Stadt Lindau
(Bodensee)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 105 neu

"Gewerbegebiet Heuriedweg", 1. Änderung "Kaufland"

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil
B. Umweltbericht

Neu-Ulm, 15.07.2020

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
89231 Neu-Ulm
Telefon: 0731 74138

A. Städtebaulicher Teil

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Kaufland Vertrieb 122 GmbH & Co. KG (Bauherrin und zukünftige Betreiberin) plant auf dem Grundstück der ehemaligen Edeka-Filiale am Heuriedweg, das inzwischen leerstehende Gebäude abzubrechen, und das Grundstück neu zu bebauen. Auf dem Grundstück soll eine Kaufland-Filiale mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m² entstehen.

Vorhabenträgerin ist die Kaufland Immobilien GmbH & Co. KG.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 105 (neu) "Gewerbegebiet Heuriedweg" und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Feuerwache Ost". Da der Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe bisher ausschließt und die geplante Verkaufsfläche, die in Gewerbegebieten maximal zulässige Verkaufsfläche übersteigt, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die bisher bestehenden Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz, Erweiterungen sind jedoch nicht möglich.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB aufgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung geändert.

Mit der Ansiedlung der Kaufland-Filiale siedelt sich nach der Schließung der Edeka-Filiale wieder ein Vollsortimenter im Heuriedweg an, wodurch das Einzelhandelsangebot verbessert und ausgebaut werden kann.

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat zur Ansiedlung der Kaufland-Filiale eine Verträglichkeitsuntersuchung vom 19.03.2018 vorgenommen.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Ansiedlung der Kaufland-Filiale im Gewerbegebiet Heuriedweg.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einer bebauten Ortslage des Stadtteils Reutin, innerhalb des Gewerbegebietes Heuriedweg. Das bauliche Umfeld ist überwiegend gewerblich genutzt. Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich in einem Radius von 200 m.

Der Vorhabenstandort grenzt im Süden an den Heuriedweg an. Die nördliche Grundstücksgrenze ist bereits durch die bestehende Bepflanzung eingegrünt. An die nördliche Grundstückseingrünung schließen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche, die im Flächennutzungsplan der Stadt Lindau als Suchräume für Entwicklungsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt sind, an. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Waldgrundstück, das im Flächennutzungsplan als Fläche für Landesbiotopkartierung sowie als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen ist.

Im Westen sowie im Süden befinden sich weitere Gewerbebetriebe. Im Osten wird der Geltungsbereich durch ein wohnbaulich genutztes Grundstück begrenzt. Darüber hinaus schließen weitere Gewerbebetriebe an.

Im Osten befindet sich in rund 80 m Entfernung eine Penny- und Fristo-Filiale sowie in rund 150 m Entfernung eine Norma-Filiale. Ansässige Einzelhandelsbetriebe sowie die Neuansiedlung der Kaufland-Filiale übernehmen insgesamt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Reutin sowie für die Gesamtstadt.

Auf dem Vorhabenstandort befindet sich aktuell noch das Gebäude der ehemaligen Edeka-Filiale, die Anfang des Jahres 2018 den Betrieb aufgegeben hat. Das Gebäude steht seither leer und wird im Zuge der Neuplanung der Kaufland-Filiale abgebrochen.

Das Grundstück selbst ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich die nördliche Randeingrünung sowie der östlich der Zufahrt anschließende Gartenbereich ist derzeit unversiegelt. Die östlich der Zufahrt befindliche Gartenfläche wurde bislang noch gärtnerisch genutzt. Im Zuge der Neuplanung der Kaufland-Filiale wird ein Teil der gärtnerisch genutzten Fläche überplant. Die private Garteneinfriedung wird entsprechend der neuen Grundstücksgrenze nach Osten verschoben.

Die nördliche Randeingrünung mit dem vorhandenen Vegetationsbestand kann erhalten werden. Die sich innerhalb der derzeitigen Parkplatzfläche sowie innerhalb der Gartenfläche vorhandenen Baum- und Strauchbestände wurden im Rahmen der Bauausführung bereits gerodet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 514, 515 und 515/3 mit einer Fläche von rund 12.359 m².

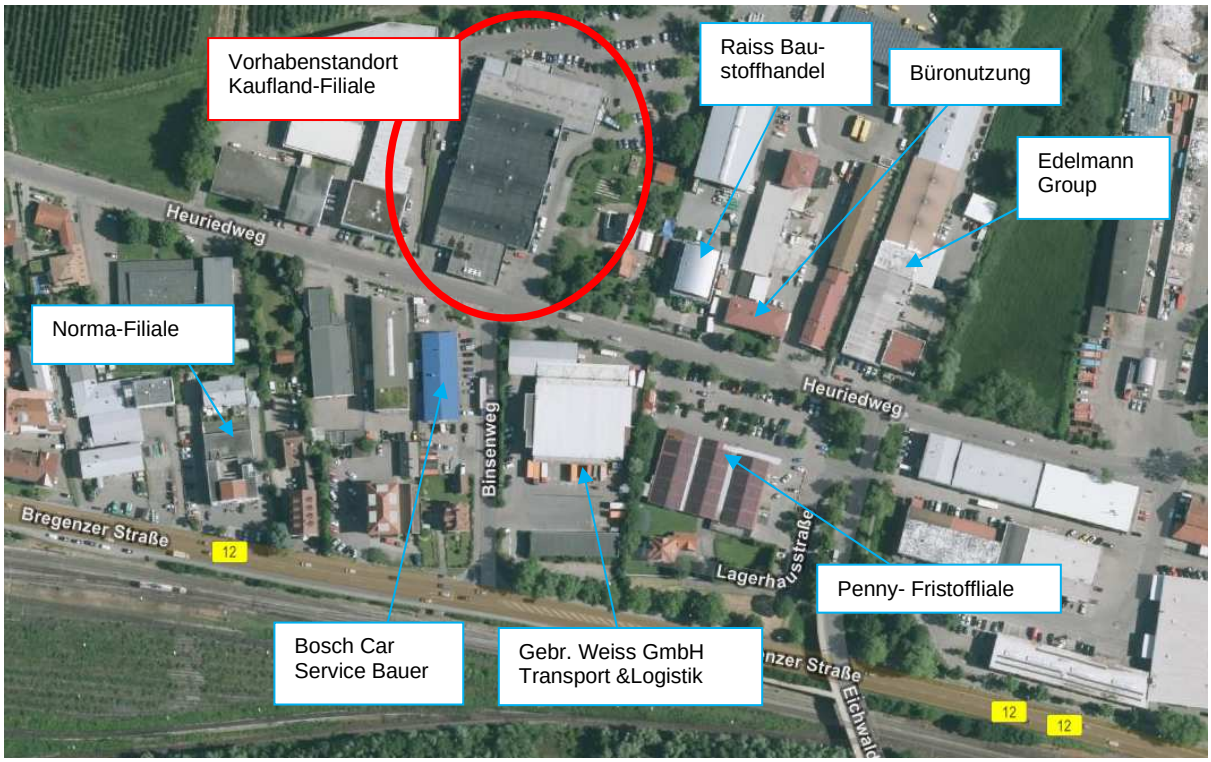

Abb.1 Luftbild mit Darstellung der umliegenden Nutzungsstruktur

3. Planungskonzeption

Am Standort Heuriedweg 21 soll ein großer Kaufland Supermarkt als Vollsortimenter angesiedelt werden. Mit der Kauflandansiedlung kann die Versorgungslücke im Bereich der Vollsortimenter, die durch die Schließung der Edeka-Filiale entstanden ist, wieder geschlossen werden. Die Versorgung des Stadtteils Reutin sowie der gesamten Stadt wird durch die Ansiedlung der Kauflandfiliale verbessert.

Die Kaufland-Filiale ist mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m², sowie einzelner Konzessionäre im vorderen Gebäudeteil, vorgesehen.

Das Gebäude erstreckt sich über rund 113 m vom südlich angrenzenden Heuriedweg bis zur nördlichen, bestehenden Grundstückseingrünung.

Die Planung sieht einen 2-geschossigen, bzw. in einem kleinen Teilbereich einen 3-geschossigen Baukörper vor. Die Erdgeschossebene dient der Unterbringung der Kundenparkplätze (248 Stk.). Durch die aufgeständerte Bauweise ergeben sich überdachte Kundenstellplätze so dass der Kunde trocken Fußes über einen internen Rolltreppenbereich in die Einzelhandelsfiliale im 1. Obergeschoss gelangt.

Im südwestlichen Bereich des geplanten Gebäudes ist ein zweites Obergeschoss für die Unterbring der Sozialräume vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung der Einzelhandelsfiliale erfolgt über einen neu geplanten, und noch herzustellenden Minikreisel am Knotenpunkt Heuriedweg – Binsenweg. Die Kunden werden über den Kreisverkehr, mit einer zentralen Gebäudezu- und ausfahrt in den Bereich der Kundenparkplätze geführt. Im Rahmen des Planungsprozesses wurde vom Büro Besch und Partner Verkehrsingenieure eine Verkehrsuntersuchung bzgl. der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrswege durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind unter Ziffer 13. der Begründung zusammengefasst dargestellt.

Fußgänger sowie Radfahrer kommen ebenfalls über den straßenbegleitenden Geh- und Radweg und über die zentrale Zuwegung in die Einzelhandelsfiliale.

Die LKW-Andienung erfolgt über eine westlich des Gebäudes verlaufende und von der PKW-Andienung komplett getrennte Zu- und Ausfahrt. Die LKW-Andienung führt auf der West- und Nordseite um das geplante Einzelhandelsgebäude und verläuft über eine im Norden situierte Rampe in das 1. OG. Auf dem auf der Ostseite geplanten Anlieferungshof erfolgen die Ladevorgänge. Innerhalb des Anlieferhofes sind zudem 7 Mitarbeiterstellplätze vorgesehen.

Die bestehende Eingrünung am nördlichen Grundstücksrand wird erhalten. Auf der Südseite, entlang des Heuriedweges sowie auf der Ostseite wird eine im Rahmen der Ausbaumaßnahmen neu herzustellende Grünfläche angelegt und bepflanzt.

