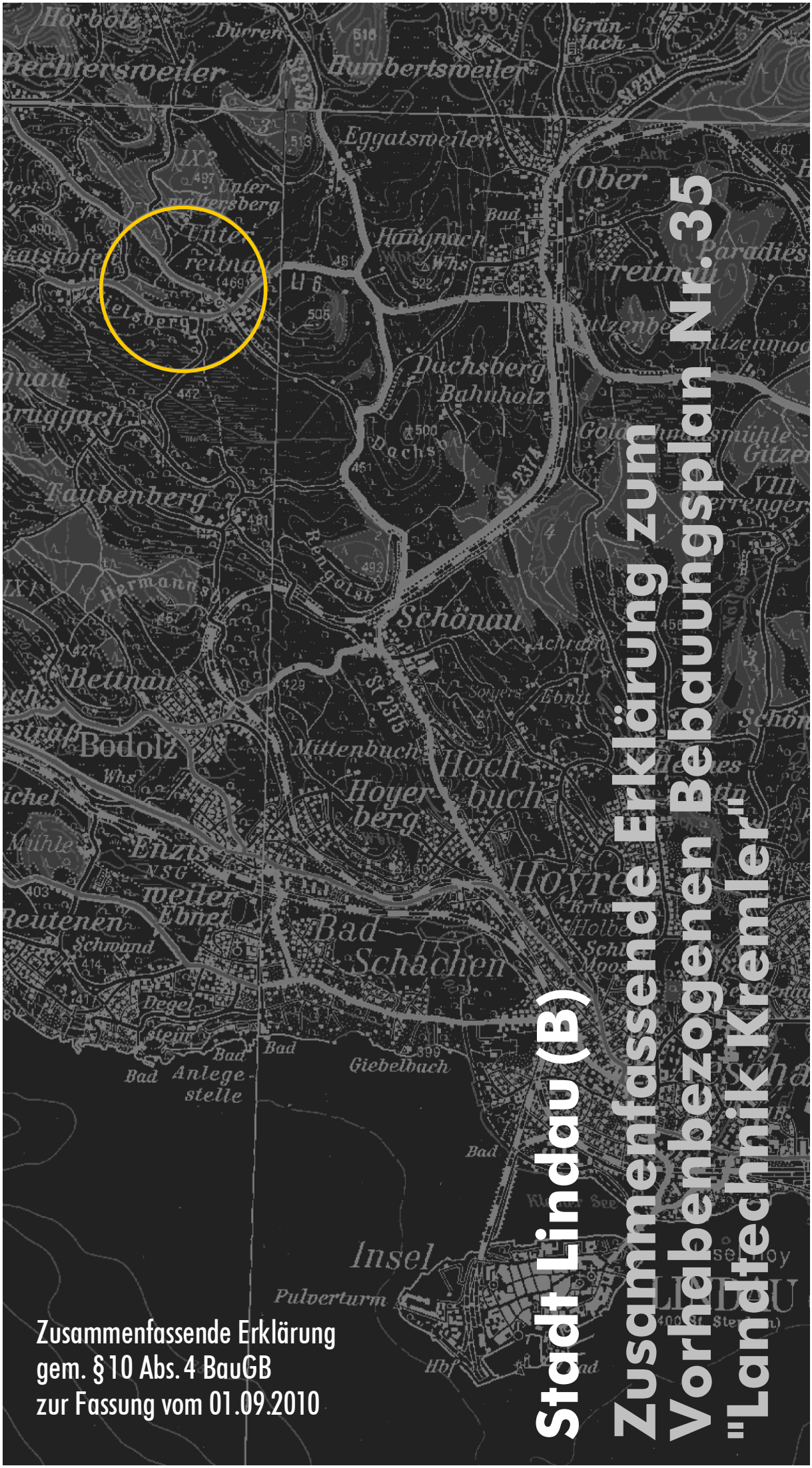

Stadt Lindau (B)

Zusammenfassende Erklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Landtechnik Kremler"

Zusammenfassende Erklärung
gem. §10 Abs. 4 BauGB
zur Fassung vom 01.09.2010

www.buerosieber.de

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Landtechnik Kremler" wurde eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. §2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Landtechnik Kremler" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.11.2008 gemäß §4 Abs. 1 BauGB, Hr. Miller, Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde, Fr. Hutner, Stadtverwaltung Lindau, Sachgebiet Umweltschutz, Hr. Gfall, Stadtgärtnerei Lindau:

Die Bebauung ist auf den südlichen Teil des Geltungsbereiches zu beschränken. Die nördlich daran anschließende kleine Gelände-Erhebung soll von Bebauung freigehalten werden. Der Planungsbereich wird zur Zeit hauptsächlich als Intensivobst-Anbaufläche verwendet und soll zukünftig als Gewerbe-Standort genutzt werden. Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist daher ein Kompensationsfaktor von 0,45 anzusetzen. Der naturschutzfachliche Ausgleich soll vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Auf der Gelände-Erhebung im nördlichen Teil sollen Bäume gepflanzt werden, die sich langfristig zu einem naturnahen Buchen-Mischwald entwickeln.

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 sowie 6.1 und 6.2 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 der vorhandenen Wanderwege eine besondere Bedeutung für die Naherholung. Daher wird das Regelverfahren wie nachfolgend dargelegt angewandt.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen: naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, dadurch landschaftstypische Eingrünung der Bebauung; Eingrünung der Hofflächen durch Pflanzungen an Stellplätzen und entlang der Straße; Reduzierung des Versiegelungsgrades und Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die Stellplätze; Einpassung der Gebäude in den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen; Vermeidung der Bebauung der an die Wiesengräben angrenzenden Bereiche im nördlichen Plangebiet; Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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. Im Nordosten wird der Planbereich von einem Graben begrenzt, entlang dessen eine Reihe von Sträuchern und jungen Bäumen steht. Im Südosten grenzen eine weitere Obstbaumkultur sowie private Gärten an, in denen sich heimische Obstbäume genauso wie – teils eingeführte – Ziersträucher und artenarme Rasenflächen befinden. Westlich des überplanten Bereiches schließen eine weitere Intensivobstplantage, eine Brachfläche sowie, im Hangbereich zum westlich angrenzenden Wald, Mähwiesen an. Besondere Artenvorkommen sind für den Bereich des Plangebietes nicht bekannt und auf Grund der relativ intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu erwarten. 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.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Die Fläche stellt im Moment einen landwirtschaftlichen Ertragsstandort dar. Es handelt sich um unversiegelte Böden, die anthropogen überprägt sind. 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. 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 landwirtschaftliche 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.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 zulässig. Die Gebäude werden in den natürlichen Geländeverlauf eingepasst, um größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen zu vermeiden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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. 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.

Stellungnahme vom 06.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 vom Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B):

Es liegen nach den Unterlagen keine Informationen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse vor. Das Fehlen entsprechender Untersuchungen hält der BN angesichts der

großen Flächenversiegelungen für ein schweres Versäumnis. Dies wird als ein erheblicher Mangel in der Planung bewertet.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Mit einer zukünftigen Beeinträchtigung der Oberflächen-Gewässer durch Schadstoffeintrag war 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, wurde 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 06.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 vom Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B):

Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Kempten liegen im Geltungsbereich keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vor. Weder das Wasserwirtschaftsamt noch das Landratsamt äußerten Bedenken im Hinblick auf die örtlichen Grundwasserverhältnisse. Mit höher anstehendem Grundwasser ist wenn überhaupt im nördlichen Bereich zu rechnen. In diesen Bereichen ist jedoch keine Bebauung geplant. Auf Grund von Aufschlüssen und Erfahrungen aus der näheren Umgebung des Änderungsbereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass speziell die südlichen Flächen für eine Bebauung geeignet sind. Eine gesonderte Baugrund-Untersuchung war für das Bauleitplan-Verfahren daher nicht erforderlich. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch die Verwendung von teilversiegelten Belägen minimiert.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.11.2008 gemäß §4 Abs. 1 BauGB, Auszug aus der schriftlichen Stellungnahme vom 06.11.2008 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Die Wasserversorgung als auch die Abwasserbeseitigung sollten durch die Anschlussmöglichkeit an die zentralen städtischen Anlagen gesichert sein. Bezüglich der Gewässernähe scheinen die Abstände ausreichend zu sein. Vor Baubeginn müssen die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen

Genehmigungen für die Siedlungsentwässerung - Oberflächenentwässerung/Einleitung von Niederschlagswasser - eingeholt werden. Die Höhenlagen der Betriebsflächen sollten der Zufahrtsstraße angepasst werden.

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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.

Stellungnahmen vom 27.04.2009 und vom 03.06.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Die Ableitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Planungsbereich ist auf der Grundlage der DWA-Merkblätter M153 bzw. A117/A138 zu planen. Gegebenenfalls sind die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren vor Inbetriebnahme der Anlagen durchzuführen. Einzelantrag soll nochmals vorgelegt werden.

Stellungnahme vom 03.06.2009:

Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis. Die Wasserversorgung als auch die Abwasserbeseitigung sind durch den Anschluss an die zentralen städtischen Anlagen gesichert. Die Ableitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Planungsbereich hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen; d.h. unter Beachtung und auf der Grundlage der DWA-Merkblätter M153 bzw. A117/A138. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und sonstigen Erlaubnisse für die Siedlungsentwässerung, d.h. Oberflächenentwässerung/Niederschlagswassereinleitung und Abwasserbeseitigung sind frühzeitig einzuholen. Wir empfehlen die Anpassung der Betriebsflächen an die Höhenlage der Zufahrtsstraße. Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sind u.a. nicht gegeben; sollte sich dennoch während der Baumaßnahme der Verdacht hinsichtlich Bodenverunreinigungen ergeben, sind das Landratsamt Lindau als auch das Wasserwirtschaftsamt Kempten zu verständigen, um ggf. erforderliche Maßnahmen abzustimmen.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 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).

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen vom 27.04.2009 und vom 03.06.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu eventuell auftretenden Bodenverunreinigungen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Es erfolgte keine Anpassung der Betriebsflächen an die Höhenlage der Zufahrtsstraße, da bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung von der Unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich gefordert wurde, die natürliche Böschung zur Straße hin zu erhalten. Das Vorhaben ist umso besser in die Landschaft eingepasst, umso tiefer die Baukörper im Gelände liegen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Der Planbereich ist auf Grund der Nähe zum Bodensee durch ein mildes Klima und eine im Vergleich zum übrigen Alpenvorland lange Vegetationsperiode gekennzeichnet. Die Nähe der Alpen bedingt häufige Föhnwinde und relativ große Niederschlagsmengen. 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 oder Lärm-Immissionen im Plangebiet führen. Durch die Errichtung der Baukörper kommt es zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 wei-

terhin bestehen, beeinträchtigen die geplante Gewerbenutzung jedoch nicht.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.11.2008 gemäß §4 Abs. 1 BauGB, Hr. Miller, Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde, Fr. Hutner, Stadtverwaltung Lindau, Sachgebiet Umweltschutz, Hr. Gfall, Stadtgärtnerei Lindau:

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet verlaufen mehrere Wanderwege. Daher ist das Landschaftsbild bei der Durchführung der Planung besonders zu berücksichtigen. Die Bauwerke sind durch großzügige Pflanzungen gut in die Landschaft einzubinden. Im Rahmen des grünordnerischen Konzepts soll vor allem in Richtung der Straße und des Orts-Randes eine dichte Eingrünung erfolgen. Die Eingrünung des Grundstücks zur Straße hin soll in einem größeren Umfang erfolgen als im bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorliegenden Vorentwurf des Architekturbüros Preis eingezeichnet. Die geplanten Gebäude sind architektonisch an das Orts-Bild anzupassen, was beispielsweise durch eine Höhenbegrenzung oder eine entsprechende Fassaden-Gestaltung erfolgen kann. Die Blickbeziehung soll zur Dorf-Kirche nicht beeinträchtigt werden. Das Vorhaben ist umso besser in die Landschaft eingepasst, umso tiefer die Baukörper im Gelände liegen. Daher ist eine Auffüllung des Grundstückes, das im südlichen Bereich leicht unter dem Straßenniveau liegt, zu vermeiden. Die natürliche Böschung zur Straße hin soll erhalten werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.03.2009 bis 27.03.2009 gemäß §3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 20.03.2009 von Hrn. Erich Jörg:

Ich bedauere als Bürger der Stadt Lindau diese Entwicklung in Unterreitnau. Ich liebe das Bodenseehinterland und setze mich dafür ein, dass diese liebliche und feingliedrige Landschaft bewahrt bleibt. Im Übrigen unterstütze und unterstreiche ich die Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau, vom heutigen Tage in allen Punkten. Um Wiederholung zu vermeiden, verweise ich auf diese Stellungnahme.

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Das überplante Gebiet ist Teil des Westallgäuer Hügellandes, welches durch sein ausgeprägtes, während der Eiszeit geformtes Relief geprägt ist. Das Gebiet liegt am Rande des Orts-Teiles Unterreitnau nördlich der Gemeindeverbindungs-Straße nach Bechtersweiler inmitten landwirtschaftlicher Flächen. 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, bewal-

dete 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. 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.

