Stadt Lindau
(Bodensee)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 105 neu

"Gewerbegebiet Heuriedweg",
2. Änderung "Penny / Fristo"

Begründung zum Bebauungsplan

Neu-Ulm, 24.10.2018

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

1. Anlass und Ziel der Planung

Die bereits am Standort ansässigen Unternehmen, der Discounter Penny und die Fristo Getränkemarkt GmbH, planen aufgrund der geänderten Kundenbedürfnisse und -wünsche sowie aufgrund geänderter Einkaufsgewohnheiten die Verkaufsfläche ihrer Filialen am Heuriedweg in Lindau um insgesamt 624 m² (Erweiterung Penny 309 m², Erweiterung Fristo 315 m²) zu erweitern.

Die beiden Unternehmen wollen mit der Erweiterung zum einen für die Kunden das Einkaufen in einer modernen Einkaufsstätte gewährleisten, zum anderen soll für die Kunden eine verbesserte Warenpräsentation geschaffen werden. Geplant ist eine östliche und südliche Erweiterung des Bestandsgebäudes.

Vorhabenträgerin ist Elektra-Lindau GmbH & Co KG IMCO Verfahrenstechnik, vertreten durch die die bpm Gesellschaft für Bauprojektmanagement mbh mit Sitz in 88131 Lindau (B).

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 ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die bisher bestehenden Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz, Erweiterungen sind jedoch nicht möglich.

Die Bebauungsplanänderung wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Die bereits getroffenen und zutreffenden Festsetzungen werden weitestgehend übernommen bzw. wird eine Feinjustierung der Festsetzungen vorgenommen.

Die Verkaufsfläche soll für die Penny-Filiale von aktuell 645 m² auf 954 m² und die der Fristo-Filiale von 320 m² auf 635 m² erweitert werden.

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat in einer Verträglichkeitsuntersuchung zu den Einzelhandelsbetrieben Penny und Fristo vom 02. bzw. 03. März 2018 die Verträglichkeit der Einzelhandelserweiterung festgestellt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Filialerweiterungen.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einer bebauten Ortslage des Stadtteils Reutin und grenzt bereits an ein überwiegend gewerblich genutztes Umfeld an. In einem Radius von 500 m befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung.

Im Osten verläuft die Lagerhausstraße und darüber hinaus die Eichwaldstraße, im Norden grenzt der Heuriedweg an den Planumgriff an und im Süden, in rund 23 m Entfernung verläuft die Bundesstraße B12 (Bregenzer Straße).

Im Norden, Osten und Westen grenzen jeweils unterschiedliche Gewerbebetriebe an den Planumgriff an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch ein Wohngebäude und den zugehörigen privaten Gartenflächen begrenzt.

Im Westen befindet sich in rund 80 m Entfernung eine Filiale eines großen Supermarktes sowie in rund 180 m Entfernung eine Norma-Filiale. Die Einzelhandelsbetriebe übernehmen insgesamt die Versorgungsfunktion für den Stadtteil Reutin als auch für die umliegenden Stadtgebiete.

Auf dem Vorhabenstandort befindet sich im nordwestlichen Grundstücksbereich ein Imbiss, welcher im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen abgebrochen wird.

Südlich des Bestandsgebäudes befindet sich derzeit noch eine intensiv genutzte Grünfläche, damit die Filialerweiterung umgesetzt werden kann, wird die südlich angrenzende Grünfläche nahezu vollständig überbaut. Im Weiteren werden die bestehenden Sträucher und Hecken im Zuge der Baumaßnahmen gerodet.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 534, 534/7 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 534/8 mit einer Fläche von rund 6.363 m².

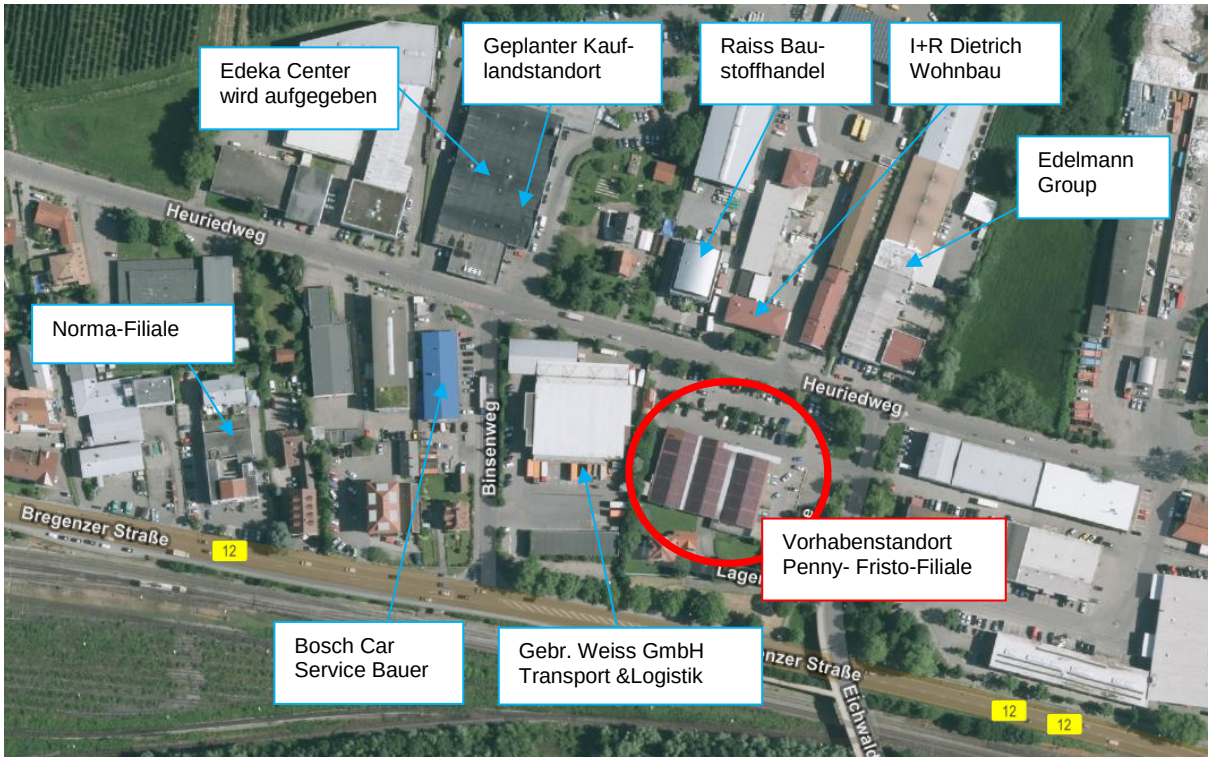


Abb.1 Luftbild mit Darstellung der umliegenden Nutzungsstruktur

3 Planungskonzeption

Um den geänderten Kundenbedürfnissen und -wünschen, sowie den geänderten Einkaufsgewohnheiten und zeitgemäßer Warenpräsentation Rechnung zu tragen, planen die Einzelhandelsbetriebe Penny und Fristo die Erweiterung Ihrer Filiale am Heuriedweg / Lagerhausstraße in Lindau.

Die Filialerweiterungen umfassen dabei den Ausbau der bislang bestehenden Verkaufsflächen von 645 m² (Penny) und 320 m² (Fristo) auf nun 954 m² (Penny) und 635 m² (Fristo). Das Bestandsgebäude soll dabei nach Osten sowie nach Süden erweitert werden. Durch die Erweiterung können die Penny- und Fristo-Filialen ihren Kunden ein Einkaufen in einer modernen Einkaufsstätte gewährleisten.

Ergänzend ist in den Obergeschossen eine Büronutzung vorgesehen.

Der sich im Bestand befindliche Imbiss am nordwestlichen Grundstücksbereich wird im Zuge der Baumaßnahmen abgebrochen. Auf der freiwerdenden Fläche werden Kundenstellplätze als Ersatz für die wegfallenden Stellplätze im östlichen Bereich des Grundstückes hergestellt. Derzeit stehen am Standort 105 Stellplätze zur Verfügung. Durch die Erweiterung der Einzelhandelsfilialen wird die Stellplatzanzahl auf 81 reduziert. Es stehen dennoch ausreichend Stellplätze für die Einzelhandelsbetriebe sowie für die geplante Büronutzung am Standort zur Verfügung.

Im Rahmen der Ausbaumaßnahmen findet am südwestlichen Grundstücksrand eine neu herzustellende Eingrünung mit Sträuchern und Bäumen statt.

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:

Die Einzelhandelsbetriebe sind bereits am jetzigen Standort vorhanden. Durch die vorgesehene Erweiterung auf dem Grundstück 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 der Einzelhandelsbetriebe erfolgt über das bestehende und leistungsfähige Verkehrsnetz. Durch die Erweiterung auf dem Grundstück kann eine Flächenversiegelung im Außenbereich und der Bau neuer technischer Infrastruktureinrichtungen vermieden werden. Von den Einzelhandelsbetrieben wird bereits auf die Verwendung von erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zurückgegriffen.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Im Plangebiet:

An der Lagerhausstraße sowie am Heuriedweg befinden sich Haltestellen des ÖPNV. Die Haltestelle Kamelbuckel befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort. Da der Standort über die direkt 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.

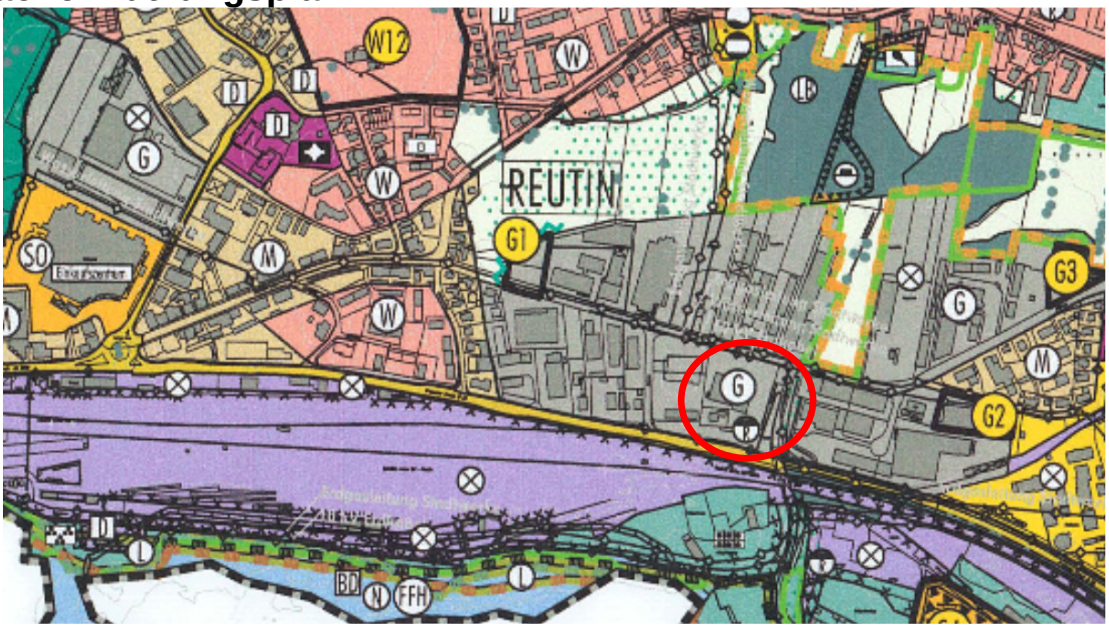
Regionalplan der Region Allgäu
Lindau liegt gemäß des Regionalplans Region Allgäu auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Kempten – Friedrichshafen, Lindau ist dabei als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raum ausgewiesen.

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

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

Im Plangebiet:
Durch die Erweiterung des Bestandsgebäudes kann eine Maßnahme der Nachverdichtung auf dem Betriebsgrundstück erbracht werden. Durch die Nachverdichtungsmaßnahme wird eine Flächenversiegelung im Außenbereich vermieden. Es wird dadurch dem Leitgedanken der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

5. Flächennutzungsplan



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 nach § 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). Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, in dem Einzelhandelsbetriebe bisher ausgeschlossen sind. Durch die geplanten Filalerweiterungen werden die Einzelhandelsbetriebe als Einzelhandelsgroßprojekt klassifiziert. Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig. Die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes in ein SO ist erforderlich, um eine planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Einzelhandelsgroßprojekt 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 sich die geplanten Filialerweiterungen die in einem Gewerbegebiet zulässige Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten, ist der Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung. Die ansonsten bestehenden Festsetzungen werden weitestgehend übernommen, bzw. wird eine Feinjustierung in einzelnen Festsetzungen vorgenommen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan "...für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² aufweist und gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Werden die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt, gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Im Vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

7.2 Begründung für die Anwendung von § 13a BauGB

Der Planbereich ist bereits bis auf die angelegten Grünflächen und die Erweiterungsfläche nach Süden, vollständig bebaut. Ebenfalls befindet sich der Vorhabenstandort in einer vollständig aufgesiedelten innerstädtischen Lage.

Bei der geplanten Filialerweiterung handelt es sich um eine klassische Nachverdichtungsmaßnahme im Bestand. 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 die Bebauungsplanänderung 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 "Einzelhandelsgroßprojekt" festgesetzt.

Festgesetzt wird:
SO: Sondergebiet "Einzelhandelsgroßprojekt"
Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Ge- und Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs für die örtliche Nahversorgung. Die Verkaufsflächenanteile dürfen für den Sortimentsbereich Getränke max. 635 m², und für den Sortimentsbereich Lebensmittel max. 954 m² betragen.

Innenstadtrelevante Warensortimente für den langfristigen Bedarf dürfen als untergeordnete Randsortimente höchstens 20 % (190 m²) der maximalen Verkaufsfläche des Sortimentsbereichs Lebensmittel (954 m²) betragen.

Zur Einschätzung der städtebaulichen Integration und zur Verträglichkeit des geplanten Vorhabens Penny / Fristo wurde von der cima eine gutachtliche Stellungnahme formuliert, sowie eine Verträglichkeitsstudie zur Erweiterung der Penny- und Fristo-Filiale vorgenommen. Die Verträglichkeitsprüfung für das Planvorhaben Penny/Fristo hat ergeben, dass die alleinige Erweiterung des Discounters sowie des Getränkemarktes gemäß Einschätzung der cima als verträglich bewertet werden kann. Im Weiteren entspricht das Vorhaben den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau. Die gutachterliche Beurteilung hat

ergeben, dass der Vorhabenstandort durch die Lage in einem bereits baulich verdichteten Raum und der Standort sowohl mit dem ÖPNV, mit dem Fahrrad also auch fußläufig gut erreichbar ist als integrierte Lage bezeichnet werden kann. Der Vorhabenstandort mit den ansässigen Einzelhandelsbetrieben übernehmen eine wichtige Versorgungfunktion insbesondere für die sich im Norden und Westen befindliche Wohnnutzung.

Gemäß Einschätzung und Bewertungen der cima entspricht der Planvorhabenstandort den Kriterien, die gemäß LEP 2013 erfüllt sein müssen, um als integrierte Lage eingestuft werden zu können. Damit ist der Vorhabenstandort aus Sicht der CIMA für die geplante Verkaufsflächenerweiterung der bereits vor Ort ansässigen Anbieter Penny und Fristo geeignet.

In der Untersuchung der CIMA Beratung + Management GmbH wurde von einer Verkaufsfläche der Penny-Filiale von 950 m² ausgegangen. Im laufenden Planungsprozesses hat sich hierzu eine geringfügige Änderung von 4 m² ergeben. Die Penny-Filiale umfasst nun eine Verkaufsfläche von 954 m². Mit der cima wurde die Erhöhung von 4 m² abgestimmt und erörtert ob die geringfügige Erhöhung zu einem anderen Untersuchungsergebnis führt, insbesondere auf die kumulative Betrachtung. Gemäß einer schriftlichen Stellungnahme der CIMA Beratung + Management GmbH 24.04.2018 wurde die städtebauliche Verträglichkeit der Vorhaben in der kumulativen Betrachtung bestätigt. Eine Überschreitung der ursprünglich beantragten Verkaufsfläche Penny um 4 m² führt nicht zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und kann in der Wirkung als marginal bewertet werden.

Im Weiteren werden Gewerbebetriebe sowie Bürogebäude im 1. und 2. Obergeschoss zugelassen. Diese ergänzenden Nutzungen werden in den Obergeschossen untergebracht und sind flächenmäßig der Einzelhandelsnutzung untergeordnet.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertag mit der Stadt Lindau verpflichtet.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) 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 0,9 überschritten werden.

Mit den Einzelhandelsbetrieben 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 Grundflächenzahl kann das Baugrundstück städtebaulich angemessen entwickelt, und dem Grundsatz einer flächensparenden, innerörtlichen baulichen Entwicklung gewährleistet werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird über der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgelegt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Höhe von 12,00 m wird bereits derzeit von den Einzelhandelsfilialen nicht ausgeschöpft. Die Bestandsgebäude weisen eine Gebäudehöhe von knapp 6,00 m bis rund 6,70 auf. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Festsetzungen so zu treffen sind, dass das Vorhaben entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht werden kann, wird für den eingeschossigen Gebäudeteil eine zulässige bauliche Höhe von 7,50 m festgesetzt. Im Bereich des mehrgeschossigen Gebäudeteils, im Süden des Plangebietes, wird die maximale bauliche Höhe entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf 12,00 m festgesetzt. Die Differenz zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung

wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann die geplante Erweiterung der Einzelhandelsfilialen sowie die geplante Büronutzung 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 wird eine bedarfsgerechte Bebauung bzw. Erweiterung des Bestandsgebäudes ermöglicht.

An der südlichen Grundstücksgrenze gegenüber der Lagerhausstraße ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine Grenzbebauung zulässig.

8.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Penny- und der Fristo-Filliale ist bereits über den Heuriedweg und die Lagerhausstraße vorhanden. Zudem ist das Grundstück über die Querverbindung, den Binsenweg an die Bundesstraße B12 (Bregenzer Straße) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das bestehende Straßenverkehrsnetz ist bereits entsprechend der Anforderungen an ein Gewerbegebiet leistungsfähig ausgebaut.

Zudem ist der Standort fußläufig sowie mit dem Fahrrad über das vorhandene Geh- und Radwegenetz erschlossen. Im Weiteren sind die Einzelhandelsfilialen über die sich im direkten Umfeld befindliche Haltestelle Kamelbuckel an das ÖPNV-Netz angebunden. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind für die Filialerweiterungen nicht erforderlich.

Die erforderlichen Parkplätze sind bereits auf der Nord- und Ostseite des Bestandgebäudes in ausreichender Zahl (81 Stellplätze) vorhanden. Ebenfalls vorhanden sind Fahrradstellplätze im direkten Umfeld des Eingangsbereiches.

Durch die vorgesehene Gebäudeerweiterung wird die Stellplatzanzahl um 24 Stellplätze von ursprünglich 105 auf nun 81 reduziert. Der Stellplatznachweis kann trotz der wegfallenden Stellplätze erbracht werden.

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

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan integriert, und wurde bereits im Zuge der ursprünglichen Gebäudeerrichtung hergestellt. Die Randbereiche des Grundstückes sind durch Strauch- und Einzelbaumpflanzungen eingegrünt. Die Eingrünung konnte sich bis heute günstig entwickeln und ist zu erhalten. Diese Bereiche sind in der nun geplanten Bebauungsplanänderung als private Grünfläche sowie als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Im Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je 5 PKW-Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Die Bepflanzung wurde bereits im Rahmen der Gebäudeerrichtung hergestellt und dient der Gliederung des Parkplatzes. Drei der Bestandsbäume sind aufgrund der Gebäudeerweiterung und der damit verbunden Stellplatzteilneuordnung zu roden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Flachdächer von Haupt- und Nebengebäude zu begrünen sind. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung kann zu einer Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Oberflächenwasserrückhaltung beigetragen werden.

Die südlich des Bestandsgebäudes vorhandene und derzeit noch intensiv genutzte Grünfläche wird zu einem großen Teil (ca. 400 m²) durch die Gebäudeerweiterung sowie durch die LKW-Andienung überbaut.

9. Umweltauswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund der vorgegebenen Kriterien nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist wegen der Größe des Vorhabengebietes mit rund 6.363 m² keine formale Umweltprüfung und kein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich. 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 im weiteren Umfeld des Plangebietes.

9.1 Schutzgut Mensch

Der Vorhabenstandort befindet sich bereits im vollständig gewerblich bebauten Umfeld in zentraler Lage im Stadtteil Reutin. Das geplante Vorhaben löst eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes für das Einzugsgebiet des Planbereiches aus. Die bestehenden Zufahrten bleiben im Bestand erhalten, lediglich die LKW-Anlieferung des Fristomarktes wird weiter nach Süden verschoben. 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 Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch eingehalten werden.

Die geplante Erweiterung führt in dem bereits dicht bebauten Umfeld zu keiner wesentlichen Veränderung. Die nach BayBO vorgegebenen Abstandsflächen zum angrenzenden Wohngebäude Flurstück Nr. 534/6 werden eingehalten. Durch eine entsprechende Bepflanzung zwischen der geplanten Erweiterung und dem bestehenden Wohngebäude kann die visuelle Wahrnehmung der südlichen Gebäudeerweiterung kaschiert werden.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

9.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Da innerhalb des Geltungsbereiches durch die bereits vorhandene Überbauung keine wertvollen Lebensräume bzw. naturnahen Strukturen vorhanden sind, der südliche, bislang noch unbebaute Bereich intensiv gepflegt wird, und durch die geplante Erweiterung nur ein kleiner Teilbereich der bislang noch unversiegelten Flächen in Anspruch genommen wird, werden keine für den Naturhaushalt wertvollen Flächen versiegelt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorgenommen. Die Untersuchung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen maßgebliche Beeinträchtigungen für die Vogelwelt ausgeschlossen werden können.

Es wird von keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgegangen.

9.3 Schutzgut Boden

Der Bereich des Plangebietes ist bereits nahezu vollständig durch das bestehende Gebäude sowie durch die Zufahrt und die Stellplätze versiegelt. Für die nun vorgesehene Filialerweiterung werden ca. 400 m² der südlichen, bislang noch unversiegelten Grünfläche überbaut. Mit der Filialerweiterung am bestehenden Standort kann dem Leitgedanken Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachgekommen werden. Durch die getroffenen Festsetzungen kann das Grundstück bestmöglich bebaut werden. Aufgrund dessen, dass das Grundstück bereits durch den vorhandenen Baukörper, die Zufahrten und die Stellplätze

bebaut ist, und die geplante Erweiterung nur eine geringfügige zusätzliche Bodenversiegelung umfasst, besteht keine nachhaltige Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden.

9.4 Schutzgut Wasser

Die flächige Versickerungsmöglichkeit ist bereits derzeit durch die vorhandene Bebauung nicht mehr gegeben. In dem südlichen, bislang noch unbebauten Bereich geht durch die geplante zusätzliche Überbauung die flächige Versickerung verloren. Das Vorhabengrundstück liegt gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt innerhalb eines HQextrem Bereiches. Dies bedeutet, dass die Bereiche innerhalb der HQextrem Bereiches von Extremhochwasser betroffen sein können. Es ist entsprechend eine hochwasserangepasste Planung erforderlich. Im Bebauungsplan wird auf das Restrisiko hingewiesen. Aufgrund der kleinteiligen, zusätzlichen Flächenversiegelung wird von keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

9.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die geplante Erweiterung der Penny- und Fristofiliale kommt es aufgrund der Kleinteiligkeit zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

9.6 Schutzgut Landschaft

Aufgrund der zentralen Lage im Ort, ist das Orts- und Landschaftsbild bereits durch die umliegende gewerbliche Nutzung geprägt. Die geplante Erweiterung erfolgt entsprechend der Bestandsbebauung. Das Orts- und Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt.

9.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld sind keine Bodendenkmäler bzw. sonstige Sachgüter bekannt. Eine Beeinträchtigung auf Kultur- u. sonstige Sachgüter besteht nicht.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Erweiterung des Bestandsgebäudes ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich, da 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 gelten.

11. Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Das Plangebiet wurde am 11.03.2018 auf alle planungsrelevanten Arten untersucht. Aufgrund der vorhandenen Strukturen wurden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse als potentiell vorkommend eingestuft.

Das Gebäude besitzt für Fledermäuse keine potentiellen Spaltstrukturen. Es wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt. Ebenfalls wurde am Gebäude keine Spuren (Nester, Gewölle, Federn) von Vögeln gefunden.

Die Bestandgehölze wurden auf Nester und Baumhöhlen untersucht. Auf keinem der Bäume wurde ein Artennachweis festgestellt. Unter den Bäumen befinden sich keine ökologisch wertvollen Altgehölze.

Gemäß den vorliegenden Kenntnissen können durch die Überplanung maßgebliche Beeinträchtigungen für die Vogelwelt, auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen prinzipiell ausgeschlossen werden.

Infolge der geplanten Bebauung kommt es zunächst zu einer Inanspruchnahme von Flächen. Durch die vorhandene Bebauung sind allenfalls häufige, siedlungstypische Vogelarten anzunehmen. Das Vorhabengebiet ist aus avifaunistischer Betrachtung insgesamt von unterdurchschnittlicher Bedeutung.

Aufgrund dessen, dass größere Sommerquartiere sowie Überwinterungsquartiere von Fledermäusen in den Gehölzen ausgeschlossen werden können, das Plangebiet kein essentielles Jagdhabitat darstellt, durch die Fällung der Gehölze keine wichtigen Leitstrukturen entfernt werden, und da das Gebäude keine Quartierstruktur besitzt ist eine Beeinträchtigung für Fledermäuse 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.

Sollte eine Baufeldfreimachung innerhalb der möglichen Brutzeit von Singvögeln zwingend erforderlich sein, muss unbedingt eine erneute Kontrolle der Bäume (kurz vor Fällung) durch einen Biologen/fachkundige Person stattfinden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich herausgestellt, dass am Bestandsgebäude Haussperlingspaare im Bereich unterhalb des Daches brüten. Zum Schutz der Brutpaare und des Bruthabitats werden im Bebauungsplan entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

Es sind vor den Abbrucharbeiten bzw. vor der nächsten Brutsaison mindestens vier Ersatznistkästen für den Haussperling am Bestandsgebäude anzubringen (z.B. Sperlingskoloniehaus). Die Anbringung der Ersatznistkästen ist von einem Biologen oder von einer fachkundigen Person zu begleiten.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamtes Lindau eine schalltechnische Untersuchung (pm akustik, Bericht Nr. 0204-18, 08.06.2018) durchgeführt. Grundlage für die Beurteilung im Untersuchungsgebiet ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, 16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordung sowie die TA Lärm.

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

Da das südlich angrenzende Wohngebäude in einer Rechtsbeziehung zum Vorhabenträger steht, ist dieses nicht als nächstliegende, schützenswerte Nutzung heranzuziehen. Dementsprechend ist das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohngebäude nicht in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen. Da die im 1. und 2. OG geplante Büronutzung innerhalb des Geltungsbereiches liegt und ebenfalls in einer Rechtsbeziehung zum südlich angrenzenden Grundstückseigentümer steht, ergeben sich hieraus ebenfalls keine zu berücksichtigenden maßgeblichen Immissionsorte.

Die schalltechnische Beurteilung hat bezogen auf die gewerblichen Anlagen ergeben, dass die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten tags eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Nacht-Richtwerte werden an allen maßgeblichen Immissionssorten deutlich unterschritten.

Die Beurteilung hat bezogen auf den Verkehrslärm ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden, so dass die gutachterliche Beurteilung insgesamt zu dem Ergebnis kommt, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung, der erarbeiteten Maßnahmenempfehlungen sowie der schalltechnischen Gesamtsituation die Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch eingehalten werden.

Die vom Schallgutachter formulierten Maßnahmenempfehlungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

13. Infrastrukturversorgung, Oberflächenwasserentsorgung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenzone zu versickern.

Das anfallende Schmutzwasser wird wie bisher über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet.

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

14. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung der Erweiterung 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.

15. FLÄCHENANGABEN

15.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	ca.	6.363 m²	(100,0 %)
davon:	Sondergebietsfläche großfl. Einzelhandel	ca.	6.112 m²	(96,1 %)
	Private Grünfläche	ca.	173 m²	(2,7 %)
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	78 m²	(1,2 %)

15.2 Kostenangaben

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Lindau keine Kosten. Die für die Erstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.