4. Vorgaben aus Übergeordneten Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Stadt Lindau ist zusammen mit der Stadt Bregenz gemäß der Strukturkarte als Oberzentrum (Teilfortschreibung 1.3.2018) innerhalb des allgemein ländlichen Raumes ausgewiesen. Als gemeinsames Oberzentrum erfüllt die Stadt Lindau eine wichtige Versorgungsfunktion der Bevölkerung.
Das Landesentwicklungsprogramm formuliert für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben und für die städtebauliche Nachhaltigkeit folgende Ziele und Grundsätze:

1.1.3 Ressourcen schonen
(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

3.1 Flächensparen
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Im Plangebiet:
Da der Standort bis vor kurzem durch einen Einzelhandelsbetrieb genutzt wurde, ist der Standort bereits nahezu vollständig durch das Bestandsgebäude, die Zufahrt sowie die Parkplatzfläche versiegelt. Durch die Neuansiedlung der Kaufland-Filiale wird der Standort nachgenutzt. Durch die Standortnachnutzung wird eine Flächenversiegelung im Außenbereich vermieden, sowie dem Leitgedanken der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

1.3.1 Klimaschutz
(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Plangebiet:
Der Vorhabenstandort befindet sich bereits in einem vollständig bebauten Umfeld in zentraler Lage. Die Erschließung Kaufland-Filiale erfolgt über das bestehende Verkehrsnetz. Durch die Ansiedlung auf dem bereits durch einen Einzelhandelsmarkt genutzten Grundstück kann eine Flächenversiegelung im Außenbereich und der Bau neuer technischer Infrastruktureinrichtungen vermieden werden. Der Ausbau eines Minikreisverkehrs (20 m Durchmesser) findet außerdem auf bereits versiegeltem Grund statt.

5.3.2 Lage in der Gemeinde
(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Im Plangebiet:
Die Haltestelle Kamelbuckel befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort (ca. 100 m - 150 m Entfernung). Da der Standort über die anschließende Haltestelle an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist, der Standort sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang befindet, und sich in einem Radius von 500 m ein deutlicher Anteil an Wohnbebauung befindet, kann der Standort als städtebaulich integriert bezeichnet werden.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen
(Z) Durch Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet:
Im Rahmen des Planungsprozesses wurde von der cima Beratung + Management GmbH eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung der Kaufland-Filiale durchgeführt. Die gutachterliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben Kaufland zzgl. Konzessionäre unterhalb der Schwelle der zulässigen Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich liegt und kann demnach aus Gutachtersicht als landesplanerisch verträglich bewertet werden.

Regionalplan der Region Allgäu
Lindau liegt gemäß des Regionalplans Region Allgäu auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Kempten – Friedrichshafen, Lindau ist dabei als Oberzentrum (Teilfortschreibung 1.3.2018) innerhalb des ländlichen Raum ausgewiesen.

V Siedlungswesen
1 Siedlungsstruktur
1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

1.3 (G) Die Versieglung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Im Plangebiet:
Durch die Ansiedlung am Standort kann eine Maßnahme der Innenentwicklung auf dem Betriebsgrundstück erbracht werden. Durch die Nachnutzung wird eine Flächenversiegelung im Außenbereich vermieden. Es wird dadurch dem Leitgedanken der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

5. Flächennutzungsplan

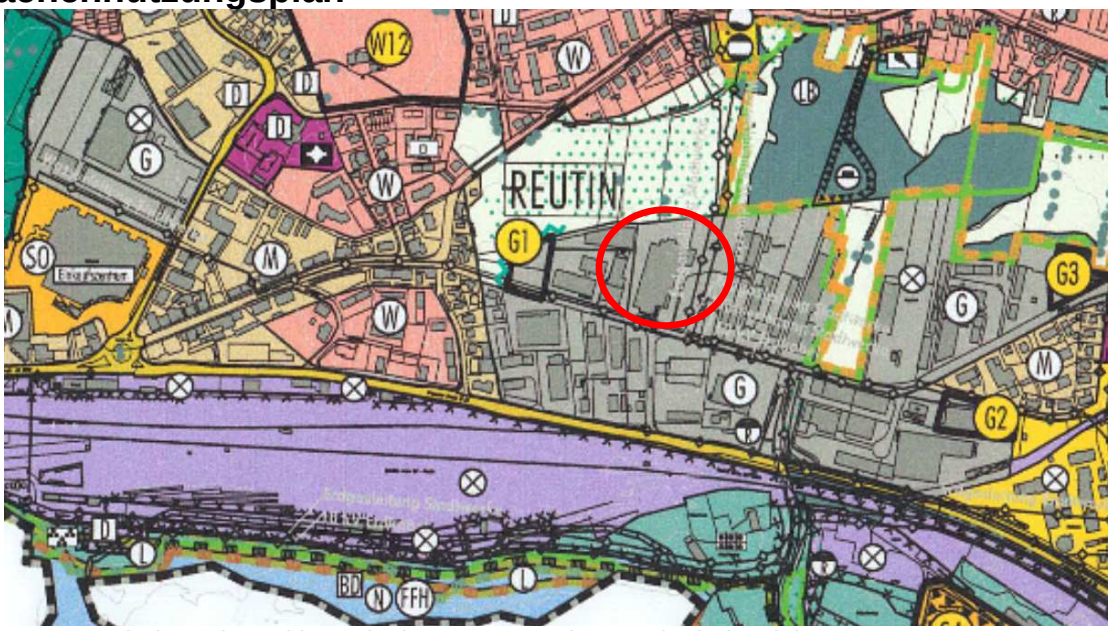

Abb. 2: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan Stadt Lindau (B)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (2013) der Stadt Lindau weist den Vorhabenstandort als Gewerbegebiet aus. Gemäß §8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Vorhabenstandort nun als Sondergebiet gemäß §11 BauNVO ausgewiesen wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß §13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Bestehender, rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht bereits der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 105 (neu) "Gewerbegebiet Heuriedweg" und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Feuerwache Ost" (14.06.2006) vor. Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, in welchem Einzelhandelsbetriebe bisher ausgeschlossen sind. Die geplante Neuansiedlung der Kaufland-Filialen wird als "großer Supermarkt" klassifiziert. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Sondergebieten nach §11 BauNVO zulässig. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Sondergebietes ist erforderlich, um eine planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Ansiedlung der Kaufland-Filiale zu erlangen.

7. Art der Verfahrensbearbeitung, Planerfordernis

7.1 Vorgaben des §13a BauGB

Für den Planbereich besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dadurch, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe bislang ausgeschlossen sind, und die geplanten Filialentwicklung die in einem Gewerbegebiet zulässige Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufzustellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung sowie die Zulässigkeit der maximalen Verkaufsfläche geändert.

Der Bebauungsplan wird gemäß §13a Abs. 1 BauGB „….für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Da die geplante Kaufland-Filiale eine Verkaufsfläche von 3.000 m² aufweist, ist gemäß UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Die Prüfung der durch das

Vorhaben auslösenden Umweltbeeinträchtigungen wird im Rahmen eines Umweltberichtes gemäß §2a BauGB, der Teil der Begründung ist, bewertet.

7.2 Begründung für die Anwendung von §13a BauGB

Der Planbereich ist bereits bis auf die nördliche Randeingrünung und des privatgärtnerisch genutzten Grundstücksteil vollständig bebaut. Ebenfalls befindet sich der Vorhabenstandort in einer vollständig aufgesiedelten innerstädtischen Lage.

Bei der geplanten Neuansiedlung in zentraler Ortslage handelt es sich durch die Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstückes um eine Innenentwicklungsmaßnahme. Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben.

8. Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Sondergebiet nach §11 Abs.3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "großer Supermarkt" festgesetzt.

Festgesetzt wird:
SO: Sondergebiet "großer Supermarkt"
Zulässig sind:

- Ein (1) großer Supermarkt mit den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Ge- und Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 m².
  Dabei dürfen 360 m² der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf den Sortimentsbereich Drogerie und 380 m² der maximalen Verkaufsfläche auf sonstige Randsortimente entfallen.

  Zu den sonstigen Randsortimenten gehören:
  - Zeitschriften, Schnittblumen
  - Bekleidung, Wäsche
  - Schuhe, Lederwaren
  - Sanitätsartikel, Optik, Akustik
  - Uhren, Schmuck
  - Bücher, Schreibwaren
  - Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
  - Sportartikel, Fahrräder
  - Spielwaren
  - Hobbybedarf, Zooartikel
  - Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
  - Möbel, Antiquitäten
  - Heimtextilien
  - Baumarktartikel, Gartenbedarf

- Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe in Form einer Bäckerei mit maximal 50 m² Verkaufsfläche einer Metzgerei mit maximal 50 m² Verkaufsfläche sowie Totto/Loto/Zeitschriften mit maximal 45 m² Verkaufsfläche.

- Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe

Die sonstigen Randsortimente splitten sich auf diverse Einzelsortimente auf und umfassen eine Fläche von 380 m², wobei die Sortimente bei Weitem nicht die Sortimentstiefe des Facheinzelhandels erreicht.

Da sich die Nebennutzungen wie z.B. Windfang, Einkaufswagenboxen im Erdgeschoss befinden, und die Verkaufsräume im Obergeschoss liegen, zählen diese Bereich gemäß cima Gutachten nicht zu den projektrelevanten Verkaufsflächen. Selbiges gilt für den Mallbereich und die Rollsteige.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß §17 BauNVO. Die maximal zulässige GRZ darf für die Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege, interne Erschließungsstraße und untergeordnete Nebenanlage auf 1,0 überschritten werden.