Stellungnahme vom 06.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 vom Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B):

Das ist der gravierendste Punkt in der gesamten Planungsgeschichte. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird nach Ansicht des BN im Umweltbericht geradezu verniedlicht. Wir werden in dieser Meinung bestärkt durch eine Stellungnahme der Regierung von Schwaben zur FNP-Änderung im Prallelverahren. Wir zitieren: "Das Flurstück liegt abgesetzt von der Ortsbebauung im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 .... Gemäß LEP-Ziel B VI 1.1 Abs. 3 sollen Neubauflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. In diesem Fall ist die Eignung des Ortes Unterreitnau als geeignete Siedlungseinheit für ein Gewerbegebiet insbesondere aufgrund des Größenverhältnisses vom geplanten Gewerbegebiet (1,5 ha) zu den - im FNP ausgewiesenen - Siedlungsflächen in Unterreitnau (weniger als 4 ha) fraglich. Das Gewerbegebiet würde den ländlich geprägten Ort deutlich dominieren, was nicht nur bezüglich der Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit, sondern auch betreffend der Erhaltung einer gewachsenen Siedlungsstruktur und der Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes problematisch erscheint." Diese schwerwiegenden Bedenken einer Behörde in den Planunterlagen zu verschweigen, ist ein grober Verstoß gegen die sachgerechte Aufbereitung von Für und Wider der Planung. Im Umweltbericht wird zwar die Konfliktträchtigkeit im Bezug auf die landschaftliche Situation erkannt, aber die Schlussfolgerung daraus ist nicht nachvollziehbar. Es ist ein gehöriger Trugschluss, dass durch Minimierungsmaßnahmen wie "umfangreiche Ortsrandeingrünung" etc. der "ländliche Charakter des Gebietes weiterhin erlebbar ist und die hochwertige Landschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt wird". Solche Maßnahmen

können allenfalls kaschieren, aber verbaute Landschaft nicht ausgleichen. Die geplanten Dimensionen der Baukörper, eine Werkstatthalle von 61 m Länge, 30 m Breite und knapp 10 m Höhe und Fahrzeughallen vom 56 m Länge, 9 m Breite und 7 m Höhe, sind gewaltig und zerschlagen geradezu die hochwertige landschaftliche Situation. Von der Erlebbarkeit des ländlichen Raumes kann keine Rede mehr sein. Auch die geplante Festsetzung der Haupt-Firstrichtung in 7.2.6.7 auf Seite 28, durch die das Vorhaben "harmonisch zur bestehenden Bebauung hinzutritt...", vermag in keinster Weise den dramatischen Eingriff abzumildern. Den Befürwortern wird geraten, sich einmal auf die Höhenzüge südlich und nördlich des Planungsgebietes zu stellen, um zu ermessen, welcher Störfaktor von einem solches Gewerbegebiet ausgehen würde.

Stellungnahme vom 12.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 von Hrn. Erich Jörn, Lindau (B):

Gegen die Flächennutzungsplanänderung und die damit verbundene Aufstellung des Bebauungsplanes "Landtechnik Kremler" im Lindauer Ortsteil Unterreitnau erhebe ich Einspruch. Ich lehne die geplanten Baumaßnahmen mit großer Entschiedenheit ab.

Keine städtebauliche Ordnung: Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 3) sollen geplante Baumaßnahmen städtebauliche geordnet sein und sich harmonisch dem Vorhandenen anpassen. Die geplante Ansiedlung des Unternehmens Kremler mit Baukörpern bis zu 60 m Länge in freier Landschaft wirkt verheerend auf das Orts- und Landschaftsbild. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang mit der vorhandenen Dorfstruktur des Ortsteils Unterreitnau kann keine Rede sein. Bei dem Ortsteil Unterreitnau handelt es sich um einen ländlich strukturierten Weiler mit lockerer Bebauung. In deren Mittelpunkt steht deutlich sichtbar mit malerisch geartetem Charakter die Dorfkirche. Dorf, Kirche und die Landschaft des Bodenseehinterlandes stehen in einem Einklang zueinander. Hier in dieser Lage einen kolossalen Baukörper zu platzieren, der auf das Vorhandene von Landschaft und Dorf keinerlei Rücksicht nimmt, sprengt alle guten Grundsätze zum Schutz von Land und Raum. Länge, Form und Ausführung der Gebäude erdrücken die liebliche Bodenseelandschaft und erschlagen geradezu das Gebiet zwischen den beiden Hügelketten. Man muss nur einmal auf den Mühleberg im Norden des Geländes stehen, um die Auswirkungen zu ermessen und zu erahnen, die da die Tal- und Senkenlandschaft belasten werden, gerieten die Planungen zur Wirklichkeit. Das Störpotenzial für Dorf und Umland ist beträchtlich.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 20.03.2009 von Hrn. Erich Jörg, bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.03.2009 bis 27.03.2009 gemäß §3 Abs. 1 BauGB:

Siehe zu o.g. Thema die Abwägung zur Stellungnahme von Herrn Erich Jörg und Herrn Klaus Burger, unter Punkt 2.1.1 Planungs-/Baurecht und Standortuntersuchung.

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Die zu bebauende Fläche ist 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, wurden folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen: Westlich der Bebauung wurde eine umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt, um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Zudem wurde entlang der Straße ein mit Bäumen zu bepflanzender Grünstreifen festgesetzt. Damit die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich erhalten bleiben, wurden 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 Einbindung der Bebauung in die Umgebung zu erreichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 06.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 vom Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B):

Die Bedenken, die sich auf den Eingriff in die Landschaft bzw. das Ortsbild beziehen, wurden bei der Betrachtung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes bereits behandelt. Bei der Planung des Vorhabens wurde das bestehende Orts- und Landschaftsbild besonders beachtet. Durch das geplante Vorhaben wird die Sichtbeziehung aus Richtung Bechtersweiler auf den markanten Kirchturm in der Ortsmitte nicht erheblich beeinträchtigt. Zudem wurden die Materialien der Gebäudefassaden sowie die Dachform so gewählt, dass diese einen Bezug zur Landschaft und zur bestehenden ländlichen Bebauung herstellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 von Hrn. Erich Jörn, Lindau (B):

Siehe zu den Punkten "keine städtebauliche Ordnung" die Abwägung zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B).

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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. Die Arten der Obstplantage verlieren zum Teil ihren Lebensraum.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Der westliche Randbereich sowie das nördliche Drittel des Plangebietes erfahren 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 gewerblich genutzten Flächen, so dass Lichtemissionen und andere visuelle Reize nicht über den direkten Umkreis der Bebauung hinausreichen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 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. Da auf keiner Seite unmittelbar Bebauung angrenzt, ist die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln oder eventuell auftre-

tender Steinschlag als unproblematisch anzusehen.

Stellungnahme vom 06.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 vom Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B):

Die Prognose bei Durchführung hat nach Meinung des BN beinahe zynischen Charakter. Bei den Ausmaßen der geplanten Baukörper kann auch eine neue Waldfläche von 0,7 ha - inselartig inmitten einer Senke zwischen den Moränenzügen - nie und nimmer als Bereicherung angesehen werden. Dies noch als Attraktion für Naherholung und Tourismus zu verkaufen, ist makaber und in einem Umweltbericht fachlich nicht haltbar.

Stellungnahme vom 22.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 von Hrn. Alfons Bemetz und Arthur Bemetz Lindau (B):

Folgende Bedenken werden bzgl. des Bebauungsplanes Nr. 35 "Landtechnik Kremler" eingereicht: Wir betreiben beide eine Ferienwohnung. Im Vorfeld haben wir mit verschiedenen Feriengästen gesprochen und Ihnen die Situation geschildert. Sämtlichen bisherigen Feriengäste haben sich dahingehend geäußert, dass sie hier die ländliche Idylle, die schöne Aussicht und die ruhige Lage gesucht und gefunden haben und wahrscheinlich dann nicht mehr kommen werden. Die Senke ist wie ein Trichter und da der Lärm generell nach oben steigt, würden wir diesen komplett abbekommen. Wir sehen darin das weitere Problem, dass wenn diese Fläche bebaut wird, der Weg geebnet ist, um im Sinne einer Ortsabrundung weitere Bebauungen stattfinden werden.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

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 ermittelt. Es zeigte sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet am nächstgelegenen Einwirkort (Fl.-Nr. 116/3) eingehalten werden. Besondere Lärmschutzmaßnahmen waren daher nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 06.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 vom Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B):

Die Aufforstung einer Waldfläche im Norden des Änderungsbereiches wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau (B) als Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen. Die Bepflanzung wurde mit dem Forstamt abgestimmt. Inmitten der relativ waldarmen umgebenden Landschaft stellt die neue Waldfläche trotz ihrer vergleichsweise geringen Größe und der topographisch gesehen tieferen Lage eine Aufwertung für das Landschaftsbild dar. Inwieweit die Waldfläche im Laufe ihrer Entwicklung von Naherholungs-Suchenden oder Touristen als positives Landschaftselement angesehen wird, hängt zum Teil auch von der subjektiven Wahrnehmung ab. Generell erhöht die Waldfläche jedoch den Strukturreichtum und damit auch die Vielfalt des Landschaftsbildes, so dass ihre Anlage als geeignete Ausgleichsmaßnahme bewertet wurde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 22.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 von Hrn. Alfons Bemetz und Arthur Bemetz Lindau (B):

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die durch die Errichtung der Baukörper entsteht, wurde so gering wie möglich gehalten, damit der ländliche Charakter des Gebietes weiterhin erlebbar bleibt. Hierzu wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan westlich der Bebauung eine umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt, um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Zudem wurde entlang der Straße ein mit Bäumen zu bepflanzender Grünstreifen festgesetzt. Damit die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich erhalten bleiben, wurden 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. Das Anwesen der Familien Bemetz befindet sich im Außenbereich in mehr als 200 m Entfernung zum geplanten Betriebsgrundstück der Fa. Kremler. Der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm im Außenbereich ist tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Am zum Vorhaben Kremler nächstgelegenen Einwirkort in ca. 50 m Entfernung zum Betriebsgrundstück wird der Tages-Immissionsrichtwert von 60 dB(A) um 4 dB(A) unterschritten. Auf Grund des viermal größeren Abstandes des Anwesens der Familien Bemetz wird der Immissionsrichtwert tagsüber dort ebenfalls eingehalten bzw. erheblich unterschritten. Während der Nachtzeit finden keine Tätigkeiten auf dem Betriebsgrundstück statt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt nur den Landtechnik-Betrieb Kremler an dieser Stelle zu. Die Planung beschränkte sich bei der Fläche auf die für das Vorhaben notwendige Größe. Erweiterungen der Bauflächen werden sich allein auf Grund der Gebiets-Eingrünung als schwierig erweisen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.11.2008 gemäß §4 Abs.1 BauGB, Auszug aus der schriftlichen Stellungnahme vom 31.10.2008 des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Besonders wichtig ist, dass dann der Fundplatz unverändert zu belassen ist. Daher bitten wir um Aufnahme folgenden Textes in die Planung:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich. Im westlichen Teil von Unterreitnau befinden sich mehrere Baudenkmäler, die das Ortsbild wesentlich prägen. Gerade vom westlichen Ortseingang aus kann die traditionelle, noch weitgehende intakte Ansicht des Orts-Teiles gut gesehen werden.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 sowie die Dachform 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.11.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Fr. Ehrenberg, Landratsamt Lindau, Untere Immissionsschutzbehörde:

Es muss gewährleistet sein, dass die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet von tags-über/nachts von 60/45 dB(A) an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Für das geplante Vorhaben ist ein Lärmgutachten zu erstellen. Die im Osten an das zu überplanende Grundstück angrenzenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 116/2, 116/3, 116/4 sowie die nördlich davon liegenden Flächen sind im Gutachten zu berücksichtigen.

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Relevante Lärmemissionen gibt es aus dem Plangebiet nicht. Auch Luftverunreinigungen 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.

Stellungnahmen vom 06.07.2009 und vom 28.04.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 des Landratsamtes Lindau (B), Immissionsschutz:

Stellungnahme vom 06.07.2009:

Die in der Stellungnahme vom 28.04.2009 getroffene Einwendung kann ausgeräumt werden, wenn die unten stehenden Möglichkeiten der Überwindung im Bebauungsplan oder Durchführungsvertrag festgesetzt werden. Durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan oder Durchführungsvertrag kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm sichergestellt werden: Die Errichtung und der Betrieb der Landmaschinenreparaturwerkstätte Kremler erfolgt

gemäß den in Ziffer 6 und 7 der schalltechnischen Untersuchung des Büro für Stadtplanung H. Sieber vom 04.02.2009 genannten betrieblichen und bautechnischen Anforderungen.

Stellungnahme vom 28.04.2009:

Die Einhaltung der im schalltechnischen Gutachten zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Landtechnik Kremler" in der Fassung vom 04.02.2009 getroffenen Prognosebedingungen, bei denen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen Einwirkort gewährleistet ist, ist durch den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.03.2009 nicht sichergestellt. Durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm sichergestellt werden: Der Betrieb der Reparaturwerkstatt inkl. des Waschplatzes und des Betriebshofes ist auf den Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zu beschränken. Die Außenbauteile des Werkstatgebäudes sind fugendicht miteinander zu verbinden und müssen mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße Rw aufweisen:

Fassaden (inkl. Fenster, Tore, Türen): 35 dB(A)

Dach: 35 dB(A)

Der Betrieb von lärmintensiven Maschinen oder die Durchführung von lärmintensiven Tätigkeiten ist im Zusammenhang mit der Reparatur von Landmaschinen und Kleingeräten nur innerhalb des Werkstattgebäudes zulässig.

Die Durchführung von Motorenprüfungen von Kleingeräten ist nur innerhalb des Werkstattgebäudes in einem separaten Schallschutzraum zulässig.

Stellungnahmen vom 18.05.2009 und vom 23.06.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 des Landratsamtes Lindau (B), Umweltrecht, Bereich Bodenschutz:

Stellungnahme vom 18.05.2009:

Wir haben derzeit nach jetzigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet. Wir bitten Sie jedoch Folgendes in den Textteil des Bebauungsplanes mit aufzunehmen: Sollte bei den Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material zu Tage kommen sind die weiteren Bauarbeiten gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren und das Landratsamt Lindau (B), sowie das Wasserwirtschaftsamt Kempten (i.A.) umgehend zu informieren. Der Aushub ist in diesem Fall zu analysieren und unter Beachtung der Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetztes, sowie der Nachweisverordunung einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Stellungnahme vom 23.06.2009:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 18.05.2009 bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 mit der Ergänzung, dass

uns zwischenzeitlich die der Planung zugrunde liegende Standortalternativen-Prüfung übersandt wurde.

