Verlust von Lebensräumen (die durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt sind)	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Bäumen u. Sträuchern	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Obstbaumkultur bleibt erhalten.

3.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 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.

– Bestandsaufnahme: Die Fläche stellt im Moment einen landwirtschaftlichen Ertragsstandort dar. Es handelt sich um unversiegelte Böden, die anthropogen überprägt sind (Bodenumbruch im Zuge der Baumpflanzungen, Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Verdichtung durch Befahrung mit Erntefahrzeugen). Die Böden sind im nördlichen Plangebiet anmoorig und in diesem Bereich für eine landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt geeignet. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser ist nichts bekannt, da kein Baugrundgutachten vorliegt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Rhein-Jungmoränen-Region im Bereich einer würmeiszeitlichen Jungmoräne. Aus den kalkhaltigen Moränenablagerungen mit kleinräumig wechselnder Bodenart haben sich aller Wahrscheinlichkeit nach Braunerden oder Parabraunerden entwickelt. Ein Teil des Plangebietes ist mit Talfüllungen aus dem Holozän überdeckt, die von dem nördlich liegenden Gewässer aufgeschüttet wurden. Die Fläche ist aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

– Prognose bei Durchführung: Während der Bauzeit werden die Bodenflächen im südlichen Plangebiet für Baustelleneinrichtungen beansprucht sowie durch Lärm-, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Zudem kommt es in Teilbereichen zum Abtrag von Bodenschichten, wodurch sich das ursprüngliche Bodenprofil und -relief ändert. Im Bereich der Bebauung kommt es zur Bodenverdichtung und -versiegelung. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Dadurch entfällt auch der Nährstoff-Eintrag durch die intensive land-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

wirtschaftliche Nutzung. Die durch die geplanten Baukörper und Hofflächen entstehende Versiegelung führt zu einem Verlust aller Bodenfunktionen im versiegelten Bereich. Die Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr gefiltert und gepuffert. Eine Veränderung der geologischen Verhältnisse ist nicht zu erwarten. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden: Um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten, sind für Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen nur versickerungsfähige (wasserdurchlässige Beläge) zulässig. Die Gebäude werden in den natürlichen Geländeverlauf eingepasst, um größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen zu vermeiden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze/Hofflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen nicht mehr in vollem Umfang erfüllt	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung und der damit verbundene Nährstoffeintrag in die Fläche bleiben erhalten.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts 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 sowie die Grundwasserneubildung.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Bestandsaufnahme: Es liegen keine Informationen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse vor. In den an die Gräben angrenzenden Bereichen ist jedoch mit höher anstehendem Grundwasser und zeitweise vernässtem Boden zu rechnen.

– Prognose bei Durchführung: Durch die Bebauung wird ein Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, die Folge ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine reduzierte Grundwasser-Neubildung. Diese Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung stellt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser dar. Die möglicherweise bestehende Grundwasserbelastung durch den Eintrag von Nitraten oder Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft entfällt. Mit einer zukünftigen Beeinträchtigung der Oberflächen-Gewässer durch Schadstoffeintrag ist nicht zu rechnen, da die offenen Wasserflächen der Gräben im Norden an das Plangebiet angrenzen, die gewerbliche Bebauung jedoch im südlichen Plangebiet stattfindet. Um die Grundwasserneubildungsrate weitestgehend zu erhalten, wird eine Festsetzung zur Oberflächenbeschaffenheit der Stellplätze getroffen. Das zukünftig über die Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird, so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert, um es direkt vor Ort zu reinigen und zu filtern und in den örtlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Das nicht versickerbare Niederschlagswasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.2.1.4 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.

– Bestandsaufnahme: Der Orts-Teil Unterreitnau östlich des Planungsbereiches ist an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Stadt verfügt im Umfeld des Plangebietes über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie über eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Genauere Angaben zum Grundwasserstand innerhalb des Planungsbereiches liegen nicht vor.

– Prognose bei Durchführung: Das zukünftig über die Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird, so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt der städtischen Kläranlage der Stadtentwässerungswerke Lindau (B) in Zech zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Es erfolgt eine Anbindung an die Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Lindau (B).

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Orts-Teil Unterreitnau östlich des Planungsbereiches bleibt an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Stadt verfügt weiterhin über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

3.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

– Bestandsaufnahme: Der Planbereich ist auf Grund der Nähe zum Bodensee durch ein mildes Klima (Jahresmitteltemperaturen zwischen 8 °C und 9 °C) und eine im Vergleich zum übrigen Alpenvorland lange Vegetationsperiode gekennzeichnet. Die Nähe der Alpen bedingt häufige Föhnwinde und relativ große Niederschlagsmengen (Jahresniederschlagssumme in Lindau (B): 1420 mm). Klimatisch wirksame Luftaustausch-Bahnen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt, die bestehenden Bäume der Obstkultur tragen jedoch zur Luftfilterung und Frischluft-Erzeugung bei. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Gemeindeverbindungs-Straße reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann zeitweise zu Geruchsbelastungen (durch Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln) oder Lärm-Immissionen (Traktorengeräusche o.ä.) im Plangebiet führen.

– Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung der Baukörper kommt es zu einer Beein-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

trächtigung des Schutzgutes Klima/Luft. Die in der Nähe der unter Umständen Kaltluft leitenden Gräben liegenden Bereiche im Norden des Plangebietes werden von Bebauung freigehalten. Die Bebauung selbst wird von allen Seiten durch großzügige Gehölzpflanzungen eingegrünt. Zusätzlich erfolgt eine Durchgrünung der bebauten Flächen durch Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sowie entlang der Straße. Die Grünflächen mit den zu pflanzenden Gehölzen können in Zukunft die Klima-Funktionen der Obstplantage weitestgehend übernehmen. Auf Grund der Minimierungs-Maßnahmen entstehen keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Mitarbeiter- und Kundenverkehrs ist jedoch möglich. Die von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben weiterhin bestehen, beeinträchtigen die geplante Gewerbenutzung jedoch nicht.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze/Hofflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–
Verlust der Obsthalbstämme	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Verkehr (Mitarbeiter, Kunden), Gewerbenutzung	Verkehrs- und Betriebslärm, Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus der Werkstatt	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bioklimatisch aktive Fläche mit den Obsthalbstämmen bleibt erhalten und trägt weiterhin zur Frischluftproduktion bei.

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

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

– Bestandsaufnahme: Das überplante Gebiet ist Teil des Westallgäuer Hügellandes, welches durch sein ausgeprägtes, während der Eiszeit geformtes Relief geprägt ist. Das Gebiet liegt am

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Rande des Orts-Teiles Unterreitnau nördlich der Gemeindeverbindungs-Straße nach Bechtersweiler inmitten landwirtschaftlicher Flächen (Intensivobstanbau, Grünland). Nördlich des Plangebietes befinden sich in einer feuchten Niederung Wiesengräben. Südöstlich schließen private Gärten und die Bebauung des westlichen Ortseingangs von Unterreitnau an. Weiter im Nordwesten erhebt sich der etwa 30 m höher liegende, bewaldete Mühlberg. Westlich des Plangebietes befindet sich ein zweiter bewaldeter Hügel, dessen Osthang als Grünland genutzt wird. Die Umgebung des Plangebietes hat auf Grund der reizvollen, ländlich geprägten Landschaft eine besondere Bedeutung für die Naherholung. Die überplante Fläche ist mit Ausnahme der südöstlichen von allen Richtungen her einsehbar, jedoch nicht exponiert.

– Prognose bei Durchführung: Da das Plangebiet im Randbereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes liegt, muss dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild besondere Berücksichtigung zuteil werden. Durch die Errichtung neuer Baukörper wird das Siedlungs- und Landschaftsbild spürbar beeinträchtigt, da eine gut einsehbare Freifläche im Ortseingangs-Bereich verloren geht und stattdessen der Blick auf die ländliche Bebauung zum Teil durch den Neubau der geplanten Halle verstellt wird. Von Westen betrachtet wird der Blick auf den Orts-Teil zukünftig nicht mehr nur vom markanten Turm der kleinen, unter Denkmalschutz stehenden Pfarrkirche dominiert, sondern auch von der geplanten Halle. Zu einem gewissen Grad verfälscht die Bebauung durch ihre Lage außerhalb der gewachsenen Siedlungseinheit das charakterische Orts- und Landschaftsbild und mindert den landschaftlichen Wert in diesem Bereich. Für das betroffene Vorbehaltsgebiet besonders kennzeichnend sind die im Westen und Norden bestehenden eiszeitlichen Hügel, die fast vollständig bewaldet sind. Diese Hügel können nach einer Bebauung im Plangebiet aus südöstlicher Richtung kaum noch wahrgenommen werden, wodurch das Landschaftsbild – vor allem aus Richtung des Orts-Teiles betrachtet – an Reiz verliert. Die zu bebauende Fläche ist jedoch nicht exponiert, sondern liegt sogar etwas tiefer als die südlich angrenzende Gemeindeverbindungs-Straße. Durch die vorgesehene Eingrünung der Baufläche, die Verwendung von Holz bei der Fassadengestaltung sowie die Wahl einer landschaftstypischen Dachform kann erreicht werden, dass sich die Bebauung besser in die landschaftliche Umgebung einfügt und der ländliche Charakter des Gebietes – auch für Naherholungs-Suchende und Touristen – langfristig in ähnlicher Weise erlebbar ist. Um die hochwertige Landschaft so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen: Westlich der Bebauung ist eine umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt, um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Zudem wird entlang der Straße ein mit Bäumen zu bepflanzender Grünstreifen festgesetzt. Damit die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich erhalten bleiben, werden Höhenfestsetzungen für die geplanten Gebäude getroffen. Der nördlich liegende, an die Wiesengräben angrenzende Bereich wird von Bebauung freigehalten und als Ausgleichsfläche genutzt. Der hier zu pflanzende Laub-Mischwald grünt die Bebauung großzügig von Norden her ein und bereichert das Landschaftsbild um ein strukturreiches naturnahes Element. Hecken aus Nadelgehölzen werden ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes zu erhalten und mit Hilfe landschaftstypischer Pflanzenarten eine Einbin-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