Mit dem Einzelhandelsbetrieb geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Um die notwendigen Stellplätze, Zuwegungen und internen Erschließungswege herstellen zu können, ist eine Überschreitung der GRZ erforderlich. Durch die getroffene Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl kann das Baugrundstück städtebaulich angemessen entwickelt, und dem Grundsatz einer flächensparenden, innerörtlichen baulichen Entwicklung gewährleistet werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf einen Wert von 1,6 festgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird über der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Heuriedweg) festgelegt. Die Straßenhöhe des Heuriedweges liegt bei 398,05 m ü NN. Die Höhe wird auf 13,70 m bzw. 17,50 m über dem Heuriedweg festgesetzt. Aufgrund der Betriebsstruktur und der internen Marktanordnung werden die Stellplätze insgesamt im Erdgeschoss untergebracht. Die Verkaufsflächen sind im 1. Obergeschoss untergebracht, die Sozialräume werden in einem Teilbereich in einem 2. Obergeschoss angesiedelt. Aufgrund der erforderlichen Raumhöhen für den Stellplatzbereich unterhalb des 1. Obergeschosses, der notwendigen Raumhöhe des Verkaufsraumes und der Raumhöhe der Sozialräume ergibt sich eine Gebäudehöhe von 12,65 m, bzw. 16,60 m für die im 2. Obergeschoss geplanten Sozialräume.

Die geplante Eingangshöhe wird knapp 0,50 m über dem Heuriedweg liegen, so dass eine Gesamthöhe über dem Heuriedweg von 17,00 m für das 2. Obergeschoss und 13,20 m für das 1. Obergeschoss entsteht. Die Differenz von ca. 0,50 zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Auf den Dachflächen der Filiale sind zudem technischen Anlagen (Aufzugsüberfahrt, Technikbühne, etc.) vorgesehen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 13,70 m darf für die Errichtung von technischen Anlagen um 3,00 m auf 15% der gesamten Dachfläche überschritten werden.

Auf den Dachflächen ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solaranlagen zulässig. Insofern die PV- bzw. Solar-Module über 15° aufgeständert werden, sind die Dachflächen unter den Photovoltaikanlagen zu begrünen.

Die maximal zulässige OK darf für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf 40 % der gesamten Dachfläche um 1,50 m überschritten werden.

Es werden mindestens 40 % der Dachflächen extensiv begrünt.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann die geplante Neuansiedlung der Kaufland-Filiale umgesetzt werden.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass bauliche Anlagen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Standort eine besondere Bauweise mit der Zulässigkeit von Gebäuden bis maximal 150 m Länge fest. Da innerhalb des Geltungsbereiches eine solche Gebäudeausdehnung nicht umsetzbar wäre, wird die Festsetzung der Bauweise entsprechend angepasst.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise, und ohne eine Gebäudelängenbegrenzung, wird eine bedarfsgerechte Bebauung ermöglicht.

8.4 Abstandsflächen

Die Bayerische Bauordnung gibt bezüglich der allgemein einzuhaltenden Abstandsflächen 1 H der anrechenbaren Wandhöhe an. Das Plangrundstück wird aufgrund der vorgesehenen Supermarktentwicklung als Sondergebiet gemäß §11 BauNVO ausgewiesen. Die Bayrische Bauordnung trifft zu einer möglichen Abstandsflächenreduzieren, wie sie in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten zulässig ist, keine Aussagen zu Sondergebieten. Da sich der Vorhabenstandort allerdings im Gewerbegebiet Heuriedweg befindet, und der rechtskräftige Bebauungsplan die Abstandsflächenreduktion für Gewerbegebiete von 0,25 H gemäß Art.6 BayBO zulässt, wird die Abstandsfläche innerhalb des Planumgriffs ebenfalls auf den Wert von 0,25 der anrechenbaren Wandhöhe (0,25 H) reduziert. Eine entsprechende gewerbliche Bebauung wäre gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan bereits derzeit auf dem Grundstück zulässig. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks kann bei einem Abstand zwischen geplantem Gebäude und Bestandsgebäude von 13,00 m bis 19,20 m gewährleistet werden.

8.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt bereits derzeit über den Heuriedweg. Die Andienung der im Erdgeschoss situierten Stellplätze erfolgt im Zusammenhang mit dem geplanten Minikreisverkehrs (20 m Durchmesser) über eine zentrale Zu- und Ausfahrt.

Die Warenanlieferung findet über eine westliche Andienung mit abschließender Wendeanlage im 1. Obergeschoss statt. Die fußläufige Anbindung erfolgt über eine Zuwegung des Heuriedwegs. Zudem sind im südlichen Zugangsbereich, innerhalb des Gebäudes Fahrradstellplätze geplant.

Parallel zum Heuriedweg verläuft die B12 (Bregenzer Straße) über die der Vorhabenstandort an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist.

Der Standort ist fußläufig sowie mit dem Fahrrad über das vorhandene Geh- und Radwegenetz erschlossen. Im Weiteren ist die Kaufland-Filiale über die sich im direkten Umfeld befindliche Haltestelle Kamelbuckel an das ÖPNV-Netz angebunden.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung des Büro Besch & Partner hat sich ergeben, dass durch die Herstellung eines Minikreisverkehrs (20 m Durchmesser) und eine zentrale Zu- und Ausfahrt der Knotenpunkt Heuriedweg – Binsenweg leistungsfähig und wirtschaftlich ausgebaut werden kann. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind unter Ziffer 13. der Begründung zusammengefasst dargestellt.

Der Stellplatznachweis ist entsprechend der Garagenstellplatzverordnung Bayern zu erbringen. Gemäß der Garagenstellplatzverordnung Bayern ist für das Vorhaben ein Stellplatznachweis von 109 Stellplätzen zu erbringen. Insgesamt ist die Herstellung von 248 Kundenstellplätze geplant.

Die Vorhabenplanung sieht zudem ein ausreichendes Angebot an Fahrradstellplätzen im Eingangsbereich der zukünftigen Einzelhandelsfiliale vor.

Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan integriert und wurde bereits im Zuge der ursprünglichen Gebäudeerrichtung (Edeka-Filiale) hergestellt. Die nördliche Randeingrünung bleibt erhalten. Die auf dem bestehenden Kundenparkplatz vorhandenen Bäume werden im Rahmen des Gebäudeabrisses und der Bauausführung gerodet, bzw. wurden bereits gerodet. Aufgrund dessen, dass die zukünftigen Stellplätze im Erdgeschoss und die Verkaufsflächen im darüberliegenden Obergeschoss vorgesehen sind, können innerhalb der Parkplatzfläche keine Baumneupflanzungen vorgenommen werden. Entlang des Heuriedweges werden straßenbegleitende Baumneupflanzungen erfolgen.

Im Süden, entlang des Heuriedweges, sowie im Osten, gegenüber des angrenzenden Nachbargrundstücks, wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche sowie Einzelbaumpflanzungen festgesetzt.

Der östlich des geplanten Baukörpers liegende, privatgärtnerisch genutzte Grundstücksbereich wird durch das Filialgebäude sowie durch die Kundenparkplätze überbaut. Die Einfriedung der privaten Gartenflächen wird in diesem Zuge auf die neue Grundstücksgrenze weiter nach Osten verschoben.

Zudem werden eine Dachbegrünung sowie eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Die getroffenen grünordnerischen Maßnahmen werden sich positiv auf das Mikroklima auswirken. Die Fassadenbegrünung beträgt > 50%.

Südseite: Dreiecksförmig aufgefächerte und schräg abgespannte Kletterhilfen mit punktueller Anbindung am Gebäude im Attikanähe und Bodenanschluss der Bepflanzung im Erdreich.

Ost-, Nord- und Westseite: Bodengebundene, fassadenhohe Begrünung mithilfe von senkrechten und horizontalen Elementen (z.B. Seile, Rankgitter o.ä.) aus Metall als Rankhilfen.

Ost- und Nordseite des Sozialgeschoss im 2.OG: Begrünung auf den dachzugewandten Fassadenflächen im 2.OG mit Hilfselementen aus senkrecht gespannten Kletterhilfen und oberirdisch, auf die Dachfläche aufgestellte Pflanztröge.

Die Grünordnung mit privater Grünfläche, Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung und Dachbegrünung ist im Durchführungsvertrag zu regeln (siehe unten).
Im Durchführungsvertrag sind genaue Angaben zu machen zur Ausführung und zur dauerhaften Pflege des Grüns.
Für die Bäume sind die Baumarten, die Mindestqualität, die Pflanzgrubenbauweise etc. anzugeben. Dies gilt sowohl für die Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes als auch für die Baumpflanzungen auf Flurstück 575 in Hoyren. Die Pflanzqualität muss mindestens HSt, 3 x v, mDb, StU 18-20 betragen. Für die Fassadenbegrünung wird ein Konzept erstellt, indem genau textlich sowie zeichnerisch beschrieben wird, welche Rankhilfen zum Einsatz kommen und wie die dauerhafte Sicherstellung der Funktionalität erreicht werden soll. Für die Fassadenbegrünung sind die Richtlinien nach Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zugrunde zu legen.
Ebenso ist für die Dachbegrünung genau zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen, wie diese erfolgen soll. Für die Dachbegrünung sind die Dachbegrünungsrichtlinien der FLL zugrunde zu legen.

