



**Stadt Lindau a. B.**  
8. Änderung "Beherbergungsbetriebe"  
des Bebauungsplanes  
"Nr. 73 Erweiterung des  
Gewerbegebietes"

**Umweltbericht**  
Fassung 14.03.2022  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)

*redaktionell überarbeitet  
08.06.2022 Stadt Lindau*

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 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 4

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

- 2.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 2.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 2.1.1.1 Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen.
- 2.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um das bestehende Gewerbegebiet im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes", rechtsverbindlich seit 29.01.1976. Der überplante Bereich liegt im Osten der Stadt Lindau a. B. im Stadtteil Reutin. Das Plangebiet grenzt im Süden an die "Bregenzer Straße" bzw. die Bahnlinie, im Westen und Osten an gewerbliche Flächen und im Norden bzw. Nordosten an landwirtschaftlichen Flächen (Grünflächen und Obstplantagen) mit der dahinterliegenden Bebauung des Ortsteiles Rickenbach.
- 2.1.1.3 Wesentliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" sind die Festsetzung von Gewerbegebiets-Flächen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximalen Gebäudehöhen von 14 m und der "Robert-Bosch-Straße" sowie der "Von-Behring-Straße" als Straßenverkehrsfläche.
- 2.1.1.4 Für die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" 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.
- 2.1.1.5 Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen. Neuversiegelungen sind nicht vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert. Eine Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist nicht erforderlich.

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

### **2.1.2.1 Regionalplan:**

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z. B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

### **2.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:**

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 29.11.2011 (zuletzt geändert vom 21.05.2013) stellt im überplanten Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Die Biotop im Nordwesten und Osten des überplanten Bereiches werden ebenfalls dargestellt. Darüber hinaus sind die nördlich und nordöstlich des Geltungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Flächen als "Suchräume für Entwicklungsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" enthalten. Der Landschaftsplan sieht zudem entlang der "Robert-Bosch-Straße" und entlang des "Heuriedweges" eine Begrünung des Straßenraumes (Leitstruktur Großbäume) vor. Für den Aubach östlich der "Von-Behring-Straße" sieht der Landschaftsplan die Entwicklung des Gewässers vor. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

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

Südlich in ca. 320 m Entfernung zum Geltungsbereich überlagern sich beginnend mit dem Uferbereich des Bodensees das FFH-Gebiet "Bayerisches Bodenseeufers" (ID: 8423-301) sowie das Vogelschutzgebiet "Bayerischer Bodensee" (ID: 8423-401). Geschützt werden hierdurch die naturschutzfachlichen bedeutenden Lebensräume entlang des Bodenseeufers, konkret nährstoffreiche Stillgewässer mit Pioniergesellschaften oder Armleuchteralgen, Pfeifengraswiesen aber auch Niedermoore. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" ist keine Vorprüfung bzw. Verträglichkeitsprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den im Bereich des Bodenseeufers ausgewiesenen Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

### **2.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:**

- Teilweise innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Osten eine Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotops "Streuobstbestände südlich Rickenbach" (Biotop-Nr. 8424-0152).
- Im Nordwesten ragt ein weiteres geschütztes Biotop "Naßwiesenreste und Feuchtsäume in Reutin" (Biotop-Nr. 8424-0151) in den Geltungsbereich hinein.



- Nordwestlich liegt darüber hinaus in ca. 360 m Entfernung jenseits der "Bregenzer Straße" und der Bahnlinie das Landschaftsschutzgebiet "Baye-risches Bodenseeufer" (ID: LSG-00388.01).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### 2.1.2.5 Biotopverbund:

Da es sich beim Plangebiet um bestehende Gewerbegebietsflächen im Osten der Stadt Lindau a. B. handelt, kommt dem überplanten Bereich keine Bedeu-tung im landesweiten Biotopverbund zu.

#### 2.1.2.6 "Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Lindau 2030":

Der Landschaftsfinger "In den feuchten Senken" liegt direkt nördlich angren-zend. Im Osten ragt dieser sogar etwas in den Geltungsbereich hinein, wo sich noch landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet. Hier ist in etwa im Bereich der Grenze des Geltungsbereiches auch eine Wegeverbindung von Nord-West nach Süd-Ost vorgesehen, die später nach Norden abzweigt.