dung der Bebauung in die Umgebung zu erreichen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baufahrzeuge, Container u.ä.	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze/Hofflächen	Gefahr der Zersiedelung, da außerhalb des Orts-Teiles liegend; Beeinträchtigung des ländlichen Charakters des Siedlungs- und Landschaftsbildes	– –
Fällung der Obsthalbstämme	geringere Attraktivität für Naturerlebnis durch Verlust der grünen Freifläche	–
Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	weitestgehende Erhaltung des ortstypischen Siedlungs- und Landschaftsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

3.2.1.7 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Bestandsaufnahme: Da das Plangebiet vollständig als Obstplantage mit Halbstammkulturen genutzt wird, ist die biologische Vielfalt vermutlich begrenzt. Die intensiver genutzten Halbstammkulturen bieten im Vergleich zu Streuobstbeständen einer deutlich geringeren Zahl von Pflanzen- und Tierarten geeignete Lebensbedingungen. Da es sich bei den Apfelbäumen um kommerziell genutzte Sorten handelt, ist auch die genetische Vielfalt der Bäume gering. In den Randbereichen der Obstanbau-Fläche, vor allem bei den nördlich angrenzenden Wiesengräben, besteht jedoch ein größerer Strukturreichtum, der wiederum eine größere Arten-Vielfalt ermöglicht.

– Prognose bei Durchführung: Die Arten der Obstplantage verlieren zum Teil ihren Lebensraum. Der westliche Randbereich sowie das nördliche Drittel des Plangebietes erfahren jedoch durch die geplante Pflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen eine Aufwertung und bietet damit einer größeren Zahl an Tier- und Pflanzenarten eine Lebensraum. Vor allem für Vögel bieten die nicht genutzten Gehölze ein wichtiges Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat. Besonders störungsempfindliche Arten werden sich vermutlich nicht in der Nähe des geplanten Betriebes ansiedeln. Durch die Pflanzungen erfolgt jedoch eine gute Abschirmung der gewerb-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

lich genutzten Flächen, so dass Lichtemissionen und andere visuelle Reize nicht über den direkten Umkreis der Bebauung hinausreichen.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

3.2.1.8 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

– Bestandsaufnahme: Nördlich vom überplanten Bereich liegen vier Teilflächen eines gem. Art. 13d BayNatSchG kartierten Biotopes (hochstaudenreiche Wiesengräben mit einzelnen Weiden und Birken, Biotop-Nrn. 8423-0047-001 bis 8423-0047-004). Westlich des Plangebietes befindet sich ein streugenutztes, eutrophes Hangquellmoor, das ebenfalls ein gem. Art. 13d BayNatSchG geschütztes Biotop darstellt (Nr. 8423-0009-001). Das Plangebiet liegt zudem im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 "Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee) und Bodenseeufer". Südlich von Unterreitnau liegt das FFH-Gebiet "Unterreitnauer Moos und NSG Mittelseemoos bei Wasserburg" (Nr. 8423-372).

– Prognose bei Durchführung: Die Biotope und die zwischen ihnen u.U. bestehende Vernetzung sind von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird in seinen Randbereichen beeinträchtigt, da sich das umgebende Landschaftsbild durch die Bebauung ändert. Die großzügige Eingrünung der geplanten Gebäude stellt jedoch sicher, dass der Wert des Gebietes für Natur und Erholung nicht gemindert wird. Das FFH-Gebiet ist auf Grund seiner räumlichen Entfernung zum Plangebiet (mind. 500 m) von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet/landschaftliches Vorbehaltsgebiet/Biotope) und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

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

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

– Bestandsaufnahme: Der Bereich ist auf Grund der reizvollen Landschaft und der vorhandenen Wanderwege von großer Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus. Auf der südlich angrenzenden Gemeindeverbindungs-Straße verläuft einer der Nordic Walking-Rundwege von Lindau ("Unterreitnauer Runde") sowie die Radtour "Reizvolle Seen hinter Lindau". Der westlich vom Plangebiet am dortigen Waldrand verlaufende Weg ist Teil eines ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes, das durch die idyllische, hügelige Landschaft nördlich von Lindau (B) verläuft und einer der Anziehungspunkte für Touristen ist. Das Plangebiet wird im Moment landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bewirtschaftung der Obstplantage kann es temporär zu Lärmemissionen kommen (Traktoren). Da auf keiner Seite unmittelbar Bebauung angrenzt, ist die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln oder eventuell auftretender Stein-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

schlag als unproblematisch anzusehen.