Auswahl geeigneter Pflanzen zur Fassadenbegrünung im vorliegenden Fall

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung	Licht-ansprüche	Sonstige Ansprüche	Bemerkungen
Akebia quinata	Fingerblättrige Akebie	HS	nährstoffreiches Substrat	frostempfindlich
Ampelopsis glandulosa	Scheinrebe	So/HS		robust
Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde	HS/S	nährstoffreiches Substrat, feuchter Standort	
Celastrus orbiculatus	Rundblättriger Baumwürger	HS	nährstoffreiches Substrat	zweihäusig
Clematis x fargesioides	Waldrebe	HS/S	nährstoffreiches Substrat, frischer Standort	
Clematis x montana „Mayleen“	Waldrebe	HS/S	nährstoffreiches Substrat, frischer Standort	
Clematis x montana „Rubens“	Waldrebe	HS/S	nährstoffreiches Substrat, frischer Standort	zuweilen frostempfindlich
Clematis x montana „Superba“	Waldrebe	HS/S	nährstoffreiches Substrat, frischer Standort	sehr wüchsig
Clematis paniculata	Herbst-Waldrebe	So/HS	Frischer Standort	
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	So/HS	Frischer Standort	Robust, jedoch salzempfindlich
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	So/HS	Schattiger Wurzelbereich, feucht	
Lonicera x henckrottii	Geißblatt	HS/S	nährstoffreiches Substrat, feucht-frischer Standort	
Lonicera x henckrottii „Goldflamme“	Geißblatt	HS	nährstoffreiches Substrat, feucht-frischer Standort	blühwillig
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	S	nährstoffreiches Substrat	robust
Lonicera x tellmaniana	Geißblatt	So/HS	anspruchslos	
	Zeichenerklärung	So	Sonniger Standort	
		HS	Halbschattiger Bereich	
		S	Schattiger Bereich	

Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen wird zum Ist-Zustand eine wesentlich verbesserte Ein- und Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Die Artenauswahl, Planung, Bau und Instandhaltung der Fassadenbegrünung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

9. Umweltauswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Aufgrund der Verkaufsflächengröße von 3.000 m² ist gemäß UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird daher eine Umweltprüfung, in Form eines Umweltberichtes gemäß §2a BauGB mit der Darstellung der wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt erarbeitet. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Schutzgebiete nach der FFH und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Es befinden sich aufgrund der zentralen Lage und des bereits vollständig bebauten Umfeldes keine Schutzgebiete und Biotopflächen innerhalb des Plangebietes. Nördlich an den Vorhabenstandort angrenzend schließen gemäß dem Flächennutzungsplan geschützte Landschaftsbestandteile (Art. 12 BayNatSchG) an. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan zugleich als Suchraum für Entwicklungsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von §1a Abs.3 BauGB für die Neuansiedlung der Kaufland-Filiale ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von leerstehenden Gebäuden und brachliegenden Grundstücken handelt. Eine überschlägige Gegenüberstellung des Bestandes und der Neuplanung hat ergeben, dass die bestehende Flächenversiegelung ca. 10.836 m² und die bestehenden Grünflächen ca. 1.523 m² umfassen. Dem steht eine gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zukünftige Flächenversiegelung von 10.786 m² (Einzelhandelsfiliale, Stellplätze, Zufahrten, Verkehrsfläche) und zukünftige Grünfläche von 1.573 m² entgegen, so dass sich ein geringfügig höherer Wert der Flächenentsiegelung ergibt. Umgerechnet auf das gesamte Plangebiet (Grundstück Nr. 515, 515/3 und 514) ergibt sich, unter Einbeziehung aller Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten Stellplätze, Verkehrsflächen etc. im Bestand ein Versiegelungsgrad von 0,877 (Edeka). Demgegenüber steht eine geplante Überbauung, mit einem Versiegelungsgrad von 0,859 (Kaufland). Die geplante Versiegelung entspricht der bestehenden Versiegelung.

Es wurden insgesamt 12 Bestandsbäume auf dem Vorhabenstandort gerodet. Aufgrund der überdachten Stellplätze kann keine Ersatzpflanzung im Bereich der Kundenstellplätze erfolgen bzw. nur in einem sehr geringen Maße. Innerhalb des Geltungsbereiches werden insgesamt 6 Bäume neu angepflanzt. Zudem wird eine entsprechende Ersatzpflanzung von weiteren 6 Bäumen außerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen. Die Ersatzpflanzung kann in Abstimmung mit der GTL auf dem Flurstück Nr. 575 entlang der Friedrichshafener Straße zwischen Parkplatz und Friedrichshafener Straße erfolgen. Hier befindet sich bereits in einem Teilabschnitt eine Baumreihe, bestehend aus 6 Einzelbäumen, diese Baumreihe kann durch die geforderte Ersatzpflanzung ergänzt werden.

Die 6 Baumpflanzungen, die außerhalb des Geltungsbereiches als Ersatz gepflanzt werden müssen, werden detailliert im Durchführungsvertrag geregelt.

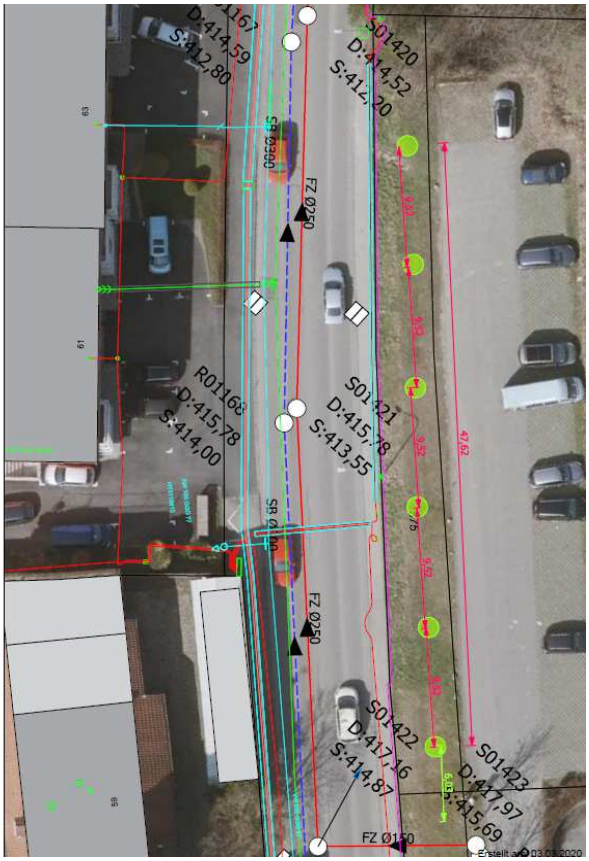

Abbildung 3: Ersatzpflanzung ausserhlab des Geltungsbereiches auf Flurnummer 575, Gemarkung Hoyren

Die ehemals privatgärtnerisch genutzte Fläche östlich des Bestandsgebäudes wird durch das zukünftige Einzelhandelsgebäude sowie durch die geplanten Kundenparkplätze versiegelt. Bereiche, die derzeit durch die Kundenparkplätze versiegelt sind, sowie der Bereich entlang des Heuriedweges, welcher aktuell ebenfalls versiegelt ist, werden im Rahmen der Ausführung entsiegelt und landschaftsgärtnerisch angelegt. Insgesamt findet demnach eine minimal höhere Flächenentsiegelung als -versiegelung statt.

Zudem gelten bei Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1 a Abs.3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für den Vorhabenstandort besteht bereits Baurecht. Es findet keine zusätzliche Flächenversiegelung als sie bereits im Bestand vorhanden ist statt. Es ergibt sich demnach für die geplante Nachnutzung des Grundstücks und durch die geplante Bebauung durch die Einzelhandelsfiliale kein Ausgleichsbedarf.

11. Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Das Plangebiet wurde am 14.02.2018 sowie am 11.05.2018 (Fledermaus Ausflugkontrolle) auf alle planungsrelevanten Arten untersucht. Aufgrund der vorhandenen Strukturen wurden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse als potentiell vorkommend eingestuft.

Bzgl. des Vorkommens von Vogel- oder Fledermausarten wurde das bestehende Gebäude sowie die vorhandenen Gehölze auf mögliche Habitate untersucht. Bei der Untersuchung konnte kein Artennachweis erbracht werden. Durch die vorhandene Bebauung sind allenfalls häufige, siedlungstypische Vogelarten anzunehmen. Das Vorhabengebiet ist avifaunistisch betrachtet von vergleichsweise unterdurchschnittlicher Bedeutung.

Zudem konnten keine gebäudebrütenden Tiere festgestellt werden, wonach dem Abriss des Bestandsgebäudes aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegensteht.

Da Gehölze oft auch kleine Spalten aufweisen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich einzelne Fledermäuse während des Sommers kurzfristig dort aufhalten. Außerdem ist in den Gehölzen eine Vogelbrut nicht generell auszuschließen.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. §44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG kann eine Beseitigung von Altgehölzen und Gebüschen im Plangebiet generell nicht zwischen Anfang März und Ende September durchgeführt werden.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamtes Lindau eine schalltechnische Untersuchung (pm akustik, Bericht Nr. 0104-18-II, 06.11.2018) durchgeführt. Grundlage für die Beurteilung im Untersuchungsgebiet ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sowie die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt werden im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung, als Worst Case Betrachtung, bereits vorhandene Nutzungen bzw. planungsrechtlich grundsätzlich zulässige Betriebsleiterwohnungen in einem Abstand von 3 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze als maßgebliche Immissionsorte berücksichtigt.

Unter Einbeziehung der Vorbelastungen der umliegenden Betriebe wurde vom Schallgutachter sowohl der Teil-Beurteilungspegel, welcher allein vom Betrieb der Kauflandfiliale ausgelöst wird, als auch ein Gesamtleistungspegel (Betrieb Kaufland und Vorbelastung der bestehenden Betriebe) ermittelt. Die schalltechnische Berechnung hat ergeben, dass es, durch den Betrieb der Kauflandfiliale und der berücksichtigten Vorbelastungen sowie unter Einhaltung der getroffenen immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen, sowohl am Tag als auch in der Nacht zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 und der Beurteilungspegel der TA Lärm kommt.

Im Weiteren wurde in der schalltechnischen Untersuchung der Verkehrslärm und deren Auswirkungen auf die im Plangebiet liegenden schutzwürdigen Nutzungen (Büronutzung) ermittelt und beurteilt. Da innerhalb des Plangebietes keine Wohnnutzung oder Betriebsleiterwohnungen (Schlafnutzung) zugelassen werden, ist als schutzwürdige Nutzung die Büronutzung heranzuziehen. Bei einer Büronutzung ist die Einhaltung der Immissionswerte für den Tagzeitraum maßgeblich. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass bzgl. des Straßen- und Schienenverkehrslärm der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches eingehalten wird.

Die vom Schallgutachter formulierten Maßnahmenempfehlungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die darin festgehaltenen Betriebsbeschränkungen und sonstigen Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden die Standorte der Einkaufswagenboxen fixiert. Die Standorte wurden bezüglich der Schallauswirkungen auf die umliegende schutzwürdige Wohnbebauung untersucht (Schalltechnische Stellungnahme zu geplanten Einkaufswagenstellflächen, nachbarschaftlicher Schall-Immissionsschutz vom 03.06.2019, pm akustik Beratende Ingenieure München). Hierzu wurden vom Schallgutachter zusätzliche Maßnahmenempfehlungen formuliert. Der Gutachter empfiehlt die dem Grundstück mit der Flurnummer 515/2 nächstliegenden, beiden Einkaufswagenboxen in Teilen einzuhausen. Abschließend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmenempfehlung die Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch eingehalten werden.

Die auf den Dachflächen situierte technische Lüftungsanlage wurde in ihrer Ausrichtung gedreht. Die neue Ausrichtung wurde vom Schallgutachter erneut untersucht. Das Schall-

gutachten hat ergeben, dass unter Einhaltung der Maßnahmenempfehlungen die Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch eingehalten werden.

Auf den Dachflächen des Einzelhandelsgebäudes ist eine flächige PV-Anlage zur Stromerzeugung vorgesehen. Die geplante PV-Anlage wird rund 7 m hinter der südlichen Attika errichtet und vorzugsweise nach Süden ausgerichtet. Von einer Blendwirkung auf die umliegende Umgebungsbebauung wird aufgrund der Ausrichtung und des Zurückversetzens von der südlichen Gebäudekante, von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die umliegende schützenswerte umliegende Bebauung ausgegangen. Im Bebauungsplan wird unter Ziffer 1.12.10 eine entsprechende Festsetzung bzgl. der Installation und des Betreibens der PV-Anlage getroffen.

13. Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde durch das Ingenieurbüro Besch und Partner eine Leistungsberechnung der andienenden Straßenverkehrsfläche sowie eine Untersuchung der Anbindungsvarianten (Januar 2019) durchgeführt. Bei der Leistungsberechnung wurden die Verkehrszahlen der Verkehrszählung des Büros Besch und Partner vom Juni 2018, der Verkehr des Eichwaldbades (Therme) und der induzierte Verkehr der Kaufland-Filiale berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage wurde vom Büro Besch und Partner eine Untersuchung der möglichen Anbindungsvarianten vorgenommen.

Dabei wurden die Varianten eines 4-armigen Knotenpunktes ohne Signalanlage (Knotenpunkt wie im Bestand vorhanden) mit Pkw Ein- und Ausfahrt östlich des Filialgebäudes, eines 4-armigen Knotenpunktes ohne Signalanlage mit mittiger Pkw Ein- und Ausfahrt, ein Minikreisel mit einem Durchmesser von 18 m sowie ein Klein-Kreisel mit einem Durchmesser von 26 m untersucht.

Die Variante des 4-armigen Knotenpunkts ohne Signalanlage mit einer mittigen Pkw Zu- und Ausfahrt wurde vom Verkehrsgutachter grundsätzlich als leistungsfähige Erschließungsvariante ermittelt. Selbiges gilt für den Minikreisel mit einem Durchmesser von 18 m, dieser ist laut Gutachten ebenfalls eine leistungsfähige und belastbare Erschließungsform und für die Anbindung des geplanten Einzelhandels ausreichend.

Zusammenfassend hat die Untersuchung der Anbindungsvarianten ergeben, dass durch die Herstellung eines Minikreisels (18 m Durchmesser) und einer zentralen Pkw-Zufahrt auf das Kauflandgrundstück, sich eine leistungsfähige sowie wirtschaftliche Verkehrsanbindung entwickeln lässt. Ebenso kann durch die geplante Ausbaumaßnahme der Verkehrsfluss des Gewerbegebietes Heuriedweg und die Anfahrt des Eichwaldbades gewährleistet werden.

Auf dieser Grundlage wurde die Gebäudeplanung der Kaufland-Filiale nochmals angepasst, so dass nun eine zentrale Grundstückserschließung der Kundenparkplätze geplant ist. Die LKW-Andienung auf der Ostseite des Gebäudes bleibt bestehen, da eine vollständige Trennung der PKW- und LKW-Verkehre zusätzlich zu einer Verbesserung des internen Verkehrsfluss beiträgt, und die LKW-Andienung auf der Westseite vom Gutachter als unproblematisch eingestuft wurde.

Im laufende Planungsprozess hat sich in der Abstimmung mit den Fachbehörden der Stadt Lindau eine Überarbeitung des Minikreisels ergeben. Die aktuelle Planung sieht einen Minikreisverkehr mit einem Durchmesser von 20 m vor.

Da ein Teil des geplanten Kreisverkehrs auf dem Privatgrundstück errichtet werden soll, wurde inzwischen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Lindau eine Vereinbarung bzgl. der Ausweisung, Widmung und Unterhaltung getroffen.

14. Altlasten

Auf dem Plangrundstück wurde zu Zeiten der Edeka-Filiale am Heuriedweges eine freie Tankstelle betrieben, deren Betrieb gemeinsam mit der Edeka-Filiale aufgegeben wurde. Im Zuge des weiteren Planungsprozesses und in Vorbereitung der Ansiedlung der Kaufland-Filiale wurde die Tankstelle oberirdisch sowie die unterirdischen Tanklager durch eine Fachfirma ausgebaut und fachgerecht entsorgt. Eine nachfolgende Bodenuntersuchung hat in einem kleinen Teilbereich belastetes Bodenmaterial ausfindig gemacht. Da zu diesem Zeitpunkt nicht abschließend geklärt werden konnte ob die Bodenverunreinigung durch ein Leck im Tanklager in den Boden gelangen konnte oder ob die Verunreinigung im Rahmen der Ausbauarbeiten erfolgte, wurde eine Grundwasseruntersuchung von der Edeka-Filiale in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer in Auftrag gegeben. Die Grundwasseruntersuchung erfolgt über mehrere Monate.

Nach Aussage des Grundstückseigentümers und des Vorhabenträgers, die in die laufenden Untersuchungen involviert sind, haben die bisherigen Probeentnahmen keine Belastung des Grundwassers festgestellt.

Inzwischen liegt eine entsprechende Abschlussmitteilung des Landratsamtes Lindau (B) mit Datum 30.01.2019 vor, welche bestätigt, dass im Planbereich derzeit keine Hinweise für weitere Untergrundverunreinigungen mehr vorliegen.

Dennoch kann bei Eingriffen in den Untergrund anfallender Bodenaushub ggf. Schadstoffgehalte aufweisen, die keine uneingeschränkte Verwertung zulassen. Wir empfehlen daher, Eingriffe in den Untergrund gutachterlich begleiten zu lassen. Sollte verdächtiges bzw. organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dieses auf die gängigen Schadstoffparameter zu untersuchen und anschließend fachgerecht zu entsorgen. Zugleich ist das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau hierüber und über die Untersuchungsergebnisse zu informieren.

15. Infrastrukturversorgung, Oberflächenwasserentsorgung

Das anfallende Oberflächenwasser sowie das Schmutzwasser wird wie bisher über das vorhandene Trennsystem abgeleitet.

Die Stromversorgung ist bereits durch das bestehende Versorgungsnetz gegeben. Die Trink-, Brauch und Löschwasserversorgung ist ebenfalls bereits im Bestand gewährleistet.

16. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung der Kaufland-Filiale werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dachform- und die Dachgestaltung, Werbeanlagen, PKW-Stellplätze, Einfriedungen sowie die Freiflächen- und die Gebäudegestaltung. Für die Werbeanlagen werden Festsetzungen zur zulässigen Größe vorgegeben.

17. FLÄCHENANGABEN

17.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	ca.	12.359 m²	(100,0 %)
davon:	Sondergebietsfläche; großer Supermarkt	ca.	10.684 m²	(86,4 %)
	Private Grünfläche	ca.	723 m²	(5,9 %)
	Fläche mit Pflanzbindung	ca.	777 m²	(6,3 %)
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	175 m²	(1,4 %)

17.2 Kostenangaben

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Lindau keine Kosten. Die für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 105 neu "Gewerbegebiet Heuriedweg", 1. Änderung "Kaufland".

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wird in folgende Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit bzw. Beeinträchtigung.

2. Kurzdarstellung des Vorhabens

Auf dem ehemaligen Standort der Edeka-Filiale im Heuriedweg, plant nach dessen Filialschließung die Kaufland Immobilien GmbH & Co. KG die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m² sowie einzelner Konzessionärbetriebe im Mallbereich der Einzelhandelsfiliale.

Mit der Ansiedlung der Kaufland-Filiale kann die Versorgungslücke im Bereich der Vollsortimenter wieder geschlossen werden.

Die Versorgung des Stadtteils Reutin sowie der gesamten Stadt wird durch die Ansiedlung der Kaufland-Filiale verbessert.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Heuriedweg ausschließt, sowie dass durch die geplante Verkaufsfläche die in Gewerbegebieten maximal zulässige Verkaufsfläche von 800 m² überschritten wird, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Im Süden schließt das Grundstück an den Heuriedweg an, über welchen das Grundstück, in Verbindung mit dem geplanten und noch herzustellenden Kreisverkehr an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist. Im Westen schließen weitere Gewerbebetriebe an den Umgriff an. Im Osten schließt ein Wohngebäude sowie darüber hinaus ebenfalls Gewerbebetriebe an den Geltungsbereich an. Im Norden befindet sich innerhalb des Vorhabenstandortes eine Grundstückseingrünung, die im Bestand erhalten bleibt. Darüber hinaus schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen die im Flächennutzungsplan der Stadt Lindau als Suchräume für Entwicklungsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt sind an.

Der Planumgriff umfasst die Grundstücke Nr. 514, 515 und 515/3 und eine Fläche von ca. 12.359 m².

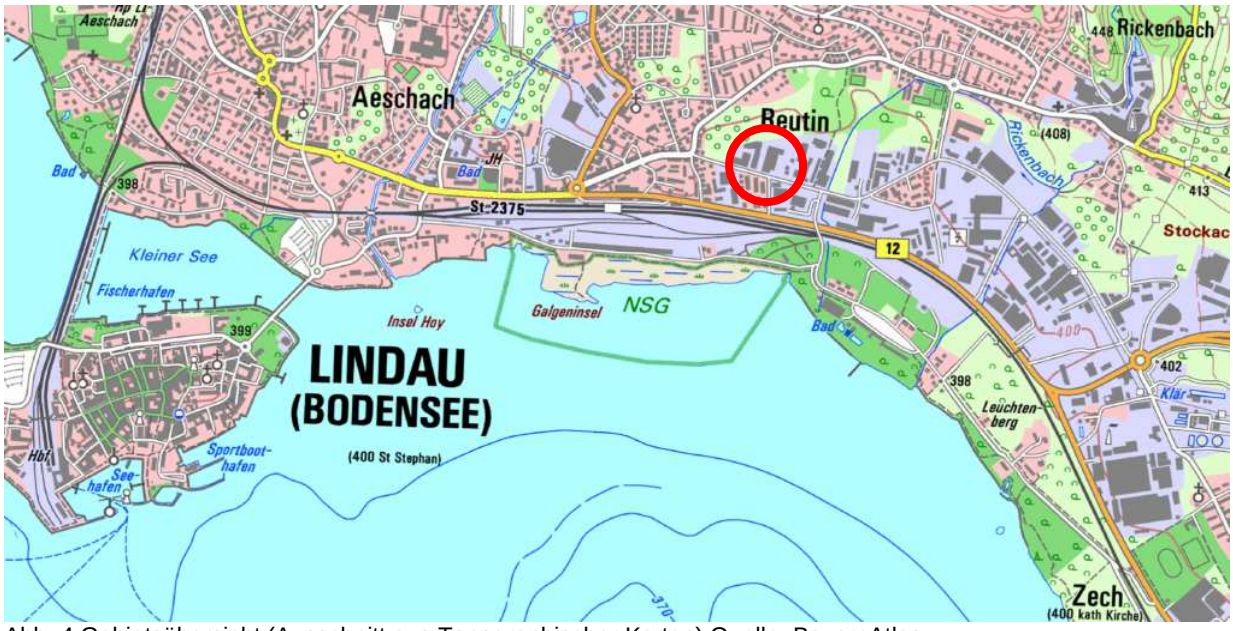

Abb. 4 Gebietsübersicht (Ausschnitt aus Topographischer Karten) Quelle: BayernAtlas

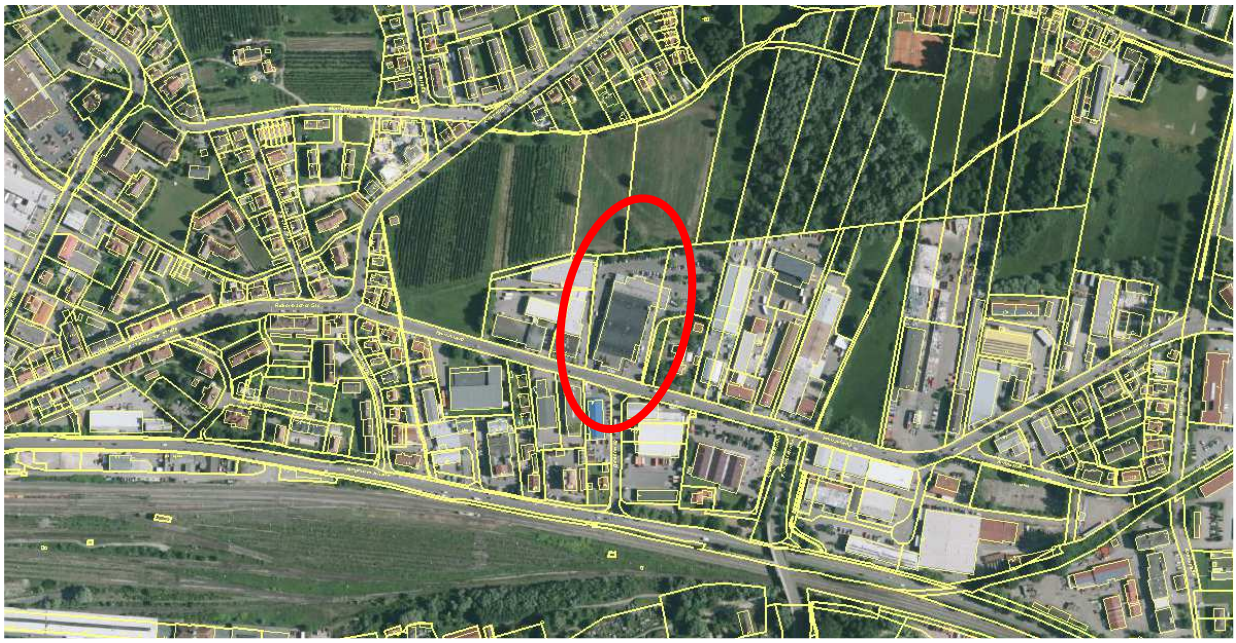

Abb. 5 Luftbild mit Katasterplan Quelle: BayernAtlas

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltberichtes u. ihrer Berücksichtigung

Aufgrund der Verkaufsflächengröße von 3.000 m² ist gemäß UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens wird zur Prüfung ob durch die Planung Umweltauswirkungen ausgelöst werden, ein Umweltbericht gemäß §2a BauGB durchgeführt.

Durch die Planungsdurchführung gem. §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach §1a Abs.3 BauGB erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet dar.

Das Plangebiet selbst und das anschließende Umfeld ist im Regionalplan als Siedlungsfläche ausgewiesen.

4. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden im Umweltbericht in verbal-argumentativer Form dargestellt.

Da es sich bei den Flächen innerhalb des Plangebietes bereits um nahezu vollständig versiegelte Flächen handelt, für das Plangrundstück bereits Baurecht besteht und sich das Grundstück in einem nahezu vollständig besiedelten Umfeld befindet, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Ausgleichsbedarf aufgestellt werden.

5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

5.1 Gebietscharakterisierung

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage des Stadtteils Reutin. Im Süden grenzt der Heuriedweg an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Über den Heuriedweg ist der Vorhabenstandort auch an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Östlich sowie westlich des Plangrundstückes befinden sich Gewerbebetriebe. Im Osten grenzt zudem unmittelbar an die Grundstücksgrenze ein Wohngebäude mit privatgärtnerisch genutzten Flächen an.

Auf dem Vorhabengrundstück selbst steht derzeit noch das Gebäude der Edeka-Filiale mit den dazugehörigen Zu- und Ausfahrten und den Kundenparkplätzen. Die Edeka-Filiale hat Anfang 2018 ihre Filiale am Heuriedweg geschlossen. Auf dem Grundstück soll nun der Neubau einer Kaufland-Filiale errichtet werden.

Im Norden befindet sich die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte und bereits hergestellte Grundstückseingrünung, die sich seither günstig entwickeln konnte.

Das Grundstück kann als eben beschrieben werden. Es liegt im Naturraum Bodenseebecken auf einer Höhenlage von ca. 398,00 bis 398,10 m ü. N.N..

Das Plangebiet schließt im Osten, Westen und Süden an den im Zusammenhang bebauten Siedlungskörper des Stadtteils Reutin an. Im Norden schließt eine derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Obstplantage) an. Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich gemäß LfU das Flachlandbiotop Nr. 8424-0110.

Der sich innerhalb des Geltungsbereiches auf dem bestehenden Kundenparkplatz befindliche Baumbestand kann im Zuge der Ausführungsplanung nicht erhalten werden und wird im Rahmen der Baumaßnahmen gerodet bzw. wurde bereits gerodet.

Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich in rund 200 m nördliche sowie in rund 230 m westliche Richtung. Bei der im Radius von ca. 200 m entfernten Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser.

5.2 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches kann als eben beschrieben werden. Zudem ist das Grundstück bis auf die nördliche Randeingrünung und die einzelnen Baumquartiere, des westlichen Grünstreifens sowie innerhalb der derzeitig noch als Privatgarten genutzten Fläche vollständig versiegelt.

Die Bodenschätzungskarte weist für den Planbereich folgende Bodenart und -wertigkeit aus, L II 2. Demnach würde bei einer unversiegelten Fläche Lehmböden mittlerer Zustandsstufe im Vorhabengebiet vorkommen. Aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bodenversiegelung ist das natürliche Bodengefüge bereits derzeit nicht mehr gegeben bzw. nur im nördlichen Randbereich innerhalb der Grundstückseingrünung.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Dabei wurden auf dem Plangrundstück vier Kernbohrungen durchgeführt.

Die Kernbohrungen haben ergeben, dass zur Geländeoberkante hin künstliche Auffüllungen in gebundener und ungebundener Form, bedingt durch den Oberbau der im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen vorkommen. Als oberstes Schichtglied der natürlichen Bodenabfolge wurden quartäre Auesedimente nachgewiesen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um schwach schluffige bis schluffige Sande. Die nachfolgende Bodenschicht bilden Seetone. Es handelt sich hierbei um feinsandige, tonige Schluffe. Die nachfolgende Bodenschicht wird durch Sedimente der Grundmoräne eingenommen. Das Material setzt sich aus tonigen, sandigen, kiesigen Schluffen zusammen.

Das Grundwasser steht gemäß der Baugrunduntersuchung zwischen 396,53 und 397,01 m ü. N.N. (ca. 1,60 m bis 1,75 m) an.

Die im Zuge der Tankstellenentfernung aufgefundenen Bodenbelastungen haben in einer weiteren Grundwasseruntersuchung zu keinem Ergebnis geführt. Eine Grundwasserverunreinigung liegt nicht vor.

Inzwischen liegt eine entsprechende Abschlussmitteilung des Landratsamtes Lindau (B) mit Datum 30.01.2019 vor, welche bestätigt, dass im Planbereich derzeit keine Hinweise für weitere Untergrundverunreinigungen mehr vorliegen.

Dennoch kann bei Eingriffen in den Untergrund anfallender Bodenaushub ggf. Schadstoffgehalte aufweisen, die keine uneingeschränkte Verwertung zulassen. Wir empfehlen daher, Eingriffe in den Untergrund gutachterlich begleiten zu lassen. Sollte verdächtiges bzw. organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dieses auf die gängigen Schadstoffparameter zu untersuchen und anschließend fachgerecht zu entsorgen. Zugleich ist das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau hierüber und über die Untersuchungsergebnisse zu informieren

Auswirkungen der Planung:

Der natürliche Bodenaufbau ist aufgrund der nahezu vollständigen Flächenversiegelung bereits derzeit nicht mehr gegeben bzw. nur im Bereich der nördlichen Grundstückseingrünung sowie innerhalb der ehemals privatgärtnerisch genutzten Fläche. Die Grundstückseingrünung wird durch die geplante Neuansiedlung der Kaufland-Filiale nicht beeinträchtigt und bleibt uneingeschränkt erhalten. Eine überschlägige Gegenüberstellung des Bestandes und der Neuplanung hat ergeben, dass die bestehende Flächenversiegelung ca. 10.836 m² und die bestehenden Grünflächen ca. 1.523 m² umfasst. Dem steht eine gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zukünftige Flächenversiegelung von 10.786 m² und zukünftigen Grünflächen 1.573 m² entgegen. Insgesamt findet demnach eine minimal höhere Flächenentsiegelung als -versiegelung statt.

Baubedingt kommt es zu keinen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden da der Bereich bereits nahezu vollständig überbaut ist.

Die vorhandene Bodenstruktur ist bereits derzeit durch die vorhandene Überbauung dauerhaft verändert. Das gewachsene Bodengefüge und die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens sind bereits gegenwärtig nicht mehr gegeben bzw. nur in den kleinen Teilbereichen die momentan noch nicht überbaut sind. In diesen Teilbereichen kommt es durch die zusätzliche Überbauung zu einer Veränderung des Bodengefüges sowie zu einer Veränderung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Bodens. Im Gegenzug werden bereits versiegelte Flächen entsiegelt, der an anderer Stelle abgetragene Oberboden kann auf die zu entsiegelnden Flächen aufgetragen werden so dass die natürliche Bodenfunktion in Teilbereichen wieder gegeben ist. Anlagebedingt ist daher von keinen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Die betriebsbedingen Auswirkungen in Form von Schadstoffeinträgen werden als gering eingestuft.

Insgesamt ist von **keiner** wesentlichen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden auszugehen.

5.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist in knapp 250 m östlicher Entfernung der Rickenbach. Innerhalb des Plangebietes liegen keine festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete

Das Grundstück liegt außerhalb von HQ100 und HQextrem Bereichen. Südlich des Heuriedweges endet der HQextrem Bereich. Das Grundstück ist dadurch nicht betroffen.

Gemäß der Baugrunduntersuchung steht das Grundwasser zwischen 396,53 und 397,01 m ü. N.N. (1,60 m und 1,75 m) an.

Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser kann bereits derzeit durch die nahezu vollständige Flächenversiegelung nicht mehr flächenhaft über die belebte Bodenschicht versickern.

Ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers wird bereits aktuell über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet.

Die Marktneuplanung sieht ebenfalls eine Ableitung des Niederschlagswassers in das bestehende Kanalnetz vor. Es ergeben sich demnach durch die Neuplanung keine Veränderungen bzw. Verschlechterungen in Bezug auf die Niederschlagswasserableitung.

Die im Zuge der Tankstellenentfernung aufgefundenen Bodenbelastungen haben in einer weiteren Grundwasseruntersuchung zu keinem Ergebnis geführt. Eine Grundwasserverunreinigung liegt nicht vor. Eine abschließende Prüfung und Beurteilung der Untersuchungsergebnisse durch das Landratsamt Lindau und das Wasserwirtschaftsamt Kempten steht noch aus.

Auswirkungen der Planung:

Es sind vom Vorhaben keine Oberflächengewässer betroffen. Durch die Neuplanung der Kaufland-Filiale findet keine zusätzliche Flächenversiegelung statt bzw. werden bereits derzeit überbaute Flächen entsiegelt. Aufgrund der bereits vorhanden, nahezu vollständigen Flächenversiegelung konnte keine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen.

Die geplante Filiale wird ebenerdig auf dem bestehenden Grundstück errichtet. Ein entsprechender Bodenaushub durch z.B. die Erstellung einer Tiefgarage findet nicht statt.

Die baubedingten Beeinträchtigungen der geplanten Kaufland-Filiale entsprechend demnach der bereits bestehenden Beeinträchtigung des Bestandsgebäudes. Dadurch dass Flächen neu versiegelt werden, sowie versiegelte Flächen entsiegelt werden, entsteht keine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgut Wasser. Durch den geplanten Baukörper findet kein Eingriff in das Grundwasser statt, da der Markt auf der bestehenden Geländeoberfläche errichtet wird.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes handelt, ist davon auszugehen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können aufgrund der Nutzung als Lebensmittelmarkt, als gering eingestuft werden.

Durch die geplante Überbauung geht in den unversiegelten Bereichen die flächige Versickerungsmöglichkeit dauerhaft verloren. Im Gegenzug werden bereits versiegelte Flächen entsiegelt und landschaftsgärtnerisch angelegt, so dass insgesamt mit **keiner** nachhaltigen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

5.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung:

Die Jahresdurchschnittstemperatur in Lindau liegt zwischen 8° und 9° C. Die Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 1.100 mm und 1.300 mm.

Der Vorhabenstandort ist bereits nahezu vollständig versiegelt so dass die Fläche bereits derzeit keine klimaverbessernde Funktion übernimmt und auch nicht zur Kaltluftbildung beiträgt.

Die am nördlichen Grundstücksrand bestehende Randeingrünung bleibt erhalten. Zudem findet im Süden, entlang des Heuriedwegs eine Eingrünung des Grundstücks statt.

Durch das Vorhaben werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt bzw. wird das Grundstück Nr. 515/2, welches bislang als private Gartenfläche genutzt wurde durch die Kundenstellplätze überbaut. Im Gegenzug werden jedoch bislang versiegelte Flächen entsiegelt und landschaftsgärtnerisch angelegt.

Auswirkungen der Planung:

Der Vorhabenstandort ist bereits durch die ehemalige Edeka-Filiale, die dazugehörigen Kundenparkplätze und Zufahrten bebaut. Durch die nahezu vollständige Flächenversiegelung steht der Bereich bereits jetzt schon nicht mehr als Gebiet zur Kaltluftentstehen zur Verfügung. Die nördlich angrenzenden freien, landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, sowie die Waldflächen welche zugleich als Schutzgebiet ausgewiesen sind, dienen der Kaltluftentstehung. Die Flächen werden fast vollständig von der Bebauung umschlossen, so dass die Flächen nur von lokaler Bedeutung sind. Luftströmungen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Da die nördlichen Freiflächen nicht in Anspruch genommen werden und weiterhin der Kaltluftentstehung zur Verfügung stehen, da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bereits derzeit schon großflächig versiegelt sind und sich durch die geplante Filiale kein Betrieb mit wesentlich beeinträchtigenden lufthygienischen Emissionen ansiedelt, entstehen durch die Nachnutzung und die geplante Neubebauung **keine** Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

5.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung:

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bilden der Hexenkraut- oder Rasenschmielen- bzw. Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Rasenschmielen- bzw. Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit

Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald[1] die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung mit deren Eingrünung weicht die reale, im Rahmen der Herstellung der ehemaligen Einzelhandels-Filiale entwickelte Vegetation, von der potentiell-natürlichen Vegetation ab.

Im Bestand kommen Obstbäume (Apfel, Birne), Weiden sowie Nadelgehölze vor.

Im Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß §19a BNatSchG vorhanden. Es liegen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im weiteren Umfeld ebenfalls keine amtlich kartierten Biotope.

Parallel zum Umweltbericht wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Das Plangebiet wurde am 14.02. sowie am 11.05.2018 auf planungsrelevante Arten untersucht. Aufgrund der Habitatstrukturen wurden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse als potentiell vorkommende Arten eingestuft. Die Begutachtung hat keine Hinweise auf ein Vogel- sowie ein Fledermausvorkommen erbracht. Es konnte weder in den Bestandsbäumen noch am Gebäude ein Artenvorkommen festgestellt werden. Da an dem Gebäude keine gebäudebrütenden Tiere festgestellt werden konnten, stehen dem Abriss keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegen.

Bzgl. der im Plangebiet vorhandenen Gehölze kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich einzelne Fledermäuse während des Sommers kurzfristig dort aufhalten. Außerdem ist in den Gehölzen eine Vogelbrut nicht generell auszuschließen.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. §44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG kann eine Beseitigung von Altgehölzen und Gebüschen im Plangebiet generell nicht zwischen Anfang März und Ende September durchgeführt werden.

Abb. 6 ehemals privatgärtnerisch genutzte Fläche mit bereits vorgenommener Baumrodung

[1] vgl. FIS-Natur Online (FIN-Web) (2018) http://gisportal-umwelt2.bayern.de

Abb. 7 ehemaliger Zufahrts- und Anlieferungsbereich mit leerstehendem Bestandsgebäude

Abb. 8 ehemaliger Zufahrtsbereich Kundenparkplätze

<u>Auswirkungen der Planung:</u>

Durch den Baubetrieb zur Herstellung der Kaufland-Filiale kann es zu temporären Störungen (Verlärmung, Staubemission) randlich angrenzender Habitate kommen.

Da keine Biotopflächen bzw. Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen werden, kein Vorkommen von geschützten Arten nachgewiesen werden konnte, die Flächen bereits nahezu vollständig versiegelt sind, keine zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt und unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, findet **keine** nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte des Naturhaushaltes statt.

5.6 Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaft

Bestandsbeschreibung:

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen geprägt durch die vorhandene Gewerbebebauung des Gewerbegebietes Heuriedweg. Auf dem Vorhabengrundstück selbst befindet sich eine dichte, nördliche Grundstückseingrünung mit Bestandsbäumen und Sträuchern, die bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Errichtung der ehemaligen Edeka-Filiale hergestellt wurde und sich bis heute entwickeln konnte. Die nördliche Eingrünung bleibt im Bestand erhalten. Zur Gliederung des Parkplatzes befanden sich Einzelbäume innerhalb der Parkplatzfläche. Das Umfeld wird ebenfalls von dem östlich angrenzenden Privatgrundstück sowie der sich darauf befindlichen Bepflanzung geprägt. Ein Teil der Bestandsbäume wurden bereits im Rahmen der Entkernungs- und Abrissmaßnahmen gerodet. Bis auf die bestehende Bestandsvegetation und die teilweise durchgängige Baumreihe entlang des Heuriedwegs außerhalb des Geltungsbereiches finden sich keine besonderen orts- und landschaftsbildprägenden Elemente. Der Bebauungsplan sieht den Erhalt der bestehenden nördlichen Grundstückseingrünung vor.

Auswirkungen der Planung:

Im Zuge der geplanten Bebauung ist der bestehende Baumbestand zu roden bzw. wurde dieser bereits gerodet. Da die geplanten Kundenstellplätze ebenerdig und der Einkaufsbereich im 1. Obergeschoss errichtet wird, kann eine Neupflanzung von Bäumen im Bereich des Kundenparkplatzes nicht erfolgen. Der Vegetationsbestand der nördlichen Eingrünung bleibt im Bestand erhalten.

Da der Standort bereits durch eine Einzelhandelsfiliale bebaut ist und sich der geplante Neubau höhenmäßig in das Umfeld einfügt und die Eingrünung des Grundstückes erhalten wird, entstehen **keine** nachhaltigen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

5.7 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung:

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich bereits in einem vollständig bebauten Umfeld in zentraler Lage im Stadtteil Reutin. Der Standort selbst ist bereits ebenfalls bebaut. Im Norden schließt der Umgriff an derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die im Flächennutzungsplan der Stadt Lindau als Suchräume für Entwicklungsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt sind.

Das geplante Vorhaben löst eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes für das Einzugsgebiet des Planbereiches aus, bzw. wird die Lücke der großen Supermärkte und Vollsortimenter durch die Kauflandansiedlung geschlossen.

Durch das angrenzende und sich bereits im Bestand befindliche Straßen- und Wegenetz ist der Standort an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Um einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten, ist am Knotenpunkt Heuriedweg – Binsenweg ein Minikreisel mit einer zentralen Filialzufahrt geplant. Mit der Herstellung des Minikreisels kann selbst in den Spitzeneinkaufszeiten eine unproblematische und reibungslose Andienung sichergestellt werden. (Auf die Ausführungen unter Ziffer 13. der Begründung wird verwiesen)

Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch die umliegende gewerbliche Nutzung sowie durch das vorhandene Straßenverkehrsnetz.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Bebauungsplan wurden immissionsschutzfachliche Festsetzungen formuliert. Die gutachterliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmenempfehlungen sowie der schalltechnischen Gesamtsituation die Anforderung-

en an den Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch eingehalten werden.

Ebenfalls wurde im laufenden Planungsverfahren ein Verkehrsgutachten zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßenverkehrsnetzes sowie darauf aufbauend eine Anbindungsalternativenprüfung erstellt. Die gutachterliche Bewertung hat ergeben, dass durch die Herstellung eines Minikreisels (20,0 m Durchmesser) am Knotenpunkt Heuriedweg – Binsenweg und eine zentrale Grundstückszufahrt eine leistungsfähige und wirtschaftliche Grundstücksandienung sowie der Verkehrsfluss des Gewerbegebietes Heuriedweg und Eichwaldbad gewährleistet werden kann.

Auswirkungen der Planung:
Durch den bauzeitlich bedingten Verkehr und den Baubetrieb kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärm- und Staubbelastung.

Durch die Errichtung der Kaufland-Filiale kann die Versorgungslücke im Bereich der großen Supermärkte und Vollsortimenter geschlossen werden. Die Versorgung des Stadtteils Reutin sowie der Gesamtstadt wird sich durch die Kauflandansiedlung verbessert.

Mit der Herstellung des Minikreisels (20,0 m Durchmesser) kann zudem ein reibungsloser Verkehrsfluss am Knotenpunkt Heuriedweg – Binsenweg sichergestellt werden.

Unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ist außerdem von keinen Beeinträchtigungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen auszugehen.

Aufgrund dessen, dass das Grundstück bereits durch einen großen Supermarkt (Edeka) bebaut war und betrieben wurde, ergeben sich durch die Neuansiedlung der Kaufland-Filiale die ebenfalls im Bereich eines großen Supermarktes anzusiedeln ist, **keine** nachhaltigen Auswirkungen das Schutzgut Mensch.

5.8 Schutzgut Fläche

Die Fläche ist bereits nahezu vollständig durch das Bestandsgebäude der ehemaligen Einzelhandelsfiliale, der dazugehörigen Kundenparkplätze sowie der Ein- und Ausfahren versiegelt. Zudem befindet sich der Standort in einem bereits bebauten Umfeld des Gewerbegebietes Heuriedweg. Durch die Neuansiedlung der Kaufland-Filiale findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt.

Auswirkungen der Planung:
Der Begriff Flächenverbrauch ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für die irreversible Umnutzung der nicht erneuerbaren Ressource Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen, die die Lebens- und Produktionsgrundlagen darstellen sowie Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind, gehen durch eine Überbauung nahezu unwiederbringlich verloren. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits derzeit nicht mehr gegeben. Durch die geplante Nachnutzung des bereits nahezu vollständig versiegelten Grundstückes kann ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden. Durch die Ansiedlung innerhalb eines bebauten Bereiches können bislang unversiegelte Flächen im Außenbereich geschont werden. Es findet durch die Neuansiedlung kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt, zudem besteht durch die zulässige GRZ die Möglichkeit das Grundstück optimal zu bebauen.

Durch das Vorhaben ergeben sich **keine** Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche.

5.9 Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2017) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmale.

Auswirkungen der Planung:

Aufgrund der fehlenden Nachweise ist mit **keinen** Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung einer Fläche mit Pflanzbindung zum Erhalt des nördlichen Vegetationsbestandes zur Eingrünung des Gebietes nach Norden
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Eingrünung gegenüber der Nachbargrundstücke
- Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäuden
- Festsetzung einer Fassadenbegrünung

Schutzgut Boden

- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion
- Vermeidung von Schadstoffeintrag

Schutzgut Wasser

- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäuden

Schutzgut Klima/Luft

- Festsetzung einer Fassadenbegrünung

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Festsetzung einer Fassadenbegrünung
- Entwicklung der östlichen privaten Grünfläche als Blühwiese für Insekten

Schutzgut Mensch

- Festsetzung immissionsschutztechnischer Maßnahmen

7. Umweltbericht, Eingriffsregelung

Der Planbereich ist bereits bis auf die nördliche Grundstückseingrünung, die bislang privatgärtnerische genutzte Fläche und die einzelnen Baumstandorte vollständig bebaut. Ebenfalls befindet sich der Vorhabenstandort in einer vollständig aufgesiedelten innerstädtischen Lage.

Bei der geplanten Filialentwicklung handelt es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme in Form einer Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstückes. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegeben.

Da die geplante Verkaufsfläche von 3.000 m² gemäß UVPG eine Prüfung des Einzelfalles erfordert, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung gemäß §2 Abs.4 BauGB, in Form eines Umweltberichtes gemäß §2a BauGB erstellt.

Eine Gegenüberstellung der vorhandenen Versiegelung und der geplanten Versiegelung hat ergeben, dass keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt.

Zudem ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von §1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft gemäß §13a Abs.2 Nr.4 BauGB nicht erforderlich, da sie vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten. Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Die im Zuge der vorbereitenden Planung bereits gerodeten 12 Einzelbäume können zum Teil innerhalb des Plangebietes nachgepflanzt werden. 6 Bäume werden innerhalb des Vorhabenstandortes, im Bereich der Parkplatzfläche sowie entlang des Heuriedweges nachgepflanzt. 6 weitere Bäume werden in Abstimmung mit der GTL außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück Nr. 575 (Gemarkung Hoyren) zwischen Parkplatz und der Friedrichshafener Straße nachgepflanzt. Die dort zum Teil bestehende Baumreihe kann durch die anzupflanzenden 6 Bäume ergänzt werden.

8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da das Grundstück bereits durch das Bestandsgebäude, die Kundenparkplätze sowie die Zu- und Ausfahrtbereiche bebaut ist, führt die aktuelle Planung zu keiner Veränderung des Umweltzustandes.

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Betriebsaufgabe der Edeka-Filiale im Heuriedweg, steht das Bestandgebäude seither leer. Durch die Ansiedlung der geplanten Kaufland-Filiale und die Nachnutzung eines bereits nahezu vollständig bebauten Grundstückes entspricht das geplante Vorhaben einer Innenentwicklungsmaßnahme. Durch die Ansiedlung am Standort können Flächen im Außenbereich geschont werden. Planungsalternativen gibt es daher keine.

10. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem ’Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung’ ergänzte Fassung vom Januar 2007 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Es lagen die Daten der Biotopkartierung Bayern des LfU, die Daten des UmweltAtlas Bayern, das artenschutzrechtliche Gutachten vom 16.05.2018, die Verkehrsuntersuchung von Januar 2019, das immissionsschutzfachliche Gutachten vom 06.11.2018 sowie das Bodengutachten vom 31.10.2018 vor.

11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Kempten zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen und Anpflanzungen sowie deren Entwicklung innerhalb des Bebauungsplanes sowie im Bereich der Baumpflanzungen auf dem Flurstück Nr. 575 Gemarkung Hoyren ist zu dokumentieren und der Stadt für die Dauer von 10 Jahren regelmäßig (1x im Jahr durch Fotos und Kurzbericht) nachzuweisen. Beim Abgang von Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 105 neu "Gewerbegebiet Heuriedweg", 1. Änderung "Kaufland" hat eine Geltungsbereichsgröße von ca. 12.359 m² und behandelt die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "großer Supermarkt" in Lindau.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Festsetzungen als Baufläche führt zu keinen Eingriffen, da der Bereich bereits im Bestand versiegelt ist und sich das Grundstück im bebauten Umfeld des Gewerbegebietes Heuriedweg befinden. Bei der geplanten baulichen Entwicklung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Durch das Vorhaben findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt. Die bestehende, nördliche Grundstückseingrünung wird erhalten. Die geplante Gebäudehöhe fügt sich in das bauliche Umfeld ein.

Gemäß dem Artenschutzgutachten kann eine Beeinträchtigung für die Vogelwelt auf der Grundlage der vorhanden Habitatstruktur ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeitraum von Gehölzen) festgesetzt. Bei einer Ausflugskontrolle am Gebäude konnte zudem kein Feldermausvorkommen festgestellt werden.

Insgesamt ist von keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen auf die beschriebenen Schutzgüter auszugehen.

Die Planung wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von §1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist gemäß §13a Abs.2 Nr.4 BauGB nicht erforderlich, da sie als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten.