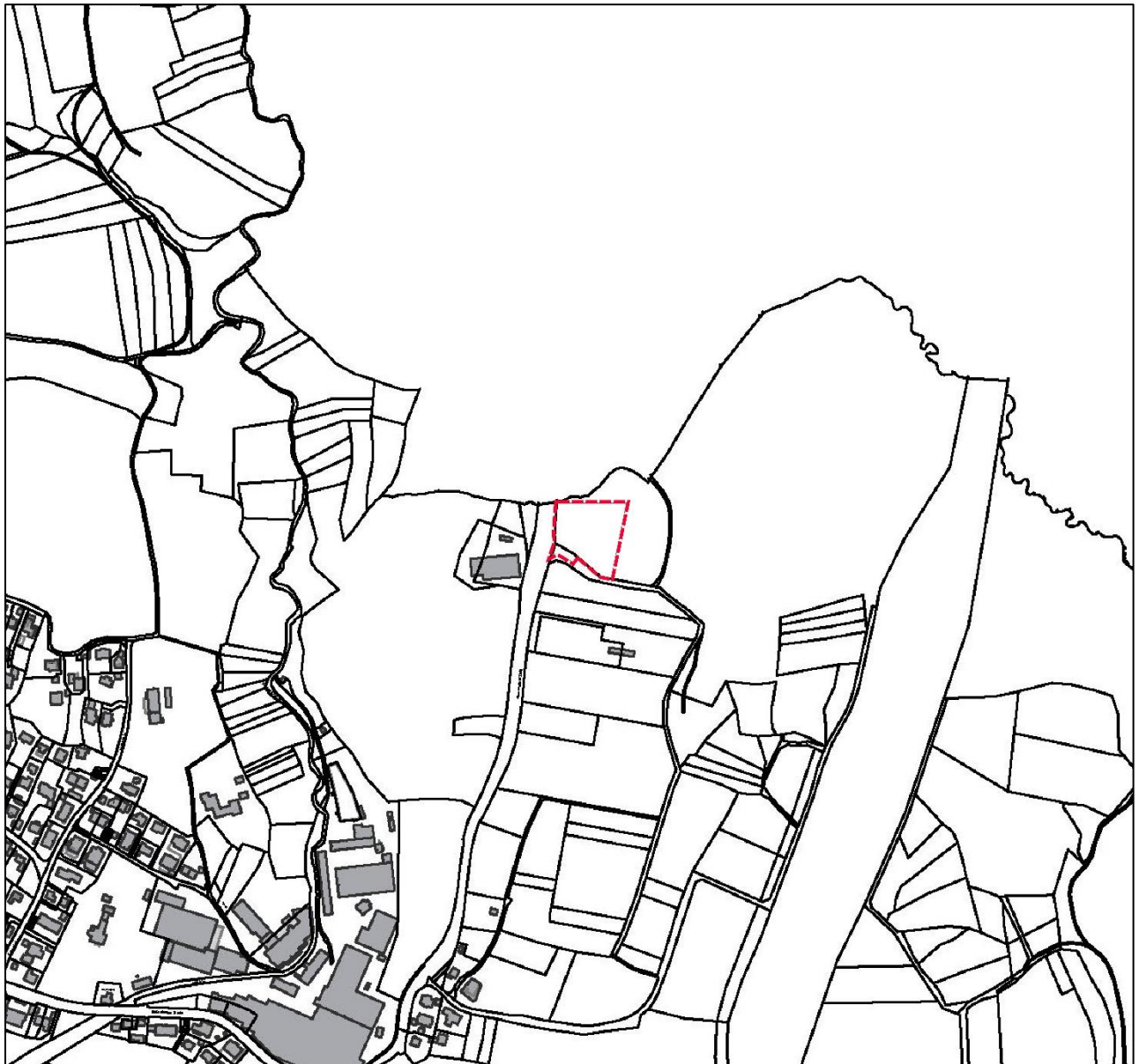


Begründung



Stadt **Lindau**
(Bodensee)



Stadt Lindau (B)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 134 "Treibholzlagerplatz und Be-
triebshof Wasserwirtschaftsamt"

Vorentwurf
Fassung 05.09.2022
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Begründung – Städtebaulicher Teil 3
2	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 9
3	Begründung – Sonstiges 37
4	Begründung – Bilddokumentation 39

1.1 Allgemeine Angaben**1.1.1 Zusammenfassung**

1.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

1.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden des Stadtgebiets Lindau.

1.1.2.2 Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich der Waldflächen zwischen Rickenbach und Bösenreutin entlang der Straße "Bösenreutiner Steig", nordöstlich des Siedlungsbereiches von Lindau (B). Die Straße "Bösenreutiner Steig" verläuft westlich angrenzend an das Plangebiet. Südwestlich, auf gegenüberliegender Straßenseite liegt das "Umlade- und Wertstoffzentrum Lindau", welches von weiteren Waldflächen umgeben ist. Südlich grenzt eine Zufahrtsstraße an, welche zu dem östlich außerhalb liegenden Parkplatz führt. Südlich der Zufahrtsstraße liegen Intensivobstplantagen. Östlich jenseits des Parkplatzes und nördlich angrenzend stocken weitere Waldflächen.

1.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit den Fl.-Nrn. 1435/8 (Teilfläche), der Gemarkung Reutin, Stadt Lindau (B).

1.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**1.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

1.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.