– Prognose bei Durchführung: Durch die relativ kleine überbaubare Fläche und die gute Eingrünung wird die Naherholungs-Funktion nur geringfügig beeinträchtigt, die Rad- und Wanderwege bleiben erhalten. Das landschaftliche Umfeld ist zwar in Folge der geplanten Baukörper nicht mehr im jetzigen Umfang erlebbar. Dafür wird das Landschaftsbild durch eine neue Waldfläche bereichert, was sich auch auf Naherholung und Tourismus positiv auswirkt. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Sie werden jedoch in Zukunft vom jetzigen Eigentümer gewerblich genutzt, so dass sich dessen wirtschaftliche Lage verbessern wird. Die zu erwartenden Lärmeinwirkungen des anzusiedelnden Landmaschinen-Betriebes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Büros für Stadtplanung H. Sieber (Fassung vom 04.02.2009) ermittelt. Es zeigte sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet am nächstgelegenen Einwirkort (Fl.-Nr. 116/3) eingehalten werden. Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze/Hofflächen	Förderung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, Erhalt seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Deckung des Platzbedarfs, Kundennähe)	+ +
Anlage von Grünflächen mit umfangreichen Pflanzungen	einerseits Bebauung, andererseits Bereicherung des Landschaftsbildes durch Pflanzungen, dadurch langfristig Erhalt des Erholungswertes	0
betriebsbedingt		
Betriebsverkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich erfährt wie bisher eine touristische und landwirtschaftliche Nutzung.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmalen sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich. Im westlichen Teil von Unterreitnau befinden sich mehrere Baudenkmäler (Pfarrkirche, Pfarrhof, Pfarrstadel und ein Kleinbauernhaus), die das Ortsbild wesentlich prägen. Gerade vom westlichen Ortseingang aus kann die traditionelle, noch weitgehende intakte Ansicht des Orts-Teiles gut gesehen werden.

– Prognose bei Durchführung: Im überplanten Bereich sind keine Kulturgüter vorhanden, so dass hier auch keine Beeinträchtigung entsteht. Durch die Errichtung der großen Halle am westlichen Ortsrand werden jedoch die hier vorhandenen Baudenkmäler in ihrer Wirkung in gewissem Umfang beeinträchtigt, da eine maßgebliche Ortsansicht verändert wird. Die Sichtbeziehung aus Richtung Bechtersweiler auf den markanten Kirchturm in der Ortsmitte bleibt aber größtenteils erhalten. Die Fußbodenhöhen der Gebäude werden bewusst mehr als einen Meter unter dem Niveau der benachbarten Straße gehalten, damit die Gesamthöhe möglichst niedrig bleibt. Zudem wurde die Gebäudegestaltung im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Blick auf das vorhandene Ortsbild so gewählt, dass beispielsweise die verwendeten Materialien der Fassaden (Holz) sowie die Dachform (Satteldach auf der Haupthalle) einen Bezug zur Landschaft und zur bestehenden ländlichen Bebauung herstellen. Auch durch die vorgesehene Eingrünung der Bebauung und die anderen unter dem Punkt "Schutzgut Landschaftsbild" aufgeführten Minimierungsmaßnahmen wird erreicht, dass sich die Bebauung besser in die landschaftliche Umgebung einfügt und der ländliche Charakter des Gebietes langfristig in ähnlicher Weise erlebbar ist.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

3.2.1.11 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

– Bestandsaufnahme: Relevante Lärmemissionen gibt es aus dem Plangebiet nicht (allenfalls temporär bei Pflege- oder Erntearbeiten in der Obstkultur). Auch Luftverunreinigungen (Staub, Geruch, Abgase) entstehen nur in sehr geringem Umfang durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die angrenzende Straße. Die Entsorgung von Abfällen und Abwasser ist nicht notwendig, da im Moment im Plangebiet weder das eine noch das andere anfällt.

– Prognose bei Durchführung: Durch die Abgase des Kunden- und Betriebsverkehrs kann es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung der Luftqualität kommen. Dafür entfallen die Emissionen aus der Bewirtschaftung der Obstplantage. Die zu erwartenden Lärmeinwirkungen des anzusiedelnden Landmaschinen-Betriebes wurden in der oben erwähnten schalltechnischen Untersuchung (Fassung vom 04.02.2009) ermittelt. Es zeigte sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet am nächstgelegenen Einwirkort (Fl.-Nr. 116/3) eingehalten werden. Durch die Bebauung fallen zukünftig Abwasser sowie Abfall an. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der städtischen Kläranlage der Stadtentwässerungswerke Lin-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

dau (B) in Zech zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser wird so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert bzw. in den Regenwasserkanal eingeleitet.

– Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

3.2.1.12 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.

– Bestandsaufnahme: Der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist vorwiegend eben.

– Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

3.2.1.13 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

– Bestandsaufnahme: Nördlich vom überplanten Bereich liegen vier Teilflächen eines gem. Art. 13d BayNatSchG kartierten Biotopes (hochstaudenreiche Wiesengräben mit einzelnen Weiden und Birken, Biotop-Nrn. 8423-0047-001 bis 8423-0047-004). Westlich des Plangebietes befindet sich ein streugenutztes, eutrophes Hangquellmoor, das ebenfalls ein gem. Art. 13d BayNatSchG geschütztes Biotop darstellt (Nr. 8423-0009-001). Das Plangebiet liegt zudem im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 "Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee) und Bodenseeufer". Südlich von Unterreitnau liegt das FFH-Gebiet "Unterreitnauer Moos und NSG Mittelseemoos bei Wasserburg" (Nr. 8423-372). Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Lindau (B) (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 30.11.1985) stellt im Planbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

– Prognose bei Durchführung: Die Biotope und ihre Verbundfunktion sind von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Auch das FFH-Gebiet oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet erfährt in seinen Randbereichen eine geringfügige Beeinträchtigung, die jedoch durch die geplanten Pflanzungen kompensiert wird. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

3.2.1.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

– Bestandsaufnahme: Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Die Luftqualität wird allenfalls durch die Schadstoff-Emissionen des Verkehrs auf der angrenzenden Straße sowie durch die von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen (Düngung, Pflanzenschutzmittel) geringfügig beeinträchtigt.

– Prognose bei Durchführung: Die von der landwirtschaftlichen Nutzung der Obstkulturen sowie des Grünlandes ausgehenden temporären Geruchs- und Lärm-Belastungen entfallen im Plangebiet, bleiben jedoch angrenzend bestehen. Der überplante Bereich erfährt eine allenfalls geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Kunden- und Betriebsverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da die überbaubaren Flächen relativ klein sind und sich lediglich ein Betrieb ansiedeln kann, dessen Größe begrenzt ist.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

3.2.1.15 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):

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

– Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

3.2.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Vorhabenstyp) sowie 6.1 und 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Mischgebiet mit einer GRZ von mehr als 0,3. Die Flächen grenzen nicht an bestehende Bebauung an und haben auf Grund der attraktiven Landschaft sowie wegen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

der vorhandenen Wanderwege eine besondere Bedeutung für die Naherholung. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

3.2.2.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

3.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um Intensivobst-Kulturen (Apfelhalbstämme). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung einer Intensivobst-Plantage	Der Lebensraum "Intensivobst-Plantage" wird durch die Überbauung zerstört.	Pflanzung von Hecken mit eingestreuten Bäumen zur Eingrünung sowie Anlage eiens zur Straße parallelen Grünstreifens mit Baumpflanzungen (private Grünfläche 1); Durchgrünung der zu bebauenden Fläche im Bereich der Stellplätze; Fassadengestaltung mit Holz	Eingriff unerheblich, da die Bedeutung der Fläche für Flora und Fauna wegen der intensiven Nutzung gering ist und die großzügige Eingrünung Ersatz-Lebensräume schafft

3.2.2.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Oberboden- und Humus-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen werden nicht mehr wahrgenommen.	teilversiegelte Beläge im Bereich der Stellplätze	Eingriff erheblich

3.2.2.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne besondere Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Sammlung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlags-Wassers so weit als möglich innerhalb des Plangebietes; Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze	Eingriff unerheblich: Auf Grund der relativ geringen Größe des Mischgebietes und der Festsetzung einer GRZ von 0,50 können max. etwa 3.700 m² versiegelt werden. Zudem soll das im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlagswasser primär im Plangebiet versickert werden. Die nördlich angrenzenden Wiesengräben bleiben unbeeinträchtigt. Für Stellplätze ist zudem die Verwendung sickerfähiger Beläge festgesetzt. Daher können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als unerheblich eingestuft werden.

3.2.2.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Entfernung der Bäume der Intensivobst-Plantage	Verlust einer bioklimatisch aktiven Fläche	Freihaltung der Bach-nahen Bereiche im Norden; großzügige Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit Gehölzpflanzungen	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den vorgesehenen Gehölzpflanzungen gewährleistet werden.

3.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um eine mit Bäumen bestandene Fläche in Ortsrandlage mit Blickbeziehungen zur Dorf-Kirche und zu bewaldeten Drumlin-Kuppen im Norden und Westen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau eines größeren Betriebsgebäudes und zweier Unterstände	Zusätzliche Baukörper wirken störend im gut einsehbaren Ortseingangs-Bereich.	Begrenzung der Bauhöhe: max. Firsthöhe 8,75 m bzw. 5,25 m; Pflanzung von Hecken mit eingestreuten Bäumen als Eingrünung (private Grünfläche 1); Erhaltung von bestehenden Sichtbeziehungen; Freihaltung der Bachnahen Bereiche von Bebauung; Durchgrünung der Bebauung (Bäume an Stellplätzen und an der Straße)	Eingriff erheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft ein. Durch die Eingrünung der Randbereiche werden die Gebäudekanten aufgelockert.

3.2.2.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild wurden eine Kategorie höher eingestuft (Liste 1b, unterer Wert). Sie werden daher bei der Entwicklung eines Konzeptes zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes besonders berücksichtigt.

3.2.2.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).

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

- naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, dadurch landschaftstypische Eingrünung der Bebauung (Festsetzungen und Pflanzungen)
- Eingrünung der Hofflächen durch Pflanzungen an Stellplätzen und entlang der Straße (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die Stellplätze (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgüter Boden und Wasser)
- Einpassung der Gebäude in den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Vermeidung der Bebauung der an die Wiesengräben angrenzenden Bereiche im nördlichen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plangebiet (Schutzgut Landschaftsbild)

– Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

3.2.2.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,45 (Feld A I, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 10.380 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 4.671 m². In der nachfolgenden Auflistung ist die erforderlichen Ausgleichsfläche aufgeführt:

Gebiet	Feld	Kompensations-faktor	Fläche (m²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m²)
Intensivobst-Plantage/Planung MI mit drei privaten Grünflächen	A I	0,45	10.380	4.671

3.2.2.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des Planungsgebietes auf der Fl.-Nr. 115 der Gemarkung Unterreitnau. Folgende Maßnahmen werden angestrebt (siehe auch Tabelle zur Ausgleichsfläche):

– Die Bäume der vorhandenen Obstplantage werden entfernt, die Humusauflage wird belassen. Stattdessen werden heimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt, die zu einem naturnahen Laub-Mischwald entwickelt werden. Zur Entwicklung des Laub-Mischwaldes sind mind. 2.200 Bäume in einem an die jeweilige Baumart angepasstem Raster zu pflanzen (bei Stiel-Eichen Reihen-Abstand 1,50 m, Pflanz-Abstand 1,00 m; bei Berg-Ahorn und Esche Reihen-Abstand 2,00 m, Pflanz-Abstand 1,50 m). Folgende Baumarten sind zu verwenden: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) und Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) in vier Gruppen à 600 m² (nicht einzeln mischen), Stiel-Eiche (Quercus robur) im südlichen Teil der Ausgleichsfläche sowie Winter-Linde (Tilia cordata) als Nebenbestand bei allen drei Baumarten (jeweils jede 5. Pflanze in der Pflanz-Reihe).

– Diese Maßnahme bereichert die relativ waldarme umgebende Landschaft mit einem arten- und strukturreichen Lebensraum. Die Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze bietet vielen Tieren neuen Lebensraum, schafft das geeignete Mikroklima für eine Reihe von aktuell wenig verbreiteten Pflanzenarten und dient vor allem Vögeln als wichtiges Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat.

– Die Maßnahme findet auf der privaten Grünfläche 3 im nördlichen Bereich des Planungsgebie-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

tes statt. Diese Fläche ist auf Dauer für Naturschutzzwecke bereit zu stellen. Da sie nicht im Eigentum der Stadt Lindau (B) ist, muss zur dinglichen Sicherung der Fläche die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern erfolgen. Der Grundbucheintrag muss spätestens bei Satzungsbeschluss bzw. bei Vorlage des Bauantrages (falls diese vor dem Satzungsbeschluss liegt) erfolgt sein.

3.2.2.13 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Die Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Verbesserung der Bodenstrukturen. Die Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens wird durch die Entwicklung eines Laub-Mischwaldes erhöht. Der Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln fördert die Entwicklung eines schadstofffreien Bodens mit natürlichem Nährstoffgehalt. Die relativ waldarme Landschaft erfährt durch die vorgesehenen Pflanzungen langfristig eine Aufwertung und wird durch die Orientierung an der potenziellen natürlichen Vegetation wieder in einen naturnäheren Zustand überführt. Der langfristig entstehende Mischwald fördert die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung, da er die Bebauung nach Norden hin abschirmt und das Landschaftsbild bereichert.

3.2.2.14 Tabelle zur Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m^2
Obstplantage im nördlichen Teil des Plangebietes (private Grünfläche 3)	intern	Intensivobst-Plantage	Pflanzung von Laubbäumen zur Entwicklung eines naturnahen Laub-Mischwaldes	4.683
Summe				**4.683**

3.2.2.15 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit der angestrebten Maßnahme exakt abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Da die Flächen sich nicht im Eigentum der Stadt Lindau (B) befinden, sind zusätzlich vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

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

3.2.3.1 Es wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für den Landmaschinen-Fachbetrieb innerhalb des Stadtgebietes diskutiert. Eine Entwicklungsmöglichkeit am jetzigen Firmenstandort ist angesichts immer größerer landwirtschaftlicher Gerätschaften mit entsprechenden räumlich größer dimensionierten Hallen nicht möglich. Der gewählte Standort stellt derzeit die einzige Möglichkeit dar, den für eine angemessene Entwicklung des Betriebes erforderlichen Raumbedarf zu decken.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Als Betriebs-Standort erscheint das zu überplanende Grundstück geeignet, da es eine Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur und die Gemeindeverbindungs-Straße aufweist und sehr kundennah liegt. Zudem ist der Bereich weder exponiert noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein.