Stellungnahme vom 06.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 vom Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B):

Durch die Verriegelung des Landschaftsraumes mit einem großen Baukörper von 61 m Länge in der Hauptwindrichtung West-Ost dürfte nach Ansicht des BN sehr wohl eine Beeinträchtigung des Luftaustausches und der kleinklimatischen Verhältnisse eintreten. Die Untersuchungsergebnisse des Lärmgutachtens sind den Planunterlagen nicht beigefügt. So ist nicht ersichtlich ob alle möglicherweise betroffenen Anwesen untersucht wurden. Auch dies ist als Mangel in der Planung zu bewerten.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

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 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 Lindau (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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen vom 06.07.2009 und vom 28.04.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 des Landratsamtes Lindau (B), Immissionsschutz:

Die geforderte Regelung, dass die Errichtung und der Betrieb der Landmaschinenreparaturwerkstätte Kremler gemäß den in Ziffer 6 und 7 der schalltechnischen Untersuchung des Büro für Stadtplanung H. Sieber vom 04.02.2009 genannten betrieblichen und bautechnischen Anforderungen erfolgt, wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm wurde somit sichergestellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen vom 18.05.2009 und vom 23.06.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 des Landratsamtes Lindau (B), Umweltrecht, Bereich Boden-

schutz:

Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 06.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 vom Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B):

Die Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Landtechnik Kremler" wurde bei der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt, so dass hier kein Verfahrensfehler vorlag. Die Untersuchung zeigte ebenfalls, dass am nördlich des Planungsgebietes gelegenen Gehöft der zulässige Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB(A) erheblich unterschritten wird. Bereits am zum Vorhaben Kremler nächstgelegenen Einwirkort in ca. 50 m Entfernung wird der zulässige Immissionsrichtwert um 4 dB(A) unterschritten. Das nördlich liegende Anwesen befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m und unterschreitet den zulässigen Immissionsrichtwert, da Schall bei zunehmender Entfernung abnimmt, erheblich.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist vorwiegend eben.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.11.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Auszug der schriftlichen Stellungnahme vom 13.11.2008 der Regierung von Schwaben:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung, als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP): B VI 1 (G) Erhaltung der gewachsenen

Siedlungsstruktur, Achten auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild; B V11.1 Abs. 3 (Z) Zersiedelung der Landschaft verhindern, Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten; B V11.5 Abs. 1 (G) Siedlungsgebiete möglichst schonend in die Landschaft einbinden; B VI 2.1 (G) vorausschauende kommunale Bodenpolitik

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16): B I 2.1 (Z) Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 22 "Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee) und Bodenseeufer"; B II 1.2 Abs. 1 (Z) Stärken der mittelständischen Betriebsstruktur und Abs. 2 (G) dabei besondere Bedeutung der Bereitstellung von geeigneten Gewerbestandorten; B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft verhindern, Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten

Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung: Die Stadt Lindau plant nordwestlich des Ortes Unterreitnau (Fl.-Nr. 115) eine etwa 1,5 ha große Gewerbefläche zur Ansiedlung der Firma "Landmaschinentechnik Kremler" im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung auszuweisen. Das Flurstück liegt abgesetzt von der Ortsbebauung im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 "Moränenhügelland nördlich Lindau (B) und Bodenseeufer".

Gemäß LEP-Ziel B VI 1.1 Abs. 3 sollen Neubauflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. In diesem Fall ist die Eignung des Ortes Unterreitnau als geeignete Siedlungseinheit für ein Gewerbegebiet insbesondere aufgrund des Größenverhältnisses vom geplanten Gewerbegebiet (1,5 ha) zu den - im Flächennutzungsplan ausgewiesenen - Siedlungsflächen in Unterreitnau (weniger als 4 ha) fraglich. Das Gewerbegebiet würde den ländlich geprägten Ort deutlich dominieren, was nicht nur bezüglich der Anbindung an eine geeignete Sieldungseinheit, sondern auch betreffend der Erhaltung einer gewachsenen Siedlungsstruktur und der Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes problematisch erscheint. Hinzu kommt, dass die Belange von Natur und Landschaft im vorliegenden Fall aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet in der Abwägung besonders zu gewichten sind. Im Regionalplan der Region Allgäu ist festgelegt, dass die mittelständische Betriebsstruktur gestärkt werden soll und dass dabei der Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen besondere Bedeutung zukommt. Dass ein Standort im Hauptort Lindau für den Landmaschinentechnikbetrieb nicht gut geeignet ist, ist nachvollziehbar. Dennoch sollte sich die Stadt Lindau nochmals kritisch mit dem vorgesehenen Standort in Unterreitnau auseinandersetzen und weitere Alternativstandorte in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten überprüfen.

Aus landesplanerischer Sicht erheben wir Bedenken gegen die Planung am vorgesehenen Standort. Falls die Planung dennoch weiterverfolgt wird, sollte die Gewerbefläche bei der Teilfortschreibung so klein wie möglich - zumindest nicht größer als der aktuelle Bedarf - gehalten werden, um nachteilige siedlungsstrukturelle Auswirkungen zu minimieren. Des Weiteren sollte das Gewerbegebiet schonend in die Landschaft eingebunden werden, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglichst gering zu halten. Darüber hinaus wird der Stadt Lindau empfohlen, im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanneuaufstellung die mögliche Ausweisung von

Gewerbestandorten im nördlichen Stadtgebiet gesamtheitlich zu überprüfen.

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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.

Stellungnahmen vom 02.07.2009 und vom 29.06.2010 zur Fassung vom 18.03.2009 der Regierung von Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme vom 02.07.2009:

Wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP): B II 1.3 Abs. 2 (Z) Rücksichtnahme auf die Belange des Tourismus in Tourismusgebieten; B II 1.3.1 (Z) Gebiete mit erheblichem Urlaubstourismus (hier Nr. 14 "Bodensee-Gebiet"); B VI 1 (G) Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur, Achten auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild; B VI 1.1 Abs. 3 (Z) Zersiedelung der Landschaft verhindern, Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten; B VI 1.5 Abs. 1 (G) Siedlungsgebiete möglichst schonend in die Landschaft einbinden; B VI 2.1 (G) vorausschauende kommunale Bodenpolitik Regionalplan der Region Allgäu (RP 16); B I 2.1 (Z) Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 22 "Moränenhügelland nördlich Lindau (B) und Bodenseeufer"; B II 1.2 Abs. 1 (Z) Stärken der mittelständischen Betriebsstruktur und Abs. 2 (G) dabei besondere Bedeutung der Bereitstellung von geeigneten Gewerbestandorten; B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft verhindern, Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten.

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung: Die Stadt Lindau beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Landtechnikbetriebes Kremler auf dem Flurstück Nr. 115 in nordwestlicher Richtung abgesetzt von der Ortsbebauung von Unterreitnau zu schaffen. Dieser Standort liegt in ca. 100 m Entfernung zu Unterreitnau im unbeplanten Außenbereich.

Unter Hinweis auf unsere Stellungnahme vom 13.11.2008 nehmen wir erneut wie folgt Stellung: Der Stadtteil Unterreitnau ist dörflich geprägt und weist eine kleinteilige Struktur auf.

Räumlich wie strukturell erscheint das geplante Mischgebiet nicht angebunden. Darüber hinaus erscheint es aufgrund der ländlichen Prägung des Stadtteils Unterreitnau und der Flächenverhältnisse fraglich, ob Unterreitnau zur Anbindung eines überwiegend gewerblich genutzten Mischgebiets in dieser Größe eine geeignete Siedlung Siedlungseinheit im Sinne des LEP darstellen kann. In Anbetracht dessen haben wir in unserer Stellungnahme vom 13.11.2008 die Prüfung weiterer alternativer Standorte gefordert. Die nun vorliegende Alternativenprüfung kann unsere Bedenken jedoch nicht ausräumen - sie ist in dreierlei Hinsicht nicht nachvollziehbar: Die Auswahl der untersuchten Standorte erscheint wahllos und nicht umfassend. Ziel sollte es sein, im Sinne einer städtebaulichen Gesamtkonzeption das Stadtgebiet auf geeignete Gewerbestandorte hin zu untersuchen und nicht einzelne, nicht nachvollziehbar ausgewählte Standorte auf ihre Eignung in Bezug auf das Einzelvorhaben hin. Bei der Beurteilung der Eignung können nur landesplanerisch bzw. städtebaulich relevante Kriterien angesetzt werden. So sind beispielsweise die Faktoren der Verfügbarkeit der Flächen bzw. der Entfernung des Betriebes zum Kundenstamm nicht die entscheidenden Kriterien für eine landesplanerische und städtebauliche Untersuchung. Die Tatsache, dass sich eine Fläche bereits im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, ist landesplanerisch ohne Belang. Berücksichtigt man dies, wäre beispielsweise die untersuchte Fläche "M 5" im Sinne der Alternativenprüfung gleich geeignet wie die bisher ausgewählte. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, warum das bereits bestehende Gewerbegebiet "Lehrgut Priel" als Standort ohne eingehende Prüfung kategorisch ausgeschlossen wird. Der Standort liegt in Bezug zum Kundenstamm in angemessener Entfernung. Das Argument der Beeinträchtigung der Verkehrsströme kann in dieser pauschalen Betrachtungstiefe jedoch nicht akzeptiert werden. Eine eingehende verkehrplanerische Untersuchung der Möglichkeiten und Beeinträchtigungen dieses Standortes erscheint für dessen Ausschluss notwendig. Nach wie vor sind wir der Meinung, dass auch an anderen Standorten im Stadtgebiet eine Ausweisung in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen könnte. Die positiven Auswirkungen der vorgesehenen Betriebsumsiedlung, insbesondere die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur sowie der Erhalt von Arbeitsplätzen, könnten aus unserer Sicht auch an einem anderen, siedlungsstrukturell angebundenen Standort erreicht werden. Ein nicht ausreichend angebundener Standort leistet grundsätzlich der Zersiedelung der Landschaft Vorschub. In diesem Zusammenhang gilt es auch zu bedenken, dass Lindau zu den Gebieten mit erheblichem Urlaubstourismus (Nr. 14 "Bodensee-Gebiet") gehört und u.a. die attraktive Landschaft ein wesentliches Kriterium für florierenden Tourismus ist. Hinzu kommt, dass der Standort im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 "Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee) und Bodenseeufer" liegt und den Belangen von Natur und Landschaft bei der Abwägung mit anderen Belangen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Wir empfehlen der Stadt Lindau nach alledem, im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanneuaufstellung die mögliche Ausweisung von Gewerbestandorten gesamtheitlich, d.h. für das gesamte Stadtgebiet zu untersuchen. Sollte die Stadt Lindau trotz der vorgetragenen landesplanerischen Bedenken am vorgesehenen Standort festhalten, weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass diese Siedlungseinheit nicht als Ansatz für eine weitere Siedlungsentwicklung dienen kann, und die

geplante Baufläche auf das unabdingbare Maß begrenzt werden müsste. Das Sachgebiet Städtebau weist darauf hin, dass die Darstellung eines Mischgebietes nicht sachgerecht ist, da im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren nur dem Gewerbe dienende Wohnformen wie die Betriebsleiterwohnung im untergeordneten Maßstab festgesetzt werden sollen. Diese sind auch im Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO ausnahmsweise zulässig und somit sind die Flächen als Gewerbegebiet gemäß BauNVO darzustellen. Die Argumentation, für die Gewerbeansiedlung wäre ein Standort in unmittelbarer Nähe zu Wohnflächen ungeeignet, wird mit der Darstellung eines Mischgebietes ad absurdum geführt. Eine immissionstechnische Begutachtung zur Klärung des Konfliktpotenzials mit angrenzenden Nutzungen erscheint notwendig.

Stellungnahme vom 29.06.2010:

Zu dem o.g. Vorhaben hat die Regierung von Schwaben, höhere Landesplanungsbehörde, zuletzt mit Schreiben vom 02.07.2009 Stellung genommen und Bedenken geäußert. Grundsätzlich muss eine Standortalternativenprüfung das gesamte Gemeindegebiet umfassen. Im vorliegenden Fall ist es aus raumordnerischer Sicht ausreichend, die Prüfung alternativer Standorte auf das Gebiet nördlich der B 31 zu beschränken. In diesem Sinne ist die vorgelegte Standortalternativen-Prüfung, die nur einen Teil dieses Untersuchungsraumes umfasst, nicht ausreichend. Hierbei verkennt die höhere Landesplanung nicht, dass ein geeigneter Standort für die Ansiedelung eines Landtechnikbetriebes wegen betriebsbedingter Besonderheiten bestimmten Anforderungen genügen muss. Insgesamt sind daher die bisher geäußerten Bedenken aus landesplanerischer Sicht noch nicht gänzlich ausgeräumt. Anders würde sich die Lage darstellen, wenn die gegenständliche Siedlungsfläche mittels Bauleitplanung an den Ortsteil Unterreitnau angebunden würde. Dies könnte z.B. in der Weise erfolgen, dass bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen, im Sinne einer ortsplanerischen Arrondierung, in Richtung der verfahrensgegenständlichen Baufläche erweitert werden. In einem solchen Fall wäre aus raumordnerischer Sicht eine geordnete Siedlungsentwicklung im Sinne des LEP-Ziels B VI 1.1 Abs. 3 (Z) noch gegeben und die bisher geäußerten landesplanerischen Bedenken könnten zurückgestellt werden.

Stellungnahme vom 03.07.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP): B II 1.3 Abs. 2 (Z) Rücksichtnahme auf die Belange des Tourismus in Tourismusgebieten; B II 1.3.1 (Z) Gebiete mit erheblichem Urlaubstourismus (hier: Nr. 14 "Bodensee-Gebiet"); B VI 1 (G) Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur, Achten auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild; B VI 1.1 Abs. 3 (Z) Zersiedelung der Landschaft verhindern, Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten; B VI 1.5 Abs. 1 (G) Siedlungsgebiete möglichst schonend in die Landschaft einbinden; B VI 2.1 (G) vorausschauende kommunale Bodenpolitik.

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16): B I 2.1 (Z) Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 22

"Moränenhügelland nördlich Lindau (B) und Bodenseeufer"; B II 1.2 Abs. 1 (Z) Stärken der mittelständischen Betriebsstruktur und Abs. 2 (G) dabei besondere; Bedeutung der Bereitstellung von geeigneten Gewerbestandorten; B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedlung der Landschaft verhindern, Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten.