1.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

1.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

1.2.2 Erfordernis der Planung

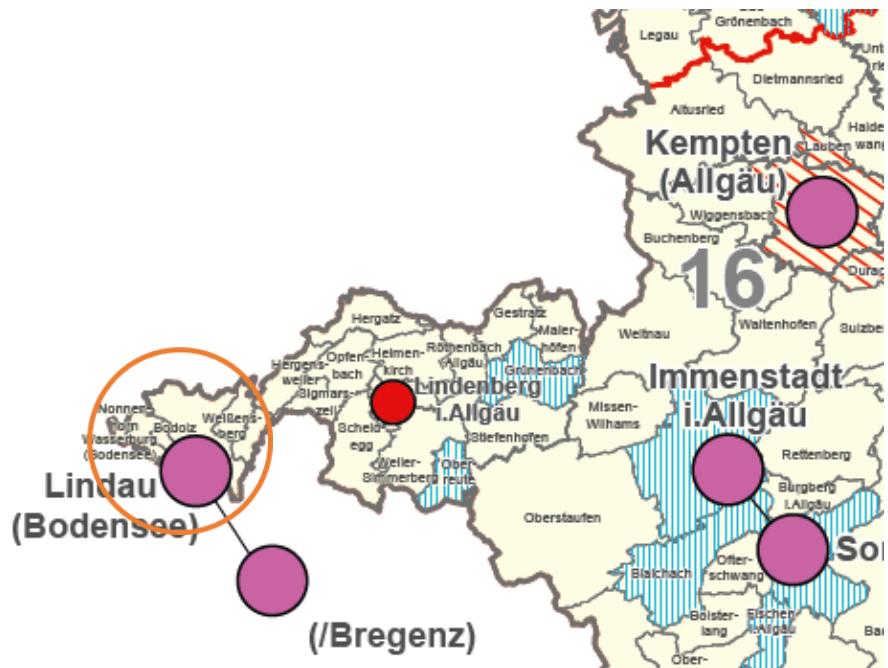
1.2.2.1 Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.134 "Treibholzlagerplatz und Betriebshof Wasserwirtschaftsamt" ist die Absicht des Vorhabenträgers (Wasserwirtschaftsamt Kempten) für seine See-meisterstelle Lindau einen befestigten Treibholzlagerplatz mit Lagerhalle zu errichten. Der aktuelle Standort des Treibholzlagerplatzes befindet sich an der Kläranlage Lindau. Aufgrund des Neubaus der Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau (GTL) und der dadurch bedingten Reduzierung der Flächen, ist eine

Standortverlegung notwendig. Der ausgewählte Standort ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Um die Umsetzung des Vorhabens planungsrechtlich zu sichern, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden.

1.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

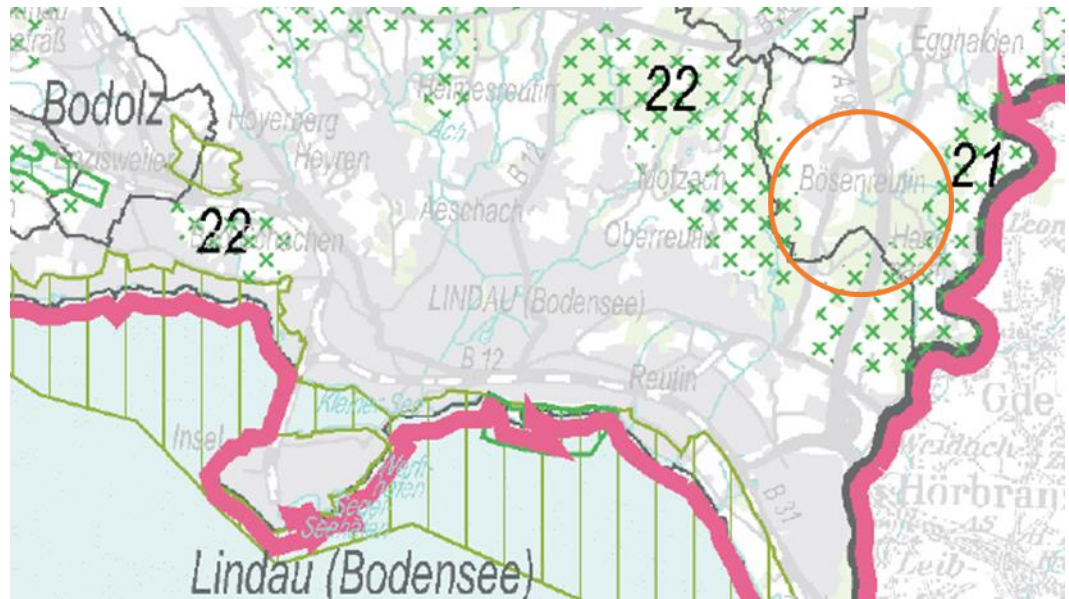
1.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

1.2.3.2



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Oberzentrum

1.2.3.3



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

1.2.3.4



Die Stadt Lindau (B) verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "Waldfläche mit Schutzfunktion" sowie als "Fläche für Aufschüttungen" dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im sogenannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

1.2.3.5 Die Karte 8.2 "Planungsvorgaben – Forstwirtschaft" des Landschaftsplanes definiert die Schutzfunktion "Landschaftsbild" für den Bereich des Vorhabens.

1.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 1.2.4.1 Im Vorfeld der Planung hatten sich der Vorhabenträger und die Stadt Lindau (B) mit Standortalternativen im Stadtgebiet auseinandergesetzt. Als alternativer Standort wurde das Grundstück mit der Fl. Nr. 1823/0, Gemarkung Reutin, neben der Seemeisterstelle untersucht. Dieser Standort liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerisches Bodenseeufers. Angrenzend sind FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden. Der Betrieb eines Treibholzlagerplatzes und die Errichtung baulicher Anlagen würde zu einem sehr starken Konflikt mit den Belangen des Naturschutzes sowie zu Verkehr- und Lärmkonflikten führen. Darüber hinaus wird der Standort derzeit als öffentlicher Seezugang, Badebereich und Liegewiese genutzt. Der Betrieb des Treibholzlagerplatzes und die Errichtung baulicher Anlagen würde daher zu einem starken Konflikt im Bereich Freizeit und Erholung führen. Die Zufahrtssituation ist in dem Bereich ebenfalls als kritisch einzustufen. Die Zufahrt ist derzeit zu schmal und nicht für den Schwerlastverkehr ausgelegt. Die Zufahrt müsste verbreitert werden. Hierfür wäre ein Grunderwerb erforderlich, der einen hohen Kostenaufwand zur Folge hätte. Aus den genannten Gründen lehnt das Landratsamt Lindau (B), Untere Naturschutzbehörde, diesen Standort ab.

Es wurden lediglich diese zwei Standorte geprüft, da diese beiden Flächen die einzigen sind, die im Eigentum des Freistaates liegen und von den Rahmenbedingungen (Verfügbarkeit, Topografie, Lage und Größe der benötigten Flächen) in Frage kamen. Weitere Flächen, die sich darüber hinaus im Eigentum des Freistaates Bayern befinden, kommen nicht in Betracht. Der jetzige Standort eignet sich aufgrund der vormaligen Nutzung als Mülldeponie als fast vollständig versiegelter Lagerplatz. Die notwendige Erschließung ist bereits vorhanden.

- 1.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, viel Lagerfläche entstehen zu lassen, ohne dadurch die landschaftliche Situation zu beeinträchtigen.
- 1.2.4.3 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 1.2.4.4 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht.

Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

- 1.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

1.2.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Treibholzlagerplatz und Betriebshof" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

- 1.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude) wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe

in ihrer Gesamthöhe fixiert. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

- 1.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) geringfügig hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.
- 1.2.5.4 Auf der Grundlage der § 14 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).
- 1.2.6 **Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
 - 1.2.6.1 Die straßenverkehrliche Erschließung erfolgt direkt über die Kreisstraße LI 1 "Bösenreutiner Steig" und einen vorhandenen öffentlichen Weg auf dem Grundstück mit der Fl. Nr.1477, Gemarkung Reutin, der Stadt Lindau (B).
- 1.2.7 **Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**
 - 1.2.7.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar.

- 2.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 2.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 134 "Treibholzlagerplatz und Betriebshof Wasserwirtschaftsamt" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 2.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 "Treibholzlagerplatz und Betriebshof Wasserwirtschaftsamt" wird ein Sondergebiet "Treibholzlager/Betriebshof" ausgewiesen.
- 2.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich der Waldflächen zwischen den Ortsteilen Rickenbach (Lindau) und Bösenreutin (Sigmarszell) entlang des "Bösenreutiner Steigs", nordöstlich des Siedlungsbereiches von Lindau (B). Der "Bösenreutiner Steig" verläuft westlich angrenzend an das Plangebiet. Südwestlich, auf gegenüberliegender Straßenseite liegt das "Umlade- und Wertstoffzentrum Lindau", welches von weiteren Waldflächen umgeben ist. Südlich an den Geltungsbereich grenzt eine Zufahrtsstraße an, welche zu dem östlich außerhalb liegenden Parkplatz führt. Südlich der Zufahrtsstraße liegen Intensivobstplantagen. Östlich jenseits des Parkplatzes und nördlich angrenzend stocken weitere Waldflächen.
- 2.1.1.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Sondergebietes "Treibholzlager/Betriebshof". Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 134 "Treibholzlagerplatz und Betriebshof Wasserwirtschaftsamt" ist die Absicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Vorhabenträger), für ihre Seemeisterstelle Lindau einen befestigten Treibholzlagerplatz mit Lagerhalle zu errichten. Der aktuelle Standort des Treibholzlagerplatzes befindet sich an der Kläranlage. Aufgrund des Neubaus und der dadurch bedingten Reduzierung der Flächen, ist eine Standortverlegung notwendig. Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die möglichst effektive Ausnutzung der überplanten Flächen.
- 2.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Sondergebietes "Treibholzlager" mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 180 m², maximalen Gebäudehöhen von 9,50 m, der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am westlichen bzw. südwestlichen Rand des Geltungsbereiches samt der Bepflanzung dieser mit heimischen Sträuchern. Um Verunreinigungen des Grundwassers künftig zu vermeiden, sind im Baugebiet wasserdurchlässige Beläge unzulässig.
- 2.1.1.5 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 "Treibholzlagerplatz und Betriebshof Wasserwirtschaftsamt" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4

BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

2.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,46 ha.

2.1.1.7 Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen und die Lage der Ausgleichsflächen werden noch abgestimmt.

2.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

2.1.2.1 Regionalplan:

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu (siehe Kapitel 1.3.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

2.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 29.11.2011):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Lindau (B) als Waldflächen mit Schutzfunktion dargestellt. Weiter liegt im Gebiet eine dargestellte "Fläche für Aufschüttungen". Darüber hinaus wird im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes (Plan 11) eine siedlungsrelevante Kaltluftabflussbahn dargestellt, welche das Plangebiet und dessen weitläufige Umgebung betrifft. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

2.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 105m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371). Auszug aus dem Managementplan zum FFH-Gebiet vom Januar 2020:

"Die Allgäuer Molassetobel umfassen einen repräsentativen Ausschnitt typischer Bachtobelsysteme der Westallgäuer Voralpenlandschaft wie beispielsweise Obere und Untere Argen, Jugetach, Ellhofer Tobelbach oder Große Rottach. Diese tief eingeschnittenen, noch weitgehend unbeeinflussten Wildbachstrecken sind charakterisiert durch standörtlich bedingte hohe Dynamik und naturnah erhaltene Schlucht- und Laubmischwälder im Verbund mit Kalktuffquellen und Sinterbächen."

- Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (**insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen**) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht

zu erwarten (siehe FFH-Verträglichkeitsabschätzung der Sieber Consult GmbH vom xy.xy.2022). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. §34 Abs.1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

2.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Das nächste gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Streuwiesenkomplex mit Feuchtwald und Naßwiese südöstlich Bösenreutin" (Biotopteilflächen-Nr. 8424-0058-001) liegt nördlich in einer Entfernung von ca. 135 m. Nordwestlich liegt in einer Entfernung von etwa 175 m ein weiteres Biotop "Bösenreutiner Moor" (Biotopteilflächen-Nr. 8424-0057-001).
- Darüber hinaus liegen in größerer Distanz weitere Biotope.
- Bei Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...]" bei Durchführung der Planung).
- Weitere geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft befinden sich nicht im Wirkraum der Planung.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.2.5 Biotopverbund:

- Der Fläche kommt aufgrund der Lage im unbebauten Außenbereich eine grundsätzliche Bedeutung für den Biotopverbund zu. Das Plangebiet selbst ist aufgrund der nicht vorhandenen Bebauung bislang für Tiere vollständig durchgängig.
- Die Verbindungen in die westlich gelegenen Waldbereiche sind durch den westlich angrenzenden "Bösenreutiner Steig" jedoch leicht vorbelastet.

2.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um forstlich genutzte Waldflächen, welche eine Mischung aus Nadel- und Laubholzarten aufweisen. Die Bäume befinden sich in mittlerem Alter.
- In den östlichen Randbereichen zum Parkplatz hin ist ein ökologisch hochwertiger Waldmantel ausgeprägt, welcher sich aus unterschiedlichen Straucharten und jüngeren Bäumen zusammensetzt. Im krautigen Unterwuchs des Waldmantels sind nährstoffliebende, weit verbreitete Saumararten vertreten.
- Aufgrund der intensiven forstlichen Nutzung innerhalb des Plangebietes besteht die Vegetation aus anspruchslosen und weitverbreiteten Arten, die mit häufigen Störungen und einem hohen Nährstoffangebot gut zurechtkommen.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen dem westlich angrenzenden "Bösenreutiner Steig" und des südwestlich, auf gegenüberliegender Straßenseite gelegenen "Umlade- und Wertstoffzentrums Lindau" geringfügig vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr lassen den überplanten Bereich v. a. für störungsempfindliche Tiere als eher ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden und das Vorkommen relevanter Tierarten bewerten zu können, wurde das Plangebiet im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung am 24.02.2022 durch Biologen der Sieber Consult GmbH begangen. Dabei wurden sowohl der zu rodende Waldabschnitt als auch die angrenzenden Strukturen auf das Vorkommen geschützter Arten und hinsichtlich ihrer Eignung als potenzielle Lebensräume für ebendiese untersucht (siehe hierzu artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 15.03.2022).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Das Plangebiet ist laut geologischer Karte (dGK25) des "UmweltAtlas Geologie" von künstlichen Ablagerungen geprägt. Dies deckt sich mit den Dar-

stellungen im Flächennutzungsplan (siehe Ziffer 2.1.2.2) und der ehemaligen Nutzung als Mülldeponie. Die ursprünglich im Gebiet vorhandenen geologischen Verhältnisse dürften denen der angrenzenden, außerhalb der künstlichen Ablagerungen gelegenen Flächen entsprechen. Die hier vorkommende geologische Einheit der würmzeitlichen Moräne (Till) dürfte im Plangebiet jedoch nicht mehr in der ursprünglichen Ausprägung vorliegen.

- In den angrenzenden Bereichen außerhalb der künstlichen Ablagerungen sind die vorkommenden Böden laut Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) vorherrschend Braunerden, gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm. Es handelt sich größtenteils um unversiegelte Bodenflächen, die forstlich genutzt werden. Aufgrund der künstlichen Ablagerungen im Gebiet kommen die Böden vermutlich nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vor. Je nach abgelagerten Materialien kann aber davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Böden ihre Funktionen im Naturhaushalt noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen können. Lediglich im Bereich der gekiesten Zufahrtsstraße sind die Böden teilversiegelt und können ihre Bodenfunktionen nicht mehr in vollem Umfang erfüllen.
- Für Waldflächen liegen keine Daten gemäß Reichsbodenschätzung vor. Orientierend können die Bewertungen der südlich der geschotterten Zufahrtsstraße gelegenen Offenlandflächen (Intensivobstplantage) herangezogen werden und in etwa auf das Plangebiet übertragen werden. Im Bereich der Intensivobstplantage werden die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz wie folgt bewertet:
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
 - Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünland-schätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 61 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) entspricht.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 61 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im hohen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Aufgrund der ehemaligen Nutzung der Flächen als Mülldeponie sind Altlasten vorhanden. Diese werden im Altlastenkataster als "Altlast ehem. Hausmülldeponie Bösenreutiner Steige II" (Nr. 77600010) aufgeführt. Um die Eignung der Flächen für eine Bebauung abschließend beurteilen zu können, ist auf Ebene der Baugenehmigung ggf. eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Westlich verläuft in einer Entfernung von 270 m und mehr der "Bösenreutiner Tobelbach".
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund des benachbarten "Umlade- und Wertstoffzentrums Lindau" ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.

- Das Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal der angrenzenden Kreisstraße abgeleitet.
- Das Plangebiet ist nahezu eben. Aufgrund der Topografie ist im Plangebiet nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen. Grundsätzlich sind in Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 6 BauGB und § 37 WHG mögliche Überflutungen infolge von Starkregenereignissen zu berücksichtigen.

2.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluft-entstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland". Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,3 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 1.632 mm. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die Gehölze des Waldes produzieren Frischluft und tragen durch ihre temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung zu einem ausgeglichenen Kleinklima bei. In Zusammenwirkung mit dem westlich gelegenen Tal des "Bösenreutiner Tobelbaches" dienen die bewaldeten Flächen der Belüftung des Stadtkerns und dessen Versorgung mit Frischluft.
- Innerhalb des Plangebietes liegen keine offenen Flächen für die lokale Kaltluftproduktion. Das Umfeld des Plangebietes wird im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes (Plan 11) jedoch als siedlungsrelevante Kaltluftabflussbahn dargestellt. Betroffen hiervon ist im Grunde der gesamte Bereich zwischen dem "Bösenreutiner Steig" und der Autobahn 96. Die funktionelle Störung dieser Kaltluftabflussbahn durch eine quer liegende Riegel-Bebauung sollte daher vermieden werden.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr des angrenzenden "Bösenreutiner Steigs" reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die bewaldeten Flächen innerhalb und angrenzend des Plangebietes ist jedoch nicht von einer stark vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- Durch die südlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann es im Plangebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes (Naturraum-Haupteinheit "Voralpines Moor- und Hügelland").
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um einen Teilbereich der Waldflächen zwischen den Ortsteilen Rickenbach (Lindau) und Bösenreutin (Sigmarszell) entlang des "Bösenreutiner Steigs", nordöstlich des Siedlungsgebietes von Lindau (B).
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Süden in Richtung des Ortsteiles Rickenbach, diese sind aufgrund der dazwischen vorkommenden Intensivobstplantagen jedoch eingeschränkt. Eine Einsehbarkeit ins Plangebiet ist aus den übrigen Himmelsrichtungen aufgrund der Waldbestände nicht gegeben.
- Trotz der forstlichen Nutzung stellen die Waldflächen im Plangebiet (Mischbestände) im Gegenteil zu Monokulturen aus bspw. Fichten oder Kiefern ein ökologisch und landschaftsästhetisch bedeutsames Element dar. Im Kontext des östlich angrenzenden Parkplatzes ist die Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung demnach als hoch einzustufen. Hierdurch fungiert das Plangebiet auch als Verbindung zur freien Landschaft in nördliche und östliche Richtung und hat damit sowohl für die lokale Bevölkerung als auch für Touristen als Route für Spaziergänge, kleinere Wanderungen oder Gassi-Runden eine gewisse Bedeutung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird forstwirtschaftlich genutzt und leistet dadurch einen Beitrag zur regionalen Wirtschaft sowie zur Sicherung von Arbeitsplätzen.
- Die südlich verlaufende Zufahrtsstraße kann im Kontext des östlich angrenzenden Parkplatzes und den von diesem Bereich ausgehenden Waldwegen als Fuß- und Radweg für eine Verbindung in die freie Landschaft in nördliche und östliche Richtung genutzt werden. Der nördlich außerhalb in West-Ost-Ausrichtung verlaufende Waldweg ist ein offizieller Wanderweg "Wanderregion Allgäu – Wanderwegenetz" (Freizeitwege-ID 12716).
- Westlich des Geltungsbereiches verläuft der "Bösenreutiner Steig". Südwestlich, auf gegenüberliegender Straßenseite liegt das "Umlade- und Wertstoffzentrum Lindau", von welchem Lärm- und Geruchs-Emissionen ausgehen. Gleiches gilt für die im Süden angrenzende landwirtschaftliche Nutzung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1135-1149 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1750-1799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau von Erdwärmesonden im Gebiet grundsätzlich möglich. Das Gebiet überlagert sich teilweise jedoch mit einem Bereich, für den eine Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde erforderlich ist.

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

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

2.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

2.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die forstlich genutzten Waldbestände als ökonomischer Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Frischluftproduktion. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete in der Umgebung und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 2.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der forstlichen Nutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Lindau (B); ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.
- 2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 2.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Die Waldflächen im Plangebiet gehen im Zuge der Rodung als Lebensraum für die hier vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die gerodeten Waldflächen sind Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG bzw. des § 2 BWaldG und müssen daher im Rahmen einer Ersatzaufforstung ausgeglichen werden.
 - Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes durch Biologen der Sieber Consult GmbH wurden die vorkommenden Gehölze auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen untersucht. Aufgrund der Umstände im Plangebiet (starker Efeu-Bewuchs an vielen Baumstämmen) konnte das Vorkommen einiger Arten (bspw. von Spechten und Eulen) und damit die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht abschließend bewertet werden. Daher werden nachfolgend neben artenschutzrechtlichen Maßnahmen auch tiefergehende Untersuchungen vorgeschlagen (siehe hierzu artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 15.03.2022):
 - Generell sind Rodungen außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vögeln und Fledermäusen durchzuführen, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
 - Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die sich im Zuge der Rodung ergeben könnten, abschließend bewerten zu können sind tiefergehende Untersuchungen zu Brutvögeln (6 Begehungen zwischen Mitte März und Anfang Juni) durchzuführen. Zwei der Begehungen sollten nachts erfolgen, um mögliche Eulenvorkommen zu erfassen. Bei nachgewiesenem Vorkommen können tiefergehende Erfassungen (Ermittlung des Brutbaums) als auch Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (Bergung, Anbringen von Nisthöhlen) erforderlich sein.
 - Weiterhin wird eine Erfassung von Fledermäusen mittels fünf Detektorbegehungen zwischen April bis August und der An-

- bringung eines Batcorders an geeigneter Stelle als erforderlich erachtet. Bei nachgewiesenem Vorkommen könnten ebenfalls tiefergehende Erfassungen (Ermittlung potenzieller Quartierstandorte) als auch Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (angepasste Rodungszeitenregelung, Anbringen von Nisthöhlen) erforderlich sein.
- Es wird empfohlen die Notwendigkeit der Untersuchungen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Lindau (B)) abzustimmen.
 - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Diese sind wie folgt:
 - Für Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
 - Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am westlichen bzw. südwestlichen Rand des Geltungsbereiches samt der Bepflanzung dieser mit heimischen Sträuchern. Für die Pflanzungen sind mindestens 5 verschiedene Straucharten in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen.
 - Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insekten-schonende Lampentypen zulässig sind, welche ein bernsteinfarbenes bis warm-weißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Lampen sind in den Nachtstunden von 22:00 bis 6:00 Uhr, soweit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich, abzuschalten. Die Benutzung von Skybeamern sowie blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sind nicht zulässig.
 - Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
 - Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d. h. je Solarglas-Seite 3 %).
 - Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Waldflächen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude sowie der Verkehr- und Lagerflächen	Verlust von Lebensräumen	– –
Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und Bepflanzung dieser mit heimischen Sträuchern	Schaffung neuer Lebensräume	+
betriebsbedingt		
Nutzung als Treibholzlagerplatz, zeitweiser Maschinenbetrieb	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Durch die künftige Nutzung des Plangebietes als Treibholzlagerplatz kommt es nicht zu einer Änderung der geologischen Untergrundverhältnisse. Die im Gebiet vorhandenen künstlichen Ablagerungen bleiben unverändert.
- Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Bodenabtragungen und -aufschüttungen sind daher nicht erforderlich.
- Während der Rodung der Waldfläche wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Darüber hinaus kommt es zu großflächigen Neuversiegelungen und zu Bodenverdichtungen. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche beträgt 180m². Die übrigen Flächen des Sondergebietes sollen – mit Ausnahme der Grünfläche im westlichen Bereich – zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen durch die vorhandenen Altlasten vollständig versiegelt werden. Insgesamt werden demnach 4.172 m² neu versiegelt. In diesen Bereichen kann künftig keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Diese sind wie folgt:
 - Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein großer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude sowie der Verkehr- und Lagerflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
betriebsbedingt		
Nutzung als Treibholzlagerplatz	Ggf. Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Durch die Nutzung des Plangebietes als Treibholzlagerplatz ergeben sich keine Beeinträchtigungen des westlich in einer Entfernung von 270m verlaufenden "Bösenreutiner Tobelbaches".
- Durch das Vorhaben kommt es zu großflächigen Neuversiegelungen und zu Bodenverdichtungen. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche beträgt 180 m². Die übrigen Flächen des Sondergebietes sollen – mit Ausnahme der Grünfläche im westlichen Bereich – zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen durch die vorhandenen Altlasten vollständig versiegelt werden. Insgesamt werden demnach 4.172 m² neu versiegelt. In den versiegelten Bereichen kann das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr versickern. Hierdurch nimmt die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate ab.