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

### 2.2.1 **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umwelt-zustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Ge-biete, 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 Vorkom-men geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um bestehende Gewerbegebietsflächen im Osten der Stadt Lindau a. B. Der Geltungsbereich ist großflächig versie-gelt. Innerhalb eingestreut kommen jedoch auch kleinflächige Grünflächen vor, die aufgrund der Standortbedingungen und der häufigen Mahd eine geringe Artenvielfalt aufweisen.
- Gehölze kommen auf den Grünflächen und entlang der Straßen vor.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere we-gen der benachbarten Bebauung und der Verkehrswege stark vorbelastet. Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen (Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehen-den Gewerbegebieten) sind in den Grünflächen und den Gehölzen vorwie-gend Ubiquisten bzw. Kulturfolger (störungstolerante) Kleinlebewesen (In-sekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.

- Da es sich beim Plangebiet um bestehende Gewerbegebietsflächen handelt, kommt dem überplanten Bereich keine Bedeutung im landesweiten Biotopverbund zu.
- 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, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 28.02.2022 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 03.03.2022). Dabei gelangen zwar keine Nachweise von Fledermaus-Vorkommen, einige Gebäude im Plangebiet stellen jedoch für Fledermäuse geeignete Spaltenquartiere dar. Die Gebäude sind darüber hinaus auch potenzielle Brutplätze für Gebäudebrüter wie den Haussperling. Das zum Teil leerstehende Privathaus des Fl.-Nr. 1719 weist sowohl halbgeschlossene Jalousien als auch eine Vielzahl an Nischen und Spalten und damit ein hohes Quartierpotenzial auf. Am selben Gebäude konnte unterhalb der Dachtraufe in einer Fassadenlücke ein Mehlschwalbennest festgestellt werden. Im Geltungsbereich finden sich weiterhin Privatwohnhäuser und Lager- bzw. Gewerbehallen die aufgrund vorhandener Strukturen, wie Spalten, Nischen und Querstreben, geeignete Brutplätze für Gebäudebrüter bieten. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze sind ebenfalls potenzielle Brutplätze für Zweigbrüter. Vor allem bei den älteren Bäumen der Fl.-Nrn. °1729, 1719 und auch entlang der Robert-Bosch-Straße ist eine Nutzung als Brutstätte durch die bei ornitho.de gemeldeten Höhlenbrüterarten möglich. Die Schotterfläche der Fl.-Nr. °1708 weist im zentralen Teil als auch an den nördlichen und östlichen Rändern divers strukturierte Säume auf, die sowohl Reptilien als auch Zweigbrütern als Lebensraum zur Verfügung stehen können. Vor allem der nördliche Teil des im Geltungsbereich liegenden Tobelbachs weist südöstlich ausgerichtete Grasböschungen und Saumstrukturen auf, die ein Vorkommen der Zauneidechse vermuten lassen. Der Bach kann ebenfalls Lebensraum für die Gebirgsstelze bieten, die bereits im Zuge der Relevanzbegehung nachgewiesen werden konnte. Die große Vielzahl an säumenden Gehölzen kann erneut Zweigbrütern als Niststandort zur Verfügung stehen
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe 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.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu der geologischen Einheit der holozänen Seeablagerungen. Aus diesen haben sich laut Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm entwickelt.
- Durch die bestehende gewerbliche Nutzung und die großflächige Versiegelung sind die anstehenden Böden und die geologischen Verhältnisse nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vorhanden. Lediglich im Bereich der vorhandenen Grünflächen können die Bodenfunktionen noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllt werden.
- *Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gemäß Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt vom 07. April 2022 folgende Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen: ABuDIS-Nr. 77600007, ABuDIS-Nr. 77600044, ABuDIS-Nr. 77600559, ABuDIS-Nr. 77600549, ABuDIS-Nr. 77600491*
- *Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich gemäß Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt vom 07. April 2022 folgende Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen: ABuDIS-Nr. 77600007, ABuDIS-Nr. 77600547, ABuDIS-Nr. 77600552.*
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe 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 Naturnähe 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.

- Innerhalb des Plangebietes verläuft von nordöstliche in südwestliche Richtung entlang der "Von-Behring-Straße" der "Bösenreutiner Tobelbach", welcher außerhalb des Geltungsbereiches nach etwa 340 m in den Bodensee mündet. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft darüber hinaus der "Rickenbach" bzw. „alte Rickenbach". *Dieser wird über eine Entnahmeleitung aus dem Bösenreutiner Tobelbach mit Wasser versorgt und mündet nach ca. 1,5 km Fließstrecke am westlichen Rand des Eichwaldbades in den Bodensee.*
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Im Landschaftsplan (Plan 3 - Wasser) werden im nordwestlichen Plangebiet "Bereiche mit oberflächennah anstehendem Grundwasser" dargestellt. Die Darstellung betrifft gewerblich genutzte Flächen.
- Durch die großflächige Versiegelung des Plangebietes kann anfallendes Niederschlagswasser lediglich im Bereich der vorhandenen Grünflächen über die belebte Oberbodenschicht versickern.
- 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.

- Durch die bestehende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet fallen bereits Abwässer an. Dieses wird über die bestehenden Kanäle der städtischen Kläranlage zugeführt.
- Der überplante Bereich ist auch an die Frischwasserversorgung angeschlossen.
- Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Das Gelände des Plangebietes ist weitestgehend eben, weshalb bei Starkregenereignissen nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen ist.

#### 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 Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet ist durch die Lage im Bodenseebecken durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 9.3°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) bei etwa 1632 mm.
- Beim Plangebiet handelt es sich um bestehende Gewerbegebietsflächen im Osten der Stadt Lindau a. B. Die Flächen sind großflächig versiegelt. Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Innerhalb eingestreut kommen auch kleinflächige Grünflächen vor, die durch die geringe Größe jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftproduktion haben und die Wärmeabstrahlung der bebauten Bereiche nur geringfügig abmildern können.
- Die auf den Grünflächen und entlang der Straßen vorkommenden Gehölze produzieren in gewissem Umfang Frischluft und wirken sich durch die temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung positiv auf das Kleinklima aus. Nördlich an das Gewerbegebiet angrenzend liegt (laut Landschaftsplan) die Kaltluftentstehungsfläche Heuried-Rickenbach.
- Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an, wodurch die Luftqualität erheblich vorbelastet ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe 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.

- Beim Plangebiet handelt es sich um bestehende Gewerbegebietsflächen im Osten der Stadt Lindau a. B. Die Flächen sind großflächig versiegelt.
- Durch die bestehende Bebauung innerhalb und der weiten Umgebung des Plangebietes ist die Einsehbarkeit in dieses stark eingeschränkt bis nicht gegeben. Lediglich aus nördlicher Richtung ist das Plangebiet aufgrund der hier vorkommenden landwirtschaftlichen Flächen einsehbar.
- Dem Bereich kommt aufgrund der Bestandsbebauung innerhalb der Stadt Lindau a. B. keine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung zu.
- Kulturhistorisch oder ökologisch hochwertige Bestandteile befinden sich nicht innerhalb des überplanten Bereiches.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe 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 gewerblich genutzt. Es besitzt keine Naherholungsfunktion und keine touristische Bedeutung. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen zahlreiche Betriebe, die Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung bieten. Durch die Nähe zur Autobahn und die ebene Topografie des Planbereichs weist der Geltungsbereich eine besondere Eignung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe auf.
- Rad-, Fuß- und Wanderwege liegen nicht innerhalb oder im direkten Umfeld der Planung. Die bestehenden gewerblichen Einrichtungen besitzen keine für die Erholung geeigneten Strukturen.
- Durch die gewerbliche Nutzung und die Verkehrswege in der direkten Umgebung des Plangebietes gehen Lärm- und Geruchsemissionen aus.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe 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.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen in Form von Photovoltaikanlagen auf einzelnen Dächern.

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1135-1149 kWh/m<sup>2</sup>. 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.

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 gewerblichen weitgehend Nutzungen unverändert. Es ist aber auch mit der Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben zu rechnen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine bis nur geringfügige Änderungen zu erwarten, da sich die Änderung nur auf die Nutzungsart bezieht. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine weitere Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet bleibt an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Luftqualität bleibt unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben weitgehend unverändert. Für das Schutzgut Mensch kann die Zulässigkeit schützenswerter Nutzungen zur Nachtzeit dazu führen, dass zur Einhaltung der Immissions-Nachtwerte innerhalb eines Gewerbegebietes weitergehende Maßnahmen oder Umplanung von den bestehenden Gewerbetreibenden zu fordern wären, welche ohne das Vorliegen von schützenswerten Nutzungen zur Nachtzeit nicht erforderlich wären. Ebenfalls könnte das bestehende Defizit von gewerblichen Bauflächen für produzierendes Gewerbe innerhalb der Stadt Lindau vergrößert werden, wenn sich im Plangebiet Beherbergungsbetriebe ansiedeln. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. 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 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 a. 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 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel, in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen.
  - Darüber hinaus sind keine Änderungen vorgesehen, die sich auf die bestehenden Nutzungsstrukturen auswirken würden. Die vorkommenden Gehölze bleiben erhalten. Die Artenvielfalt des Plangebietes bleibt unverändert.
  - Die Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes haben auf die Durchgängigkeit für Tiere keine verschärfenden Auswirkungen. Gleiches gilt für die im Gebiet und im Umfeld auftretenden Lärmemissionen durch den Verkehr und den Lärmemissionen aus den Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten.
  - Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, die über die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" vom 29.01.1976 enthaltenen Festsetzungen hinausgehen, sind im Zuge der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes aufgrund des geringen Umfangs der Änderungen nicht vorgesehen.
  - Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen, die über die Wirkungen der Bestandssituation hinausgehen, sind im Rahmen der vorgesehenen Änderungen nicht zu erwarten.
  - Bei Erhalt der ökologisch wertvollen Bäume auf Fl.-Nr. °1729, 1719 und 1691 und Beachtung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH genannten Maßnahmen, ist bei Fortführung des Bauleitplanverfahrens nicht mit dem Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 03.03.2022).
  - Insgesamt verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut. Für das Schutzgut ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung.
- 2.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen.

- Die innerhalb und westlich außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind von der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" nicht betroffen.
- Neuversiegelungen sind hierdurch nicht gegeben, die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert. Die vorhandenen Grünflächen bleiben bestehen und die hier noch vorkommenden unversiegelten Böden können ihre Funktionen auch künftig noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen.
- Insgesamt verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut. Für das Schutzgut ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung.

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

- Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel, in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen.
- Dies hat keine Neuversiegelung und damit keine Veränderungen der Versickerungsleistung von anfallendem Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildungsrate zur Folge. Die vorhandenen Grünflächen bleiben bestehen, anfallendes Niederschlagswasser kann auf diesen Flächen auch künftig über die belebte Oberbodenschicht versickern.
- Der von nordöstliche in südwestliche Richtung entlang der "Von-Behring-Straße" verlaufende "Bösenreutiner Tobelbach" erfährt im Zuge der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" keine Beeinträchtigungen. Gleiches gilt für *den "Rickenbach" bzw. „Alten Rickenbach“*.
- Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" hat darüber hinaus keine Auswirkungen auf die im Landschaftsplan (Plan 3 - Wasser) im nordwestlichen Plangebiet dargestellten "Bereiche mit oberflächennah anstehendem Grundwasser". Die Situation für die in diesem Bereich vorhandene gewerbliche Bebauung bleibt unverändert.
- Insgesamt verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut. Für das Schutzgut ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung.

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

- Im Zuge der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" kommt es nicht zu neuen Bauvorhaben und damit auch nicht zu einer Zunahme von anfallendem Abwasser.
- Die Wasserversorgung des Plangebietes bleibt unverändert.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Änderungen in Bezug auf oberflächlich abfließendes Hangwasser bei Starkregenereignissen können ausgeschlossen werden.



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 gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen. Im Zuge der Änderung kommt es nicht zu einer Neuversiegelung von Flächen. Die Wärmeabstrahlung resultierend aus der großflächigen Versiegelung wird nicht verschärft.
- Die kleinflächigen Grünflächen bleiben erhalten und mildern weiterhin die Wärmeabstrahlung der bebauten Bereiche geringfügig ab. Die laut Landschaftsplan nördlich an das Gewerbegebiet angrenzende Kaltluftentstehungsfläche Heuried-Rickenbach bleibt von der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" unberührt.
- Die auf den Grünflächen und entlang den angrenzenden Straßen vorkommenden Gehölze bleiben ebenfalls bestehen und produzieren auch künftig in gewissem Umfang Frischluft und wirken sich durch die temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung positiv auf das Kleinklima aus.
- Die aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen einwirkenden Schadstoffe in der Luft an bleiben unverändert.
- Insgesamt verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut. Für das Schutzgut ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung.

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

- Im Zuge der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" werden Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Im Zuge der Änderung kommt es nicht zu einer Neuversiegelung von Flächen und nicht zur Schaffung von weiterer Bebauung.
- Die stark eingeschränkte Einsehbarkeit ins Plangebiet bleibt unverändert. Für die Einsehbarkeit aus nördlicher Richtung ergeben sich ebenfalls keine weiteren Beeinträchtigung.
- Aufgrund der nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für die Naherholung kommt es diesbezüglich zu keinen Beeinträchtigungen.
- Kulturhistorisch oder ökologisch hochwertige Bestandteile sind von der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" nicht betroffen. Für das Schutzgut ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung.

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

- Nach der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" wird das Plangebiet auch weiterhin gewerblich genutzt. Es besitzt auch künftig keine Naherholungsfunktion und keine touristische Bedeutung.
- Rad-, Fuß- und Wanderwege bleiben vom Vorhaben unberührt.
- Die von der gewerblichen Nutzung und den Verkehrswegen in der direkten Umgebung des Plangebietes ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen bleiben unverändert.
- Für das Schutzgut ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung.

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 Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise 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 a. B. unverzüglich zu benachrichtigen.
- Für das Schutzgut ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nutzungsänderung.

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)

- Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen), die über die bestehende gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich hinausgehen, sind im Zuge der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" nicht zu erwarten.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes und die daraus resultierende Lichtabstrahlung in die umliegenden bebauten Flächen bleiben unverändert.
- 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 dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle fallen auch künftig insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll an. Anfallende Abfälle werden weiterhin nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederverwendet (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung). Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

Im Rahmen der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" sollen in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden. Die Nutzungen innerhalb des überplanten Bereiches bleiben unverändert. Es werde weiterhin nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

2.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee 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. Diese Empfehlungen gelten gleichermaßen bei Durchführung der Planung sowie Nichtdurchführung der Planung.

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 ee 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):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

**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 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen. Neuversiegelungen sind nicht vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert. Eine Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist nicht erforderlich. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nötig.

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

- 2.2.5.1 Da die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" lediglich das Ziel verfolgt in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen, war eine Prüfung alternativer Standorte oder Planungen nicht erforderlich und wurde demnach auch nicht durchgeführt.

**2.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem 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 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 – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
  - 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    Zum Zeitpunkt der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 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    Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen. Eine Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sowie Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" sind nicht erforderlich.
- 2.3.3    Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 2.3.3.1    Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen.
- 2.3.3.2    Beim Plangebiet handelt es sich um das bestehende Gewerbegebiet im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes", rechtsverbindlich seit 29.01.1976. Der überplante Bereich liegt im Osten der Stadt Lindau a. B. im Stadtteil Reutin. Das Plangebiet grenzt im Süden an die "Bregenzer Straße" bzw. die Bahnlinie, im Westen und Osten an gewerbliche Flächen und im Norden bzw. Nordosten an landwirtschaftlichen Flächen (Grünflächen und Obstplantagen) mit der dahinterliegenden Bebauung des Ortsteiles Rickenbach.



- 2.3.3.3 Wesentliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" sind die Festsetzung von Gewerbegebiets-Flächen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximalen Gebäudehöhen von 14 m und der "Robert-Bosch-Straße" sowie der "Von-Behring-Straße" als Straßenverkehrsfläche.
- 2.3.3.4 Die 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes "Nr. 73 Erweiterung des Gewerbegebietes" verfolgt das Ziel, in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen. Neuversiegelungen sind nicht vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert. Eine Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist nicht erforderlich.
- 2.3.3.5 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die überplante Fläche weiterhin gewerblich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Es käme vermutlich in Teilen zu einer Nutzungsänderung in der Form, dass die bisherige gewerbliche Nutzung durch Beherbergungsbetriebe abgelöst wird. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 2.3.3.6 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.
- 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
  - 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
  - Luftbilder (Google, Gemeinde...)
  - Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 29.11.2011 (zuletzt geändert vom 21.05.2013)

- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 03.03.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- "Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Lindau 2030" von April 2016

Umweltbericht erstellt am:

14.03.2022  
*Redaktionell überarbeitet*  
*Stadt Lindau*  
*08.06.2022 Hutner*

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Wein-  
garten

(i.A. M. Sc. Martin Werner)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Verfassers.