Stellungnahmen aus Sicht der Regionalplanung: Mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt die Stadt Lindau die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Landmaschinentechnikbetriebes Kremler - derzeitiger Firmenstandort ist Bechtersweiler - am nordwestlichen Ortsrand von Unterreitnau auf dem Flurstück Nr. 115 zu schaffen. Eine Verlagerung des Firmenstandortes ist insbesondere wegen fehlender Entwicklungsmöglichkeiten und immer wiederkehrender Konflikte wegen der Lärmimmissionen des Betriebes zwingend notwendig. Der für die Umsiedlung vorgesehene Standort nordwestlich von Unterreitnau liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 und im unbeplanten Außenbereich von Unterreitnau. Das Flurstück Nr. 115 ist etwa 100 m vom Ortsbereich entfernt - eine direkte Anbindung ist daher nicht gegeben. Abgesehen davon ist Unterreitnau ein dörflich geprägter, kleinteilig strukturierter Ort, so dass sich die Anbindung eines größeren Gewerbebetriebes - auch wenn dieser in einem Mischgebiet angesiedelt werden soll - nicht aufdrängt. Lindau gehört gemäß LEP zu den Gebieten mit erheblichem Urlaubstourismus (Nr. 14 "Bodensee-Gebiet"). Ein wesentlicher Standortfaktor für die Tourismuswirtschaft ist die attraktive Landschaft mit dem Bodensee und dessen Hinterland. Die Lage des vorgesehenen Standortes im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 unterstreicht die Bedeutung dieses Bereiches für Natur und Landschaft. Dieses Kapital gilt es zu erhalten. Nicht angebundene Standorte tragen jedoch zur Zersiedelung der Landschaft bei und gerade bei Gewerbebetrieben mit in der Regel massiven Baukörpern dürfte der Landschaftscharakter nicht nur unwesentlich beeinträchtigt werden. Wir halten es im Interesse von Natur und Landschaft, der Tourismuswirtschaft sowie der gewachsenen Siedlungsstruktur von Unterreitnau für erforderlich, dass weitere Standorte in bestehenden Gewerbegebieten oder in Anbindung an Gewerbegebiete im Stadtgebiet Lindau untersucht werden. Aufgrund der Lärmproblematik und des Umstands, dass von und zu der Firma Kremler große landwirtschaftliche Fahrzeuge verkehren, dürfte ein Gewerbegebiet, das den spezifischen Anforderungen der Firma Kremler genügt, der unproblematische Standort für diesen Betrieb sein. Die mit der Umsiedlung verbundenen positiven Effekte - Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur und den Erhalt von Arbeitsplätzen - würden sich auch an einem solchen Standort erzielen lassen. Wir bitten die Stadt Lindau ihre Planungsabsichten nochmals zu überdenken und weiter nach geeigneteren Bauflächen für den Landtechnikbetrieb Kremler zu suchen, um den wirtschaftlichen, siedlungsstrukturellen sowie auch den Erfordernissen von Natur und Landschaft ausreichend Rechnung zu tragen. Sollte die Stadt Lindau nach Untersuchung weiterer Standorte dennoch am gewählten Standort festhalten, ist die Baugebietsausweisung auf das unabdingbare Maß zu begrenzen. Abgesehen davon gehen wir davon aus, dass die Siedlungsfläche möglichst schonend in die Landschaft eingebunden wird und nicht als Ansatz für eine weitere Siedlungsentwicklung dient.

Stellungnahme vom 06.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 vom Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B):

Landesentwicklungsprogramm (LEP): Das Gebot, bei zwischen ökonomischen und ökologischen Konflikten, den ökologischen Belangen den Vorrang (A I 2.1) einzuräumen, wird verletzt. Die massive landschaftliche Beeinträchtigung wird in den Planunterlagen verharmlost. Der Zersiedelungscharakter ist offenkundig und für jedermann sichtbar (B VI 1.1). Dem Ziel, dass in allen Gemeinden eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden soll (B VI 1.5), wird in grober Weise entgegengewirkt. Die Aussage unter 7.2.2.3 auf Seite 24 "Der Landmaschinenbetrieb ... fügt sich dadurch gut in das Gesamtgefüge des Ortes Unterreitnau ein..." ist geradezu eine Verharmlosung und kommt einem Täuschungsmanöver gleich. Tatsache ist dass der riesige Baukörper (61 m lang, 30 m breit) eine beherrschende Stellung in diesem Landschaftsraum einnehmen würde. Selbst die Regierung spricht in ihrer Stellungnahme zur FNP-Änderung im Parallelverfahren davon, das Gewerbegebiet würde den ländlich geprägten Ort deutlich dominieren, was nicht nur bezüglich der Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit, sondern auch betreffend der Erhaltung einer gewachsenen Siedlungsstruktur und der Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes problematisch erscheine.

Regionalplan (RP) Region 16 Allgäu: Den Punkten "Zersiedelung der Landschaft" (B V 1.3) und "organische Siedlungsentwicklung" (B V 1.2) wird in gleicher Weise widersprochen, wie im LEP. Zusätzlich liegt die überplante Fläche im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 "Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee) und Bodenseeufer". Durch die Planung findet eine enorme Entwertung dieses landschaftlich reizvollen und schützenswerten Gebietes statt. Der Aussage in der Planung, dass das Gewerbegebiet nur eine "geringfügige Beeinträchtigung" des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes verursachen würde, muss entschieden entgegengetreten werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf unsere Aussagen zum LEP und die Aussagen der Regierung von Schwaben verwiesen.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

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, war eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgte im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen vom 02.07.2009 und vom 29.06.2010 zur Fassung vom 18.03.2009 der Regierung von Schwaben, Augsburg:

Mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Landtechnik Kremler" und Umgebung der Stadt Lindau (B) wurden unter anderem am nordwestlichen Ortsrand von Unterreitnau eine gemischte Baufläche (M) als ortsplanerisch sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit sowie eine private Grünfläche zur Sicherung der vorhandenen Streuobstbestände dargestellt. Durch diese Darstellung des Flächennutzungsplanes konnte das Planungsgebiet als angebunden betrachtet werden. Die Bedenken hinsichtlich der Standortalternativen-Prüfung wurden dadurch ebenfalls ausgeräumt. Im Flächennutzungsplan wurde eine gemischte Baufläche (M) dargestellt und kein Mischgebiet (MI), wie in der Stellungnahme vom 02.07.2009 behauptet wurde. Dies war möglich, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen Betrieb handelt, der auf Grund seiner Struktur in einem Dorfgebiet angesiedelt werden kann. Da für die Errichtung des geplanten Bauvorhabens ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wurde, der gewährleistet, dass an dieser Stelle nur dieses konkrete Vorhaben realisiert werden kann und nicht irgendein Gewerbebetrieb, wurde an der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) festgehalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 03.07.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Landtechnik Kremler" und Umgebung der Stadt Lindau (B) wurden unter anderem am nordwestlichen Ortsrand von Unterreitnau eine gemischte Baufläche (M) sowie eine private Grünfläche dargestellt. Dadurch wurde die Fläche des Vorhabens "Kremler Landtechnik" in Abstimmung mit der Regierung von Schwaben als angebunden betrachtet. Die Bauflächen wurden in ihrer Größe auf das notwendige Maß beschränkt und durch die angrenzenden Grünflächen, die teilweise Ausgleichsflächen darstellen, möglichst schonend in die Landschaft eingebunden. Siehe zu o.g. Themen auch die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben, Augsburg.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 06.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 vom Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B):

Siehe Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen vom 02.07.2009 und vom 29.06.2010 zur Fassung vom 18.03.2009 der Regierung von Schwaben, Augsburg. Das zu überplanende Grundstück liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 "Moränenhügelland nördlich Lindau (B) und Bodenseeufer". Eine parzellenscharfe Abgrenzung dieses Vorbehaltsgebietes war nicht möglich, da diese im Regionalplan der Region Allgäu im Maßstab 1:100.000 dargestellt sind. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 22 "Moränenhügelland nördlich Lindau (B) und Bodenseeufer" wurde vor allem wegen seiner eiszeitlichen Prä-

gung durch zahlreiche Drumlinhügel sowie wegen der für die Senken typischen Feuchtlebensräume ausgewiesen. Darüber hinaus waren die alten Hochstamm-Obstanlagen als Teil der traditionellen Kulturlandschaft ein Grund für die Ausweisung des Vorbehaltsgebietes. In dem zu ändernden Bereich befindet sich momentan eine Intensivobst-Plantage, deren ökologische Bedeutung äußerst gering ist und die auch für das Landschaftsbild von untergeordnetem Wert ist. Zu berücksichtigen ist daher nicht der Geltungsbereich selbst, der lediglich am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes liegt und der für dessen Ausweisung keine größere Rolle gespielt haben dürfte. Stattdessen muss geprüft werden, ob eine Bebauung im Geltungsbereich dazu führt, dass in den angrenzenden Bereichen der freien Landschaft charakteristische Landschaftseindrücke verloren gehen und dadurch auch die Erholungsnutzung beeinträchtigt wird. Für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet besonders kennzeichnend sind die im Westen und Norden bestehenden eiszeitlichen Hügel, die fast vollständig bewaldet sind. Diese Hügel können nach einer Bebauung im Geltungsbereich 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 kann erreicht werden, dass sich die Bebauung besser in die landschaftliche Umgebung einfügt. Die östlich bestehende Bebauung ist fast ausschließlich dörflich bzw. ländlich geprägt. Bei der Firma Landtechnik Kremler handelt es sich um einen Betrieb, der eng an den ländlichen Raum gebunden ist, da sein Kundenkreis fast ausschließlich aus Landwirten der umliegenden Ortschaften besteht. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ist daher das geplante Vorhaben an diesem Standort als passend anzusehen. Das geplante Hauptgebäude wird durch die Ausführung mit Satteldach sowie durch die Verkleidung der Fassade mit Holz so gestaltet, dass es sich von der Bauweise an die typisch ländliche Umgebungsbebauung angleicht. In den Durchführungsvertrag wird mit aufgenommen, dass die Gebäudefassaden mit einer Holzschalung zu verkleiden sind und für die Dacheindeckung ausschließlich Dachziegel bzw. Betondachsteine in der Farbe Rot bzw. Rotbraun zu verwenden sind. Auch wenn die geplanten Eingrünungs- und Gebäudegestaltungs-Maßnahmen den Eingriff in das Landschaftsbild an dieser Stelle vorwiegend reduzieren, jedoch nicht vollständig ausgleichen können, entscheidet sich die Stadt Lindau (B) für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Landtechnik Kremler". Dafür sprechen folgende gewichtige Gründe: Der Betrieb mit den damit verbundenen qualifizierten Arbeitskräften soll im Stadtgebiet von Lindau (B) gehalten werden. Auf Grund seines Kundenkreises, der aus Landwirten der umgebenden Ortschaften besteht und der mit seinen Landmaschinen nicht über Bundes- oder Landes-Straßen anfahren kann, ist er an einen Standort außerhalb des engeren, nur über ungeeignete Verkehrswege zu erreichenden Stadtgebietes gebunden. Zudem muss der Standort eine ausreichende Entfernung zu schützenswerter (Wohn-) Bebauung aufweisen, um Immissionsschutz-Konflikte, wie sie am jetzigen Standort bestehen, zu vermeiden. Insgesamt hat sich nach einer ausführlichen Alternativen-Prüfung der gewählte Standort als für das Vorhaben geeignet sowie auch als verfügbar erwie-

sen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 geringfügig beeinträchtigt. Die von der landwirtschaftlichen Nutzung der Obstkulturen sowie des Grünlandes ausgehenden temporären Geruchs- und Lärm-Belastungen entfallen im Plangebiet, bleiben jedoch angrenzend bestehen.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 war jedoch nicht zu rechnen, da die überbaubaren Flächen relativ klein sind und sich lediglich ein Betrieb ansiedeln kann, dessen Größe begrenzt ist.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 01.09.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Im vorliegenden Planungsfall waren keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Landtechnik Kremler" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht und Standortuntersuchung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.11.2008 gemäß §4 Abs. 1 BauGB, Hr. Baumann und Hr. Zieger von der Stadtverwaltung Lindau, Sachgebiet Stadtplanung:

Eine Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Diese Änderung kann im Parallelverfahren erfolgen. Ob im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen (M) oder gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt werden, ist noch zu klären. Es ist zu prüfen, ob der Landmaschinenbetrieb in einem Mischgebiet (MI) oder Dorfgebiet (MD) zulässig ist, oder ob ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) im Bebauungsplan festgesetzt werden muss.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.03.2009 bis 27.03.2009 gemäß §3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 20.03.2009 von Hrn. Erich Jörg und Hrn. Klaus Burger, Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Entgegen der Ankündigung in der Bürgerzeitung, wonach zu der vorliegenden Planung auch Standortalternativen eingesehen werden können, liegt diese Untersuchung am heutigen Tage nicht vor. Wir halten dies für einen gravierenden Verfahrensfehler. Deshalb kann sich unsere Stellungnahme nur auf den jetzigen Standort beschränken. Der Standort widerspricht allen Regeln der Landes-, Regional- und Stadtplanung. Die Fläche ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliches Gebiet ausgewiesen und ist als tiefster Außenbereich zu bezeichnen. Bei der Vorstellung des neuen Flächennutzungsplanentwurfs ist von der Ausweisung eines Gewerbegebiets in Unterreitnau nicht die Rede gewesen. Auf Rückfrage zum neuen Standort wurde uns mitgeteilt, dass die Fa. Kremler das Grundstück erworben hat. Aus diesem Grunde ist eine objektive Abwägung bei der bisherigen Beschlussfassung von Bauausschluss und Stadtrat unserer Meinung nach nicht möglich gewesen. Der diesem Verfahren vorgezogene Grundstückskauf stellt eine vorweggenommene Abwägung dar und ist unseres Erachtens ebenfalls ein gravierender Verfahrensfehler. Die Stadt Lindau widerspricht mit diesem Standortvorschlag den eigenen Zielsetzungen zum neuen Flächennutzungsplan im Bezug auf das Stadtleitbild. Danach sollen die Außenbereiche strickt geschont werden um eine Zersiedlung und den unkontrollierten Flächen- und Landschaftsverbrauch zu verringern. Die Stadt Lindau verletzt nach unserer Ansicht auch den Artikel 141 der Verfassung des Freistaates Bayern. Danach genießt der Land-

schaftsschutz einen hohen Verfassungsrang. Mit der beabsichtigten Bebauung hier in Unterreitnau würde diesem Grundsatz nicht mehr entsprochen werden. Zu Artikel 141 gibt es eine Rechtssprechung des Bayer. Verfassungsgerichtshofes. Hier darf insbesondere auf das Urteil vom 31.05.2006 (Ofterschwang - Urteil) verwiesen werden. In diesem Urteil ist dem Landschaftsschutz ein besonderer Stellenwert zugemessen worden. Wir glauben, dass eine ähnliche Situation hier entstünde.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.03.2009 bis 27.03.2009 gemäß §3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 26.03.2009 von Fr. Dr. Erika Erpenstein und Hrn. Dr. Dieter Erpenstein:

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 – "Landtechnik Kremler" -und die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes erheben wir hiermit Einspruch. Es wird hierdurch der idyllische und historische Weiler Unterreitnau, welcher bisher nicht mit einem Gewerbegebiet "gesegnet" war, in unzumutbarer Weise belastet. Die isolierte Lage im Außenbereich ist mit den vorgegebenen Richtlinien nicht vereinbar. Der Landschaftsverbrauch ist unverhältnismäßig. Die Fa. Landtechnik Kremier gilt nicht als landwirtschaftlich privilegierter Betrieb. Die geplante Fläche ist zu groß und reizt zu weiteren Erweiterungen und Bebauungsplanänderungen in einigen Jahren. Der Wert des Naherholungsgebietes Unterreitnau wird weiter gemindert. Alternative Standorte innerhalb von bestehenden Gewerbegebieten wurden nicht ausreichend geprüft. Es wird ein unerwünschter Präzedenzfall geschaffen, denn viele Gewerbebetriebe könnten "Nachbarschaftsprobleme" geltend machen und sich eine preisgünstige grüne Wiese oder Obstplantage kaufen, um dort zu bauen. Zur Finanzierung würde dann die alte innerörtliche Fläche zu teuerem Bauland umgewidmet. Insgesamt lehnen wir die "Lex Kremler" ab. Dabei verweisen wir auf beiliegenden Leserbrief in der Lindauer Zeitung und möchten noch, ein Zitat nach Goethe anfügen – "Wenn Ihr's nicht fühlet werd Ihr's nie ergründen" – womit wir zum Ausdruck bringen möchten, dass es sich nicht nur um Machbarkeit handelt, sondern um eine ideelle Einstellung zugunsten von Landschaft und Natur.

Leserbrief vom 08.12.2008:

So wird Landschaftsschutz letztlich zu unnötigem Luxus: Der Landmaschinenbetrieb Kremler möchte seinen jetzigen Standort von Bechtersweiler in den Außenbereich von Unterreitnau verlegen, außerhalb aller gültigen Bau- und Flächennutzungsplanvorgaben. Neue Pläne sollen dazu speziell nach seinen Wünschen zugeschnitten werden. Stadtrat Stefan Büchele von der CSU setzt sich vehement für diesen Umzug ein; Betriebe mit Lärmproblemen und nur geringen Ausdehnungsmöglichkeiten gehören für ihn logischerweise auf die grüne Wiese. Man muss sie nur – wie auch immer – "schonend in die Landschaft einbinden". Dabei gibt es Stadtentwicklungsleitbilder, Landschaftsschutzbestimmungen nach §141 der Bayer. Verfassung, Alpenschutzkonvention, Nachhaltigkeitsagenda, Erklärungen gegen Landschaftsverbrauch, welcher dieser Zersiedlung widersprechen, alles in Lindau, München, Berlin und Brüssel in Sonntagsreden abgesegnet. Wenn aber Wachstum und Gewerbesteuer winken, kann man sie ja dienstags

dank bürgerlicher Ratsmehrheit mit rhetorischem Magengrimmen und gewissem Zähneknirschen außer Kraft setzten. So wird Landschaftsschutz letztlich zu unnötigem Luxus. Und wenn Uli Kaiser als grüner Stadtrat sich konkret gegen die Ausweisung dieses Gewerbegebietes in der freien Natur nördlich des idyllischen und unverbauten Weilers Unterreitnau einsetzt, eine umweltverträglichere Alternative aufzeigt und auf Unstimmigkeiten mit den geltenden Bauleitlinien hinweist, so wird er persönlich verunglimpft. "Wenn es aber darauf ankommt, zieht er den Schwanz ein und rennt im bunten Kittel davon", so heißt es dann.

Stellungnahme vom 14.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege, München:

Auf die Stellungnahme vom 27.11.2008 wird verwiesen. Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken werden aufrechterhalten.

[Stellungnahme vom 27.11.2008:

Der Ort Unterreitnau verfügt über ein bis heute noch vergleichsweise intaktes Dorfbild, das gerade in seinem westlichen Teil durch die dort gelegenen Baudenkmäler wesentlich geprägt wird. Besonders schön erlebbar ist diese Situation für den von Nordwesten auf den Ort zukommenden. Das der vorliegenden Planung zugrunde liegende Projekt der Ansiedlung eines Landtechnikbetriebs im nordwestlichen Vorbereich des Ortes ist aus denkmalfachlicher Sicht kritisch zu bewerten. Eine maßgebliche Ortsansicht würde durch den Gewerbebetrieb erheblich abgewertet und damit auch die Baudenkmäler des Ortes in ihrer Wirkung empfindlich gestört. Zu befürchten ist schließlich, dass durch den vorgeschobenen Gewerbebetrieb mittelfristig ein weiteres Ausgreifen der baulichen Entwicklung des Ortes in diese Richtung kaum mehr aufgehalten werden könnte, was die endgültige Zerstörung dieses Ortsrandes zur Folge hätte. Insgesamt sollte nach Auffassung der Denkmalfachbehörde dringend geprüft werden, ob sich nicht alternative Standorte für den Betrieb finden lassen, die sich in die Baustruktur des Ortes besser einfügen und keine nachteilige Wirkung für die zukünftige bauliche Entwicklung des Ortes mit sich bringen. Um eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten. Die Abteilung Bodendenkmalpflege des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist am Verfahren eigens zu beteiligen.]

Stellungnahme vom 22.06.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 des Bayerischen Bauernverbandes K.ö.d.R., Kempten:

Der Bayerische Bauernverband begrüßt die Absicht der Stadt Lindau, mit dem oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine wirkungsvolle Maßnahme zur Standortsicherung der Firma Landtechnik Kremler im Umfeld von Unterreitnau, also in unmittelbarer Nähe zum bisherigen Firmenstandort, umzusetzen. Dabei ist das Instrument des gewählten Vorgehens über einen "vorhabenbezogenen" Bebauungsplan aus unserer Sicht richtig, da auf diese Weise mit dem mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Flächeneingriff eine individuelle, auf ein

bestimmtes betriebliches Nutzungskonzept zugeschnittene, Planmaßnahme einhergeht, die eine ungewisse künftige Nutzungskonzeption am betreffenden Standort unterbindet. Gesichert wird auf diese Weise einzig und allein die Nutzungsabsicht zum Betrieb der Firma Landtechnik Kremler, der für die Nahversorgung zahlreicher Mitgliedsbetriebe und sonstiger Landwirte im Umfeldbereich des bisherigen Standortes unabdingbar ist. Es kommt so für die Auswahl eines richtigen Standortes zur Erfüllung der betrieblichen Notwendigkeiten im Betrieb der Firma Landtechnik Kremler und zur Erfüllung der Kundenwünsche zwingend darauf an, eine möglichst zentral zum Kundengebiet gelegene Betriebsstätte zu finden, was ausweislich der ebenfalls offen liegenden Standortalternativenuntersuchung ja besonders gründlich im Rahmen des jetzt gegenständlichen Planungsprozesses geprüft worden ist. Die Standortanalyse der vorhandenen Kunden und die unter Berücksichtigung der entsprechenden Erreichbarkeitskriterien vorgenommene Alternativenvorprüfung belegen anschaulich und logisch nachvollziehbar, dass ausschließlich ein Standort in Betracht zu ziehen ist, der für die Kunden der Firma Landtechnik Kremler verkehrsläufig gut erreichbar ist und die ein gewisses Maß an Zentralität gegenüber den Kundenstandorten erfüllt. Dabei ist der vorgenommene Alternativenauswahlprozess auch unter Berücksichtigung der in der Alternativenprüfung eines jeden einzelnen Standortes zugrunde gelegten Prüfkriterien nachvollziehbar und logisch. Die Prüfkriterien entsprechen im wesentlichen den im Änderungsprozess des gültigen Flächennutzungsplans durch die Stadt Lindau zugrunde gelegten Kriterien und werden - vollkommen zu Recht entsprechend der Notwendigkeit im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfahren der Firma Landtechnik Kremler - um zwei weitere Kriterien, nämlich um die Verfügbarkeit der Flächen bzw. die Möglichkeit des wirtschaftlich rentablen Erwerbs zum einen und um das Kriterium der Zentralität des Standortes im Verhältnis zum Kundengebiet zum anderen ergänzt. Weder die zugrunde gelegten Prüfkriterien noch die Gewichtung der einzelnen Kriterien mit dem entsprechenden Faktor noch die im einzelnen vorgenommene Punktevergabe bieten aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes Anlass zu irgendwelcher Kritik. Ganz im Gegenteil ist die Auswahl der Prüfkriterien ebenso wie die Faktorierung der einzelnen Kriterien und die hierzu vorgenommene Punktbewertung mit den daraus abzuleitenden Ergebnissen in sich schlüssig und nachvollziehbar und belegt, dass die Planer mit einem höchstmöglichen Maß an Detailbetrachtung und kritischer Bewertung der Vor- bzw. Nachteile der einzelnen in Betracht gezogenen Standortalternativen bemüht waren, sachgerecht den bestmöglichen Standort für den Betrieb der Firma Landtechnik Kremler unter den zur Verfügung stehenden Alternativen auszuwählen. Selbstverständlich ist mit jeder Neuansiedlung einer Planungsmaßnahme auf der "grünen Wiese" Flächenverbrauch verbunden, der aber unter Berücksichtigung der bereits erreichten Grenzen der betrieblichen Tätigkeit am derzeitigen Standort und der Notwendigkeit, einen geeigneten Nachfolgestandort so zu platzieren, dass dieser nach Möglichkeit nicht in unmittelbarer Verbindung zu angrenzenden Orts- und Wohnlagen steht, unvermeidbar ist. Insbesondere erscheint es aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes völlig undenkbar, die im Rahmen der Alternativenbewertung neben dem nun für das Planvorhaben in Aussicht genommenen Standort auf Flurnummer 115 in Unterreitnau alternativ erwogenen Standorte "Hoffläche Hagspiel" oder "Fläche M 5 - Unterreit-

nau" einer näheren Betrachtung für eine potentielle Verwirklichung des Planungsvorhabens zu unterziehen. Der Grund hierfür liegt darin, dass beide Standorte erkennbar viel zu nah am Wohnumfeld angesiedelt sind und die mit dem notwendigen Betriebsablauf eines Landmaschinenmechanikerbetriebes verbundenen Immissionen viel zu sehr auf das dort vorhandene Wohnumfeld negativ einwirken würden, als dass sie einer wirklichen echten Planungsperspektive standhalten würden. Hinzu kommt in beiden Fällen die ungeklärte bzw. nicht gegebene Standortverfügbarkeit und weitere, die Standorte schmälernde Faktoren, wie sie im einzelnen auch in der Standortalternativenbewertung logisch und nachvollziehbar dargelegt worden sind. Den durch die Realisierung des Standortes auf der Fläche "Flurstück 115", Unterreitnau notwendigerweise einhergehenden geringfügigen Beeinträchtigungen im Landschaftsbild kann hingegen durch entsprechende Auflagenausgestaltung so wirkungsvoll entgegengesteuert werden, dass ein funktioneller Betriebsablauf unter Beachtung der notwendigen Naturschutzaspekte und Landschaftsschutzerwägungen ohne weiteres möglich erscheint. Im Ergebnis begrüßt der Bayerische Bauernverband daher ohne Einschränkungen die vorgesehene Planungsmaßnahme und unterstützt das weitere Planungsvorhaben.

Stellungnahme vom 06.05.2009 und Stellungnahme vom 30.06.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 vom Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B):

Stellungnahme vom 06.05.2009:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Landtechnik Kremler" wird vom Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN) mit großem Nachdruck abgelehnt. Der BN hat Verständnis für die Entwicklungswünsche der Firma Landtechnik Kremler. Diese dürfen allerdings nicht dazu führen, dass öffentlich-rechtliche Belange wie die des Landschaft- und Naturschutzes unterdrückt werden. Der vorgeschlagene Standort ist aus Natur- und Landschaftsschutzgründen nicht akzeptabel. Die in den Planunterlagen immer wieder angesprochene Prüfung der Standort-Alternativen sind dort nicht abgehandelt und können deshalb in die Stellungnahme nicht einfließen. Das Fehlen der Vergleichsanalyse halten wir für einen schweren Verfahrensfehler. Das im Rahmen der laufenden Neuaufstellung des FNP für die Stadt Lindau verfasste und einstimmig verabschiedete Stadtleitbild gibt die Leitlinie für die zukünftige Entwicklung der Stadt vor. Darin ist festgelegt, dass die zukünftige städtebauliche Entwicklung in Anpassung an die sensiblen landschaftlichen Gegebenheiten erfolgen soll. Die dörflichen Strukturen in den einzelnen Ortsteilen sollen gesichert und die Außenbereiche geschützt werden. All diese guten Vorsätze werden durch die vorliegende Planung zerschlagen. Die Aushebelung des eigenen Leitbildes bereits im laufenden Verfahren stellt einen Präzedenzfall dar, und öffnet Folgefällen Tür und Tor. Weiterhin erinnert der BN die Stadt Lindau mit Nachdruck an die ergangene Rechtssprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes. In den Urteilen vom 31. Mai 2006 (Ofterschwang im Oberallgäu) und vom 22. Juli 2008 (Gut Kaltenbrunn am Tegernsee) wurden Bebauungspläne für nichtig erklärt, weil sie die Gebote zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen nach Artikel 141 der Verfassung des Freistaates Bayern verletzten. Der BN sieht mit

der Ansiedlung eines Gewebebetriebes in der hochwertigen Landschaft bei Unterreitnau deutlichste Parallelen zu den Sachverhalten, über die der Verfassungsgerichtshof zu urteilen hatte. Eine rechtliche Prüfung und eine dahingehende Ergänzung unserer Stellungnahmen behalten wir uns vor.

Stellungnahme vom 30.06.2009:

Im Namen des Landesverbandes nimmt die Kreisgruppe Lindau (B) des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. zu der erneuten Auslegung wie folgt Stellung: Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. hält die in seiner Stellungnahme vom 06.05.2009 formulierten Bedenken vollinhaltlich aufrecht. Die im Zuge der neuerlichen Auslegung ab 02.06.2009 vorgestellten Prüfungen von Alternativstandorten erfüllen grundsätzlich nicht den Anspruch von diskussionsfähigen anderen Ansiedelungspunkten.

1. WLZ-Areal: Das vorgeschlagene Gelände ist vollkommen ungeeignet. Es ist uns unerklärlich, warum dieser Bereich überhaupt Eingang in eine Analyse finden konnte. Zwar ist die Anbindung bestens, aber einer Firma kann wohl ernsthaft nicht zugemutet werden, dass das Werkstattgelände zweigeteilt wäre und mittendurch eine doppelspurige Eisenbahnlinie führt. Von einem ernst gemeinten Vorschlag kann hier wohl nicht die Rede sein.

2. Grundstück hinter dem ehemaligen Autohaus Bernhard, Oberreitnau: Auch dieser Standort hätte nie Gegenstand einer seriösen Untersuchung werden dürfen. Da ist zum einen die Zufahrt völlig ungeklärt und dann ist eine umfangreiche Wohnbebauung in allernächster Nähe.

3. Schönau: Die Platzierung der Firma Kremler wäre hier unter Umständen denkbar. Die landschaftlichen Auswirkungen wären weit weniger gravierend als am jetzigen Standort in Unterreitnau. Wie hier aber landschaftliche Gesichtspunkte ein größeres Hindernis darstellen sollen, ist für uns nicht ganz nachvollziehbar. Immerhin sind gewerbliche Zwangspunkte von erheblicher Ausprägung durch den Obsthof Wilhalm im Osten und die Firma Lindauer Bodenseefruchtsäfte im Süden unmittelbar gegeben. Doch eine Verfügbarkeit des Landes ist nicht in Sicht. Der oder die betreffenden Landwirte sind nicht bereit, hofnahe Flächen für eine Bebauung zu verkaufen. Aus diesem Grunde muss auch in diesem Falle gesagt werden: Was soll eine Analyse von denkbaren Standorten, die in keinster Weise realistisch sind? Deshalb hätte er niemals Aufnahme in die Prüfliste finden dürfen.

4. Fläche "M 5" in Unterreitnau: Eine Alternative stellt auch sie nicht dar. Das Gebiet ist wie das Kremler-Grundstück tiefer Außenbereich. Es weist die gleichen sensiblen landschaftlichen Kriterien auf wie das in der Nachbarschaft befindliche Kremler-Gelände. Hier müssten aus unserer Sicht die gleichen Einwände und Bedenken gelten, so wie wir es in unserer Stellungnahme vom 06.05.2009 zum Kremler-Grundstück getan haben.

5. Hofstandort "Hagspiel" in Unterreitnau: Der Platz wäre diskussionswürdig. Aber die Verfügbarkeit scheint nach den Planunterlagen vollkommen ungeklärt zu sein. Wie wir zusätzlich erfahren haben, ist die derzeitige Bewohnerin nicht bereit, Grundstücke zu verkaufen. Überra-

schenderweise ist jedoch auf der letzten Stadtratssitzung zum neuen Flächennutzungsplan mehrheitlich beschlossen worden, in der Nähe des Hofes Baugelände auszuweisen. Was hat das zu bedeuten? Geschieht das etwa deswegen, um die Dominanz der zukünftigen Kremler-Gebäude abzuschwächen und städtebaulich besser einzugliedern? Ist nun etwa die Aussage über mangelnde Verfügbarkeit in den Prüfungsanalysen zu Alternativstandorten gegenstandslos? Muss dann nicht jetzt neu mit einer Bewertung begonnen werden?

6. Kremler-Grundstück selbst in Unterreitnau: Hierzu darf auf unsere Stellungnahme vom 06.05.2009 verwiesen werden. Er scheidet wie bekannt aus unserer Sicht aus.

Bewertung insgesamt: Wir hätten von einer Standortanalyse erwartet, dass ernst gemeinte und verwirklichungsfähige andere Plätze untersucht worden wären. Das ist aber nicht geschehen. Der Eindruck drängt leider auf, dass dies möglicherweise beabsichtigt war, um die endgültige Entscheidung auf das Kremler-Grundstück in Unterreitnau hinzuführen. Immerhin ist es schon vor Jahren erworben worden - wohl mit der Absicht, den Betrieb hierher zu verlagern. Eine auf dieser Basis angelegte Untersuchung, die im Übrigen lange erst nach dem Stadtratsbeschluss für Kremler in Unterreitnau in Auftrag gegeben worden ist, steht auf tönernen Füßen und dürfte rechtlich anfechtbar sein. Wir halten sie für völlig unzureichend. Es ist uns weiter unerklärlich, aus welchen Gründen das seit vielen Jahren brachliegende Lehrgut Priel von vornherein ausgesondert worden ist. Für uns wäre das die Alternative schlechthin, um der Firma Kremler ihre Aussiedelungswünsche erfüllen zu können. Die Stadt schont den Außenbereich und führt eine Brachfläche der Wiederverwendung zu. Raum genug stünde der Firma Kremler zur Verfügung. Es kann für uns kein Grund sein, die Prüfung des Standortes schon allein an den Verkehrsverhältnissen auf der Kreisstraße (Friedrichshafener Straße) scheitern zu lassen. Es handelt sich hier weder um eine Bundes- noch um eine Staatsstraße. 200 Meter vor der Abbiegung in das Lehrgut Priel bremst eine Ampelanlage eh schon den Verkehr aus und regelt ihn. Wir meinen daher, Lehrgut Priel bietet die beste Lösung an und hätte verdient, genauestens unter die Lupe genommen zu werden. Da dies unterblieb, sollte dies umgehend nachgeholt werden. Erst damit rückt eine Standortanalyse in den Rang auf, den sie wirklich verdient. Wir glauben daher, dass diese Unterlassung das Bauleitverfahren erheblich belastet und gefährdet.

Stellungnahmen vom 12.05.2009 und vom 30.06.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 von Hrn. Erich Jörn, Lindau (B):

Präzedenzfall wird geschaffen - gerechte Abwägung fraglich: Die Stadt Lindau ist sich selbst bewusst, dass der Bebauungsplan "Landtechnik Kremler" mit Sprengstoff behaftet ist. Mehrere Äußerungen der politischen Entscheidungsträger zeigen dies unmissverständlich auf. Angeblich sah aber die Mehrheit keinen anderen Standort für die Ansiedelung des Betriebes. Ich bestreite dies entschieden. Der Unternehmer hatte das in Frage kommende Grundstück dem Vernehmen nach schon lange vor der Entscheidung im Lindauer Stadtrat erworben mit dem Ziel, dereinst hier seinen neuen Gewerbebetrieb zu errichten. Damit hat er der Stadt Lindau die Linie vorgegeben - hier und nicht anderswo. Leider folgte die Stadt Lindau dieser Vorgabe. Eine Analyse

von anderen Standorten -erst nach der ersten positiven Stadtratsentscheidung und dem Grundstückskauf in Auftrag gegeben - konnte unter diesen zuvor angeführten Gesichtspunkten niemals zielführend sein. So konnte es kein Wunder nehmen, dass nur der vom Unternehmer schon längst auserkorene Platz den Zuschlag erhielt. Ich bezweifle bei diesen Gegebenheiten in höchstem Maße, dass die Bewertung und Abwägung von Einsprüchen und Ablehnungen gerecht nach den Maßgaben des Baugesetzbuches erfolgen kann. Stadt und Unternehmer haben sich bereits eindeutig festgelegt. Mit ihrem Vorgehen beschreitet die Stadt Lindau einen Weg, der zur Nachahmung geradezu einlädt. Geht hier der Bebauungswunsch des Unternehmers durch, öffnet das die Türen auch anderswo an sensiblen Stellen im Lindauer Stadtgebiet. Mit welcher Begründung könnte sich die Stadt dann verweigern, wenn Ähnliches beansprucht wird? Es gibt ja stets Begründungen für eine Eingriffsmaßnahme in unsere Landschaft. Eine Ablehnung andernorts in gleicher empfindsamer Umgebung könnte dann mit Recht der Betreiber als Willkürhandlung auffassen. Ist sich die Stadt Lindau dieser Situation bewusst? Wie will sie dem in Zukunft begegnen?

Stadtleitbild empfindlich gestört: Der Lindauer Stadtrat hat vor einiger Zeit ein Stadtleitbild erarbeitet und einstimmig verabschiedet. Dafür erntete er viel Lob. Der Stadtrat setzte sich darin unter anderem zum Ziel, mit dem Gut Grund und Boden sorgsam umzugehen. Dazu gehört beispielsweise der Schutz der Außenbereiche. Unbestritten ist, dass das besagte Gelände in Unterreitnau ein wertvolles Glied in dieser Kette darstellt. Durch die mehrheitlich gefasste Stadtratsentscheidung für eine Bebauung in Unterreitnau ist das Stadtleitbild schon kurz nach seiner Festlegung bereits für immer außer Kraft gesetzt worden. Gleichzeitig setzt die Stadt Lindau ihre Glaubwürdigkeit aufs Spiel, hier in Zukunft ernsthaft die Linien aus diesem Stadtleitbild umzusetzen. Warum sind sie überhaupt gefasst worden, wenn schon kurz nach ihrer Entstehung sie zu Grabe getragen werden? Warum hat die Stadt Lindau nicht Folgerungen aus der Rechtsprechung gezogen? In diesem Zusammenhang darf an das Urteil des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes vom 31.05.2006 erinnert werden. Darin wurde eine die Landschaft vergewaltigte Bebauung als rechtswidrig im Sinne der Verfassung des Freistaates Bayern bezeichnet. Gerade das Planungsbüro, das im sogenannten Ofterschwang-Urteil betroffen und beteiligt war, hätte die Stadt Lindau warnen müssen. Hat das Planungsbüro die Stadt Lindau auf die Risiken hingewiesen, die mit der geplanten Bebauung in Unterreitnau im Hinblick auf das erwähnte Urteil entstehen könnten? Hat die Stadt Lindau daraus irgendwelche Folgerungen gezogen? Welche? Ich bin der festen Überzeugung, dass das Projekt in Unterreitnau deutliche Parallelen zu dem erwähnten Urteil aufweist und deshalb beachtet werden müsste. Wäre dies geschehen, hätte der Bebauungsplan an dieser Stelle in Unterreitnau nie aufgestellt werden dürfen. Das von der Stadt Lindau beauftragte Planungsbüro hätte die Stadt unbedingt daraufhinweisen müssen. Wenn dies nicht geschehen ist, liegt nach meiner Meinung eine Aufklärungspflichtverletzung vor. Die Stadt Lindau müsste daraus dann Folgerungen ziehen.

Zusammenfassung: Unserem lieblichen und sensiblen Bodenseehinterland würde durch die Verwirklichung des Bauvorhabens in Unterreitnau ein irreparabler Schaden zugefügt werden.

Ich würde das außerordentlich bedauern. Mich schmerzt, dass die Stadt Lindau so fahrlässig mit diesem Schatz verfährt. Ich bin zutiefst überzeugt, dass es weniger bedenkliche und zerstörerische Plätze für das Unternehmen Kremler gäbe. Aus all den aufgeführten Gesichtspunkten lehne ich mit großer Entschiedenheit die Planungen in Unterreitnau ab.

Stellungnahme vom 30.06.2009:

Die Pläne zum Bauvorhaben der Firma Kremler in Unterreitnau sind nach der Bekanntmachung in der Bürgerzeitung ab 02.06.2009 erneut ausgelegt worden. Begründung dafür war, dass die alternativen Standorte zum Zeitpunkt der ersten Auslegung den Unterlagen nicht beigefügt worden sind und die Stadt Lindau damit jetzt einen mutmaßlichen Verfahrensfehler heilen wollte. Ich habe mir die alternativen Standorte alle angesehen und die Begründungen dazu gelesen. Ich gelangte dabei zu der Feststellung, dass die angebotenen Alternativen in den meisten Fällen keine sind. Mir ist zum Beispiel unerklärlich, wie ernsthaft die Vorschläge in Oberreitnau überhaupt zu betrachten sind. Der Standort hinter dem ehemaligen Autohaus Bernhard ist unrealistisch. Wie soll die Zufahrt geführt werden? Eine ganze Zeile Wohnbebauung ist in der Nähe. Probleme in Fülle. Als Alternative konnte er von Natur aus nicht infrage kommen. Das gleiche Urteil muss über den WLZ-Platz am ehemaligen Bahnhof gefällt werden. Wie kann die Stadt überhaupt ein Gelände für eine Firma ins Gespräch bringen, wenn das Firmenareal zweigeteilt wäre und mittendurch eine doppelgleisige Bahnstrecke führt? Hier muss dem Gedanken, da der Landtechnik Kremler eine mögliche Alternative anzubieten, jede Ernsthaftigkeit abgesprochen werden. Die Alternative hätte niemals ins Spiel gebracht werden dürfen. Sie verdient es schlichtweg nicht, bei diesem Verfahren in die Waagschale geworfen zu werden. In Schönau wäre eine Möglichkeit aus mehreren Gründen eher möglich gewesen. Die Landschaft wäre niemals so nachhaltig wie in Unterreitnau beeinträchtigt worden, da durch die Lindauer Bodenseefruchtsäfte und dem Aussiedlerhof Zwangspunkte geschaffen sind. Aber die Flächen sind auf absehbare Zeit nicht verfügbar.

Was soll aber eine alternative Prüfung, wenn eine Ansiedlung niemals zu verwirklichen ist? Auch in diesem Falle ist eine Standortanalyse fehl am Platze und darf daher nicht ins Spiel gebracht werden. Zu dem Vorschlag "M5" in Unterreitnau ist zu sagen, dass er die gleiche städtebaulich verheerende Auswirkung auf Landschafts- und Ortsbild von Unterreitnau hätte wie jener Standort, der von der Firma Kremler favorisiert wird. Aus diesen Gründen muss auch er wie bei Kremler abgelehnt werden. Lediglich der Hofstandort "Hagspiehl" wäre unter Umständen eine diskussionswürdige Alternative. Doch die Verfügbarkeit ist nach den Planunterlagen vollkommen ungeklärt. Überraschenderweise hat der Stadtrat auf seiner letzten Beratung zum neuen Flächennutzungsplan mit Mehrheit beschlossen, eine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zuzulassen. Offenkundig muss nun doch eine Verfügbarkeit gegeben sein. Insoweit dürften die Aussagen in den Planunterlagen schon überholt sein. Somit müsste von neuem über diesen Standort beraten werden. Der gesamte Vorgang über die Alternativensuche erweckt den Eindruck, dass es überhaupt nicht gewollt war, einen umweltverträglicheren Standort als den der Firma Kremler zu finden. Wie anders ist es denn zu verstehen, dass Alternativen diskutiert

werden, die niemals als solche zu betrachten sind. Die Firma Kremler hatte schon lange das Areal in Unterreitnau gekauft. Die Stadt konnte oder wollte keine Fläche anbieten. Die Stadt hätte nämlich lange vor dem Beginn des Auslegungsverfahrens mit der Suche beginnen und realisierungsfähige Plätze anbieten müssen. Das ist aber nicht geschehen. So lief alles auf das Grundstück Kremler zu. Nur um einen Verfahrensfehler der Form nach zu entgehen, entschloss sich die Stadt Lindau, eine Analyse von anderen Standorten in Auftrag zu geben. Diese konnte aber wie gesehen keine Ergebnisse erbringen. Man muss also von Fiktivanalysen sprechen. Sie erfüllen nach meiner Meinung nicht die Voraussetzungen, die ein Bauleitverfahren verlangt. Mein Fazit ist: Meine Bedenken gegen die Ansiedelung der Firma Kremler in Unterreitnau auf dem firmeneigenen Gelände gelten uneingeschränkt weiter. Ich habe sie in meinem Schreiben vom 12.05.2009 formuliert. Ich kann davon keinerlei Abstriche machen. Die zweite Auslegung mit der Untersuchung anderer Ansiedelungsmöglichkeiten innerhalb der Stadt Lindau hat daran nichts geändert. Echte Alternativen sind nicht angeboten worden. Die zweite Auslegung steht deshalb nach meiner Auffassung auf ganz unsicheren Füßen. Sie kann somit keinen Bestand haben.

Stellungnahme vom 18.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 von Hrn. Frank Zieger, Lindau (B):

Das o.g. Grundstück im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Landtechnik Kremler" liegt im Außenbereich (lt. §35 BauGB). Das geplante Objekt mit einer Riegelwirkung (61 m x 30 m) verunstaltet das Orts- und Landschaftsbild (§35 Abs. 5 BauGB). Es ist weder als privilegiert einzustufen (§35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) noch als Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes zu werten, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist (§35 Abs. 6 BauGB). Die ortsplanerische Entwicklung im strukturell kleingliederigen Haufendorf Unterreitnau geht völlig vorbei am Leitbild der Stadt Lindau (B) für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes; somit ist oben genannter Bebauungsplan nicht unbedingt im Sinne einer verbindlichen Bauleitplanung aus der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) entwickelt worden. Wo bleibt die Satzung, die mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist? Unter Umständen bedarf die Satzung einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, §6 Abs. 2 u. 4, §10 Abs. 3 BauGB sind entsprechend anzuwenden. – Splittersiedlung – (§35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Städtebaulich nicht vertretbar sind meiner Meinung nach 2.400 m^2 Asphaltdecke (Versiegelung der landwirtschaftlichen Fläche) (Bodenschutz §35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Landschaftsgebundenes Bauen: Differenziertere Dachgestaltung, evtl. teilweise Begrünung/"grünes Dach", das Absenken des vorhandenen Geländes im Bereich des projektierten Objekts in Walmdachform, Gebäudeversatz und Abschleppen der Dachfläche zur "Unterreitnauer Straße" würden den dargelegten empfehlenden, gezielten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf eine homogenere Einbindung des Baukörpers in das vorhandene Landschafts- und Ortsbild gewährleisten. Maßstäblichkeit zu Na-

tur und Landschaft und Baubestand als siedlungsgeschichtliche, städtebauliche Situation gibt den Rahmen für das Neue, in dem Fall Landtechnik Kremler-Objekt. Wie sollen Bezugsfälle von Bauwilligen im Außenbereich planungsrechtlich und planungshoheitlich behandelt werden?

Stellungnahme vom 20.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 von Hrn. Klaus Burger, Lindau (B):

Die anlässlich der vorzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken vom 20.03.2009 (siehe Anlage) werden von mir wie folgt ergänzt:

Verfahrensablauf: Die Art und Weise der hier von der Stadt Lindau eingeschlagenen Abwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der gewählten Form m.E. nicht hinnehmbar. Auch wenn der Gesetzgeber dieses Verfahren seit Anfang 2007 zulässt, geht es nicht an, dass der von der Stadt Lindau mit der Neuaufstellung des FNP beauftragte Planer gleichzeitig auch ein Änderungsverfahren zum bestehenden FNP im Auftrag eines Bauwerbers betreibt. Hieraus entsteht eine Interessenkollision, die gerade in diesem Verfahren ganz deutlich zutage tritt. Dazu kommt noch, dass sich nahmhafte Vertreter der Stadt Lindau schon vor Beginn des eigentlichen Verfahrens eindeutig zugunsten des Antragstellers ausgesprochen haben. Auch die Tatsache, dass das nun zur Bebauung vorgesehene Grundstück bereits vor Verfahrensbeginn von der Firma Kremler erworben worden war, ohne den Ausgang des erforderlichen Änderungsverfahrens zum FNP abzuwarten, bekräftigt die grundsätzlichen Bedenken an einer ordnungsgemäßen Abwägung. Eine solche war wohl auch von Anfang an gar nicht beabsichtigt und dies soll nun vertuscht werden. Deshalb war es naheliegend durch eine weitere Beauftragung des z.Zt. mit der Neuplanung des FNP befassten Planers, diesmal durch den Bauwerber, eine evtl. Kollision von öffentlichen und privaten Interessen soweit als möglich auszuschalten. Eine solche Konstellation hat aber nichts mehr mit verantwortungsbewusster Bauleitplanung im Sinne der gesteckten allgemeinen Ziele von LEP, Regionalplan und dem jüngst einstimmig beschlossenen Leitbild der Stadt Lindau zu tun. Eine fachlich unabhängige und objektive Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen ist so nicht mehr garantiert. Dass diese Feststellung nicht an den Haaren herbeigezogen ist zeigt die Tatsache, dass Herr Sieber als beauftragter Planer auch verantwortlich war für ein auf spektakuläre Weise aufgehobenes Bebauungsplanverfahren der Allgäuer Gemeinde Ofterschwang. Hier wurde durch ein Urteil des Bayrischen Verfassungsgerichtshofes vom 31.05.2006 das Verfahren für den Bebauungsplan "Muderbolz" für nichtig erklärt, weil es gegen das Willkürverbot des Art. 118 Abs. 1 und Art. 141 dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen der Bayerischen Verfassung verstößt. Als Begründung wird u.a. angeführt, dass in dem von Herrn Sieber durchgeführten Verfahren die Erhaltung des kennzeichnenden Orts- und Landschaftsbildes entweder nicht in die Abwägung einbezogen oder nicht das nötige Gewicht beigemessen wurde. Ähnliches zeichnet sich m.E. in diesem vorliegenden Verfahren im Außenbereich von Unterreitnau ab.

Hierzu werden von mir folgende Einwände vorgebracht:

Bebauungsplanverfahren: Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Grundsatz die gleiche Vorgehensweise wie beim Änderungsverfahren zum FNP gewählt. Ab Seite 23 (Ziff. 7.2.2.3) wird behauptet, dass die Planung "in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des LEP" steht. Dies ist ganz einfach falsch! Auf Seite 28 (Ziff. 7.2.6.7) betreffend die Gestaltung der Gebäude wird behauptet, dass durch die Festsetzung der Haupt-Firstrichtungen erreicht wird, "dass das geplante Vorhaben in seiner Ausrichtung harmonisch zur bestehenden Bebauung hinzutritt ohne die Ortsrandsituation wesentlich zu beeinträchtigen" Dies ist ebenfalls eine reine Zweckbehauptung, denn davon kann bei einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 65 Metern wohl nicht die Rede sein, wenn die längsten im Ort vorhandenen Gebäude gerade mal maximal 25 Meter Firstlänge erreichen. Auf Seite 29 unter Ziff. 8 wird die Überprüfung von alternativen Standorten benannt. Die Untersuchung selbst wird jedoch nicht vorgelegt. Es wird erneut darauf verwiesen, dass das Grundstück als Standort für diesen Betrieb deshalb geeignet sei, "weil es eine Anbindung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen und vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist und eine große Nähe zur Kundschaft hat". Diese Kriterien allein genügen m.E. nicht, um die Ansiedlung des Betriebes auf diesem exponierten Standort zuzulassen, zumal die Behauptung einer Anbindung an die vorhandene Bebauung ganz einfach nicht stimmt. Es würde zu weit führen auf die in der weiteren Folge angestellten Formulierungen zur Rechtfertigung dieses Vorhabens näher einzugehen. Nur zwei davon seien herausgegriffen, die die Dreistigkeit des Planers in diesem Bemühen aufdecken sollen: Auf Seite 37 (Ziff. 9.2.1.6) treffen die unter dem Schutzgut Landschaftsbild beschriebenen Beeinträchtigungen voll zu. Allerdings genügen die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen/Minimierungs-verfahren mittels Höhenfestlegungen für die Gebäude und der Pflanzung von Bäumen nördlich des Grundstücks nicht, um eine Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild zu erreichen.

Allein die Behauptung, dass diese Neubegrünung "das Landschaftsbild um ein strukturreiches naturnahes Element bereichert" ist genau die Beschreibung, die an Unverfrorenheit nichts mehr zu wünschen übrig lässt. Diese neue Baumgruppe genau gegenüber dem Mühlberg käme in der Senke des von Nord nach Süd verlaufenden, weitgehend verrohrten sog. Krebsbaches zu liegen. Sie würde diese weitläufigen Wiesengründe in empfindlicher Weise stören und stellt deshalb keine Einbindung in die Landschaft dar. Diese Ausführungen gipfeln auf Seite 40 (Ziff 9.2.1.9) in der Bezeichnung der neu gepflanzten Baumgruppe als "bereichernde Waldfläche, was sich auf Naherholung und Tourismus positiv auswirkt". Wenn man feststellt, dass die Größe dieser "Waldfläche" nur ca. 4.000 qm umfasst, wird das hier aufgebaute Trugbild vollends entlarvt. Im Übrigen vermisse ich eine Stellungnahme des mit der Landschaftsplanung zum neuen Flächennutzungsplan beauftragten Planungsbüros zur Wahl dieses Grundstücks.

Sammel-Stellungnahme vom 30.06.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 von den Landwirten aus der Umgebung (21 Unterschriften):

Die nachstehend unterzeichneten Landwirte begrüßen die Planungsmaßnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Landtechnik Kremler", weil nur auf diese Weise sichergestellt ist, dass ein für unsere betrieblichen Belange zwingend notwendiges und in der Nähe befindliches Landtechnikunternehmen auch am Standort in Lindau gehalten werden kann. Wir wissen, dass die Landtechnik Firma Kremler intensive Bemühungen unternommen hat, um in der Nähe des bisherigen Standortes auch verbleiben zu können. Alternativ wurde dort notgedrungen sogar an eine Auslagerung des Betriebs ins württembergische Umfeld gedacht, sollte sich kein geeigneter Standort auf Lindauer Gebiet finden lassen. Einer solchen Betriebsverlagerung muss dringend entgegengewirkt werden. Wir Landwirte sind zur Erfüllung unserer alltäglichen betrieblichen Aufgaben mehr denn je darauf angewiesen, ein kompetentes und auch mit den notwendigen Technik und dem entsprechenden Sachverstand ausgestattetes Unternehmen in zentraler Nähe zu unseren Hofflächen angesiedelt zu wissen. Ohne eine schnelle und praktisch zu jeder Zeit mögliche Servicetätigkeit einer solchen Fachfirma wäre eine betriebswirtschaftlich noch vertretbare Tätigkeit im Rahmen unserer Unternehmen erheblich eingeschränkt, weil lange Anfahrtswege zu entfernt liegenden Servicebetrieben mit den notwendigen schnellen und effizienten Betriebsabläufen in unseren Unternehmen nicht vereinbar wären. Wir haben außerdem auch die in den offen liegenden Unterlagen enthaltene Standortalternative durchgesehen und bewertet. Aus unserer Sicht ist dieses Beispiel einer Standortalternativenuntersuchung einzigartig und belegt anschaulich, dass die Planer sich sehr viel Mühe damit gemacht haben, sehr genau und auch differenziert die Vor- und Nachteile einzelner tatsächlich oder auch nur theoretisch in Betracht kommender Alternativen zu bewerten. Völlig unverständlich für uns ist allerdings, Flächen wie die Hoffläche Hagspiel oder die Fläche "M5" in Unterreitnau auch nur näher in die Betrachtung einzubeziehen. Jedermann weiß, dass beide Flächen zumindest derzeit überhaupt nicht ernstlich erwerbsmäßig zur Debatte stehen. Jeder Ortskundige weiß zudem, dass die Realisierung eines Standortes so nah am Wohnumfeld mit weiteren absehbaren Problemen für die Firma Landtechnik Kremler einerseits wie für die Anwohner dort andererseits verbunden wäre. Insoweit ist die Positionierung des Betriebs der Firma Landtechnik Kremler an dem jetzt auf dem Flurstück 115 mit einem gewissen Abstand zur Wohnbebauung verbundenen Standort eigentlich ideal und wird nach unserer Kenntnis im Ort auch sehr begrüßt.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 20.03.2009 von Hrn. Erich Jörg und Hrn. Klaus Burger, Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau, bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.03.2009 bis 27.03.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. In der Bekanntmachung der Bürgerzeitung wurde nicht angekündigt, dass die Standortal-

ternativen zur Einsicht ausliegen. Welche Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits-Beteiligung auszulegen sind ist nicht gesetzlich geregelt. Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen. Da die Standort-Alternativenprüfung Bestandteil der Begründung ist, und die öffentliche Auslegung noch nicht durchgeführt wurde, liegt somit kein Verfahrensfehler vor. Ebenfalls tragen die bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht dazu bei, dass Verfahrensfehler vorliegen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll kein Gewerbegebiet in Unterreitnau ausgewiesen werden. Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steuert die Stadt Lindau (B) die Entwicklung an dieser Stelle ganz konkret, so dass es zu keinem unkontrollierten Flächenverbrauch kommen kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt nur den Landtechnik-Betrieb Kremler an dieser Stelle zu. Die Ansiedlung des ortsansässigen Landtechnik-Betriebes, der sich in die ländlichen Strukturen einfügt und als an den Ort angebunden betrachtet werden kann, dient der Erhaltung der mittelständischen Betriebsstruktur sowie der Arbeitsplätze. Bei dem Standort 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. Mit diesem Vorhaben wurde den Leitzielen für den ländlichen Raum "Erhalt und behutsame Entwicklung von ortsansässigen gewerblichen Nutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben" und "Konfliktvermeidung zwischen Wohnnutzung und gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Nutzung" der Stadt Lindau (B) entsprochen. Diese Ziele wurden höher gestellt als das Ziel "Schutz des Außenbereiches". Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die durch die Errichtung der Baukörper entsteht, wurde so gering wie möglich gehalten, damit der ländliche Charakter des Gebietes weiterhin erlebbar bleibt. Hierzu wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan westlich der Bebauung eine umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt, um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Zudem wurde entlang der Straße ein mit Bäumen zu bepflanzender Grünstreifen festgesetzt. Damit die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich erhalten bleiben, wurden 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 Einbindung der Bebauung in die Umgebung zu erreichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 26.03.2009 von Fr. Dr. Erika Erpenstein und Hrn. Dr. Dieter Erpenstein, bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.03.2009 bis 27.03.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Alternativ-Standorte wurden im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung überprüft und miteinander verglichen. Hierbei stellte sich der Standort in Unterreitnau als für das Vorhaben geeignet

dar. Es handelt sich jedoch um kein Gewerbegebiet, das in Unterreitnau entstehen soll. Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steuert die Stadt Lindau (B) die Entwicklung an dieser Stelle ganz konkret, so dass es zu keinem unkontrollierten Flächenverbrauch kommen kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt nur den Landtechnik-Betrieb Kremler an dieser Stelle zu. Die Planung beschränkte sich bei der Fläche auf die für das Vorhaben notwendige Größe. Erweiterungen der Bauflächen werden sich allein auf Grund der Gebiets-Eingrünung als schwierig erweisen. Siehe außerdem zu o.g. Thema die Abwägung zur Stellungnahme von Herrn Erich Jörg und Herrn Klaus Burger.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 14.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege, München:

Siehe auch Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 26.03.2009 von Fr. Dr. Erika Erpenstein und Hrn. Dr. Dieter Erpenstein, bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.03.2009 bis 27.03.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes bzw. der westlichen Dorfansicht, die durch die Errichtung der Baukörper entsteht, wurde so gering wie möglich gehalten, damit der ländliche Charakter des Teil-Ortes weiterhin in ähnlicher Weise erhalten bleibt. Hierzu wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Einerseits werden an der westlichen Plangebietsgrenze zur Ortsrandeingrünung landschaftsgerechte Heckenpflanzungen vorgenommen, die den Kontrast der neuen Gebäude zur umgebenden Landschaft sowie zu den Baudenkmälern mildern. Entlang der Straße wurde ein mit Bäumen zu bepflanzender Grünstreifen festgesetzt, der ebenfalls zur effektiven Eingrünung des Plangebietes beiträgt. Damit die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich erhalten bleiben, wurden Höhenfestsetzungen für die geplanten Gebäude getroffen. Der nördlich liegende, an die Wiesengräben angrenzende Bereich wird von Bebauung freigehalten und als Ausgleichsfläche aufgewertet. Der hier zu pflanzende Laub-Mischwald grünt die Bebauung großzügig von Norden her ein und bereichert das Landschaftsbild um ein strukturreiches naturnahes Element.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 22.06.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 des Bayerischen Bauernverbandes K.ö.d.R., Kempten:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 06.05.2009 und Stellungnahme vom 30.06.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 vom Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B):

Der Stadt war bewusst, dass der gewählte Standort im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes einer besonderen Prüfung zu unterziehen ist. Daher wurden im Rahmen einer

Standort-Alternativenprüfung auch andere Standorte betrachtet. Diese Prüfung wurde während der erneuten öffentlichen Auslegung und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit ausgelegt. Sie kommt zu dem Schluss, dass die anderen geprüften Standorte aus verschiedenen Gründen für eine Ansiedlung der Firma Landtechnik Kremler nicht in Frage kommen. Der gewählte Standort war der einzige, der die Kriterien der Größe, Lage, Verfügbarkeit und Konfliktarmut im Hinblick auf Lärm hinreichend erfüllt. Zudem konnte durch die Ergänzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes das Planungsgebiet als angebunden betrachtet werden. Die Bedenken hinsichtlich der Standortalternativen-Prüfung wurden dadurch ebenfalls ausgeräumt. Mit dem geplanten Vorhaben wurde den Leitzielen für den ländlichen Raum "Erhalt und behutsame Entwicklung von ortsansässigen gewerblichen Nutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben" und "Konfliktvermeidung zwischen Wohnnutzung und gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Nutzung" der Stadt Lindau (B) entsprochen. Diese Ziele wurden höher gestellt als das Ziel "Schutz des Außenbereiches". Durch eine möglichst gute Einbindung des geplanten Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild wurde versucht, dem Leitziel "Erhalt des dörflichen Charakters in den einzelnen Ortsteilen" gerecht zu werden. Durch das geplante Vorhaben wurde das Leitbild der Stadt Lindau (B) keineswegs außer Kraft gesetzt, es wurde lediglich der Erhalt ortsansässiger gewerblicher Betriebe höher gewichtet als der Schutz des Außenbereichs. Dem Leitbild wurde somit Rechung getragen, wodurch folglich kein Präzedenzfall geschaffen wurde. Gebote zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen nach Artikel 141 der Verfassung des Freistaates Bayern wurden mit der geplanten Ausweisung einer gemischten Baufläche am westlichen Ortsrand von Unterreitnau nicht verletzt. Die umgebende Landschaft ist als hochwertig und reizvoll einzustufen. Jedoch liegt das Planungsgebiet nicht exponiert und stellt auf Grund der Art der baulichen Nutzung sowie auf Grund der geplanten Ausführung der Gebäude keine wesensfremde Bebauung dar. Im Rahmen einer ausführlichen Alternativen-Prüfung wurden andere Standorte auf ihre Eignung als Bauflächen für den Landmaschinenbetrieb untersucht und verglichen. Die Prüfung diente auch zur Klärung der Frage, ob durch die Nutzung von Baulücken die Inanspruchnahme von weiteren Bodenflächen verringert werden kann. Der Standort in Unterreitnau stellte sich als für das Vorhaben geeignet dar. Durch die Verwendung von teilversiegelten Belägen innerhalb der Baufläche werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in den betreffenden Bereichen reduziert. Hinzu kommt, dass das Planungsgebiet durch die Ergänzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes als angebunden betrachtet werden kann. Die Bedenken hinsichtlich der Standortalternativen-Prüfung wurden dadurch ebenfalls ausgeräumt.

Stellungnahme vom 30.06.2009:

Mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Landtechnik Kremler" und Umgebung der Stadt Lindau (B) wurden unter anderem am nordwestlichen Ortsrand von Unterreitnau eine gemischte Baufläche (M) als ortsplanerisch sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit sowie eine private Grünfläche zur Sicherung der vorhandenen Streuobstbestände dargestellt. Durch diese Darstellung des Flächennutzungs-

planes konnte das Planungsgebiet in Abstimmung mit der Regierung von Schwaben als angebunden betrachtet werden, da durch die Fortschreibung der Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Unterreitnau eine aus raumordnerischer Sicht geordnete Siedlungsentwicklung gegeben ist. Die Bedenken hinsichtlich der Standortalternativen-Prüfung wurden dadurch ausgeräumt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen vom 12.05.2009 und vom 30.06.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 von Hrn. Erich Jörn, Lindau (B):

Die Regierung von Schwaben empfahl der Stadt Lindau (B) in ihrer schriftlichen Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 13.11.2008, falls die Planung am vorgesehenen Standort weiterverfolgt wird, sich nochmals kritisch mit dem Standort in Unterreitnau auseinander zu setzen und weitere Alternativstandorte in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten zu überprüfen. Mit dieser Standortalternativen-Prüfung wurde noch im November 2008 begonnen. Bei der Bewertung der unterschiedlichen Standorte wurden größtenteils die Kriterien der Flächenbewertung der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung der Stadt Lindau (B) herangezogen. Diese wurden durch Kriterien, die für einen Landtechnikbetrieb von großer Bedeutung sind, wie beispielsweise die Lage des Vorhabens im Verhältnis zum Kundengebiet, ergänzt. Dadurch wurde eine aussagekräftige und objektive Auswahl an Prüfkriterien gewährleistet. Siehe auch Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 06.05.2009 und Stellungnahme vom 30.06.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 vom Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B). Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Landtechnik Kremler" hat alle notwendigen planungsrechtlichen Schritte ordnungsgemäß durchlaufen und alle Stellungnahmen der Beteiligten entsprechend Beachtung geschenkt. Es kann daher von keinem Präzedenzfall gesprochen werden, der weiteren Projekten Tür und Tor öffnet. Auch tragen bestehende Eigentumsverhältnisse nicht dazu bei, dass Verfahrensfehler vorliegen. Siehe zu den Punkten "keine städtebauliche Ordnung" und "Stadtleitbild empfindlich gestört" die Abwägung zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B).

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 18.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 von Hrn. Frank Zieger, Lindau (B):

Wenn ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, ist es nicht relevant, ob die Fläche vor der Aufstellung des Bebauungsplanes im Außenbereich liegt. Mit der Gestaltung der Gebäude sollte eine eventuell wahrgenommene Riegelwirkung so gering wie möglich gehalten und durch effiziente Flächennutzung der Außenbereich soweit als möglich geschont werden. Das Hauptgebäude besteht aus zwei Baukörpern mit gegenläufigem Satteldach und weist Rücksprünge sowie unterschiedliche Gebäudehöhen auf, die Unterstände wurden versetzt geplant. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte umfangreiche Ortsrandeingrünung dient ebenfalls dazu, den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Aus diesem Grund wurde entlang der Straße ein mit Bäumen zu bepflanzen-

der Grünstreifen festgesetzt. Die Planung beschränkte sich bei der Fläche auf die für das Vorhaben notwendige Größe. Die Entwicklung an dieser Stelle kann die Stadt Lindau (B) mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steuern. Somit kommt es zu keinem unkontrollierten Flächenverbrauch. Zudem wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die die Verwendung von teilversiegelten Belägen wie beispielsweise einer lehmgebundenen Splittdecke vorschreiben. Dadurch wird die Versiegelung der Freiflächen weiter minimiert. Des Weiteren wurde bereits bei der Planung der Gebäude darauf geachtet, diese so gut wie möglich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Deshalb wurde neben der gewählten Holzfassade und der Satteldachform das Vorhaben nicht auf das Straßenniveau der südlich davon verlaufenden Straße gehoben, sondern etwas tiefer in die bestehende Senke geplant. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der im Parallelverfahren mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Landtechnik Kremler" und Umgebung aufgestellt wurde, bedarf keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, die genannte Änderung des Flächennutzungsplanes hingegen schon. Siehe zudem zu den Themen "Leitbild" und "Bezugsfälle" die Abwägung zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (B).

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 20.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 von Hrn. Klaus Burger, Lindau (B):

Das Parallelverfahren wurde nicht wie oben geschrieben 2007 neu in das Baugesetzbuch aufgenommen worden, sondern ist seit dem Erlass des Baugesetzbuches im Jahr 1986 in diesem geregelt und zulässig. Siehe zu o.g. Themen zudem die Abwägung zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Sammel-Stellungnahme vom 30.06.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 von den Landwirten aus der Umgebung (21 Unterschriften):

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.2 Landwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.11.2008 gemäß §4 Abs. 1 BauGB, Hr. Dr. Steinhof, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 116, 116/2, 116/3, 116/4, auf denen sich Obstplantagen befinden, sind derzeit über einen im Südosten des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 115 verlaufenden landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Es

muss sichergestellt sein, dass ein Zugang zu diesen Flächen auch bei Durchführung des geplanten Vorhabens möglich ist. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Landtechnik Kremler", der aktuell ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft darstellt, muss entsprechend geändert werden. Der Betrieb trägt zur Erhaltung der Landwirtschaft bei und fördert somit die ländliche Struktur. Deshalb sollte der Betrieb im Landkreis gehalten werden.

Stellungnahmen vom 18.05.2009 und vom 22.06.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Obst- und Grünlandflächen dürfen durch Beschattung durch die in den Pflanzgeboten geforderte Bepflanzung nicht im Ertrag und in der Bewirtschaftung beeinträchtigt werden. Die Grenzabstände sind einzuhalten.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen vom 18.05.2009 und vom 22.06.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (§47 und §48 AGBGB) zum Grenzabstand von Pflanzen und zum Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken werden bei der Ausführung der Pflanzungen eingehalten.

2.1.3 Erschließungsplanung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Stellungnahmen vom 22.04.2009 und vom 01.07.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 der Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG:

Die Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG, Bereich Anlagen- und Netzmanagement, Strom- und Gasversorgung teilen Ihnen mit, dass gegen beide Vorhaben, Aufstellung Bebauungsplan Nr. 35 "Landtechnik Kremler" und 43. Änderung Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Landtechnik Kremler" keine Bedenken bestehen, jedoch wie im Bebauungsplan festgeschrieben, wird die NiederspannungsFreileitung, der Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG, in ihrem Bestand gesichert.

Stellungnahme vom 01.07.2009:

Der Bereich Anlagen- und Netzmanagement, Strom- und Gasversorgung der Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG bezieht sich auf die Stellungnahme vom 22.04.2009.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen vom 22.04.2009 und vom 01.07.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 der Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.4 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Stellungnahme vom 06.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 der Regierung von Schwaben, Brand und Katastrophenschutz, Augsburg:

Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen keine Einwände wenn zu den von Ihnen angeführten Punkten des Brandschutzes weiter folgendes beachtet wird. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 06.05.2009 zur Fassung vom 18.03.2009 der Regierung von Schwaben, Brand und Katastrophenschutz, Augsburg:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Für die verbindliche Bauleitplanung bestand keine Relevanz.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

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. 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.

3.2.1 Standort-Wahl:

Anderweitige Standorte/ Eigenschaften und Qualitäten des gewählten Standortes:

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

3.2.2 Vorentwurfs-Alternativen:

Auf Grund der konkreten Vorgaben wurden in der Vorentwurfs-Planung keine Alternativen erarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung	gewählte Festsetzungen	Begründung der Auswahl
Sondergebiet (SO), Mischgebiet (MI)	vorhabenbezogener Gebiets-Charakter "Landtechnik Kremler"	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.
Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche	Grundflächenzahl (GRZ), Überschreitung zulässiger Grundfläche	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 Überschreitungsmög-

		lichkeit 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.
Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen	Wand- und Firsthöhen (WH und FH) in m auf das natürliche Gelände bezogen	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.
Festsetzung von Firstrichtungen, Verzicht auf deren Festsetzung	Festsetzung von Haupt-Firstrichtungen	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.

Lindau, den ……

……..
(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Planer:

…… Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. Nina Doll)