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des Umfangs des Vorhabens ausgeschlossen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Diese sind wie folgt:
 - Um Verunreinigungen des Grundwassers künftig zu vermeiden, sind im Baugebiet wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) unzulässig. Die Nutzung als Treibholzlagerplatz kann aus dieser Sicht als Verbesserung zum jetzigen Zustand betrachtet werden.
 - Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
 - Es ist vorgesehen, anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen über einen Regenwasserkanal der angrenzenden Kreisstraße abzuleiten.
 - Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr	Ggf. Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Böden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude sowie der Verkehr- und Lagerflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
Errichtung der Gebäude sowie der Verkehr- und Lagerflächen	durch Flächenversiegelung künftige Reduktion der Verunreinigungen des Grundwassers aufgrund der Altlasten	+
betriebsbedingt		
Nutzung als Treibholzlagerplatz	Ggf. Schadstoffeinträge	–

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

- Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es geringfügig zu anfallendem Abwasser.
- Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der städtischen Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die städtischen Leitungen.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist über einen Regenwasserkanal der angrenzenden Kreisstraße abzuleiten.
- Aufgrund der nahezu ebenen Topografie innerhalb des überplanten Bereiches und den in allen Himmelsrichtungen vorhandenen, tiefergelegenen Verkehrs- bzw. Forstwegen, ist nicht mit Überflutungsproblemen durch oberflächlich zufließendes Hangwasser zu rechnen.

2.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Durch die Rodung der Waldflächen geht auch die frischluftproduzierende und temperaturregulierende Wirkung der Bäume verloren. Darüber hinaus nimmt in den offenen Flächen die Verdunstung zu. Durch die großflächige Neuversiegelung nimmt die Wärmeabstrahlung zu. Aufgrund der angrenzend verbleibenden Waldflächen kommt es aber nicht zu einer wahrnehmbaren Verschlechterung des Kleinklimas im weitläufigeren Umfeld der Planung.
- Das Zusammenspiel der bewaldeten Flächen mit dem westlich gelegenen Tal des "Bösenreutiner Tobelbaches" zur Belüftung des Stadtkerns und dessen Versorgung mit Frischluft wird durch das Vorhaben aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes nicht in spürbarem Maße beeinträchtigt. Die Gehölzrodungen sollten dennoch auf ein absolutes Mindestmaß beschränkt werden.
- Die Funktion des Plangebietes und dessen Umfeld als siedlungsrelevante Kaltluftabflussbahn, welche im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes (Plan 11) dargestellt sind, werden durch Umfang und Form der geplanten Bebauung (eine von Nord nach Süd gestreckte Halle) sowie der im Umfeld verbleibenden unbebauten Flächen nicht beeinträchtigt.
- Durch die Nutzung des Plangebietes als Treibholzlagerplatz ist nicht mit einem Anstieg an Verkehr in einem Ausmaß zu rechnen, welcher zu einer erheblichen Zunahme von Schadstoffen in der Luft und damit zu einer Verschlechterung der Luftqualität führt.
- Auch künftig kann die südlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.

- Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft reduziert werden. Diese sind wie folgt:
 - Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am westlichen bzw. südwestlichen Rand des Geltungsbereiches samt der Bepflanzung dieser mit heimischen Sträuchern. Diese tragen, wenn auch in geringem Umfang, mit ihrer frischluftproduzierenden und temperaturregulierenden Wirkung zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.
 - Die Rodungen der Waldfläche ist das absolute Mindestmaß zu beschränken, um die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering zu halten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Verlust der Waldflächen	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung	–
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude sowie der Verkehr- und Lagerflächen	erhöhte Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Eingrünung / Pflanzung von Gehölzen	Frischluftproduktion/Luftfilterung	+
betriebsbedingt		
Nutzung als Treibholzlagerplatz	Geringfügige Verkehrsabgase	–

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

- Durch die Rodung der Waldflächen und der Umsetzung des Vorhabens als Treibholzlagerfläche erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, basierend auf den vorliegenden Blickbeziehungen nach Süden in Richtung des Ortsteiles Rickenbach.
- Für die übrigen Himmelsrichtungen entstehen aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit ins Plangebiet keine Beeinträchtigungen.

- Die Gehölzbestände im Plangebiet gehen durch die Rodung als ökologisch und landschaftsästhetisch bedeutsames Element verloren. Hierdurch und durch die Nutzung als Treibholzlagerfläche erfährt auch die Erholungseignung des Plangebietes im Kontext des östlich angrenzenden Parkplatzes eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Die Funktion des Plangebietes als Verbindung zur freien Landschaft in nördliche und östliche Richtung und damit die Funktion sowohl für die lokale Bevölkerung als auch für Touristen als Route für Spaziergänge, kleinere Wanderungen oder Gassi-Runden bleibt bei Durchführung des Vorhabens jedoch erhalten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Diese sind wie folgt:
 - Die Lampen sind in den Nachtstunden von 22:00 bis 6:00 Uhr, soweit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich, abzuschalten. Die Benutzung von Skybeamern sowie blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sind nicht zulässig. Auf diese Weise kann die visuelle Wahrnehmbarkeit des Plangebietes deutlich reduziert werden.
 - Die Rodung der Waldflächen ist auf das absolute Mindestmaß zu beschränken, um die Auswirkungen auf das Schutzgut so gering wie möglich zu halten.
 - Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am westlichen bzw. südwestlichen Rand des Geltungsbereiches samt der Bepflanzung dieser mit heimischen Sträuchern, sorgt für eine Reduktion der Wahrnehmbarkeit und Einsehbarkeit des Treibholzlagers.
 - Für die Gehölzpflanzungen im Gebiet und in der öffentlichen Grünfläche sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Durch die Pflanzung der Sträucher im Bereich der öffentlichen Grünfläche als Eingrünung, werden, wenn auch in geringem Ausmaß, die Auswirkung auf das Landschaftsbild verringert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
Rodung der Waldflächen	geringere Attraktivität für Naturerlebnis und Erholungseignung	–

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude sowie der Verkehr- und Lagerflächen	Beeinträchtigung der Blickbeziehungen nach Süden	–
Eingrünung / Pflanzung von Gehölzen / Verwendung heimischer Arten	Geringfügige Reduktion der Auswirkungen auf das Landschaftsbild	+

betriebsbedingt

Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–
Nutzung als Treibholzlagerplatz	geringere Attraktivität für Naturerlebnis und Erholungseignung	–

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

- Durch die Rodung der Waldflächen und der Nutzung des Plangebietes als Treibholzlagerplatz gehen die forstwirtschaftlich genutzten Flächen verloren. Hierdurch wird der Beitrag zur regionalen Forstwirtschaft sowie zur Sicherung von Arbeitsplätzen geringfügig verschlechtert. Erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der in der Umgebung verbleibenden Waldbestände nicht zu erwarten.
- Die südlich verlaufende Zufahrtsstraße kann im Kontext des östlich angrenzenden Parkplatzes und den von diesem Bereich ausgehenden Waldwegen auch nach Umsetzung der Planung als Fuß- und Radweg für eine Verbindung in die freie Landschaft in nördliche und östliche Richtung genutzt werden. Der nördlich außerhalb in West-Ost-Ausrichtung verlaufende Waldweg bleibt als offizieller Wanderweg "Wanderregion Allgäu – Wanderwegenetz" (Freizeitwege-ID 12716) vom Vorhaben unberührt.
- Die Lärm- und Geruchs-Emissionen ausgehend von dem westlich des Geltungsbereiches verlaufenden "Bösenreutiner Steigs" sowie des südwestlich auf gegenüberliegender Straßenseite gelegenen "Umlade- und Wertstoffzentrums Lindau" bleiben unverändert. Gleiches gilt für die im Süden angrenzende landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht gegeben.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Diese sind wie folgt:
 - Die bei den obigen Schutzgütern genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dienen indirekt auch dem Wohl des Menschen (bspw. künftige Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers oder weitestmöglicher Erhalt der Artenvielfalt). Darüberhinausgehende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht vorgesehen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
Rodung der Waldflächen	Verlust der Flächen für die regionale Forstwirtschaft	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude sowie der Verkehr- und Lagerflächen	Schaffung erforderlicher Treibholzlagerplätze	0
Großflächige Versiegelung der Fläche	durch Flächenversiegelung künftige Reduktion der Verunreinigungen des Grundwassers aufgrund der Altlasten	+
betriebsbedingt		
Nutzung als Treibholzlagerplatz	Geringfügige Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau (B) unverzüglich zu benachrichtigen.

2.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden sind nur in geringfügigem Umfang zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Plangebiet kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die Beleuchtung des Sondergebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

2.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe e BauGB und Nr.2b Buchstabe d d Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

2.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr.2b Buchstabe g g Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung bzw. Umnutzung der derzeit forstwirtschaftlich genutzten Flächen als Treibholzlagerflächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale

Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

2.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der nahezu ebenen Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

2.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 2.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.i BauGB):

Die Beseitigung der Vegetation im Zuge der Umsetzung des Vorhabens stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern.

- 2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr.2c Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB):

- 2.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Bereits die Punkte 1.2 und 1.3 (Art und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Geplant ist ein Sondergebiet mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 180 m² sowie zulässigen Nebenanlagen (versiegelte Lagerflächen) im restlichen Bereich des festgesetzten Sondergebietes. Insgesamt werden demnach 4.172 m² neu versiegelt. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 2.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb.8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 2.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um standortgerechte Wälder und Feldgehölze junger Ausprägung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 2.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher Ertragsfunktion. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 2.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen, auf denen ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen durch die vorhandenen Altlasten gegeben ist. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

- 2.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 2.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um landschaftsprägende Elemente wie Ufer, Waldränder usw. und Bereiche mit besonderer Erholungseignung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c, hohe Bedeutung.
- 2.2.4.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes durch eine öffentliche Grünfläche mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Einschränkungen zur Beleuchtung: Die Lampen sind in den Nachtstunden von 22:00 bis 6:00 Uhr, soweit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich, abzuschalten. Die Benutzung von Skybeamern sowie blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sind nicht zulässig. Auf diese Weise kann die visuelle Wahrnehmbarkeit des Plangebietes deutlich reduziert werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Einschränkungen zur Reflektion von PV-Anlagen zwecks Insektenschutz (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen und der Gebäudeformen (Schutzgut Landschaftsbild)
 - Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Um Verunreinigungen des Grundwassers künftig zu vermeiden, sind im Baugebiet wasserdurchlässige Beläge unzulässig (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- 2.2.4.9 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o.g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

2.2.4.10 In den Bereichen mit mittlerer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 8 WP/m² und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

2.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
L231 - Buchenwälder basenarmer Standorte - junge Ausprägung (Bereich Sondergebiet)	4.172	8	1,0	33.376
L231 - Buchenwälder basenarmer Standorte - junge Ausprägung (Bereich Grünfläche)	179	8	0	0
Verkehrsflächen vollversiegelt (Bestand)	249	0	0	-
Summe	4.600			33.376
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)				33.376

2.2.4.12 Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen und die Lage der Ausgleichsflächen werden noch abgestimmt.

2.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

2.2.5.1 Im Vorfeld der Planung hatten sich der Vorhabenträger und die Stadt Lindau (B) mit Standortalternativen im Stadtgebiet auseinandergesetzt. Als alternativer Standort wurde das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1823/0, Gemarkung Reutin, neben der Seemeisterstelle untersucht. Dieser Standort liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerisches Bodenseeufers. Angrenzend sind FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden. Der Betrieb eines Treibholzlagerplatzes und die Errichtung baulicher Anlagen würde zu einem sehr starken Konflikt mit den Belangen des Naturschutzes sowie zu Verkehr- und Lärmkonflikten führen. Darüber hinaus wird der Standort derzeit als öffentlicher Seezugang, Badebereich und Liegewiese genutzt. Der Betrieb des Treibholzlagerplatzes und die Errichtung baulicher Anlagen würde daher zu einem starken Konflikt im Bereich Freizeit und Erholung führen. Die Zufahrtssituation ist in dem Bereich ebenfalls als kritisch einzustufen. Die Zufahrt ist derzeit zu schmal und nicht für den Schwerlastverkehr ausgelegt. Die Zufahrt müsste verbreitert werden. Hierfür

wäre ein Grunderwerb erforderlich, der einen hohen Kostenaufwand zur Folge hätte. Aus den genannten Gründen lehnt das Landratsamt Lindau (B), Untere Naturschutzbehörde, diesen Standort ab.

Es wurden lediglich diese zwei Standorte geprüft, da diese beiden Flächen die einzigen sind, die im Eigentum des Freistaates liegen und von den Rahmenbedingungen (Verfügbarkeit, Topografie, Lage und Größe der benötigten Flächen) in Frage kamen. Weitere Flächen, die sich darüber hinaus im Eigentum des Freistaates Bayern befinden, kommen nicht in Betracht. Der jetzige Standort eignet sich aufgrund der vormaligen Nutzung als Mülldeponie als fast vollständig versiegelter Lagerplatz. Durch die großflächige Versiegelung wird künftig die Verunreinigung des Grundwassers aufgrund der vorkommenden Altlasten reduziert. Die Nutzung als Treibholzlagerplatz kann aus dieser Sicht als Verbesserung zum jetzigen Zustand betrachtet werden. Die notwendige Erschließung ist bereits vorhanden.

2.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

2.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

2.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

2.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

2.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021)
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

2.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

- 2.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):
- 2.3.2.1 Um bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Lindau (B) in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen.
- 2.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 2.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 "Treibholzlagerplatz und Betriebshof Wasserwirtschaftsamt" wird ein Sondergebiet "Treibholzlager/Betriebshof" ausgewiesen.
- 2.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich der Waldflächen zwischen den Ortsteilen Rickenbach (Lindau) und Bösenreutin (Sigmarszell) entlang des "Bösenreutiner Steigs", nordöstlich des Siedlungsbereiches von Lindau (B). Der "Bösenreutiner Steig" verläuft westlich angrenzend an das Plangebiet. Südwestlich, auf gegenüberliegender Straßenseite liegt das "Umlade- und Wertstoffzentrum Lindau", welches von weiteren Waldflächen umgeben ist. Südlich an den Geltungsbereich grenzt eine Zufahrtsstraße an, welche zu dem östlich außerhalb liegenden Parkplatz führt. Südlich der Zufahrtsstraße liegen Intensivobstplantagen. Östlich jenseits des Parkplatzes und nördlich angrenzend stocken weitere Waldflächen.
- 2.3.3.3 Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Biotope im räumlichen Umfeld erfahren bei Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine Beeinträchtigung.
- Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 105 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371). Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Verträglichkeitsabschätzung der Sieber Consult GmbH vom xy.xy.2022). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.
- 2.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Rodung der Waldflächen im Plangebiet und beim Schutzgut Boden durch

die großflächige Versiegelung. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen reduziert werden. Siehe hierzu die Aufzählungen bei den jeweiligen Schutzgütern (Ziffern 2.2.3.1 ff.).

- 2.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 33.376 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der **Fl.-Nr. yyc der Gemarkung xy** kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: ...

- 2.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin forstwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

- 2.3.3.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,46 ha.

- 2.3.3.8 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

- 2.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu §2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 2.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

- 2.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 29.11.2011)

- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom ... (zu den Auswirkungen des Vorhabens auf das westlich liegende FFH-Gebiet "Allgäuer Molassetobel" (Nr.8326-371) insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen, Lärm, Eintrag von Luftschadstoffen sowie Wassereinleitungen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 15.03.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

3.1 Umsetzung der Planung**3.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

3.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

3.1.2 Wesentliche Auswirkungen

3.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

3.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

3.1.3 Durchführungsvertrag

3.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

3.2 Erschließungsrelevante Daten**3.2.1 Kennwerte**

3.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,46 ha

3.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als SO	0,44	95,7 %
Sonstige Verkehrsflächen	0,02	4,3 %

3.2.2 Erschließung

3.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau (B) (GTL)

3.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe

- 3.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 3.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B)
- 3.2.2.5 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.134 "Treibholzlagerplatz und Betriebshof Wasserwirtschaftsamt" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Blick von Südosten auf
das Plangebiet



Blick von Süden auf das
Plangebiet



Blick auf die Zufahrt



Plan aufgestellt am: 03.08.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	R. Zahner
Stadtplanung und Projektleitung	L. Burger
Landschaftsplanung	M. Werner
Immissionsschutz	D. Wolf
Artenschutz	J. Staggenborg

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. L. Burger)