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

3.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

3.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter, die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung waren die beiden Leitfäden "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

3.3.1.2 Die Untere Immissionsschutz- und die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau sowie das Amt für Landwirtschaft und Forsten Kempten äußerten sich im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorhaben (siehe Ergebnisvermerk vom 19.11.2008).

Zudem liegt eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 06.11.2008 vor.

3.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

3.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds, den geologischen Verhältnissen sowie dem Grundwasserstand vor.

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

3.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Die Stadt Lindau (B) unterstützt den Vorhabenträger auf dessen Wunsch bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und steht ihm beratend zur Seite. Sie überprüft, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Ge-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

gebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Stadt Lindau (B) kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Behörden (Untere Naturschutzbehörde, Amt für Landwirtschaft und Forsten) angewiesen.

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

3.3.4.1 Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Ansiedlung einer Landmaschinen-Reparaturwerkstatt mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50.

3.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 1,51 ha und besteht jeweils zur Hälfte aus Grünflächen und für die Bebauung vorgesehenen Flächen.

3.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Plangebietes. Nördlich vom überplanten Bereich liegen vier Teilflächen eines gem. Art. 13d BayNatSchG kartierten Biotopes (hochstaudenreiche Wiesengräben mit einzelnen Weiden und Birken). Westlich des Plangebietes befindet sich ein streugenutztes, eutrophes Hangquellmoor, das ebenfalls ein gem. Art. 13d BayNatSchG geschütztes Biotop darstellt. Das Plangebiet liegt zudem im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 "Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee) und Bodenseeufer".

3.3.4.4 Das überplante Gebiet liegt inmitten landwirtschaftlicher Flächen (Intensivobstanbau, Grünland) und wird im Moment zum Obstanbau (Apfel-Halbstämme) genutzt. Weiter südöstlich schließen private Gärten und die Bebauung des westlichen Ortseingangs von Unterreitnau an. Die Flächen des Plangbebietes sind von überwiegend geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Bedeutung der Flächen für das Landschaftbild ist dagegen höher einzustufen. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper und Hofflächen) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen, Verlust freier Landschaft in einem für die Naherholung wichtigen Bereich) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die bestehende Obstplantage erhalten. Es erfolgen keine naturnahen Pflanzungen.

3.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: umfangreiche naturnahe und landschaftstypische Eingrünung der Bebauung und der Hofflächen, Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Einpassung der Gebäude in den Geländeverlauf, Vermeidung der Bebauung der an die Wiesengräben angrenzenden Bereiche im nördlichen Plangebiet. Zum Ausgleich des Eingriffes werden im nördlichen Bereich des Plangebietes die Bäume der vorhandenen Obstplantage entfernt. Stattdessen werden heimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt, die zu einem naturnahen Laub-Mischwald aus Esche, Berg-Ahorn, Stiel-Eiche und Winder-Linde entwickelt werden.

3.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt nach dem Regel-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

verfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden innerhalb des Planungsgebietes durchgeführt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 4.671 m^2 und kann vollständig abgedeckt werden.

3.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.

3.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4.1 Örtliche Bauvorschriften

4.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

4.1.1.1 Es werden keine Regelungen über die Gestaltung der Gebäude getroffen, um der Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit zu gewähren. Um dennoch sicher zu stellen, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation entsteht, werden gestalterische Aspekte zum Vorhaben zusätzlich im Durchführungsvertrag geregelt.

4.2 Sonstige Regelungen

4.2.1 Abstandsflächen

4.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungs-Situation zu vermeiden.

4.2.2 Werbeanlagen und Fahnenmasten

4.2.2.1 Durch die Beschränkung der Anzahl, der Größe und der Art der Werbeanlagen und Fahnenmasten wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen und Fahnenmasten sollten auf Grund der Lage des Grundstückes am Ortsrand zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5 Begründung – Sonstiges

5.1 Umsetzung der Planung

5.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

5.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

5.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

5.1.2 Wesentliche Auswirkungen

5.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

5.1.3 Durchführungsvertrag

5.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen. Basierend auf der allgemeinen Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Mischgebiet (MI), sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.2 Erschließungsrelevante Daten

5.2.1 Kennwerte

5.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,51 ha

5.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als "Landtechnik Kremler"	0,72	47,7 %
Private Grünflächen	0,79	52,3 %

5.2.2 Erschließung

5.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtentwässerungswerke Lindau (B)

5.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co.KG

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

5.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co.KG

5.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindau (B)

5.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

5.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Landtechnik Kremler" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

5.3 Zusätzliche Informationen

5.3.1 Planänderungen

5.3.1.1 Bei der Planänderung vom 18.03.2009 fanden die Überlegungen aus der Besprechung vom 04.03.2009 wie folgt Berücksichtigung.

- Festsetzung eines straßenparallelen Grünstreifen mit Pflanzung von neun Bäumen erster Ordnung und Reduzierung der für Bebauung vorgesehenen Flächen
- Anpassung der Baugrenzen an die Planung des Vorhabenträgers
- Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung
- Aufnahme der Festsetzung zum Ein-/Ausfahrtsbereich
- Aufnahme der Festsetzung zum Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Aufnahme der Festsetzung zu Haupt-Versorgungsleitungen
- Aufnahme der Festsetzung zu Leitungsrecht
- Änderungen bei den Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Konkretisierung der Pflanzgebote im Hinblick auf Pflanzabstände und Pflanzqualitäten, Änderung des Pflanzgebotes auf der privaten Grünfläche 3
- Änderungen und Ergänzungen der örtlichen Bauvorschrift zu Werbeanlagen und Fahnenmasten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

5.3.1.2 Bei der Planänderung vom 01.09.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteili-

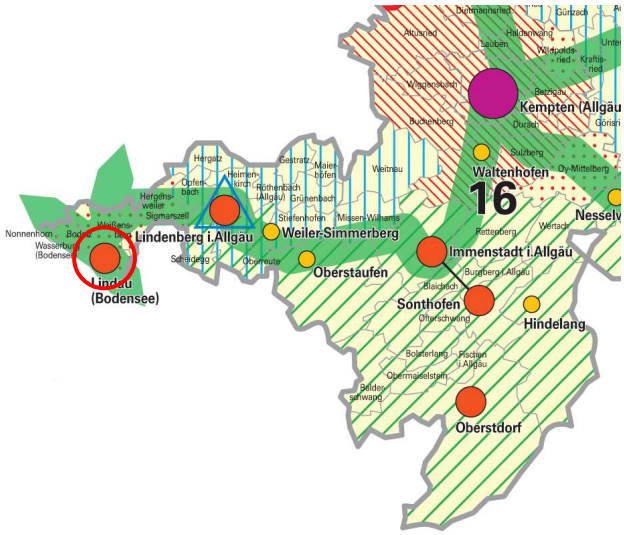
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

gung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Stadtratsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Stadtratssitzung vom 28.09.2010 enthalten):

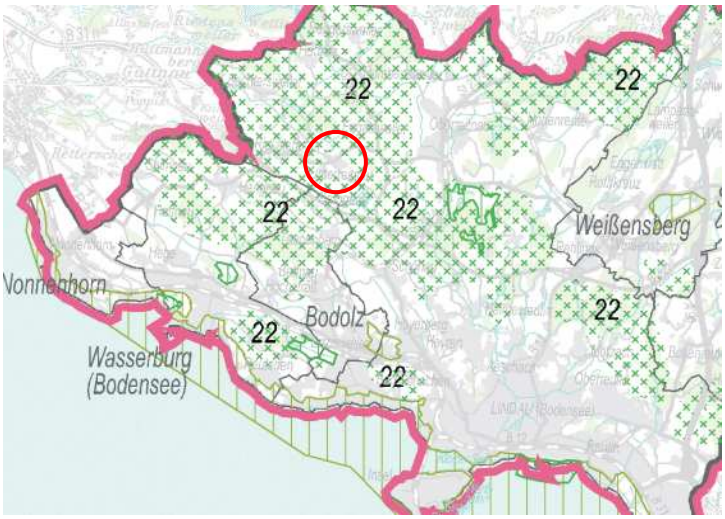
- Ergänzungen bei den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum", Mittelzentrum, Entwicklungsachse Kempten-Lindau und Landesgrenze BW-Lindau



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Grenzbereich zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (×××)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Südosten entlang der Verbindungsstraße zwischen Unterreitnau und Bechtersweiler

Blick von Süden auf das zu überplanende Grundstück

Blick von Südwesten entlang der Verbindungsstraße zwischen Unterreitnau und Bechtersweiler, das zu überplanende Grundstück liegt links im Bild

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Südwesten über das zu überplanende Grundstück

Blick von Westen aus einiger Entfernung über das zu überplanende Grundstück, im Hintergrund ist die Kirche von Unterreitnau zu sehen

Blick von Norden über das zu überplanende Grundstück

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8 Verfahrensvermerke

8.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 25.11.2008. Der Beschluss wurde am 16.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand vom 20.03.2009 bis 27.03.2009 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.04.2009 bis 22.05.2009 (Billigungsbeschluss vom 31.03.2009.; Entwurfsfassung vom 18.03.2009 Bekanntmachung am 09.04.2009) sowie vom 02.06.2009 bis 02.07.2009 (Billigungsbeschluss vom 31.03.2009.; Entwurfsfassung vom 18.03.2009 Bekanntmachung am 22.05.2009) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 14.11.2008 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 15.04.2009 (Entwurfsfassung vom 18.03.2009) sowie mit Schreiben vom 29.05.2009 (Entwurfsfassung vom 18.03.2009) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 28.09.2010 über die Entwurfsfassung vom 01.09.2010.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

8.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

8.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Landtechnik Kremler" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Landtechnik Kremler" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am: 27.02.2009

Plan geändert am: 18.03.2009

Plan geändert am: 01.09.2010

Planer:

..... Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau (B)

(i.A. Nina Doll)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen