

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 82
"Bleiche", 4. Änderung
"Erweiterung Lindaupark"

Begründung zum Bebauungsplan

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Neu-Ulm, 25.05.2022

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

A. Städtebaulicher Teil

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Einkaufszentrum „Lindaupark“ befindet sich seit dem Jahr 2000 in zentraler innerörtlicher Lage, im Stadtteil Reutin.

Die Feneberg Grundstücksgesellschaft GbR als Eigentümer des Lindauparks plant die Erweiterung des Einkaufszentrums.

Für den Standort Lindaupark und dessen Umfeld ist insgesamt eine Umgestaltung und bauliche Entwicklung vorgesehen. Von Seiten der Stadt wird angestrebt die verkehrliche Situation am Berliner Platz zu verbessern. Aus diesem Grund plant die Stadt die Umgestaltung und neue Verkehrsführung des Berliner Platzes, in Zusammenhang mit der nach Norden führenden Kemptener Straße. Diese wird im Zuge der geplanten Wohnbauentwicklung des 4-Linden-Quartier und im Zusammenhang mit den Umbaumaßnahmen des Berliner Platzes ebenfalls geändert.

Im Zuge der Umgestaltung des Lindauparks, in Zusammenhang mit der Entwicklung des 4-Linden-Quartiers wird sich auch die Zufahrtssituation ändern. Zukünftig wird aufgrund einer klaren Verkehrsabwicklung ein Zufahren vom Berliner Platz auf den Lindaupark nicht mehr möglich sein. Die Besucher des Lindauparks werden zukünftig über die Kemptener Straße über eine an der Nordfassade führende Zuwegung auf das Grundstück des Lindauparks geführt. Durch diese Änderung kann zum einen ein sicherer Verkehrsfluss gewährleistet werden zum anderen ergibt sich dadurch die Möglichkeit den Vorplatz des Lindauparks neu zu gestalten.

Der Lindaupark beherbergt bereits Geschäfte aus sämtlichen Sortimentsbereichen. Sowohl Lebensmittelgeschäft, Textilgeschäfte als auch Läden aus dem Drogeriebereich und der Elektrobranche sind im Lindaupark ansässig. Neben diversen Einzelhandelsgeschäften befinden sich auch unterschiedliche Gastronomiebetriebe, sowie die Verwaltung des Lindauparks im Einkaufszentrum.

Um das Sortimentsangebot an einem attraktiven Einkaufsstandort weiterhin zu gewährleisten bzw. auszubauen plant die Feneberg Grundstücksgesellschaft GbR das bestehende Einkaufszentrum Lindaupark zu erweitern. Es soll neben der Verkaufsfläche auch eine Erweiterung der Geschossfläche stattfinden.

Die bestehende Bruttogeschossfläche soll von rund 41.710 m² auf 45.525 m² und die Verkaufsfläche soll von 12.500 m² auf 17.500 m² erweitert werden. Die 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Bleiche" lässt bereits eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 13.000 m² zu. Derzeit umgesetzt und im Bestand vorhanden sind jedoch nur 12.500 m².

Dabei teilen sich die Verkaufsflächen auf folgende Sortimentsbereiche auf:

Lebensmittel, Drogerie- und Parfümwaren, Optiker, Uhren und Schmuck, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften und Schreibwaren, Elektroartikel, Sportartikel, Glas, Porzellan, Keramik und Geschenkartikel sowie Gastronomiebetriebe.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82 "Bleiche", sowie der drei Änderungen, die bereits vorgenommen wurden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 82 setzt für den Planbereich bereits ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" fest. In den nachfolgenden Änderungen wurden die Verkaufsflächen sowie der Sortimentsbereich konkretisiert bzw. ergänzt.

Um die geplante Verkaufsflächenerhöhung umzusetzen, ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Prüfung ob durch das Vorhaben Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegt, wurde im Rahmen des Planungsprozesses ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Teil der Begründung ist, erarbeitet.

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt und gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen die zulässige Verkaufsflächengröße geändert, die Stellplatzsituation, die Geschossflächenzahl sowie die schalltechnischen Festsetzungen an das aktuelle Vorhaben angepasst.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche kann der Versorgungsstandort des Lindauparks weiter ausgebaut werden. Der Lindaupark übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung und der Ausbau des Lindauparks als Nahversorgungsstandort für die umliegende Stadtteile, sowie für das gesamte Stadtgebiet.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist bereits durch das Einkaufszentrum "Lindaupark" sowie durch die dazugehörigen Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze bebaut.

Der Vorhabenstandort befindet sich zudem in einem bereits vollständig umbauten Umfeld, in einer zentralen Ortslage im Stadtteil Reutin.

Das Umfeld ist geprägt durch eine Mischnutzung. So befinden sich im Umfeld neben Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen auch Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe sowie Arztpraxen.

Begrenzt wird der Vorhabenstandort durch den Berliner Platz, die Bregenzer Straße und die bestehende Bebauung im Süden, durch die Kemptener Straße (B12) im Osten und die angrenzenden Obstplantagen sowie der bestehenden Bebauung im Westen. Im Norden schließt derzeit die Brachfläche des ehemaligen Cofely-Areals an. Das Areal soll zukünftig einer Wohnnutzung sowie einer gemischten Nutzung zugeführt werden und mit Geschosswohnungsbauten bebaut werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "4-Linden-Quartier" wurde im Frühjahr 2021 vom Stadtrat Lindau als Satzung beschlossen und ist inzwischen rechtskräftig.

Der Vorhabenstandort selbst ist durch das bestehende Einkaufszentrum Lindaupark sowie der Zuwegungen und der Stellplätze bebaut. Eine Eingrünung besteht auf der Ostseite entlang der Kemptener Straße, hier befindet sich eine straßenbegleitende Baumallee. Auf der Westseite des Lindauparks befindet sich eine Eingrünung gegenüber den angrenzenden Obstanlagen und Wohngebäuden.

Innerhalb des Areals bestehen im Bereich der offenen Stellplätze einzelne Baumbestände. Ansonsten ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt.

Die westliche Standorteingrünung mit dem vorhandenen Vegetationsbestand kann erhalten werden. Ebenfalls wird der Baumbestand entlang der Kemptener Straße erhalten.

Das Gebiet ist fußläufig von der umliegenden Wohnbebauung gut erreichbar. Ebenfalls ist der Lindaupark durch die Haltestellen am Berliner Platz sowie an der Kemptener Straße an das ÖPNV-Netz angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 553/13, 553/17, 553/18 und Teilflurstück Nr. 553, 553/12, 553/19, 565/12, 568 und 178 (Kemptener Straße) mit einer Fläche von rund 2,3 ha.



Abb. 1: Luftbild mit Darstellung der umliegenden Nutzungsstruktur

3. Planungskonzeption

Das sich in zentraler, innerörtlicher Lage befindliche Einkaufszentrum Lindaupark soll am Standort erweitert werden.

Im Lindaupark sind bereits diverse Geschäfte mit den unterschiedlichsten Warensortimenten vorhanden. Die bestehenden Einkaufsflächen erstrecken sich derzeit auf rund 12.500 m² welche sich auf vier Einkaufsebenen verteilen.

Neben Textil-, Drogerie-, Geschenk- und Elektrogeschäften befindet sich auch ein Lebensmittelvollsortimenter sowie Gastronomiebetriebe im Einkaufszentrum.

Der Haupteingang befindet sich im Süden, im Anschluss an den Berliner Platz, über welchen der Lindaupark auch unter anderem an das öffentliche Wegenetz angebunden ist. Ein Teil der Kundenstellplätze befinden sich ebenerdig auf Straßenniveau. Die ebenerdigen Stellplätze werden zukünftig über die private Straßenverkehrsfläche nördlich des Lindauparks angedient. Der größere Teil der Stellplätze befindet sich in einer Tiefgarage bzw. in dem im Rahmen des Verfahrens „4-Linden-Quartier“ geplanten Gebäude N, nördlich des Lindauparks.

Die sich im Umfeld des Vorplatzes des Lindauparks ansässige Apotheke besitzt dem Bestandsgebäude vorgelagerte Kundenstellplätze, die derzeit ebenfalls über den Berliner Platz angedient werden. In Abstimmungsgesprächen zwischen dem Eigentümer der Apotheke, der Stadtverwaltung und dem staatlichen Bauamt wurde vereinbart, dass die Kundenstellplätze der Apotheke über die Bregenzer Straße und im weiteren über die Zufahrt auf der rückwärtigen Seite des Apothekengebäudes als Einbahnregelung angedient werden, und die Kunden der Apotheke über den Berliner Platz wieder abfahren.

Die Feneberg Grundstücksgesellschaft GbR als Eigentümer des Lindauparks plant nun als Vorhabenträger eine Erweiterung der Geschossflächen sowie der Verkaufsflächen des Einkaufszentrums. Ebenfalls sollen Gebäudeteile abgebrochen und umgebaut sowie technische Anlagen neu situiert werden.

Zunächst wird sich die Zufahrtssituation des Lindauparks ändern. Die Zuwegung für PKW's über den Berliner Platz wird es zukünftig nicht mehr geben. Im Zuge der Aufgabe der südli-

chen Zufahrt, soll der gesamte Vorplatz des Lindauparks neugestaltet werden. Zukünftig gelangen die PKW's über die derzeit ebenfalls mögliche Zufahrt von der Kemptener Straße aus, entlang der nördlichen Gebäudefassade, in die Parkebenen.

Die derzeit bestehende Parkebene auf dem Dachgeschoss im Lindaupark selbst wird es nicht mehr geben, da der Lindaupark im Bereich dieser Stellplätze aufgestockt wird.

Die zukünftigen Kundenstellplätze werden in einem separaten Gebäude, das im Norden an den Lindaupark anschließt, und über Stege miteinander verbunden sind, errichtet. In dem zukünftig nördlich anschließenden Gebäude werden auf mehreren Parkebenen die Besucherstellplätze des Lindauparks untergebracht. Von den zwei Parkebenen gelangt man über Verbindungsstege direkt in die Einkaufsebenen des Lindauparks. Neben dem Parkhaus werden in diesem Gebäude ebenfalls Wohnungen, sowie Büros, Gewerbe und Gastronomiebetriebe untergebracht. Das geplante Gebäude ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4-Linden-Quartier, der sich derzeit im Verfahren befindet.

Die aktuell an der nördlichen Gebäudefassade angeordneten technischen Anlagen werden zum Teil im Zuge der Umbaumaßnahmen und der Errichtung und Anbindung des geplanten nördlichen Parkhauses mit Wohn- und Geschäftsbereichen abgerissen. Die für den Betrieb des Einkaufszentrums erforderlichen technischen Anlagen werden als Aufstockung auf den westlichen Gebäudeteil errichtet.

Die Verkaufsflächenerweiterung von 5.000 m² (Erhöhung von derzeit 12.500 m² auf 17.500 m²) findet weitestgehend innerhalb des Bestandgebäudes statt.

Mit der Erweiterung kann der Lindaupark als wichtigen Versorgungsstandort in den Bereichen der Güter des täglichen Bedarfs und des mittelfristigen Bedarfs für das gesamte Stadtgebiet weiter ausgebaut und gestärkt werden.

Die verkehrliche Erschließung findet zukünftig über die Kemptener Straße und im weiteren Verlauf über die Privatstraße statt. Im Rahmen des Planungsprozesses des vorausgehenden Bauleitplanverfahrens zum 4-Linden-Quartier wurde vom Büro Besch und Partner Verkehrsingenieure die Verkehrsströme, die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und die Auswirkungen untersucht und bewertet (vgl. Ziffer 8.5 und 13.).

Fußgänger sowie Radfahrer kommen weiterhin über die straßenbegleitenden Geh- und Radwege zum Lindaupark. Die bestehenden Geh- und Radwege, die über das Grundstück des Lindauparks führen, werden im Bebauungsplan mit einem entsprechenden Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.

Die LKW-Andienung erfolgt weiterhin über die Kemptener Straße sowie im weiteren Verlauf über die nördliche Privatstraße.

Die bestehende Eingrünung am westlichen Grundstücksrand sowie die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Kemptener Straße wird weitestgehend erhalten.

Im Rahmen der Neugestaltung des Vorplatzes am Berliner Platz werden die Außenanlagen aktuell überplant. Es werden in die Platzfläche Einzelbäume gepflanzt

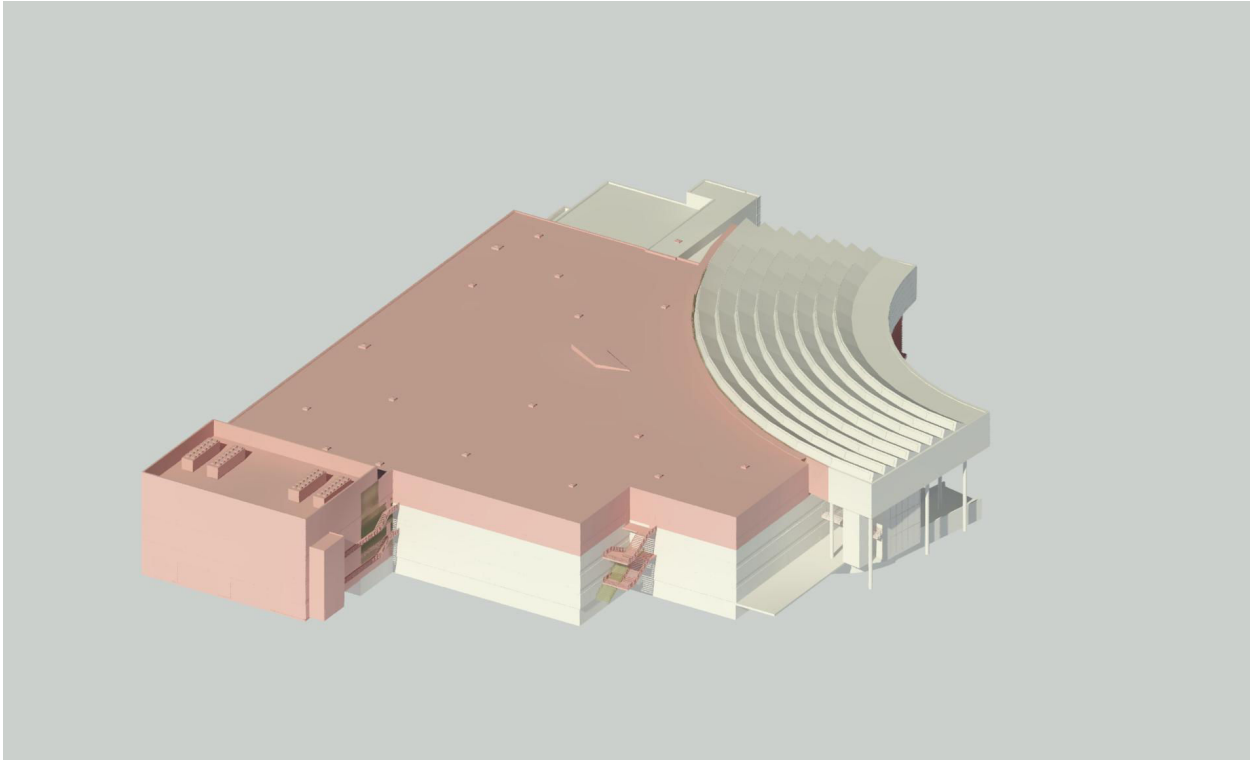


Abb. 2: Darstellung Bestand (weiß) geplante Aufstockung und Anbauten (rot)

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

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:

Der Standort ist bereits durch den bestehenden Lindaupark nahezu vollständig durch das Einkaufszentrum, die Zuwegungen sowie die Stellplätze versiegelt. Durch die vorgesehene Erweiterung in und am Gebäude können Flächen im Außenbereich geschont werden. Mit diesem Vorgehen wird dem Leitgedanken der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Stadt Lindau bildet zudem ein gemeinsames Oberzentrum mit der Stadt Bregenz und ist demnach ein zentraler Ort und grundsätzlich für die Realisierung von Einzelhandels-großprojekten geeignet.

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 Ortslage im Stadtteil Reutin. Die Erschließung des Lindauparks erfolgt über die vorhandenen Zufahrten. Durch den geplanten internen Umbau und die Erweiterung des Einkaufszentrums können Flächen im Außenbereich geschont werden.

5.3.1 Lage im Raum

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Im Plangebiet:

Aufgrund der Größenordnung des Einkaufszentrums und der Auswirkungen des Vorhabens auf umliegende Gemeinden und Städte sowie auf den Einzelhandel im Stadtgebiet wurde von der Regierung von Schwaben eine Prüfung der Erweiterung im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens durchgeführt. Die Regierung von Schwaben beurteilt die Erweiterung des Einkaufszentrums wie folgt: Die Stadt Lindau (B) bildet gemeinsam mit der Stadt Bregenz ein Oberzentrum und stellt daher einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wie das Einkaufszentrum dar. Als Oberzentrum kommen der Stadt Lindau (B) eine wichtige Bedeutung der zentralörtlichen Grundversorgung im Nahbereich zu. Darüber hinaus obliegt der Stadt Lindau (B) nicht nur die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, sondern auch des spezialisierten höheren Bedarfs. Das Einkaufszentrum erfüllt daher wichtig Versorgungsaufgaben der Stadt Lindau (B).

5.3.2 Lage in der Gemeinde

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

Im Plangebiet:

Der Standort des Lindauparks befindet sich bereits an einem vollständig umbauten Bereich in einer zentralen innerörtlichen Lage im Stadtteil Reutin. Im Umfeld des Lindauparks befinden sich die Wohnbebauung von Reutin. Durch die Entwicklung des Gebietes 4-Linden-Quartier entsteht ein innerstädtisches Wohngebiet mit rund 400 neuen Wohneinheiten, die über den angrenzenden Lindaupark versorgt werden können. Der Lindaupark ist sowohl fußläufig angebunden als auch durch diverse Bushaltestellen am Berliner Platz sowie an der Kemptener Straße.

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 Erweiterung der Verkaufsflächen des Lindauparks durchgeführt.

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass von der geplanten Erweiterung in sämtlichen der zu Erweiterung vorgesehenen Sortimente keine schädlichen Aus-

wirkungen auf die Versorgungsstrukturen (v.a. zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (Insel) und Aeschach) in Lindau ausgehen. Auch in den zentralen Orten im Umland sowie weiteren Städten und Gemeinden in der Umgebung sind durch das Erweiterungsbestreben keine schädlichen Auswirkungen abzuleiten.

Entsprechend lassen sich negative städtebauliche Auswirkungen wie sie gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen sind, welche sich bspw. in Ladenschließungen oder einem Funktionsverlust des jeweiligen Handelsplatzes ausdrücken, ausschließen.

Die vorgesehene Ansiedlung einer Apotheke im Lindaupark wird jedoch aufgrund der bereits überdurchschnittlichen Ausstattung im Apothekensegment in Lindau kritisch angesehen, auch wenn gleich dies kein betriebsbedrohliches Niveau annimmt.

Von Seiten der Regierung wird die Erweiterung der Verkaufsfläche ebenfalls als verträglich bewertet. Gemäß Regierung von Schwaben fügt sich das Vorhaben in das zentralörtliche System ein und wird nur eine aus landesplanerischer Sicht unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse bewirken. Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben landesplanerisch relevante Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der integrierten Geschäftszentren der betroffenen zentralen Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung haben könnte, ergeben sich nach den Sachverhaltsermittlungen der Regierung nicht. Die Umverteilungseffekte des geplanten Einkaufszentrums bewegen sich laut Regierung von Schwaben sowohl für die Sortimente des Innenstadtbedarfs als auch für die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs im Rahmen des nach dem bayerischen Prüfmaßstab als zulässig.

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 Raums 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 Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Im Plangebiet:

Das Einkaufszentrum "Lindaupark" ist bereits am Standort vorhanden. Durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums kann eine Maßnahme der Innenentwicklung am Vorhabenstandort erbracht werden. Durch die Erweiterung bestehender Verkaufsflächen kann eine Neuausweisung und eine Flächenversiegelung im Außenbereich vermieden werden. Es wird dadurch dem Leitgedanken der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

5. Flächennutzungsplan

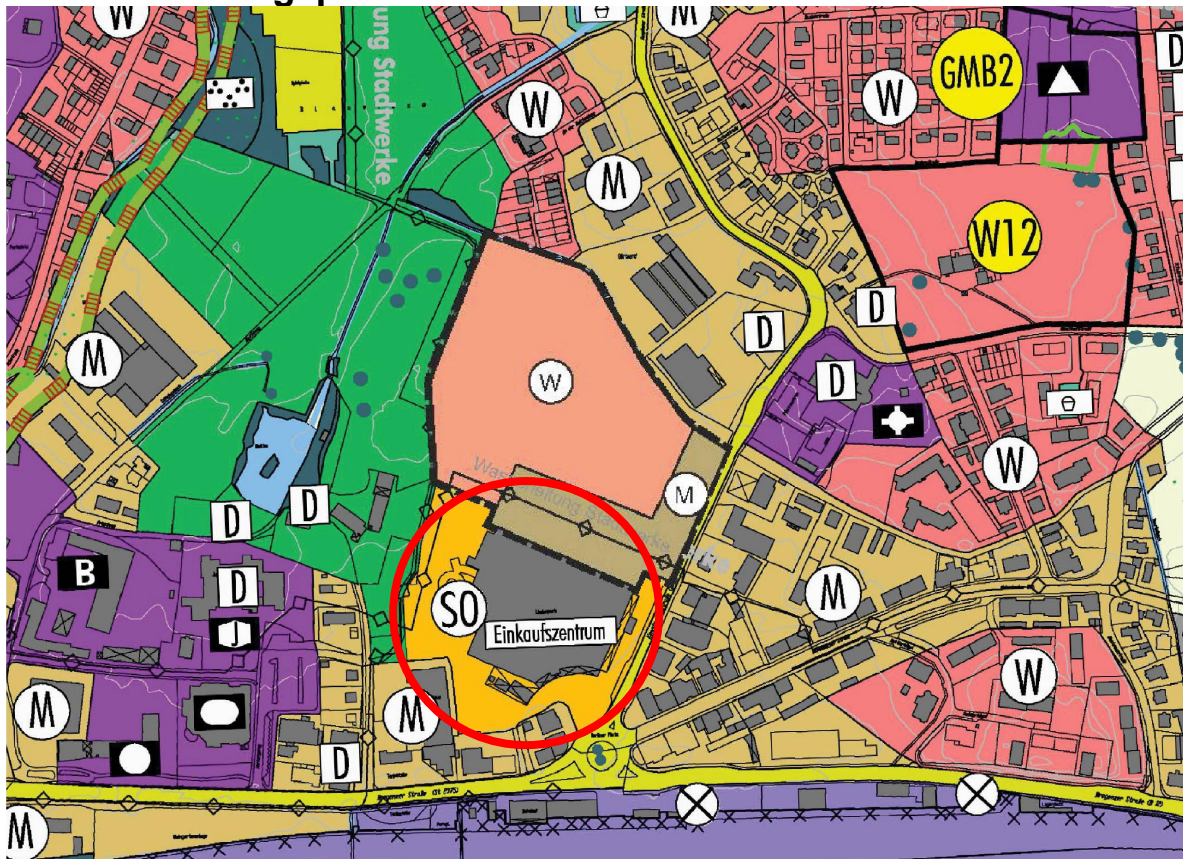


Abb. 3: Flächennutzungsplan Stadt Lindau 2021

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (2013) der Stadt Lindau (B) weist den Vorhabenstandort bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" aus. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

6. Bestehender, rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 82 "Bleiche" (März 1999). Der Bebauungsplan Nr. 82 wurde bereits zum 3. Mal geändert. Die Änderungen wurden durchgeführt, da sich die Verkaufsflächen sowie der Sortimentsbereich über die Jahre verändert haben.

Der Bebauungsplan Nr. 82 "Bleiche" setzt den Planbereich bereits als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" fest.

Zudem setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein entsprechendes Warensortiment sowie eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 12.200 m² fest.

Die letzte Bebauungsplanänderung (3. Änderung 05.12.2012) behandelt die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wurde auf 13.000 m² erhöht. Zuvor wurde der Bebauungsplan durch die 1. Änderung vom 12.03.2001 (Nachverdichtungsmaßnahme durch die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters zur Errichtung eines Wohngebäudes auf Flurstück Nr. 553/10) sowie durch die 2. Änderung vom 17.07.2002 (Ergänzung der Zulässigkeit von Diskotheken mit einer maximal zulässigen Flächengröße) geändert.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Zulässigkeit der Verkaufsflächenerhöhung von derzeit im Bestand vorhandenen 12.500 m² auf maximal 17.500 m² zu erlangen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt entlang des Lindauparks ein Geh- und Radweg sowie einen daran anschließenden Hochwasserschutz fest. Der anschließende und im Bebauungsplan festgesetzte Hochwasserschutz ist in der dargestellten Form bislang nicht umgesetzt. Bzgl. des Hochwasserschutzes wurde unterhalb Streitelsfingen ein umfangreiches Rückhaltebecken errichtet. Aus diesem Grund ist der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Hochwasserschutz, der sich in Teilen mit dem bestehenden Geh- und Radweg überlagert nicht mehr erforderlich. Für die sich überlagernden Teilbereiche werden in der 4. Bebauungsplanänderung die tatsächlich im Bestand vorhandenen Nutzungen festgesetzt (Geh- und Radweg, Sondergebietsfläche, Fahrradstellplätze).

Die Vorhaltefläche für eine Ableitung des Motzacher Tobelbaches, die im B-Plan Bleiche festgeschrieben ist, wird nicht mehr benötigt. Die große Wassermenge, die bei Starkniederschlag der Bach in die Oberreitnauer Ach eingeleitet hätte, wird nun durch ein Hochwasserrückhaltebecken, das unterhalb von Streitelsfingen, am Ende des Pulvertobelweges gebaut wurde zurückgehalten.

7. Art der Verfahrensbearbeitung

Für den Planbereich besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der für den Vorhabenstandort ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" festsetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan sowie die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes lassen eine maximale Verkaufsfläche von 13.000 m² zu (derzeit im Bestand vorhanden 12.500 m²). Da die maximal zulässige Verkaufsfläche nun auf insgesamt 17.500 m² erhöht werden soll, ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Erweiterung zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB im Regelverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Zur Prüfung ob durch das Vorhaben Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegt, wurde im Rahmen des Planungsprozesses ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Teil der Begründung ist, erarbeitet. In diesem werden schutzgüterbezogen die Auswirkungen durch die geplante Lindauparkerweiterung geprüft und bewertet.

8. Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" festgesetzt. Ein wesentliches Ziel zur Weiterentwicklung des Lindauparks ist dabei die Schaffung eines hochwertigen Nutzungsgemenges in dieser innerstädtischen Lage.

Dabei wird im Einzelnen festgesetzt:

SO: sonstiges Sondergebiet "Einkaufszentrum"

Zulässig sind Gastronomiebetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimentsbereichen und Verkaufsflächen:

- Lebensmittel	2.900 m ²
- Apothekenwaren	100 m ²
- Drogerie-/Parfümeriewaren	1.500 m ²
- Schnittblumen/Floristik	200 m ²
- Bekleidung (inkl. Wäsche)	6.500 m ²
- Heimtextilien	300 m ²
- Sportartikel	700 m ²
- Schuhe	1.200 m ²
- Bücher (inkl. Zeitschriften)	300 m ²
- Papier-/Schreibwaren	350 m ²
- Spielwaren	850 m ²
- Zoobedarf	100 m ²

- Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren	500 m ²
- Unterhaltungselektronik (inkl. Foto, Computer), Elektrogeräte	1.850 m ²
- Optik, Akustik	100 m ²
- Uhren, Schmuck	200 m ²
- Lederwaren	250 m ²
Gesamtverkaufsfläche	17.500 m ²

Mit der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO kann der Lindaupark (Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe) planungsrechtlich gesichert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 82 "Bleiche", 3. Änderung lässt mit der Ausnahme, der hinzukommenden Apotheke, bereits das aufgeführte Warensortiment sowie eine Gesamtverkaufsflächengröße von 13.000 m² zu. Die Verkaufsflächengröße teilt sich dabei gemäß der 3. Bebauungsplanänderung auf folgende Warensortimente auf:

SB-Warenhaus (inkl. ca. 50 % Lebensmittel, inkl. Bekleidung) 3.400 m², Bekleidung (inkl. Anteil im SB-Warenhaus) 4.600 m², Unterhaltungselektronik 1.600 m², Spielwaren, Drogerie, Parfümerie, Tonträger, Handarbeit und Schreibwaren 1.500 m², sonstige Sortimente 1.900 m², Restaurants 800 m².

Im Bestand vorhanden sind derzeit folgende Warensortimente und Verkaufsflächengrößen.

	<u>Bestand</u>	<u>Erweiterung</u>
- Lebensmittel	2.320 m ²	580 m ²
- Drogerie-/Parfümeriewaren	1.180 m ²	320 m ²
- Schnittblumen/Floristik	105 m ²	95 m ²
- Bekleidung (inkl. Wäsche)	4.975 m ²	1.525 m ²
- Heimtextilien	125 m ²	175 m ²
- Sportartikel	80 m ²	620 m ²
- Schuhe	1.035 m ²	165 m ²
- Bücher (inkl. Zeitschriften)	225 m ²	75 m ²
- Papier-/Schreibwaren	230 m ²	120 m ²
- Spielwaren	330 m ²	520 m ²
- Zoobedarf	40 m ²	60 m ²
- Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren	350 m ²	150 m ²
- Unterhaltungselektronik (inkl. Foto, Computer), Elektrogeräte	1.185 m ²	665 m ²
- Optik, Akustik	65 m ²	35 m ²
- Uhren, Schmuck	130 m ²	70 m ²
- Lederwaren	155 m ²	95 m ²
Gesamtverkaufsfläche	12.540 m ²	4.960 m ²

Um die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Erweiterung zu gewährleisten, und um negative Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen zu vermeiden, wurde ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan von der CIMA eine Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Diese kommt dabei zu dem Ergebnis, dass mit den festgesetzten Sortimentsbereichen und deren zulässige Verkaufsflächengrößen insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Somit kann mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die vorgesehene Erweiterung des Lindauparks planungsrechtlich gesichert und damit verbunden der Fortbestand des Lindauparks als zeitgemäßes, attraktives Einkaufszentrum gewährleistet werden.

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 dem Orientierungswert 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 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 2,0 festgesetzt. Um die vorgesehene Erweiterung planungsrechtlich umsetzen zu können, ist eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 erforderlich. Die geplante Geschossflächenerweiterung findet innerhalb bzw. in Form einer Aufstockung des Bestandsgebäudes statt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird als absolute Höhe über Normal Null festgesetzt. Die Höhen werden entsprechen der im Bestand bereits gegebenen Höhen bzw. der sich durch die Erweiterung des Einkaufszentrums ergebenden Höhen festgesetzt.

Der höchste Gebäudepunkt bildet der Eingangsbereich des Lindauparks, dieser Gebäudeteil weist eine Höhe von ca. 20 m auf. Der größte Teil des Gebäudes ist im Bestand mit einer Höhe von ca. 17 m vorhanden.

Im nördlichen Gebäudeteil werden die Technikanlagen umgebaut. Diese werden am derzeitigen Standort entlang des privaten Erschließungsweges teilweise abgebrochen und zukünftig auf den nordwestlichen Dachflächen des Lindauparks angeordnet. Daraus ergibt sich eine Erhöhung der Gebäudehöhe in diesem Teilbereich des Gebäudekomplexes. Die Höhe im Bereich der technischen Anlagen wird rund 20 m betragen.

Die Differenz von ca. 0,50 m 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 eine Erweiterung des Lindauparks 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 140 m Länge fest. Das Gebäude des Lindauparkes wird nach seinen Umbaumaßnahmen eine Gebäudelänge von rund 153 m besitzen. Die Festsetzung der Bauweise wird daher von der bislang festgesetzten besonderen Bauweise in eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die maximal zulässige bzw. die maximal mögliche Gebäudelänge ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen.

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

8.4 Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO können durch die Festsetzung von Baugrenzen Abstandsflächen mit einer größeren oder geringeren Tiefe bestimmt werden, sofern eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage im Stadtteil Reutin in Lindau. Bei der geplanten Erweiterung des Lindauparks handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die geplante innerörtliche Bebauung kann den Vorgaben des Gesetzgebers, mit Grund und Boden schonend und flächensparend umzugehen, Rechnung getragen werden.

Eine angemessene, verdichtete Bauweise ist städtebaulich in dieser zentralen Ortslage, vor dem Hintergrund des erwünschten flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, vertretbar.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der umliegenden östlichen, südlichen und westlichen Bebauung kann gewährleistet werden. In diesen Bereichen können die Abstandsflächen weitestgehend eingehalten werden. Hingegen können die Abstandsflächen gegenüber der nördlichen zukünftigen Bebauung des 4-Linden-Quartiers nicht eingehalten werden. Es kann jedoch auch in diesem Teilbereich von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Wohnnutzungen ausgegangen werden, da die geplanten Wohnungen erst ab dem 5. Obergeschoss entstehen und somit höher als der Lindaupark liegen werden.

In den darunterliegenden Geschossen ist überwiegend die Parkgarage für die geplante Wohnnutzung des 4-Linden-Quartiers sowie für das Einkaufszentrum Lindaupark geplant.

8.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Lindauparks erfolgt über das bereits bestehende Straßen- und Wegenetz.

Der PKW-Verkehr gelangt momentan über eine direkte Abfahrt des Berliner-Platzes, sowie weiter nördlich über die Kemptener Straße auf die Stellplätze die teilweise auf Straßenniveau jedoch zu einem Großteil in einem Parkhaus und einer Tiefgarage untergebracht sind.

Die LKW-Anlieferung erfolgt über die Zufahrt von der Kemptener Straße und im weiteren Verlauf über die Privatstraße, die im Norden entlang des Lindauparks verläuft.

Die Kemptener Straße erfährt durch die insgesamt geplante bauliche Entwicklung am Standort sowie auf dem ehemaligen Cofely-Areal einen Umbau. Zur Andienung des geplanten Parkhauses und des Zulieferverkehrs über die Privatstraße erhält die Kemptener Straße eine separate Linksabbiegespur sowie eine Ampelanlage, über die der auf die Kemptener Straße einfahrende Verkehr geregelt werden soll.

Die LKW-Anlieferung erfolgt über eine eingehauste Anlieferstelle im Westen des Lindauparks. Zum Schutz der umliegenden schutzwürdigen Nachbarschaft werden diesbezüglich Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen der Kemptener Straße und dem Berliner Platz wird die Zufahrt vom Berliner Platz auf das Grundstück des Lindauparks wegefallen. Der gesamte Verkehr des Lindauparks wird zukünftig über die nördliche Zufahrtsstraße erfolgen.

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung auf dem bestehenden und zukünftigen Straßennetz wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan 4-Linden-Quartier ein Verkehrsgutachten erstellt, welches im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Erweiterung des Lindauparks fortgeschrieben wurde. Das Verkehrsgutachten berücksichtigt in seinen Prognosen bereits alle derzeit bekannten Planungen (4-Linden-Quartier, Erweiterung Lindaupark, Umbau Berliner Platz).

Das Gutachten zeigt, dass sich durch die geplanten baulichen Entwicklungen der Verkehr auf der Kemptener Straße, der Bregenzer Straße und der Besucherverkehr des Lindauparks zunehmen wird. Dabei wird sich der Besucher- sowie der Anlieferverkehr des Lindauparks zukünftig nicht mehr auf die Ausfahrt Berliner Platz und die Privatstraße aufteilen, sondern der vollständige Verkehr wird zunächst über die Kemptener Straße mit einer Linksabbiegespur und im Anschluss im Norden am Lindaupark vorbeiführen. Der Besucherverkehr wird dann in das nördlich des Lindauparks geplanten Parkhauses sowie in die

bereits existierende Tiefgarage gelenkt. Das geplante Parkhaus ist Bestandteil des Bebauungsplanes 4-Linden-Quartier der inzwischen rechtskräftig ist.

Im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrsgutachtens wurde auch der Berliner Platz untersucht, da dieser Einfluss auf den Verkehrsfluss der Nachbarknoten und deren Verkehrsaufkommen hat. Die detaillierte Planung des Berliner Platzes befindet sich derzeit noch in der Abstimmung.

Über die Bushaltestellen am Berliner Platz, welcher von sämtlichen Buslinien angefahren wird, ist das Einkaufszentrum sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Ebenfalls ist der Lindaupark über den gegenüberliegenden Bahnhof „Lindau-Reutin“ an das Bahnnetz und somit an das überregionale ÖPNV-Netz angebunden.

Fußläufig ist der Lindaupark über das bestehende Fußwegenetz angebunden. Der Eingangsbereich des Lindauparks orientiert sich mit einer vorgelagerten Platzfläche am Berliner Platz. Der Eingangsbereich soll ebenfalls im Zuge der Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen neugestaltet werden. Eine detaillierte Freiflächengestaltung liegt derzeit noch nicht vor.

Der Stellplatznachweis ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lindau (Stand 27.02.2020) zu erbringen.

Die durch den Umbau bzw. die Erweiterung des Lindauparks dort wegfallenden Stellplätze werden im Haus N (BPlan 4-Linden-Quartier), nördlich des Lindauparks in einer Parkgarage nachgewiesen. Derzeit gibt es auf dem Hockdeck des Lindauparks 212 Stellplätze. Durch die Errichtung der Parkgarage im Haus N werden insgesamt 378 Stellplätze errichtet, so dass der Stellplatzbedarf erfüllt werden kann.

Die Vorhabenplanung sieht zudem ein ausreichendes Angebot an Fahrradstellplätzen vor. Die Planung berücksichtigt am westlichen Rand des Vorhabenstandortes die Errichtung eines Fahrradhauses. **Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Lindau sind im Plangebiet 249 Fahrradstellplätze nachzuweisen. 142 überdachte Fahrradstellplätze werden in der westlich des Lindauparks geplanten Fahrradbox untergebracht. 14 Fahrradstellplätze werden am Haus N, nördlich des Lindauparks errichtet. 20 nicht überdachte Stellplätze östlich des Lindauparks im Bereich der Post. Weitere 12 nicht überdachte und 8 überdachte Fahrradstellplätze werden an der Kemptener Straße errichtet und 104 teilweise überdachte werden südlich des Lindauparks im Bereich des Haupteingangs hergestellt. Davon sind 12 Stellplätze für Lastenräder vorgesehen. Insgesamt werden im Vorhabengebiet 300 Fahrradstellplätze nachgewiesen.**

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

Eine direkte Zufahrt vom Berliner Platz auf das Lindauparkgrundstück wird es zukünftig, aus Gründen des reibungslosen Verkehrsflusses, nicht mehr geben. Der Berliner Platz befindet sich aktuell in der Überplanung. Eine detaillierte Verkehrsplanung liegt derzeit noch nicht vor.

Ein Ärztehaus und eine Apotheke haben derzeit ihre Parkplätze an der bestehenden Zufahrt vom Berliner Platz zum Lindaupark.

In Abstimmungsgesprächen zwischen dem Eigentümer der Apotheke, der Stadtverwaltung und dem staatlichen Bauamt wurde vereinbart, dass die Kundenstellplätze der Apotheke über die Bregenzer Straße und im weiteren über die Zufahrt auf der rückwärtigen Seite des Apothekengebäudes als Einbahnregelung angeordnet werden, und die Kunden der Apotheke über den Berliner Platz wieder abfahren.

Diese verkehrliche Lösung wurde vom Verkehrsgutachter untersucht und bewertet. Die gutachterliche Einschätzung hat ergeben, dass sich die Verkehrsbelastung durch die Änderung der Zufahrt der Apotheke nur geringfügig ändert.

8.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan integriert. Im Bebauungsplan werden die Bestandsbäume entlang der Kemptener Straße weitestgehend als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgang sind die Bäume entsprechend nachzupflanzen.

Ebenfalls wird die bestehende westliche Eingrünung, die zugleich als Lärmschutz gegenüber der westlich anschließenden Bebauung fungiert erhalten. Im Bebauungsplan wird zur Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ein Lärmschutzwall festgesetzt. Dieser ist bereits mit der vorhandenen Vegetation im Bestand gegeben.

Auf einem Teil der Dachflächen wird eine extensive Dachbegrünung entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt. Die geplante extensive Dachflächenbegrünung umfasst ca. knapp ein Drittel der gesamten Dachfläche.

Da sich das Einkaufszentrum bereits im Bestand befindet, kann keine flächige Dachbegrünung hergestellt werden, sondern nur in den Gebäudeteilen die neu errichtet werden. Eine flächige Dachbegrünung auf den bereits bestehenden und nicht zum Umbau geplanten Dachflächen kann aus Gründen der Statik nicht umgesetzt werden.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 300 m² der West- und Südfassade mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden. Für eine Fassadenbegrünung eignen sich aufgrund der bestehenden Gebäudegegebenheiten (Öffnungen, Zugänge, Fluchtreppenhäuser, technische Anlagen, Brandschutz etc.) nur bestimmte Teilbereiche der Süd- und der Westfassade. Eine Fassadenbegrünung der Ostfassade ist aus Gründen des Brandschutzes nicht möglich. Auf der Länge der Nordfassade befinden sich die technischen Anlagen des Lindauparks. Ebenfalls eignet sich eine nach Norden ausgerichtete Fassadenseite nur wenig für eine Bepflanzung. Auf der Südseite ist mit einem ausreichenden Abstand zur Anlieferung eine Fassadenbegrünung möglich. Ebenfalls in einem Teilbereich der Westfassade, unter Berücksichtigung der brandschutztechnisch einzuhaltenden Mindestabstände ist auch hier eine Fassadenbegrünung möglich. Dementsprechend werden die sich für eine Fassadenbegrünung eignenden Flächen mit der im Bebauungsplan aufgeführten Arten bepflanzt.

Im weiteren Planungsprozess wurde ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet, der ebenfalls Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Der Freiflächengestaltungsplan sieht den Erhalt der Bestandsbäume, des begrünter Lärmschutzwalls sowie die Neupflanzung von Bäumen bzw. die Neugestaltung des Eingangsbereiches des Lindauparks vor.

9. Umweltauswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Zur Prüfung ob durch das Vorhaben Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegt, wurde im Rahmen des Planungsprozesses ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Teil der Begründung ist, erarbeitet.

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 sowie dass der Vorhabenstandort bereits selbst vollständig bebaut ist, keine Schutzgebiete und Biotopflächen innerhalb des Plangebietes.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Vorhaben wird ein Umweltbericht erstellt, der Teil B der Begründung ist. Im Umweltbericht werden neben der Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie der Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese, auch die Kompensation des Eingriffes beschrieben.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorgenommen. Es wird die Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet und mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

11. Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt (Umweltkonzept Dipl. Biologin Tanja Irg, 27.08.2020). Das Plangebiet wurde an insgesamt sieben Tagen von Anfang April bis Anfang Juli und zu unterschiedlichen Tageszeiten auf alle planungsrelevanten Arten untersucht. Aufgrund der vorhandenen Strukturen wurden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse als potentiell vorkommend eingestuft.

Bzgl. eines Fledermausvorkommens wurde der Gebäudekomplex auf potentielle sowie tatsächlich vorhandene Quartiersmöglichkeiten untersucht. Da an der Außenfassade uneinsehbare und unzugängliche Strukturen vorhanden sind und um ggf. ausfliegende Tiere zu zählen, wurden Ausflugkontrollen in der Dämmerung durchgeführt.

Insgesamt wurde bei den abendlichen Untersuchungen wenig Fledermausaktivitäten festgestellt.

Auf der Ostseite des Gebäudes wurden entlang der Kemptener Straße regelmäßig jagende Fledermäuse nachgewiesen.

Bzgl. der Fortpflanzungsquartiere von Fledermäusen brachte die Untersuchung des Gebäudekomplexes keine Nachweise.

Da Fledermäuse auch im Spätsommer und Herbst, während der Balzzeit, Spalten in und an Gebäuden nutzen, ist eine zeitweise Nutzung durch Einzeltiere nicht gänzlich auszuschließen.

Der Gebäudekomplex des Lindauparks wurde zudem auf ein Vorkommen von Gebäudebrütern untersucht. Der Gebäudekomplex des Lindauparks bietet unter anderem Spalten und Hohlräume hinter Wand- und Dachverkleidungen, die von Gebäudebrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden können.

Aufgrund dessen wurde eine flächendeckende Brutvogelkartierung durchgeführt. Des Weiteren wurden die vorhandenen Gehölze im Bereich des Parkplatzes auf Vogelnester gesichert.

Dabei wurde bei den Begehungen vier Vogelarten (Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Straßentaube) am Lindaupark nachgewiesen.

Die Bachstelze, der Hausrotschwanz und der Haussperling gehören zu den Höhlen- und Nischenbrütern und brüten vornehmlich in und an Gebäuden. Alle drei Arten sind als ausgesprochener Kulturfolger fast ausschließlich in menschlichen Siedlungen zu finden.

Am Lindaupark wurden einige Nester dieser Arten erfasst.

Im Zuge der Erweiterung des Lindauparks werden Gebäudeteile um- und/oder zurückgebaut. Sollten sich zum Zeitpunkt der Maßnahmen Individuen der genannten Arten in den betroffenen Gebäudeteilen befinden, ist eine direkte Schädigung (Verletzung, Tötung) zu befürchten. Es werden deshalb konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich.

Hingegen weisen Teilbereiche gar keine artenschutzrechtliche Relevanz auf, da keine Strukturen für Brutstätten vorhanden sind: z.B. Zufahrtsspindel, technische Anlagen auf der nördlichen Gebäudeseite. Im Außenbereich wurden keine Gehölzbrüter festgestellt.

Sonstige planungsrelevante Tierarten (z.B. Reptilien) können infolge der vorhandenen Habitatstrukturen und der derzeitigen Nutzung im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden.

Das artenschutzrechtliche Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Strukturen gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse als potentiell vorkommend einzustufen sind.

Innerhalb des Plangebietes konnte der Haussperling, die Bachstelze sowie der Hausrotschwanz als brütende Arten nachgewiesen werden. Fledermausquartiere wurden in und am Gebäude nicht nachgewiesen. Eine Nutzung vorhandener Spalten in und am Gebäude durch Einzeltiere konnte jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatSchG ausgelöst werden.

Die vom Gutachter bestimmten Vermeidungsmaßnahmen werden verbindlich im Durchführungsvertrag, der Bestandteil der vorhabenbezogenen Bebauungspläne ist, geregelt.

12. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Anforderungen an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt werden.

Schallschutz:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamtes Lindau eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt zur Klärung ob und in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind (Schallgutachten pm_akustik, Bericht Nr. 0303-18-III vom 10.2.2021). Grundlage für die Beurteilung im Untersuchungsgebiet ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sowie die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)

Die städtebauliche Planung wird in der schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der schalltechnischen Gesamtsituation aus immissionsschutzfachlicher Sicht beurteilt. Dabei werden insbesondere die Anforderungen gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berücksichtigt.

Für die Berechnung und Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen wurde unter Zugrundelegung von Planunterlagen und Detailangaben zum Vorhaben sowie der Situation vor Ort ein umfangreiches schalltechnisches 3D-Modell erstellt.

Maßnahmenkonzept Anlagen-/Gewerbelärm:

- Beschränkung des Betriebs des Einkaufszentrums inklusive der LKW-Ladezonen auf den Tagzeitraum 6:00 bis 22:00 Uhr.
- Einhausung Lkw-Anlieferung West.
- Asphaltierte Ausführung der Fahrbahnoberfläche der Kfz-Fahrgassen. Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h.
- Schallschutzmaßnahmen gebäudetechnische Anlagen: Technikgebäude:
 - Begrenzung Summenschallleistungspegel
 - bautechnische Schallschutzmaßnahmen Technikgebäude Attika Dach
 - Einhausung Lüftungsgeräte
- Abweichungen von den genannten Schallschutzmaßnahmen sind nur zulässig, wenn die Einhaltung der geforderten Schallleistungspegel durch die Prognoseberechnung oder die Messung eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen ist.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung, der erarbeiteten Maßnahmenempfehlungen und städtebaulichen Abwägung sowie der schalltechnischen Gesamtsituation die Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch eingehalten werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurde ermittelt, dass es gegenüber der westlich anschließenden schutzwürdigen Wohnbebauung zu einer Erhöhung der Lärmeinwirkung gegenüber der derzeitigen Bestandssituation kommt. Es wurde jedoch ebenfalls festgestellt, dass die Richtwerte der TA-Lärm an allen umliegenden schutzwürdigen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden, wonach alle rechtlichen Vorgaben Rechnung getragen wird. **Da eine weitere Reduzierung der Beurteilungspegel auch mit weitergehenden verhältnismäßigen Schallschutzmaßnahmen nach der Stellungnahme der pm_akustik vom 07.10.2021 technisch nicht möglich ist, wird die Erhöhung der Lärmeinwirkung gegenüber der Bestandssituation als zumutbar angesehen.**

13. Infrastrukturversorgung, Oberflächenwasserentsorgung

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

Ein Teil des anfallenden Oberflächenwasser kann auf den geplanten Flächen der Dachbegrünung zurückgehalten und dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

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 Erweiterung des Einkaufszentrums Lindaupark 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. Im Bebauungsplan wird hierzu festgesetzt, dass nur Flachdächer zulässig, und dass mindestens 20 % der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen sind.

Ebenfalls wird durch örtliche Bauvorschriften festgesetzt, dass die Einfriedung des Areals nicht zulässig ist. Der Lindaupark soll aus allen Richtungen freizugänglich für die Kunden gestaltet werden. Dementsprechend werden Einfriedungen ausgeschlossen.

Bzgl. der Werbeanlagen wird im Bebauungsplan geregelt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung (Lindaupark) zulässig sind. Ebenfalls sind Lichtwerbungen nur hinterleuchtet zulässig und sich bewegende Lichtwerbung wird grundsätzlich ausgeschlossen um das nachbarschaftliche Umfeld sowie den Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein detaillierter Vorhaben- und Erschließungsplan mit den entsprechenden Darstellungen der Werbeanlagen sowie der Freiflächengestaltung. Die Freiflächen sowie die Werbeanlagen sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen.

Bzgl. der Werbeanlagen werden im Bebauungsplan maximal zulässige Flächengrößen je Fassadenseite festgesetzt. Für die Nordfassade wird eine maximale Flächengröße für Werbeanlagen von 230 m² fest. Für die Südfassade wird eine maximale Flächengröße von 340 m² und für die Westfassade eine maximale Flächengröße von 310 m² festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die bereits bestehenden sowie die möglichen Werbeflächen dargestellt, dabei dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Flächengrößen nicht überschritten werden.

15. Flächenangaben

15.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.	23.199 m ²	(100,0 %)
davon: Sondergebietsfläche; Einkaufszentrum	ca.	21.532 m ²	(93,7 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	797 m ²	(3,6 %)
Öffentlicher Geh- und Radweg	ca.	611 m ²	(2,7 %)
Private Grünfläche	ca.	259 m ²	(1,1 %)

15.2 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. 82 "Bleiche", 4. Änderung "Erweiterung Lindaupark".

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

Am Standort des Lindauparks plant die Feneberg Grundstücksgesellschaft GbR als Eigentümer des Lindauparks, das Einkaufszentrum zu erweitern.

Das Einkaufszentrum beherbergt bereits Geschäfte aus sämtlichen Sortimentsbereichen. Sowohl ein Lebensmittelgeschäft, Textilgeschäfte als auch Läden aus dem Drogeriebereich und der Elektrobranche sind im Lindaupark ansässig. Neben diversen Einzelhandelsgeschäften befinden sich auch unterschiedliche Gastronomiebetriebe, sowie die Verwaltung des Lindauparks im Einkaufszentrum.

Neben der Erweiterung der Geschossflächen sollen auch die Verkaufsflächen um insgesamt 5.000 m² erweitert werden.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche kann der Versorgungsstandort des Lindauparks weiter ausgebaut werden. Der Lindaupark übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Reutin sowie für das gesamte Stadtgebiet.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan eine maximale Verkaufsflächengröße von 13.000 m² (derzeit im Bestand vorhanden 12.500 m²) zulässt, und die Verkaufsfläche nun um 5.000 m² auf insgesamt 17.500 m² erweitert werden soll, sowie dass die technischen Anlagen umorganisiert und der Lindaupark in Teilen um die technischen Anlagen aufgestockt werden soll, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Lindaupark befindet sich in einer zentralen Lage im Stadtteil Reutin, in einem bereits vollständig umbauten Bereich. Im Süden schließt der Berliner Platz sowie eine gemischte bauliche Nutzung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanumgriffs an. Im Osten grenzt die Kemptener Straße sowie darüber hinaus ebenfalls eine gemischte bauliche Nutzung an den Vorhabenstandort. Im Norden befindet sich die Brachfläche des ehemaligen Cofely-Areals. Auf den Flächen des ehemaligen Cofely-Areals werden zukünftig Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet. Für den Bereich wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier") der im Frühjahr 2021 vom Stadtrat Lindau als Satzung beschlossen wurde und inzwischen rechtskräftig ist. Die zukünftige Wohn- und Geschäftsbebauung ist durch den benachbarten Lindaupark mit allen Gütern des täglichen Bedarfs sowie darüber hinaus mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs gut versorgt. Im Westen befinden sich neben einer Obstbaumpflanzanlage weitere Wohngebäude.

Der Vorhabenstandort selbst ist bereits bis auf den westlichen Randbereich des Plangebietes sowie einzelne Baumquartiere vollständig durch den Lindaupark, deren Zufahrten, Wege und Stellplätze bebaut.

Der Planumgriff umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 553/13, 553/17, 553/18 und Teilflurstück Nr. 553, 553/12, 565/12, 568 und 178 (Kemptener Straße) mit einer Fläche von rund 2,3 ha.



Abb. 4: Gebietsübersicht (Ausschnitt aus Topographischer Karten) Quelle: BayernAtlas, abgerufen am 10.11.2021



Abb. 5: Luftbild mit Katasterplan Quelle: BayernAtlas, abgerufen am 10.11.2021

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

Zur Prüfung ob durch das Vorhaben Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegt, wurde im Rahmen des Planungsprozesses ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Teil der Begründung ist, erarbeitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits ein Sondergebiet dar, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

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.

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 Berliner Platz sowie eine Bebauung mit gemischten Nutzungen an. Derzeit ist der Lindaupark noch über eine direkte Zufahrt an den Berliner Platz angebunden.

Südlich der Berliner Platzes liegt der Bahnhof „Lindau-Reutin“ über welchen der Lindaupark zudem an das überregionale ÖPNV-Netz angebunden ist.

Im Osten schließt die Kemptener Straße sowie darüber hinaus ebenfalls eine Bebauung mit gemischten Nutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister, etc.) an. Über die Kemptener Straße welche im Zuge der gesamten baulichen Entwicklungen am Standort sowie im nördlichen Umfeld umgebaut wird, ist der Lindaupark ebenfalls an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Der Lindaupark ist über die Privatstraße, die von der Kemptener Straße abzweigt an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die Warenanlieferung mit LKW's findet ebenfalls über die Privatstraße im Norden des Lindauparks statt.

Im Westen schließt teilweise eine intensivgenutzte Obstplantage sowie darüber hinaus eine Wohnbebauung an.

Im Norden befindet sich das derzeit brachliegende ehemalige Cofely-Areal. Das Grundstück befindet sich aktuell in der Überplanung. Auf dem Areal sollen insgesamt ca. 400 Wohneinheiten sowie Geschäftsgebäude und Gastronomiebetriebe entstehen. Für den Bereich wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier"), welches im Frühjahr 2021 vom Stadtrat Lindau als Satzung beschlossen wurde und inzwischen rechtskräftig ist.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 124 „4-Linden-Quartier“ wird direkt nördlich an den Lindaupark angrenzend ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem integrierten Parkhaus errichtet. Die innerhalb dieses Gebäudes geplanten Stellplätze werden unter anderem dem Lindaupark als Kundenstellplätze zugewiesen. Über Stege wird das Parkhaus direkt mit dem Lindaupark verbunden, so dass die Kunden direkt in die Einkaufsebenen des Lindauparks gelangen.

Das Grundstück des Lindauparks ist bereits durch das Gebäude des Einkaufszentrums, durch die dazugehörigen Zufahrten und Wege sowie durch die Stellplätze für Personal und Kunden bebaut. Auf dem Grundstück soll nun die Erweiterung des Lindauparks sowohl in der Geschossfläche als auch in der Verkaufsfläche erfolgen.

Der Lindaupark wird im nördlichen Gebäudebereich aufgestockt so dass die sich bislang am Norden des Gebäudes befindlichen technischen Anlagen auf dem Lindaupark errichtet werden sollen. Ebenfalls wird die westliche Zufahrtsspindel, über die die Kunden in das Parkdeck im Obergeschoss gelangen abgebrochen. Dort werden stattdessen ebenfalls technische Anlagen errichtet, die für die Ver- und Entsorgung des Lindauparks notwendig sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Planbereich bereits ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 BauNVO fest. Da jedoch die geplante Verkaufsflächenerweiterung die zulässige Verkaufsflächengröße überschreitet, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Grundstück kann als eben beschrieben werden. Es liegt im Naturraum Bodenseebecken auf einer Höhenlage von ca. 400 m ü. NN.

Innerhalb des Plangebietes sowie im weiteren Umfeld des Vorhabenstandortes befinden sich keine Biotopflächen oder Schutzgebiete.

Die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Baum- und Vegetationsbestände können weitestgehend erhalten werden. Die straßenbegleitenden Bestandsbäume entlang der Kemptener Straße bleiben ebenfalls im Bestand erhalten.

5.2 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches kann als eben beschrieben werden. Zudem ist das Grundstück mit Ausnahme der einzelnen Baumquartiere im Bereich der Kundenstellplätze und der Vegetationsbestände im westlichen Planbereich vollständig versiegelt.

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

Die Bodenübersichtskarte des Umweltatlas Bayern weist für den Vorhabenstandort vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) aus.

Auswirkungen der Planung:

Der natürliche Bodenaufbau ist aufgrund der nahezu vollständigen Flächenversiegelung bereits derzeit nicht mehr gegeben bzw. nur im Bereich der westlichen Eingrünung. Die westliche Eingrünung bleibt im Bestand erhalten. Die geplanten Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen findet im Wesentlichen innerhalb des Gebäudes (Verkaufsflächenerweiterung) bzw. auf bereits versiegeltem Grund statt (Abriss Zufahrtsspindel im Westen – Neubau Gebäudeteil für die Unterbringung von technischen Anlagen).

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 Teilbereichen die momentan noch nicht überbaut sind.

Anlagebedingt ist von keinen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Die betriebsbedingten 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 470 m südlicher Entfernung das Bodenseebecken sowie rund 120 m westlicher Entfernung ein kleinerer See der durch den aus Norden heranführenden Bleichgraben gespeist wird. Innerhalb des Plangebietes liegen keine festgesetzten Trinkwasserschutzbereiche.

Das Grundstück liegt in einem sehr kleinen, südlichen Teilbereich innerhalb eines HQextrem Bereiches. Das Einkaufszentrum selbst sowie die Zugänge liegen jedoch ausserhalb des HQextrem Bereichs.

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.

Das anfallende Niederschlagswasser wird größtenteils auch weiterhin über das Kanalnetz abgeleitet. Ein Teil des Oberflächenwasser kann jedoch auf der geplanten Dachbegrünung zurückgehalten und wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Es ergibt sich demnach gegenüber dem jetzigen Bestand eine Verbesserung in Bezug auf die Niederschlagswasserableitung.

Die Vorhaltefläche für eine Ableitung des Motzacher Tobelbaches, die im B-Plan Bleiche festgeschrieben ist, wird nicht mehr benötigt. Die große Wassermenge, die bei Starkniederschlag der Bach in die Oberreitnauer Ach eingeleitet hätte, wird nun durch ein Hochwasserrückhaltebecken, das unterhalb von Streitelsfingen, am Ende des Pulvertobelweges gebaut wurde zurückgehalten.

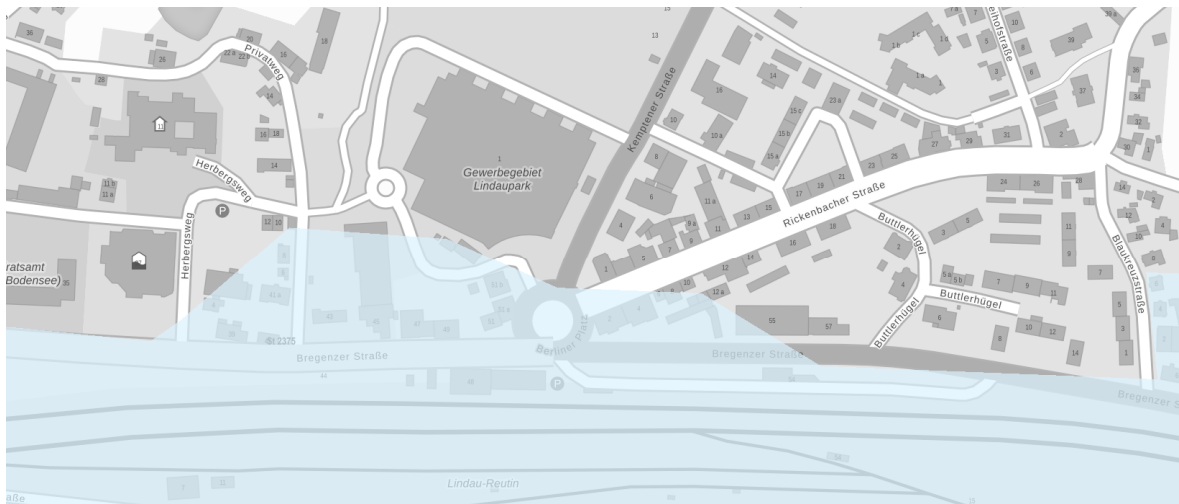


Abb. 6: Hochwassergefahrenfläche HQextrem, BayernAtlas, aufgerufen am 21.10.2020

Auswirkungen der Planung:

Es sind vom Vorhaben keine Oberflächengewässer betroffen. Durch die Erweiterung der Geschoss- und Verkaufsflächen findet nahezu keine zusätzliche Flächenversiegelung statt, da die geplanten Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen auf bereits versiegeltem Grund erfolgen. Lediglich ein kleiner Teilbereich am westlichen Rand des Geltungsbereiches erfährt eine weitere Versiegelung. Demgegenüber steht jedoch, dass bereits versiegelte Flächen entsiegelt werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen, nahezu vollständigen Flächenversiegelung konnte bereits derzeit keine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen.

Die geplante Erweiterung findet zu einem Teil innerhalb des Bestandsgebäudes statt, bzw. werden Gebäudeteile abgebrochen und neu errichtet (Zufahrtsspindel wird abgerissen – Errichtung neuer Gebäudeteil und Unterbringung von technischen Anlagen). Ebenfalls wird das Einkaufszentrum aufgestockt. In den aufgestockten Bereichen sollen die technischen Anlagen untergebracht werden.

Ein entsprechender Bodenaushub findet nicht statt. Die baubedingten Beeinträchtigungen der geplanten Erweiterung entspricht demnach der bereits bestehenden Beeinträchtigung des Bestandsgebäudes.

Durch die geplante Dachbegrünung auf einem Teilbereich des Daches findet zudem eine Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung und durch Verdunstung eine Rückgabe in den natürlichen Wasserkreislauf statt.

Durch die geplanten Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen findet kein Eingriff in das Grundwasser statt, da die Erweiterung innerhalb des Gebäudes, bzw. auf dem Gebäude stattfinden, bzw. bestehende Gebäudeteile abgebrochen und neu errichtet werden.

Da der Lindaupark der Versorgung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs dient, wird mit keinen wassergefährdenden Stoffen umgegangen. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können aufgrund der Nutzung als Einkaufszentrum mit den entsprechend zulässigen Warensortimenten, als gering eingestuft werden.

Durch die geplanten Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen wird nur eine sehr kleine Teilfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches versiegelt. Demgegenüber werden jedoch bereits versiegelte Flächen entsiegelt, so dass insgesamt von **keiner** nachhaltigen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser auszugehen ist.

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 westlichen Grundstücksrand bestehende Eingrünung bleibt erhalten.

Auf den Dachflächen des Einkaufszentrums wird teilweise eine Dachbegrünung hergestellt.

Auswirkungen der Planung:

Der Vorhabenstandort ist bereits durch das Einkaufszentrum Lindaupark, die Zufahrten, Wege und Stellplätze bebaut. Durch die nahezu vollständige Flächenversiegelung steht der Bereich bereits jetzt schon nicht mehr als Gebiet zur Kaltluftentstehung zur Verfügung.

Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bereits derzeit schon großflächig versiegelt sind und sich durch das Einkaufszentrum kein Betrieb mit wesentlich beeinträchtigenden lufthygienischen Emissionen besteht, entstehen durch die Erweiterung des Lindauparks **keine** Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

5.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung:

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bilden der Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald; örtlich mit Silberweiden-Auenwald¹ die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung weicht die reale, im Rahmen der Herstellung des Einkaufszentrums entwickelte Vegetation, von der potentiell-natürlichen Vegetation ab.

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

Parallel zum Umweltbericht wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Das Plangebiet wurde an insgesamt sieben Besichtigungsterminen (9.4., 6.5., 17.5., 29.5., 24.6., 2.7., 8.7.2020) auf planungsrelevante Arten untersucht.

Aufgrund der Habitatstrukturen wurden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse als potentiell vorkommende Arten eingestuft.

Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass der Gebäudekomplex aktuell keine Fortpflanzungsquartiere von Fledermäusen beherbergt.

Da jedoch Fledermäuse auch im Spätsommer und Herbst während der Balzzeit, Spalten in und an Gebäuden nutzen, ist eine zeitweise Nutzung durch Einzeltiere nicht gänzlich auszuschließen.

Bei der Begutachtung und Untersuchung vorkommender Vogelarten wurden vier Arten im Vorhabenstandort nachgewiesen (Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Straßentaube). Die Bachstelze, der Hausrotschwanz und der Haussperling gehören zu den Höhlen- und Nischenbrütern und konnten am Gebäude des Lindauparks nachgewiesen werden. Bei den Arten handelt es sich um ausgesprochene Kulturfolger, die fast ausschließlich in menschlichen Siedlungen zu finden sind.

Im Zuge der Erweiterung des Lindauparks werden Gebäudeteile um- und/oder zurückgebaut. Sollten sich zum Zeitpunkt der Maßnahmen Individuen der genannten Arten in den betroffenen Gebäudeteilen befinden, ist eine direkte Schädigung zu befürchten. Es werden deshalb konfliktvermeidende Maßnahmen erfolgen.

V1: Optimaler Zeitpunkt für den Abbruch/Umbau von Gebäuden/Gebäudeteilen

Beim Abbruch und beim Umbau von Gebäuden ist auf eine verträgliche Vorgehensweise zu achten. Damit die in/an den Gebäuden lebenden Brutvögel nicht gestört bzw. verletzt/getötet werden, ist der Abriss der technischen Aufbauten auf dem Parkdeck im Zeitraum September bis 28. Februar durchzuführen.

V2: Ökologische Baubegleitung

Die Baumaßnahmen sollten durch eine ökologische Baubegleitung begleitet werden. Somit ist sicherzustellen, dass bei komplexen Gebäudesanierungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und das Bauprojekt nach den Richtlinien des Umwelt- und Naturschutzes transparent abgewickelt wird. Im Hinblick auf die Vermeidungsmaßnahme V3 wird eine hohe Planungssicherheit und ein verzögerungsfreier Projektablauf möglich.

¹ vgl. FIS-Natur Online (FIN-Web) (2020) <http://gisportal-umwelt2.bayern.de>

V3: Abhalten/zweitweiliges Vergrämen von gebäudebrütenden Vogelarten (außen)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte im Maßnahmenbereich können sämtliche Bereiche mit Brutnischen für Gebäudebrüter vor Beginn der Brutzeit (bis spätestens Anfang März) so versiegelt werden, dass eine Brut während der geplanten Abrissarbeiten auszuschließen ist.

V4: Ausbringen von Nistkästen am Gebäude (nicht von der Sanierung betroffene Bereiche)

Als Ersatznistplatz während der Sanierung müssen mind. 10 Sperlingsnistmöglichkeiten und 5 Nistmöglichkeiten für Hausrotschwanz und Bachstelze (meist baugleiche Nistkästen) angeboten werden. Anbringungshöhe am Gebäude: Ab 2,50 m aufwärts.

Als zusätzliche Absicherung ist kurzzeitig vor dem Abbruch eine erneute Begehung (durch die ökologische Baubegleitung) zur Kontrolle auf mögliche Brutvorkommen erforderlich. Sollten dabei Bruten festgestellt werden, kann der Abbruch erst nach Ausflug der Jungvögel erfolgen.

Sonstige planungsrelevante Tierarten, wie z.B. Reptilien konnten aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der derzeitigen Nutzung im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht erfüllt.

Auswirkungen der Planung:

Durch den Baubetrieb zur Herstellung der Erweiterung der Geschossflächen und der Verkaufsflächen kann es zu temporären Störungen (Verlärmung, Staubemission) randlich angrenzender Habitats 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 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 Bebauung des Lindauparks, durch die umliegende Bebauung sowie durch das vorhandene Straßennetz der Kemptener Straße, des Berliner Platzes sowie der Bregenzer Straße.

Auf dem Vorhabengrundstück besteht bereits das Einkaufszentrum Lindaupark sowie die dazugehörigen Zufahrten, Wege und die Stellplätze. Im Bereich der ebenerdigen Kundenstellplätze befinden sich einzelne Baumquartiere.

Die Kemptener Straße wird ebenfalls mit einer straßenbegleitenden Baumallee gerahmt.

Die Bestandsbäume bleiben weitestgehend im Bestand erhalten.

Im westlichen Bereich des Vorhabenstandortes befindet sich ein ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Lärmschutzwall der zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen gegenüber der westlich anschließenden zum Teil wohnbaulich genutzten Nachbarschaft hergestellt wurde, und ebenfalls im Bestand erhalten bleibt.

Bis auf die bestehende Bestandsvegetation entlang der Kemptener Straße befinden sich keine besonderen orts- und landschaftsbildprägenden Elemente innerhalb des Plangebietes.

Die Freiflächen um den Lindaupark werden im Rahmen des weiteren Planungsprozesses neugestaltet und im Zuge der Erweiterung- und Umbaumaßnahmen hergestellt.

Auswirkungen der Planung:

Im Zuge der geplant Erweiterung- und Umbaumaßnahmen werden die Baum- und sonstigen Vegetationsbestände weitestgehend erhalten bzw. im Bebauungsplan bereits als zu erhaltend festgesetzt. Der Vorplatz und Haupteingangsbereich des Lindauparks wird neugestaltet und im Rahmen der Ausführung hergestellt.

Die westliche Eingrünung sowie der Lärmschutz in Form eines bewachsenen Lärmschutzwalls bleiben ebenfalls im Bestand erhalten und werden auch als solches festgesetzt.

Ebenfalls ist mindestens 300 m² der West- und Südfassade flächenhaft mit selbstklimmenden, rankende oder schlingende Pflanzen zu begrünen.

Da der Standort bereits durch das Gebäude des Lindauparks und den dazugehörigen Zufahrten, Wege und Stellplätze bebaut ist, die Erweiterung des Einkaufszentrums im Bereich des bestehenden Gebäudes erfolgen (z.B. Abriss der Zufahrtsspindel – Neubau Gebäudeteil für technische Anlagen) und die bestehenden Baum- und sonstige Vegetationsbestände weitestgehend erhalten bleiben, 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 durch das Einkaufszentrum Lindaupark bebaut. Im Norden schließt der Umgriff an die derzeit brachliegende Fläche des ehemaligen Cofely-Areals an. Das Areal wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes und einem daran anschließenden Bauleitplanverfahren überplant und wird als innerstädtisches Wohn- und Geschäftsquartier entwickelt.

Diesbezüglich wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier") welcher im Frühjahr 2021 vom Stadtrat Lindau als Satzung beschlossen wurde und der inzwischen rechtskräftig ist.

Das geplante Vorhaben löst eine Stärkung der Versorgung der Lindauer Bürger mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs aus. Der Lindaupark übernimmt eine wichtige Versorgungsrolle im Stadtgebiet.

Durch das bestehende, angrenzende Straßen- und Wegenetz ist der Standort an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die Kemptener Straße wird im Zuge der Entwicklungsmaßnahmen umgebaut. Da der Lindaupark zukünftig nicht mehr über den Berliner Platz angedient werden soll, sondern über die Kemptener Straße und im weiteren Verlauf über die Privatstraße. Daraus wurde veranlasst, dass die Kemptener Straße eine separate Linksabbiegespur, die den Lindaupark andient, erhält.

Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch die Bestandsbebauung auf dem Grundstück selbst, durch die Bebauung der umliegenden Nachbarschaft, 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 Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch eingehalten werden.

Ebenfalls wurde im laufenden Planungsverfahren bzw. im Verfahren zum nördlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-Linden-Quartier ein Verkehrsgutachten zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßenverkehrsnetzes und zur Ermittlung der Verkehrsströme und deren Auswirkungen erstellt.

Die verkehrliche Untersuchung hat ergeben, dass das Straßenverkehrsnetz entsprechend der Planung ausgebaut, und somit ein leistungsfähiges Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt werden kann.

Auswirkungen der Planung:

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

Durch die Erweiterung des Lindauparks kann die Versorgung der Lindauer Bevölkerung weiter gestärkt und verbessert werden. Gerade in den Bereichen der Güter des täglichen und des mittelfristigen Bedarfs kann die Versorgung im gesamten Stadtgebiet gestärkt werden.

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

Aufgrund dessen, dass das Grundstück bereits durch den Lindaupark bebaut ist, ergeben sich durch die Erweiterung und den Umbau des Lindauparks **keine** nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

5.8 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung:

Die Fläche ist bereits nahezu vollständig durch das Bestandsgebäude des Lindauparks, der dazugehörigen Zufahrten, Wege und Stellplätze versiegelt. Zudem befindet sich der Standort in einem bereits bebauten Umfeld in zentraler innerörtlicher Lage im Stadtteil Reutin. Durch die Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt. Lediglich ein kleiner Teilbereich am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird zusätzlich versiegelt. Demgegenüber steht jedoch, dass bereits versiegelte Flächen entsiegelt werden.

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 unwiderbringlich verloren. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits derzeit nicht mehr gegeben. Durch die geplante Nachverdichtung des bereits nahezu vollständig versiegelten Grundstückes kann ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden. Durch die Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen innerhalb eines bebauten Bereiches können bislang unversiegelte Flächen im Außenbereich geschont werden.

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 von zu erhaltenden Baum- und Vegetationsbeständen entlang der Kempthener Straße.
- Festsetzung, dass mind. 20% der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäude extensiv zu Begrünen sind
- Festsetzung, dass mind. 300 m² der West- und Südfassade flächenhaft begrünt werden müssen.

Schutzgut Boden

- Vermeidung von Schadstoffeintrag

Schutzgut Wasser

- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäuden

Schutzgut Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt

- Festsetzung, dass mind. 20% der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäude extensiv zu Begrünen sind
- Festlegung des Zeitpunktes für den Abbruch und den Umbau von Gebäuden und Gebäudeteilen
- Festlegung einer ökologischen Baubegleitung
- Festlegung einer zeitweiligen Vergrämung von gebäudebrütenden Vogelarten
- Ausbringung von Nistkästen am Gebäude
- Festsetzung, dass mind. 300 m² der West- und Südfassade flächenhaft begrünt werden müssen.

Schutzgut Klima

- Festsetzung, dass mind. 20% der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäude extensiv zu Begrünen sind
- Festsetzung von zu erhaltenden Baum- und Vegetationsbeständen entlang der Kempthener Straße sowie am westlichen Grundstücksrand
- Festsetzung, dass mind. 300 m² der West- und Südfassade flächenhaft begrünt werden müssen.

7. Umweltbericht, Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt.

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' eingeteilt in:

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu unterscheiden und von-

einander abzugrenzen. Flächen, die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weisen naturschutzfachlich keine besondere Wertigkeit auf, da die Flächen im Plangebiet bereits größtenteils durch den bestehenden Lindaupark bebaut sind. Lediglich die Durchgrünung sowie der Lärmschutzwall sind als Vegetationsfläche angelegt.

Für die überbaubaren Bereiche wird folgende Zuordnung vorgenommen:

Flächen mit geringen bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad = Typ A

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

Nutzungstyp	Beeinträchtigungsintensität
Bebaute Fläche (Sondergebiet)	keine
Intensiv genutztes Grünland	A I unterer Wert

Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen kann der Kompensationsfaktor entsprechend reduziert werden.

Da das Grundstück des Lindauparks bereits derzeit nahezu vollständig durch die bestehenden Gebäude, Stellplätze, Wege und Zufahrten versiegelt ist, betrifft die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung lediglich einen kleinen Teilbereich am westlichen Rand des Geltungsbereiches.

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m ²	Faktor	Kompensationsbedarf in m ²
AI	Bestand: Ein- und Durchgrünung Planung: Stellplätze, Baufläche GRZ > 0,35	558	0,3	167 m ²
Flächenent-siegelung	Bestand: Stellplätze Planung: Private Grünfläche	108	- 0,3	-32 m ²
Kein Eingriff	Bestand: Straße, Ein- Durchgrünung, Stellplätze, Wege, private Grünfläche Planung: Straße, Ein- Durchgrünung, Stellplätze, Wege, private Grünfläche	22.533	0	0
Summe		23.199		135 m²

Es ergibt sich durch die geplante Errichtung der Fahrradstellplätze und der Erweiterung des Bestandsgebäudes ein Kompensationsbedarf von 135 m². Der Eingriff kann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau (B) durch die Anpflanzung von zusätzlichen Bäumen, mind. 1 Baum je 100 m² Kompensationsfläche (Bestand: 13 Bäume Lindaupark, 7 Bäume Kemptener Straße (wovon jedoch 2 gefällt werden), Planung: 17 Bäume Lindaupark, 5 Bäume Kemptener Straße) und deren dauerhaften Erhalt sowie aufgrund der geplanten Dachbegrünung innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden.

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

Da das Grundstück bereits durch das Bestandsgebäude des Einkaufszentrums Lindaupark, die Zufahrten, Wege sowie durch die dazugehörigen Stellplätze ist, führt die aktuelle Planung zu keiner Veränderung des Umweltzustandes.

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Einkaufszentrum Lindaupark ist bereits am Standort vorhanden. Der Lindaupark beherbergt bereits Geschäfte mit einem vielfältigen Warensortiment. Nun plant der Vorhabenträger die Verkaufsflächen des Lindauparks um 5.000 m² auf insgesamt 17.500 m² zu erweitern. Durch die Erweiterung und Vergrößerung des Lindauparks kann die Versorgung des Stadtteils Reutin sowie des gesamten Stadtgebietes mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs weiter ausgebaut und gestärkt werden. Aufgrund der Größenordnung des Einkaufszentrums und der Auswirkungen des Vorhabens auf umliegende Gemeinden und Städte sowie auf den Einzelhandel im Stadtgebiet wurde von der Regierung von Schwaben eine Prüfung der Erweiterung im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens durchgeführt. Die Umverteilungseffekte des geplanten Einkaufszentrums bewegen sich laut Regierung von Schwaben sowohl für die Sortimente des Innenstadtbedarfs als auch für die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs im Rahmen des nach dem bayerischen Prüfmaßstab zulässig.

Durch die Erweiterung und Nachverdichtung am Standort werden Flächen im Außenbereich geschont. Zudem erfolgt die Erweiterung der Verkaufsflächen im Bereich bereits bestehender Geschäfte. Planungsalternativen gibt es daher nicht.

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 28.08.2020, die Verkehrsuntersuchung von Februar 2021 sowie das immissionsschutzfachliche Gutachten vom 10.02.2021 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.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 82 "Bleiche", 4. Änderung "Erweiterung Lindaupark" hat eine Geltungsbereichsgröße von ca. 23.199 m² und behandelt die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" in Lindau.

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

Die Festsetzungen als Baufläche führt nur zu minimalen Eingriffen (Fahrradstellplätze, Gebäudeerweiterung, Kompensationsbedarf 135 m²), da der Bereich bereits im Bestand zum Großteil versiegelt ist und sich das Grundstück im bebauten Umfeld in zentraler in-

nerörtlicher Lage im Stadtteil Reutin befindet. Bei der geplanten baulichen Entwicklung handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Lindauparks.

Die westliche Eingrünung kann im Bestand erhalten werden.

Gemäß dem Artenschutzgutachten kann unter Berücksichtigung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen eine nachhaltige Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeitraum von Gehölzen, ökologische Baubegleitung, Aufhängen von Nistkästen, Abriss von Gebäudeteilen außerhalb der Brutzeiten) festgesetzt. Bei einer Ausflugskontrolle am Gebäude konnte zudem kein Feldermausvorkommen festgestellt werden.

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

Unter Anwendung des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wurde der Eingriff bewertet und ein Kompensationsbedarf von 135 m² ermittelt.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau (B) kann der Ausgleich durch die Neupflanzung von zusätzlichen Bäumen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Ein externer naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf ist demnach nicht notwendig.