STADT LINDAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
UND INTEGRIERTEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BETRIEBSERWEITERUNG DER LINDAUER BODENSEE-FRUCHTSÄFTE GMBH

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauBG

Fassung vom 18.10.2019

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 ist die Absicht der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH den bestehenden Betriebsstandort in Schönau zu erweitern, um die Produktion verstärkt in Richtung Direktsaft auszurichten und damit den Betriebsstandort zu sichern und zukunftsfähig zu machen. Für die verstärkte Ausrichtung der Saftherstellung auf Premium-Produkte aus Direktsaft, sind jedoch deutlich größere Lagerkapazitäten erforderlich als bei der Lagerung von Konzentraten, auf die das vorhandene Tanklagervolumen in Schönau bisher größtenteils abgestellt war.
Die gewerbliche Weiterentwicklung, die eine Betriebserweiterung Richtung Osten und Südosten vorsieht, entspricht der städtischen Zielsetzung der Bodenentwicklung; d.h. die zu überplanenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerblichen Bauflächen dargestellt.
Städtische Zielsetzung ist es somit, die Zukunftsfähigkeit eines für die Stadt Lindau und die Obstbauregion Bodensee bedeutsamen Betriebes in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen nachhaltig zu sichern. Die Planung ist daher vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sehen.

3. Art und Weise über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde ebenfalls die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt.
Gemeinsam mit der Schalltechnischen Untersuchung, der Niederschlagswasserberechnung, der Verschattungsstudie, der Visualisierung, der gutachterlichen Stellungnahmen (zu den Themen Fruchtsaftherstellung, Verschattung und Verkehr) und den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren haben die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.
Im Ergebnis gelangt das Bauleitplanverfahren zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 eine gewerbliche Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen mit Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden ist. Diese Auswirkungen werden jedoch aufgrund der zahlreichen festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Wasser,

Landschaftsbild und Mensch soweit wie möglich minimiert. Auch mit diesen Maßnahmen verbleiben Beeinträchtigungen der Schutzgüter (Biotope und Landschaftsbild), die nicht im Umgriff des Bebauungsplanes kompensiert werden können. Der Restausgleich erfolgt daher außerhalb des Plangebietes.

Im Rahmen der Auftaktveranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (die am 11.05.2011 stattfand), der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB (die in der Zeit vom 04.07.2011 bis zum 05.08.2011 stattfand) und der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (die in der Zeit vom 14.04.2014 bis zum 16.05.2014 stattfand) gingen folgende umweltrelevanten Anregungen ein und wurden entsprechend in der Abwägung wie folgt berücksichtigt:

Schutzgut Boden

1. Altlasten

- *Keine Hinweise auf Altlasten / Keine Erfassung im Altlastenkataster gegeben.*
- *Bitte zur Anpassung / Ergänzung der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen zum Umgang mit evtl. aufgefundenen Altlasten.*

Umgang mit den vorgebrachten Anmerkungen:
Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und beachtet; der Bebauungsplan wurde entsprechend der Anregung nachrichtlich ergänzt.

2. Versiegelung

- Die Versiegelung stellt einen erheblichen Eingriff in die Natur dar.

Umgang mit den vorgebrachten Anmerkungen:
Die zusätzliche Bodenversiegelung ist im Umweltbericht ausführlich beschrieben. Zur Minderung der Auswirkungen sind daher zahlreiche Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen verbindlich festgesetzt. Mit Umsetzung der Maßnahmen ist der Eingriff in die Natur vertretbar.

Schutzgut Lokalklima

- *Eingriff in die Kaltluftzone*
- *Vorhaben wiederspricht dem Landschaftsplan, der den nördlichen Bereich vom Drumlin Entenberg als „siedlungsrelevante Kaltluftabflussbahn“ ausweist.*
- *Zusätzliche Beeinträchtigung des Mikroklimas durch PV-Anlage auf den Dachflächen*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Das Plangebiet ist Kaltluftentstehungsfläche und befindet sich im Bereich der Kaltluftabflußbahn des Entenbergs nach Norden. Das bestehende Betriebsgelände ist aufgrund der intensiven Bebauung und Versiegelung lokal-klimatisch im Sommer als thermische Belastungsfläche für Schönau einzustufen. Eine „Düsenwirkung“ der abfließenden Luft im Bereich der neuen Halle kann nicht ausgeschlossen werden, jedoch wird diese aufgrund der langsamen Abströmungsgeschwindigkeit als nicht erheblich bewertet. Zudem werden die vor den Gebäudefassaden vorgesehenen Gehölzpflanzungen eine Luftverwirbelung verursachen.
Die für das Schutzgut Lokalklima/Luft entstehenden Beeinträchtigungen (Unterbindung der abströmenden Kaltluft) werden durch die großflächige Dachbegrünung wirksam gemindert, ein

zusätzlicher Ausgleich erfolgt durch die Gehölzneupflanzungen. Eine Verschärfung der klimatischen Situation im Ortsteil Schönau ist somit nicht anzunehmen.
Da die Dachbegrünung für den Ausgleich herangezogen wird und diese auch einen positiven Effekt u.a. auf das Mikroklima hat, wird zusätzlich im Umweltbericht ergänzt, dass bei der Errichtung einer PV-Anlage zwischen den Modulen ein Vegetationsstreifen angelegt werden sollte.

Schutzgut Wasser

1. Niederschlagswasser

- *Durch zusätzliche Versiegelung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort nicht möglich, sodass das Niederschlagswasser über das abschüssige Gelände Richtung Schönauer Straße abfließt. Da der im betreffenden Bereich wenig leistungsfähige Vorfluter Grubach solche Wassermengen nicht aufnehmen kann, kommt es zu Hochwasserproblemen im stromabwärtsgelegenen Ortsteil Hoyren. Auch die Ausgleichs-/Minderungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen (ggf. Gefährdungen der Nachbarschaft) nicht bewältigen können.*
- *Bei Starkregen muss gewährleistet werden, dass das zusätzlich Niederschlagswasser zurückgehalten und erst nach dem Abklingen eines entstehenden Hochwassers kontrolliert in den Grubach eingeleitet wird.*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Die festgesetzte extensive Dachbegrünung besitzt die Fähigkeit Niederschlagswasser zu speichern und über eine gewisse Zeit zurückzuhalten. Entsprechend den erfolgten Niederschlagswasserberechnungen kann aufgrund der extensiven Dachbegrünung eine Verschlechterung der Bestandssituation ausgeschlossen werden.
Durch die extensive Dachbegrünung setzt der Wasserabfluss erst bei Überschreitung der Sättigung ein. Das bedeutet, dass vor allem bei den extremen Kurzregen eine deutliche hydraulische Entlastung stattfindet. Zwar findet bei Überschreiten der Wassersättigung eine vorübergehende Überschreitung des natürlichen Abflusses statt, jedoch führt der berechnete Abfluss, vor allem bei der Dachbegrünung mit 44 l/m² Wasserspeichervermögen, zu keiner Verschärfung der momentanen Hochwasserproblematik. Durch den Wasserrückhalt der extensiven Dachbegrünung von 44 l/m² sind keine zusätzlichen Retentionsmaßnahmen erforderlich.
Zudem werden Zisternen zur Wasserrückhaltung und Zwischenspeicherung verwendet. Die geplanten Parkplätze sind entsprechend den Festsetzungen mit wasserdurchlässigem Material zu erstellen und führen somit zu keiner Erhöhung des Abflusses.
Darüber hinaus wurden im Zuge des Baus der Hofüberdachung in Abstimmung mit den Stadtwerken Lindau Versickerungsleitungen sowie neue Sickerwasserabflussleitungen in ausreichend großer Dimensionierung verlegt, sodass von keiner Verschlechterung der Bestandssituation ausgegangen wird; für die Hofüberdachung gibt es ein abgeschlossenes Baugenehmigungsverfahren, in dem alle mit der Hofüberdachung verbundenen Niederschlagswasser- und Ableitungsfragen geregelt wurden.

2. Schmutzwasser

- *Bei Betriebsunfällen in der Vergangenheit (durch Versagen des betriebsinternen Abwassersystems kam es zum Austritt von Schmutzwasser auf die Straße und zu Gewässerverunreinigung im Grubach) hatte sich gezeigt, dass die betriebseigene Schmutzwasserkanalisation teilweise erhebliche Mängel aufwies. Inwieweit die betriebsinterne Schmutzwasserkanalisation in der Zwischenzeit saniert wurde, ist hier nicht bekannt.*

- *Das Schmutzwasser ist unter Vorschaltung eines ausreichend dimensionierten Rückhaltebeckens in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.*
- *Entgegen der Entwässerungssatzung der Stadt Lindau wurden bei der Produktion Feststoffe in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet. Inwieweit die 2011 beschädigte Messvorrichtung instandgesetzt wurde, ist nicht bekannt.*
- *Hinweis auf Einhaltung der abwasserrechtlichen Bestimmungen.*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Auf dem Betriebsgelände befindet sich ein 400 m³ großes Rückhaltebecken, dass das betriebliche Abwasser zurückhält und kontrolliert in die Schmutzwasserkanalisation ableitet. Das Rückhaltebecken wurde mit einer neuen Siebanlage ausgerüstet und das marode Kanalnetz mit hohen Investitionen saniert. Die Sanierungsarbeiten wurden vom städtischen Tiefbaumt ordnungsgemäß abgenommen. Unfälle wie in der Vergangenheit sind nicht zu erwarten.
Zudem dienen die geplanten Gebäude (Tank- und Palettenlager) ausschließlich der Lagerung; zusätzliches Schmutzwasser wird nicht erzeugt.
Die Thematik „Verschmutzest Niederschlagswasser“ ist bauplanungsrechtlich berücksichtigt. Alle darüberhinausgehenden Details sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Die Entwässerungssatzung der Stadt Lindau sowie die Abwasserverordnung werden eingehalten.

3. Oberflächengewässer

- *Einleitung von Fruchtsäften in den Vorfluter führt zur Schädigung des Gewässers. Die Entwässerung sollte unter Vorschaltung eines Rückhaltebeckens in die Schmutzwasserkanalisation erfolgen.*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Vorhabenbedingt kann ein Austreten von Fruchtsaft in umliegende Gewässer ausgeschlossen werden.

Schutzgut Pflanzen / Tiere / Biotope

1. Umgang mit den geplanten Pflanzungen

- *Externe Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn des Hallenbaus auszuführen.*
- *Interne Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Fertigstellung der Hallen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.*
- *Die langjährige (mind. 10 Jahre) Pflege der vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen sowie der Fassaden- und der Dachbegrünung ist vertraglich zu sichern.*
- *Bei Baumrodungen im Zeitraum zwischen dem 01.03 und 30.09. ist eine saP durchzuführen.*
- *Empfehlung die Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Vorhabens als zwingend zu beachtende Auflagen festzusetzen.*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Die Durchführungszeitpunkte für die internen und externen Pflanzmaßnahmen sowie deren langjährige Pflege (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) werden im Durchführungsvertrag geregelt. Zudem sind sämtliche Eingrünungsmaßnahmen, die auch im Durchführungsvertrag geregelt sind**,** verbindlich festgesetzt (und nicht nur als Empfehlung zu verstehen).

2. Biotopverlust

- *Das Vorhaben kollidiert mit den in der Landesbiotopkartierung Bayern erfassten Biotopen (8424-0143-03 und -04, Streuobstbestände rund um Hochbuch und Heimesreutin)*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Aufgrund der Betriebserweiterung kommt es zu einem Teilverlust der bestehenden Obstbäume. Diese sind jedoch in der Eingriff-Ausgleich-Bilanz berücksichtigt.

3. Baumrodungen

- *Rodung sämtlicher Bäume und Sträucher wird kritisch gesehen.*
- *Erlass einer Baumschutzordnung wird als notwendig erachtet.*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Der Baumbestand (teils ohnehin abgängige Streuobstbäume) muss vorhabenbedingt überwiegend gefällt werden. Durch qualitative Neupflanzungen von Laubbäumen I. und II. Ordnung sowie von Gehölzen im direkten Umfeld der Neubebauung werden die Baumfällungen ausgeglichen. Der Erlass einer Baumschutzordnung wird nicht als erforderlich betrachtet. Die Untere Naturschutzbehörde hat dem Eingriff-Ausgleichkonzept zugestimmt.

4. Auswirkungen auf Fauna

- *Fehlende Erkundungen über das Vorhandensein von faunistisch wertvolle Strukturen.*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Anhand der bestehenden Landschafts- und Nutzungsstrukturen ergeben sich keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Avifauna, Fledermäuse u.a. Artengruppen). Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen werden somit nicht als erforderlich angesehen. Die Untere Naturschutzbehörde hat keine entsprechenden Untersuchungen gefordert.

Schutzgut Landschaftsbild

1. Zerstörung des Landschaftsbildes

- *Beeinträchtigung / Zerstörung des Landschaftsbildes (insb. Enten- und Ringoldberg).*
- *Bebauung fügt sich nicht ins Landschaftsbild ein.*
- *Die Gebäudehöhen und -ausdehnungen in bislang naturraumrechtlich relevante und geschützte Bereiche (Entenberg-Areal) sind bedenklich.*
- *Zusätzliche Beeinträchtigung durch aufgeständerte PV-Anlage auf den Dachflächen.*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Der Eingriff wird als städtebaulich vertretbar angesehen, weil er erforderlich ist, um am vorhandenen Betriebsstandort eine Erweiterung zu ermöglichen und dadurch den Standort und damit die Arbeitsplätze und die Wirtschaftskraft des Betriebes zu sichern. Es liegt im Rahmen des planerischen Ermessens der Stadt, in einem solchen Fall die Belange von Natur und Landschaft hinter die städtebaulichen Belange zurückzustellen.
Zur Minderung der Auswirkungen auf Natur- und Landschaft und einer besseren Einfügung ins Landschaftsbild erfolgten zahlreiche Anpassungen der Planung.

1. Anpassungen zwischen Scoping-Termin (2008) und frühzeitiger Beteiligung (2011):
   - Reduktion Hallengrundfläche von 13.240 m² auf 8.300 m² (= Reduktion Geländeabtrag)
   - Reduktion Gebäudehöhe Palettenlager von 22 m auf 12 m

- Reduktion Gebäudehöhe Tanklager von 21,5 m auf 18,0 (südlich) / 16,1 m (nördlich)
- Reduktion Gebäudetiefe Palettenlager um rd. 20 m nach Norden und damit Wegrücken vom Drumlin Entenberg (Minderung des Bodenabtrags)
- Reduktion Gebäudelänge Palettenlager um rd. 33 m an westlicher Gebäudekante
- Reduktion der östlichen Gebäudetiefe Tanklager um 21,3 m von 58 m auf 36,7 m
- Verbreiterung der südlichen Eingrünungsflächen von 15,0 auf 25,0 m.
- Dachbegrünung

2. Anpassungen nach der frühzeitigen Beteiligung (2011):
   - Reduktion der Hallengrundfläche auf 6.315 m² (=Reduktion Geländeabtrag; rd. 50% gegenüber dem Planungsstand von 2008)
   - Reduktion Hallenlänge Tanklagers um 31 m
   - Reduktion Hallenlänge Palettenlager um 36,7 m
   - Bauliche Trennung zwischen Tanklager- und Palettenlager
   - Reduktion Hallenhöhe Tanklager auf durchgängig 16,0 m
   - Festsetzung einer abschnittsweisen Fassadenbegrünung
   - Geländeauffüllung mittels Erdmodellierungen (bepflanzter Erdwall) im Osten und Süden

Für den mit der Betriebserweiterung verbundenen Eingriff wird zudem ein angemessener naturschutzrechtlicher Ausgleich (intern / extern) geschaffen, sodass die Belange von Natur und Landschaft angemessen berücksichtigt werden.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem wirksamen FNP eine gewerbliche Bebauung in einem noch größeren Umfang als geplant möglich wäre. Um jedoch eine, aus landschaftsplanerischer Sicht, nicht vertretbare Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu vermeiden, wurden die übrige im FNP als Gewerbegebiet dargestellte Fläche als Grünfläche (Ausgleichsfläche) und Fläche für Landwirtschaft vorgesehen.
Bezüglich der angesprochenen PV-Anlage auf dem Dach ist festzuhalten, dass diese zum einen nicht festgesetzt und zum anderen genehmigungsfrei ist.

2. Bessere Einfügung ins Landschaftsbild

- *Die Fassadengestaltung sollte sich besser in die Landschaft einfügen.*
- *Die geplanten Parkplätze am Sorgersweg sollten in das Betriebsgelände integriert werden.*

<u>Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:</u>
Zur besseren Einbindung in die Landschaft wurden die Gebäudelängen und -höhen im Zuge der Planung um ein Vielfaches reduziert und die beiden Gebäude räumlich voneinander getrennt. Zudem ist festgesetzt, dass Gebäude von mehr als 50 m Gesamtlänge durch gestalterische bzw. architektonische Maßnahmen gegliedert werden müssen. Zudem werden die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung um ein hellgrünes Farbspektrum, das sich besser in die Landschaft integriert, ergänzt. Auch der Durchführungsvertrag wird um entsprechende Verpflichtungen ergänzt.
Die Integration der Parkplätze in das Betriebsgelände ist aus Platzgründen nicht möglich; jedoch stellt die festgesetzte Bepflanzung eine ausreichende Eingrünung des Bauvorhabens (einschl. des Parkplatzes) dar und schafft einen guten Übergang in die freie Landschaft.

3. Zerstörung der dörflichen Struktur von Schönau:

- *Zerstörung der dörflichen Struktur bzw. des dörflichen Charakters von Schönau*
- *Die Betriebserweiterung würde (u.a. mit über 1/3 der überbauten Fläche von Schönau) visuell zu einer gewerblich-industriellen Überformung des Ortsteils führen.*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Die prägende Siedlungsstruktur des Ortsteiles erstreckt sich als historisch gewachsenes Straßendorf grundsätzlich beidseits entlang der Schönauer Straße. Die Siedlungsstruktur weist durchaus noch zu Teilen dorfgebietstypische Merkmale auf (geht jedoch zu einer gemischten Nutzung über), wenngleich den Schwerpunkt der Nutzung heute Wohnen darstellt, das punktuell durch Dienstleistung, zwei Gastronomiebetriebe, das Hotel „Garni“ und vereinzelten landwirtschaftlichen Hofstellen ergänzt wird. Somit kann im Umfeld der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH durchaus von einer sog. Gemengelage ausgegangen werden.
Diese prägende Siedlungsstruktur und das wahrnehmbare Dorferleben wird weder durch den Betriebsbestand der Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH noch durch die Erweiterung beeinträchtigt. Zum einen ist der Betrieb im Bereich der Ortsdurchfahrt der Schönauer Straße visuell kaum erkennbar und zum anderen ist der Betrieb außerhalb der Erntezeit auch nicht strukturell und funktional spürbar oder erlebbar.
Diese prägende Siedlungsstruktur wird im Nordwesten durch eine Siedlungserweiterung um den Kellereiweg (Ortsverbindungsstraße nach Bodolz), dem östlichen Kellereiweg sowie der Bebauung am Entenberg ergänzt. Diese Siedlungsergänzungen stellen ausschließlich wohnbauliche Nutzungen der letzten Jahrzehnte ohne dorfgebietstypische Erscheinungsformen dar. Lediglich im Nordosten des Kellereiweges sind noch dorfgebietstypische landwirtschaftliche Hofformen vorhanden, die jedoch auch nicht erlebbar sind.
Die Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH (früher Fa. Lindavia Fruchtsaftgenossenschaft Lindau), ist kein neuer, sondern ein alteingesessener – seit über 70 Jahren vorhandener – Betrieb in Schönau und befindet sich am Rande der östlichen Siedlungserweiterung. Bereits der vorhandene Betriebsbestand befindet sich siedlungsstrukturell nicht im Ort, sondern am östlichen Ortsrand eines sich verändernden Ortsteiles und ist bereits im Bestand zu ca. 2/3 vom Außenbereich (intensive landwirtschaftliche Flächen) umgeben. Der derzeitige Betriebsbestand umfasst ca. 2,5 ha und die Betriebserweiterung weitere ca. 0,63 ha (d.h., dass die Betriebserweiterung in Bezug zum Betriebsbestand eine Erweiterung von ca. 25 % darstellt). Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich von Schönau umfasst einschl. der Fa. Lindauer ca. 15,7 ha (d.h., dass die Betriebserweiterung zum bebauten Bereich von Schönau ca. 4,0 % umfasst). Dies stellt keine erhebliche flächenmäßige bauliche Erweiterung dar. Insgesamt nimmt der Betriebsstandort (einschl. der Erweiterung) ins Verhältnis zum bebauten Ortsteil von Schönau ca. 19,9% ein (das entspricht 1/5 vom bebauten Ortsteil Schönau); eine Überformung ist nicht gegeben.

Schutzgut Mensch (Freizeit / Erholung)

- *Beeinträchtigung der Freizeit- und Naherholungsmöglichkeit (insb. Entenberg).*
- *Wegfall von Wanderwegen mit prioritärer Bedeutung für das Freizeitverhalten.*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Der Wanderweg am südlichen Kellereiweg und zum Entenberg wird nach Süden verlegt, da am derzeitigen Standort die Eingrünungspflanzung erfolgen soll. Die Nutzung des Wanderweges wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Mit der Verlegung des Spazierweges bleibt die Vernetzung der Wege bestehen.

Schutzgut Mensch (Wohnen)

1. Verkehrslärm

- *Zunahme der Lärmbelastung*
- *Überschreitung der Lärmgrenzwerte*
- *Empfehlungen zur Begrenzung von vermeidbaren verkehrsbedingte Lärmemissionen durch unterschiedliche betriebsorganisatorische und technische Maßnahmen*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Das derzeitige, übers Jahr gemittelte, betriebliche Verkehrsaufkommen beträgt 162 Kfz/24h; nach Realisierung des Vorhabens wird es sich auf 252 Kfz/24h erhöhen.

Schönauer Straße:
Im Jahr 2010 wurde amtlicherseits für die Schönauer Straße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 4.380 Kfz/24 h ermittelt. Darin enthalten ist das derzeitige betriebliche Verkehrsaufkommen. Wird der zusätzliche betriebliche Verkehr von 90 Kfz/24h auf die südliche / nördliche Richtung der Schönauer Straße zu 60% / 40% aufgeteilt, so steigt die tägliche Verkehrsstärke des stärker belasteten südlichen Astes der Straße von 4.380 Kfz/24 h auf 4.434 Kfz/24 h. Unter Berücksichtigung der höheren Lkw-Belastung ergeben sich nach der RLS-90 gegenüber dem derzeitigen Zustand Beurteilungspegelerhöhungen von tags/nachts 0,1 dB(A). Diese Erhöhungen bedingen nach den Regelungen der TA Lärm keine Maßnahmen zum Schallschutz an der Bebauung beiderseits der Schönauer Straße.

Kellereiweg:
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den maßgeblichen Immissionsorten durch den anlagenbezogenen Verkehrslärm auch nicht an Tagen mit Spitzenbelastungen (Erntebetrieb und max. sommerlicher Auslieferungsbetrieb) überschritten.
Nächtliche Obst-Liefervorgänge finden nicht statt und sind auch nicht vorgesehen. Gemäß dem Durchführungsvertrag sind nächtliche Lkw-Bewegungen über das südliche Werktor sowie Fahrverkehr und Ladearbeiten auf dem südlichen Betriebshof ausgeschlossen.
In die schalltechnischen Berechnungen wurden vier nächtliche Lkw-Bewegungen auf dem nördlichen Ast des Kellereiweges im Zusammenhang mit der Auslieferung von Getränken eingestellt. Zusätzlich wurde ein nachts zur Unzeit über den nördlichen Ast des Kellereiweges anfahrender Lkw berücksichtigt. Gesetzliche Lärm-, Grenz- oder Richtwerte werden durch den anlagenbezogenen Verkehr im Bereich des Kellereiweges weder vor und noch nach dem Zustand der Realisierung der Planung erreicht bzw. überschritten. Ein striktes Verbot von nächtlichen Lkw-Bewegungen ist somit nicht geboten.
Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind auf dem westlichen Ast des Kellereiweges 16 Lkw-Bewegungen ohne Überschreitung des Nacht-Immissionsgrenzwertes in einer entsprechend stark frequentieren Nacht möglich. Bei der schalltechnischen Beurteilung nach den einschlägigen Regelwerken sind jedoch die Jahresmittelwerte heranzuziehen. Da in zahlreichen Nächten des Jahres (z.B. in Nächten zu Sonn- und Feiertagen) keine Lkw-Bewegungen stattfinden, wären an Tagen mit nächtlichem Lkw-Verkehr noch mehr als 16 Bewegungen ohne Grenzwertüberschreitung möglich.
Von den o.g. 16 nächtlichen Lkw-Bewegungen nimmt die Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH fünf in Anspruch.
Aufgrund der Gewichtigkeit des Betriebes im Vergleich zu den vorhandenen Betrieben im Umfeld kann dem Betrieb auch eine größere Anzahl von nächtlichen Lkw-Bewegungen zugestanden werden. Es besteht insgesamt keine Veranlassung, die nächtlichen Lkw-Bewegungen erheblich unter diesen Wert zu beschränken. Trotzdem sollten nächtliche Lkw-Ab- und Anfahrten nach Möglichkeit vermieden werden.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung erscheinen 12 LKW-Bewegungen im Nachtzeitraum auf dem nördlichen Ast des Kellereiweges immissionsschutzrechtlich verträglich. Dementsprechend wird im Durchführungsvertag der nächtliche Fahrverkehr auf dem nördlichen Ast des Kellereiweges auf 12 LKW-Bewegungen beschränkt.

Parken auf dem Betriebsgelände:
Sofern LKW im Nachtzeitraum (und somit außerhalb des Regelbetriebes) am Betriebssandort ankommen sollten, können diese auf dem Betriebsgelände abgestellt werden; die Anfahrbarkeit über das Nordtor und die Anzahl der Abstellflächen, die durch eine Schallschutzwand zum Kellereiweg abgegrenzt sind, wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Parkplatz am Sorgersweg:
Zur Minderung der Lärmbelastung wird zudem die Nutzung des Parkplatzes im Nachtzeitraum ausgeschlossen; eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

2. Analgenlärm aus dem Betriebsgelände

- *Zunahme von Lärmbelästigung*
- *Empfehlung den Lieferverkehr sowie die Ladetätigkeiten auf dem südöstlichen Betriebshof auf den Tagzeitraum zu beschränken.*
- *Schaffung einer wirksamen Schallabschirmung im Bereich der Hofüberdachung des Bestandsbetriebes zur Verbesserung des Immissionsschutzes.*

<u>Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:</u>
Der schalltechnischen Untersuchung kann entnommen werden, dass im Normalbetrieb die TA Lärm-Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten tagsüber und nachts erheblich unterschritten werden. Im Erntebetrieb sind tagsüber ebenfalls keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten. Dies gilt – mit Ausnahme des IO 1 (Kellereiweg 4b) bei Zuordnung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete (WA) – auch für den Nachtzeitraum. An IO1 wird der Nachtrichtwert für allgemeine Wohngebietes um 2 dB(A) überschritten und für Mischgebiete um 3 dB(A) unterschritten. Hinsichtlich der Überschreitung des WA-Nachtrichtwertes ist jedoch festzustellen, dass die Baugenehmigung für das Wohngebäude die Auflage enthält, dass, sofern es nicht als Passivhaus realisiert wird, Fensteröffnungen von Ruheräumen (die zu Lüftungszwecken genutzt werden) an der Nordwest- und der Nordostseite des Gebäudes nicht zulässig sind. Nach genehmigten Bauplan sind die Schlaf- und Kinderzimmerfenster ausschließlich nach Süden (d.h. vom Betrieb abgewandt) orientiert, sodass an diesen Fenstern ohne detaillierten schalltechnischen Nachweis davon ausgegangen werden kann, dass auch hier der WA-Nachtrichtwert deutlich unterschritten wird.
Bzgl. der Empfehlung den Lieferverkehr auf den Tagzeitraum zu beschränken, wird darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen dies bereits berücksichtigen. Zudem wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass der Fahrverkehr und die Ladetätigkeit auf dem südöstlichen Betriebshof und auf den Tagzeitraum zu beschränken sind.
Die geschlossene Wandausführung ist bisher nicht komplett ausgeführt worden. Die Bauverwaltung/Bauordnung der Stadt Lindau ist dabei, diese Maßnahme durchzusetzen. Dies erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

3. Lufthygienische Belastung

- *Zunahme der Abgase, Feinstaubbelastung und Luftverschmutzung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und der Geruchsbelastung durch die Verarbeitung von Obst.*

- *Forderung einer gutachterlichen Ermittlung der Feinstaubbelastung*
- *Durch regelmäßige Kontrollen ist dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Grenz- und Richtwerte auch in der Praxis eingehalten werden.*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Die lufthygienische Belastung wird in der vom Verkehr wesentlich stärker beaufschlagten Schönauer Straße bzw. an der dort gelegenen Bebauung durch den vorhandenen Verkehr maßgeblich bestimmt. Der betriebliche Zusatzverkehr von 90 Kfz/24 h (gemittelt über das Kalenderjahr) wird die lufthygienische Situation an der Schönauer Straße in nur sehr geringem Maße verändern.
Auch ist bedingt durch die Betriebserweiterung, die lediglich den Bau von Lagerhallen (für Tanks und Paletten) vorsieht, von keiner zusätzlichen Geruchsausbreitung auszugehen.
Die 39. BImSchV legt Luftqualitätsstandards fest; Teil 2 der Verordnung enthält Immissionswerte. Das LfU Bayern ist die für die Überwachung der Luftqualität (§ 44 BImSchG) zuständige Behörde. Das LfU Bayern wird nach Aufforderung durch die Stadt Lindau (sofern die Stadt Lindau aufgrund der Ergebnisse der stationären Messstationen eine Veranlassung für eine derartige Aufforderung sieht) Berechnungen zur Luftqualität durchführen und falls erforderlich Verbesserungsvorschläge unterbreiten. Aufgrund der fachlichen Erkenntnislagen wird jedoch davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben kein Anlass für eine eigenständige Luftqualitätsuntersuchung besteht.

4. Beeinträchtigung der Gesundheit und Wohn-/Lebensqualität durch Verkehr

- *Beeinträchtigung der Gesundheit sowie der Wohn- und Lebensqualität durch Zunahme des Schwerlastverkehrs*
- *Forderung zur Verbesserung der Beschilderung zum Betriebsgelände, zur Vermeidung von Irr- und Suchfahrten und damit verbundenen Lärmeinwirkungen*
- *Schaffung von Wendemöglichkeiten auf dem Betriebsgelände zur Vermeidung lärmintensiver Vor- und Rückstoßbewegungen von Sattelaufliegern*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen (dieser liegt auf der Schönauer Straße im Jahresmittel bei ca. 2 %) und den dadurch bedingten zusätzlichen Verkehrslärm werden weder die Grenzwerte der einschlägigen Lärmschutz-Richtlinien überschritten noch bedingt durch die zusätzliche Abgasbelastung die Luftqualität nachweislich negativ beeinträchtigt. Durch die Betriebserweiterung entsteht somit bedingt durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens keine Beeinträchtigung der Gesundheit bzw. der Wohn-/Lebensqualität.
Die Verkehrsführung (einschl. Wendemöglichkeiten) wird entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen gestaltet. Zudem verpflichtet sich die Fa. Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH durch eine zusätzliche Beschilderung für ein besseres Auffinden des Betriebsgeländes zu sorgen. Mit diesen Maßnahmen, die auch Bestandteil des Durchführungsvertrages sind, werden Such- und Rangiervorgänge außerhalb des Betriebsgeländes ausgeschlossen.

5. Beeinträchtigung der Gesundheit und Wohn-/Lebensqualität durch Bauphase

- *Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität und der Gesundheit durch mehrjährigen Baustellenverkehr, -lärm und -dreck*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Von dem Baustellenbetrieb ausgehende Emissionen (Lärm, Staub und Verkehr) bringen vorübergehende Beeinträchtigungen mit sich, die im Rahmen einer wechselseitigen nachbarlichen Rücksichtnahme zumutbar sind (zumal angesichts der zeitlichen Begrenzung Gesundheitsbeeinträchtigungen ausgeschlossen werden können). Zudem strebt der Vorhabenträger einen straffen Bauzeitplan mit Minimierungsmaßnahmen von möglichen Belästigungen an.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass
- beim Hallen-/Industriebau i.d.R. mit sehr viel vorgefertigten Stahlbetonskelettbausteinen gearbeitet wird,
- die Erdbaumaßnahmen, die im Wesentlichen die Maßnahmen mit relevanten Beeinträchtigungen darstellen, einen überschaubaren Zeitraum von wenigen Wochen einnehmen,
- aufgrund der Baugrundbeschaffenheit mit keinen lärmintensiven Baumaßnahmen (z.B. Einsatz von Meißelbaggern oder Einrammen von Spundwänden) zu rechnen ist,
- die Hochbaumaßnahmen (z.B. Aufstellen der Hallen oder Installation der Lagertanks) mit relativ geringen Beeinträchtigungen verbunden sind.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass es sich um keine besonders geräuschintensive Baustelle handeln wird. Aus schalltechnischer Sicht kann daher auf die spezielle Untersuchung der Geräuschsituation während der Bauphase verzichtet werden.

6. Beeinträchtigung der Wohn-/Lebensqualität durch Verschärfung der Parksituation
- *Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität durch Verschärfung der bereits schlechten Parkplatzsituation in Schönau (insb. entlang der Schönauer Straße)*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Die schlechte Parkplatzsituation und fehlenden Parkmöglichkeiten in der Schönauer Straße bzw. im Ortsteil Schönau sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Abwägung zur Betriebserweiterung. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass eine Verschärfung dieser Situation nicht zu erwarten ist, da die LKWs und PKWs, die den Betriebsstandort zum Ziel haben, weder im Bereich der Schönauer Straße noch im Bereich des Kellereiweges parken werden. Für diese werden im Bereich des Betriebsgeländes ausreichend (d.h. dem Bedarf entsprechend) viele PKW- und LKW-Stellplätze bereitgestellt. Die Bereitstellung von Stellplätze wird im Durchführungsvertrag geregelt.

7. Beeinträchtigung der Wohn-/Lebensqualität durch LKW-Begegnungsverkehr
- *Schlechte Verkehrsinfrastruktur kann zusätzliches Verkehrsaufkommen nicht tragen.*
- *Begegnungsverkehr von LKWs auf Schönauer Straße (u.a. wg. parkenden Autos) kritisch.*
- *Erhebliche Erschwernis einer verkehrssicheren Nutzbarkeit der Schönauer Straße und des Kellereiweges durch die mit der Betriebserweiterung verbundenen Mehrverkehr.*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Der Ausbauzustand der Schönauer Straße ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Abwägung zur Betriebserweiterung. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass der Begegnungsverkehr zweier LKWs auf der Schönauer Straße gewährleistet ist, da es sich bei dem Ausbaustandard der Schönauer Straße um den einer Staatsstraße handelt. Zuständig für die Parkregelung auf der Schönauer Straße ist die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Lindau. Zudem können parkende Autos im Straßenraum zu einer Verkehrsberuhigung beitragen.
Desweitere wird darauf hingewiesen, dass erfahrungsgemäß PKW-Parken im Straßenraum vorwiegend nachts stattfindet, zu einem Zeitpunkt, da fast kein auf die Fa. Lindauer bezogener

Schwerverkehr mehr vorhanden ist. Tagsüber ist bei einem Verkehrsaufkommen von knapp 400 Kfz/Spitzenstunde nach Umsetzung der Betriebserweiterung mit einem eher seltenen Ereignis des Begegnungsfalls zweier LKW an einem parkenden Kfz zu rechnen.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Schönauer Straße im Herbst 2015 instandgesetzt wurde und der Ausbau bereits abgeschlossen ist.

8. Verkehrsbedingte Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern (Unfallgefahr)

- *Erhebliche Erschwernis einer verkehrssicheren Nutzbarkeit der Schönauer Straße und des Kellereiweges durch die mit der Betriebserweiterung verbundenen Mehrverkehr.*
- *Behinderung/Beeinträchtigung bzw. erhöhte Unfallgefahr von Fußgängern und Fahrradfahrern durch erhöhtes Verkehrsaufkommen.*
- *Empfehlung zur Anordnung einer 10-km-Geschwindigkeitsbegrenzung für LKWs / Transportfahrzeuge auf dem Kellereiweg zur Minimierung der Unfallgefahr.*

<u>Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:</u>
Eine Gefahr für Fußgänger und Radfahrer ist derzeit nicht ersichtlich, da die Schönauer Straße auf beiden Straßenseiten mit Gehwegen versehen ist. Eine sichere Querung der Straße ist an der Druckknopfampel im Bereich der Feuerwache West möglich.
Im Bereich der Anwesen Kellereiweg 9 und 11 ist jedoch nur auf der Nordseite ein straßenbegleitender Gehweg vorhanden. Entlang der Südseite reicht die Fahrbahn bis an den Zaun der Anwesen 9 und 11 heran. In diesem Bereich müssen Fußgänger und Radfahrer bereits jetzt auf die Fahrbahn ausweichen, wobei erhöhte Vorsicht geboten ist. Durch das Erweiterungsvorhaben wird die Situation jedoch nicht erheblich verschlechtert bzw. die Belange der Nachbarschaft nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Die Anregungen die die Verkehrssicherheit und die Defizite der Fußgängerquerungen, Geschwindigkeitsbegrenzungen etc. aufzeigen wurden Seitens der Stadt Lindau (Garten- und Tiefbaubetriebe sowie Straßenverkehrsbehörde) zur Kenntnis genommen. Entscheidungen über verkehrsrechtliche Maßnahmen in der Schönauer Straße (Staatstraße) werden von der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Lindau getroffen bzw. angeordnet. Mit dem Straßenbaulastträger, dem Staatlichen Bauamt Kempten, wird hier vorab auf eine einvernehmliche Vorgehensweise hingearbeitet.
Es wird zudem darauf hingewiesen, dass im Zuge des Ausbaus der Schönauer Straße im Hebst 2015 Fußgängerquerungen bereits umgesetzt wurden.
Darüber hinaus wird die Stadt Lindau unabhängig von der Betriebserweiterung das Gespräch mit dem Staatlichen Bauamt Kempten suchen und in gemeinsamer Abstimmung versuchen weiter Lösungsvorschläge zur Verbesserung der allgemeinen Verkehrssituation zu entwickeln.

Die Anordnung einer 10-km-Geschwindigkeitsbegrenzung für LKWs / Transportfahrzeuge auf dem Kellereiweg ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Abwägung zur Betriebserweiterung. Dennoch kann die Stadt Lindau im Rahmen des Vollzugs mögliche straßenverkehrsrechtliche Anordnungen überprüfen, sofern sie dies als erforderlich erachtet.

9. Beeinträchtigung der Wohn-/Lebensqualität durch Erschütterungen

- *Beeinträchtigung durch Zunahme von verkehrsbedingten Erschütterungen/Bodenvibration*
- *Forderung zur Vorlage eines gutachterlichen Nachweises über die mit den betriebsbedingten LKW-Bewegungen verbundenen Erschütterungswirkung auf die Bestandsgebäude.*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Gemäß der amtlichen Auswertung der Straßenverkehrszählung liegen die DTV-Werte an der Schönauer Straße (Staatstraße) bei rd. 4.380 Kfz/24 Stunden (mit einem LKW-Anteil von rund 2 %) und sind damit im Vergleich zu anderen Staatsstraßen relativ niedrig. Der Verkehrsanteil (LKW+PKW) der Fa. Lindauer gemessen am Gesamtverkehr auf der Schönauer Straße nimmt bei einer Aufteilung von 60% Richtung Süden / 40% Richtung Norden dabei derzeit nur rd. 2,2% / 1,5% und künftig (nach Betriebserweiterung) rd. 3,3% / 2,3% in Anspruch. Damit ist deutlich, dass der Verkehrsanteil der Fa. Lindauer am Gesamtverkehr auf der Schönauer Straße derzeit wie auch künftig eine untergeordnete Rolle spielt.
Aufgrund der untergeordneten Rolle des Verkehrsanteils der Fa. Lindauer am Gesamtverkehr ist es unwahrscheinlich, dass die bereits derzeit von den Anliegern wahrnehmbaren Erschütterungen ausschließlich von dem Bestandbetrieb noch durch die Bestanderweiterung verursacht werden. Auch eine Zunahme von Erschütterungen bedingt durch die künftige Verkehrszunahme im Zuge der Betriebserweiterung ist nicht ablesbar. Damit sind keine bzw. (wenn überhaupt) nur marginale Beeinträchtigungen bedingt durch die Erschütterungswirkung der von der Fa. Lindauer induzierten Verkehrsmengen ersichtlich.
Aus diesen Gründen besteht aus Sicht der Stadt Lindau keine Veranlassung eine erschütterungstechnische Bewertung der Belastungssituation der Schönauer Straße im Rahmen der Betriebserweiterung einzuholen.

Auf dem Kellereiweg hingegen wird der Schwerlastverkehr durch die Fahrzeugbewegungen der Fa. Lindauer bereits derzeit und auch künftig dominiert; die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 30 km/h.
Eine Reduzierung von straßenverkehrsbedingten Erschütterungen kann durch Verbesserung der Straßenoberfläche (Straßendecke sollte möglichst eben und wellenfrei sein) erzielt werden. Sämtliche Straßen im Stadtgebiet Lindau werden im Jahr 2018 im Rahmen einer Straßenzustandserfassung erhoben. Inwieweit der Kellereiweg, nach der Bereitstellung entsprechende Gelder in den nächsten Jahren ertüchtigt werden kann, steht zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht fest.

10. Beeinträchtigung der Gesundheit durch Unfallstelle am Betriebsgelände

- *Forderung zur Beseitigung der Unfallstelle (Absturzgefahr) im Bereich des Randbereiches des Betriebsstandortes zum Wanderweg zum Entenberg.*

Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen:
Im Rahmen der Ausführungsplanung wird darauf geachtet, dass sämtliche Unfallgefährdungsbereiche ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist es im Sinne des Vorhabenträgers das Betriebsgelände einzufrieden. In den Durchführungsvertrag wird die Sicherung des Betriebsgeländes aufgenommen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Keine Betroffenheit vorhanden.

4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei nicht Durchführung der Planung bleibt der Bereich voraussichtlich weiterhin eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Niederstammplantagen, Intensivgrünland und Streuobstbäumen. Die Obst-Hochstämme werden über kurz oder lang aufgrund ausbleibender Pflege vollständig zusammenbrechen (Beeinträchtigung für Schutzgüter Biotope/Arten und Landschaftsbild). Für die übrigen Schutzgüter werden sich keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand ergeben.
Bei einem Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung besteht für die Stadt zum einen die Gefahr, dass die Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH ihren derzeitigen Betriebsstandort, der sich seit über sieben Jahrzehnten in Schönau befindet, aufgibt und sich einen neuen, den Bedürfnissen entsprechenden, Standort außerhalb des Stadtgebietes sucht. Zum anderen entgeht der Stadt bei einem Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung auch die Chance auf den mit der Stärkung des Betriebsstandortes einhergehenden Erhalt (ggf. auch die Schaffung) von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung und damit auch auf den Erhalt und die Stärkung der städtischen Wirtschaftskraft.
Aufgrund der Lage, unmittelbar angrenzend an den bestehenden Betriebsstandort der Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH stellt der gewählte Erweiterungsstandort gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Weiterentwicklung dar; zumal die Betriebserweiterung auf vom Siedlungskörper abgewandten Grundstücksflächen erfolgt, zum Gesamtbetrieb untergeordnet ist und aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet ist.
Alternativen zur bestehenden Planung sind nicht gegeben, da die geplante Bebauung eine Erweiterung des bestehenden, standortgebundenen Gewerbebetriebes darstellt. Eine weitere Tieferlegung der Gebäude unter das Niveau der bestehenden Betriebsfläche ist betriebstechnisch nicht darstellbar, da gerade die Herstellung ebenerdiger Arbeits- und Lagerbereiche ein wesentliches Ziel der neuen Planung ist. Zudem wäre diese Maßnahme wie auch eine noch stärkere Reduzierung der geplanten Kapazitäten wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll.

Da die eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 89 „Betriebserweiterung der Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH“ vom Stadtrat der Stadt Lindau in der Sitzung vom 25.09.2019 als Satzung beschlossen.