



## 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“  
Stadtteil Aeschach

### A) BEGRÜNDUNG MIT B) UMWELTBERICHT

## ENTWURF

[Hinweis: Änderungen zur Vorentwurfsfassung vom 25.10.2023 sind farblich gekennzeichnet.](#)

Auftraggeber: Stadt Lindau

Fassung vom 15.05.2024

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 20047  
Bearbeitung: MT

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>A)</b> | <b>BEGRÜNDUNG</b>   | <b>3</b>  |
| 1.        | Ziele und Zwecke der Planung .....  | 3         |
| 2.        | Verfahren.....  | 3         |
| 3.        | Darstellung im Flächennutzungsplan .....  | 4         |
| 4.        | Bestandssituation (Topografie und Vegetation).....  | 6         |
| 5.        | Übergeordnete Planungen .....   | 6         |
| 6.        | Denkmalschutz .....   | 13        |
| 7.        | Artenschutz.....  | 14        |
| 8.        | Umweltbelange.....  | 14        |
| 9.        | Klimaschutz und Klimaanpassung .....  | 14        |
| <b>B)</b> | <b>UMWELTBERICHT</b>  | <b>16</b> |
| 1.        | Grundlagen .....  | 16        |
| 2.        | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen<br>einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..... | 19        |
| 3.        | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei<br>Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....            | 24        |
| 4.        | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich<br>der nachteiligen Auswirkungen.....                 | 25        |
| 5.        | Alternative Planungsmöglichkeiten .....   | 25        |
| 6.        | Monitoring.....   | 26        |
| 7.        | Beschreibung der Methodik .....   | 26        |
| 8.        | Zusammenfassung .....   | 27        |

## A) BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

### 1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans soll zum einen die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ geschaffen werden, zum anderen der gegenwärtig wirksame Flächennutzungsplan, der im Jahre 2019 zuletzt geändert wurde, an die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse der Stadt Lindau angepasst werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 und der Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Lindau die Nachverdichtung und Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie die Sicherung der bestehenden Grünstrukturen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplans konkret ermittelt und festgesetzt. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Lindau, Gemarkung Aeschach.

Den ca. 3,1 ha umfassende Änderungsbereich stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan im Südwesten als Fläche für die Landwirtschaft und im Nordosten als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Gärtnerei und Kindergarten dar. Aufgrund der Abweichung zum geplanten Vorhaben wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ geändert.

### 2. VERFAHREN

Die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“.

#### 2.1 Beteiligungsverfahren

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel hierzu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beteiligt, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit benachrichtigt sowie insbesondere auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert. Anschließend erfolgt das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

#### 2.2 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zwei Stellungnahmen ein, die sich jedoch auf den Bebauungsplan bezogen haben.

Eine Änderung des Vorentwurfs zur 3. Flächennutzungsplanänderung aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit war daher nicht erforderlich. Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, wurden im Wesentlichen folgende Planungsinhalte zur Vorentwurfsfassung vom 25.10.2023 geändert:

- Ergänzung der Begründung mit Aussagen zum Bedarf an Siedlungsflächen, Anpassung der Ausführungen zum aktualisierten LEP von Juni 2023 und Ergänzung eines Kapitels zu Klimaschutz und Klimaanpassung aufgrund der Stellungnahme der Höheren Landesplanung.
- Ergänzung der Begründung mit einem Kapitel zum Artenschutz aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

### 2.3 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

[Wird nach Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.]

## **3. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

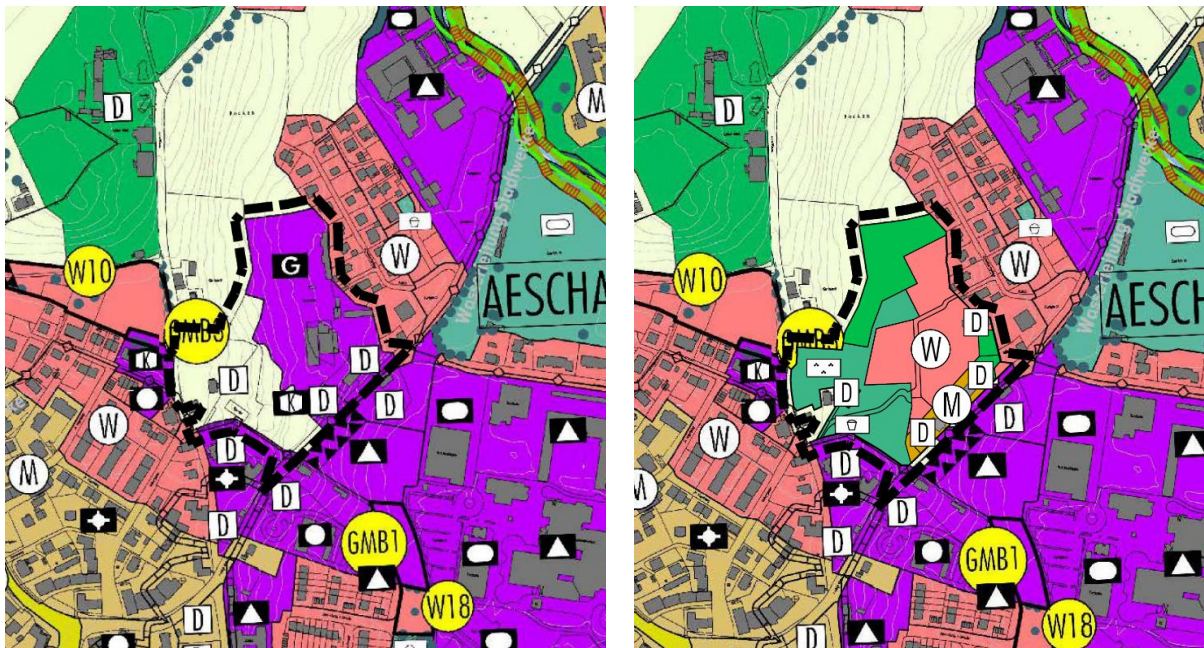


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (links) und der 3. Änderung ENTWURF (rechts), o. M.

### 3.1 Lage

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Stadtteil Aeschach und beinhaltet vollständig die Flurnummern 156, 156/1, 157, 158, und 206, jeweils Gemarkung Aeschach.

Der Umgriff der 3. Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Nordwesten durch Flächen für die Landwirtschaft.
- Im Nordosten durch Wohnbauflächen.
- Im Süden und Südosten durch Gemeinbedarfsflächen (Kirche, Schule, Öffentliche Verwaltung, Sportliche Zwecke) sowie die Ludwig-Kick-Straße.
- Im Westen durch Wohnbauflächen und ebenfalls Gemeinbedarfsflächen (Kirche) sowie die Anheggerstraße.

### 3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Lindau besitzt einen mit Bescheid vom 05.10.2012 genehmigten Flächennutzungsplan, der mit seiner Bekanntmachung am 13.07.2013 wirksam und seither viermal geändert wurde. Die letzte Berichtigung erfolgte im April 2021.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau wird der Änderungsbereich im Nordöstliche Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Stadtgärtnerei und Kindergarten, und im Südwesten als Fläche für die Landwirtschaft, dargestellt. Zudem befinden sich drei Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen innerhalb des Änderungsbereichs.

### 3.3 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird zum Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Im Westen erfolgt dabei die Darstellungsänderung von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz, und im nördlichen Bereich zu einer privaten Grünfläche, welcher für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein soll. Durch die Darstellungsänderung erfolgt die langfristige Sicherung des hier bestehenden und bedeutenden Gehölzbestands. Der östliche Bereich wird von einer Fläche für den Gemeinbedarf zu einer gemischten Baufläche im Südosten und zu Wohnbauflächen im Nordosten geändert. Die Nutzung des Kindergartens bleibt erhalten und wird in die Wohnbauflächen verlegt. Östlich erfolgt zudem die Darstellung einer privaten Grünfläche. Die Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen, bleiben von der 3. Änderung unberührt. Es wird ergänzend das als Denkmal eingetragene Gebäude der ehemaligen Orangerie (Palmenhaus) aufgenommen.



#### 4. BESTANDSSITUATION (TOPOGRAFIE UND VEGETATION)

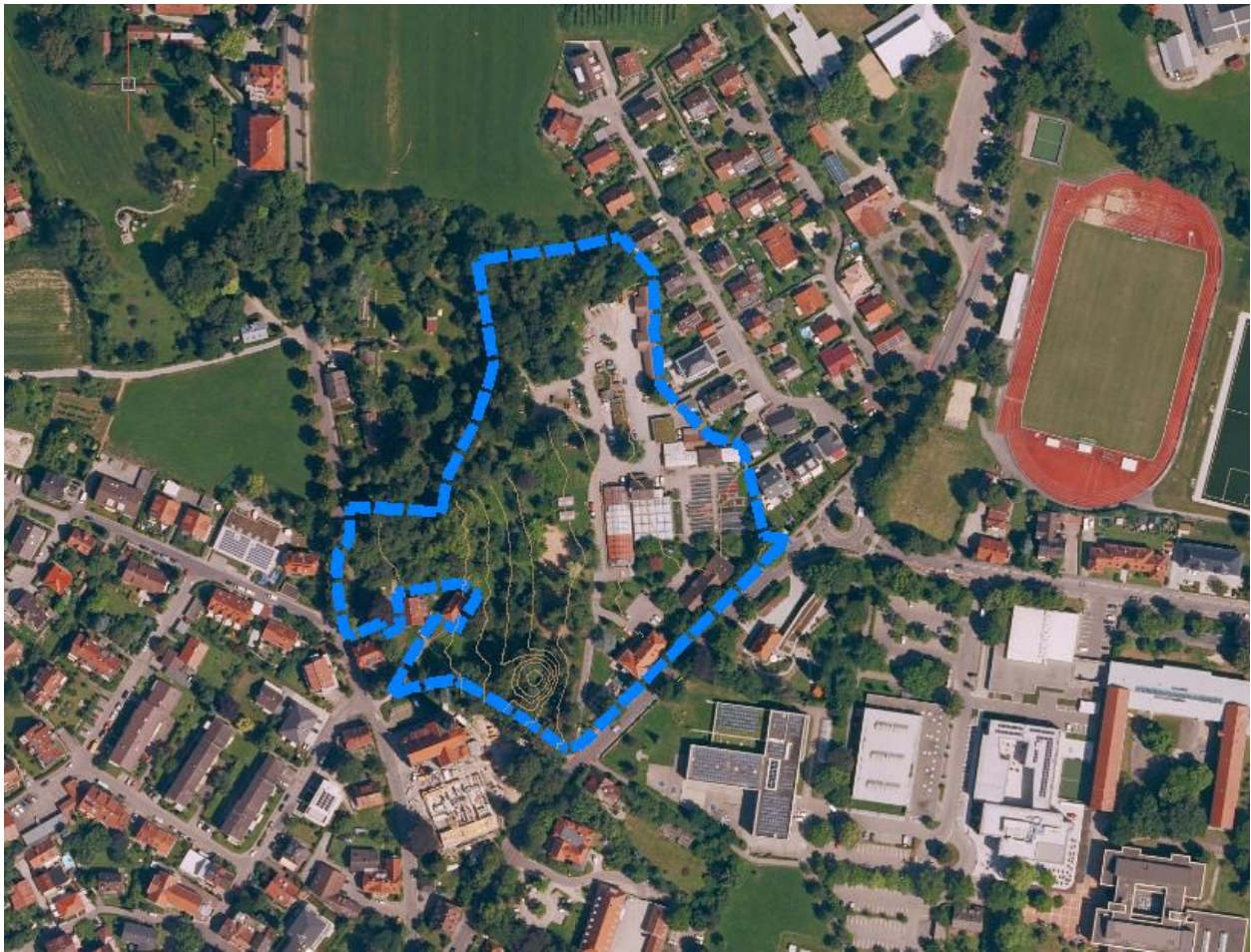


Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets (blau umrandet), o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet erstreckt sich von Süden nach Norden und wird im Westen und Norden durch einen waldähnlichen Gehölzbestand gefasst. Daran schließen im Norden landwirtschaftliche Flächen an. Im Südosten wird das Plangebiet durch die Ludwig-Kick-Straße und im Osten durch ein bestehendes Wohngebiet begrenzt. Im Süden erfolgt die Abgrenzung durch die Christuskirche erbaut 1900 und im Westen durch die Anheggerstraße sowie drei alleinstehende Wohngebäude. Die derzeitige Nutzung entspricht im Bereich der Gemeinbedarfsfläche den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Hier befindet sich das ehemalige Areal der Stadtgärtnerei. Im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft befindet sich ein üppiger, waldähnlicher Gehölzbestand. Die tatsächliche Nutzung widerspricht an dieser Stelle somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Das Gelände weist ein West-Ost Gefälle auf. Der höchste Punkt liegt bei ca. 416 m im Westen, der niedrigste im Osten bei ca. 402 m.

#### 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und die Regionalpläne sind übergeordnete Planungsinstrumente, die mit Leitbildern sowie Zielen (Z) und Grundsätzen (G) den Rahmen

für nachfolgende Planungsebenen definieren. Diese Rahmenbedingungen sind von den Gemeinden bei der Gemeindeentwicklung und der Aufstellung von Flächennutzungsplänen sowie Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Darüber hinaus gibt es weitere Planungsinstrumente und Entwicklungskonzepte, die von der Stadt Lindau erarbeitet wurden und in der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und verbindlichen (Bebauungsplan) Bauleitplanung Berücksichtigung finden sollten. Bei diesen Planungen handelt es sich u. a. um das Integrierte Stadtentwicklungskonzept LINDAU.2030 (ISEK), den Landschaftsplan (2007), das Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Lindau 2030 (FRK) und das Nahmobilitätskonzept der Stadt Lindau.

## 5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurden von der Stadt Lindau in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16; Stand 20.11.2007, geändert am 25.07.2017) beachtet.

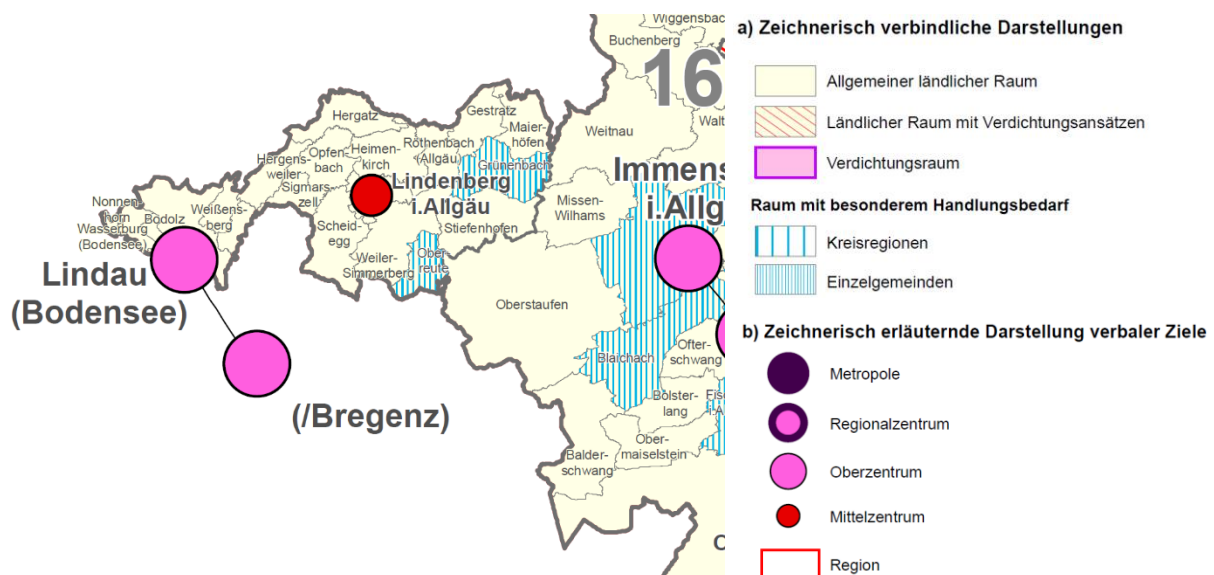


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2023 (Anhang 2 Strukturkarte)

Laut dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern wird die Stadt Lindau als Oberzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Zudem gilt die Stadt Lindau nicht als Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (1.1.1 (Z) LEP).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 (G) LEP).

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung [...] ausgerichtet werden. (3.1.1 (G))
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (4.1.1(Z)).
- Die Verkehrsinfrastruktur soll durch neue Mobilitätsformen in allen Regionen nachhaltig ergänzt werden. (4.1.1 (G))
- Die Vernetzung und Auslastung der Verkehrsträger sollen durch bauliche Maßnahmen und den Einsatz neuer Technologien gesteigert werden. (4.1.1 (G))
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (4.1 (G)).
- Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur sollen die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden. (4.2 (G))
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (1.1.2 (Z)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie durch die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien [...] (1.3.1 (G))

#### Begründung hinsichtlich des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

Die Umnutzung einer städtischen Konversionsfläche zu Wohnnutzungen entspricht in hohem Maße einer flächensparenden Herangehensweise. Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau waren die Flächen bereits als Siedlungsfläche (Gemeinbedarfsfläche) ausgewiesen. Es handelt sich daher nicht im engeren Sinn um eine Neuausweisung von Siedlungsflächen. Die bereits ausgewiesene Fläche betrug ca. 2 ha. Im Zuge der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans, werden ca. 1,5 ha der Gemeinbedarfsfläche in Fläche für Wohnen bzw. Gemischte Baufläche geändert. Die weiteren Flächen werden als Grünflächen dargestellt. Die generelle Siedlungsfläche reduziert sich somit durch die Planung um 0,5 ha.

Die Nutzungsänderung zu Wohngebietsflächen begründet sich durch die stetig wachsende Bevölkerung der Stadt Lindau (vgl. Bevölkerungsprognose der Stadt Lindau (B) 2022 bis 2039; Planwerk Stadtentwicklung vom 23.03.2023, Nürnberg) und den daraus resultierenden



nachweisbar vorhandenen Bedarf an Wohnraum. Dies zeigt die Wohnungsbedarfsberechnung bis 2040 (Planwerk Stadtentwicklung vom 28.11.2021, Nürnberg), die im Ergebnis in den nächsten 20 Jahren einen Bedarf von 2.610 Wohneinheiten prognostiziert, das wiederum einer Zahl von 130 Baufertigstellungen pro Jahr entspricht. Das Fazit dieser Prognose führt im Weiteren aus, dass im Hinblick auf die demographischen Entwicklungen in der Stadt Lindau auch die barrierearme, seniorengerechte Ausstattung von Wohnungen entscheidend sei, ebenso wie die Einbindung in wohnungsnah Dienstleistungen und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Gleichzeitig dient die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum der Belebung und Durchmischung von Wohngebieten. Die vorliegende Planung zur Entwicklung des Areals der ehemaligen Stadtgärtnerei trägt durch den angebotenen Wohnungsmix zur Deckung dieses Bedarfs in hohem Maße bei. Im Weiteren wird auf die genannte Bevölkerungsprognose sowie die Wohnungsbedarfsberechnung verwiesen.

## 5.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Hinweis: Für die aktuelle Einteilung in die Gebietskategorien und die aktuelle Einstufung der Mittel- und Oberzentren wird auf das geltende Landesentwicklungsprogramm 2023 verwiesen. Die Einstufung der bestehenden Klein- und Unterzentren ist dem Regionalplan zu entnehmen. Diese werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt (§ 2 Abs. 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013).

### Raumstruktur

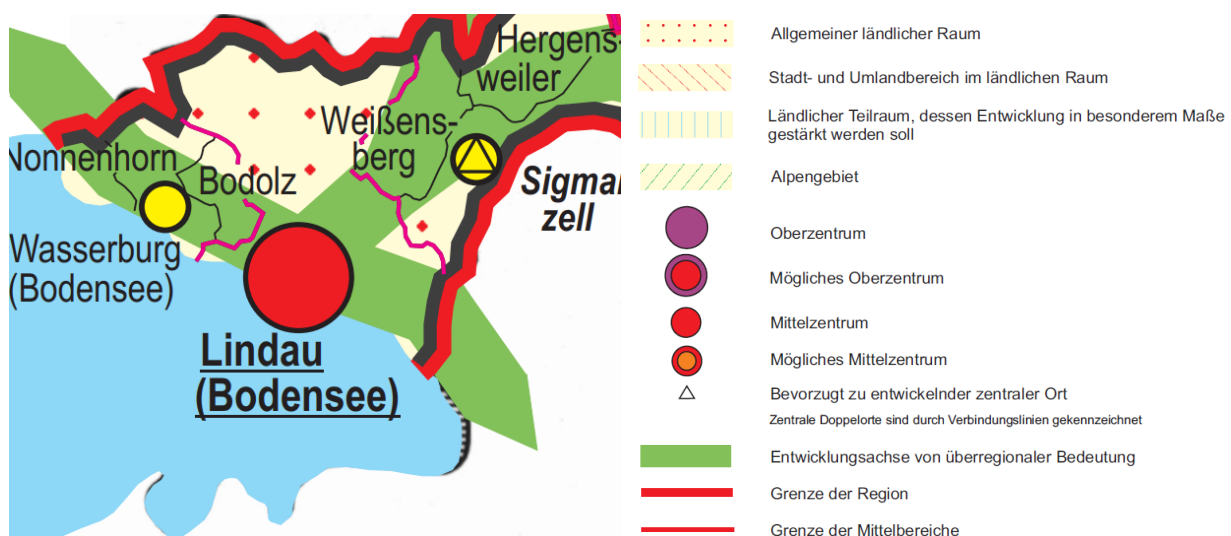


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 1, Raumstruktur

Raumstrukturell liegt die Stadt im allgemeinen ländlichen Raum und wird noch als Mittelzentrum dargestellt. Des Weiteren befindet sich Lindau an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

### Für das Siedlungswesen sieht der Regionalplan folgende Aspekte vor:

- Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen. (1.1 (G))

- *In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig. (1.2 (Z)).*
- *Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vor-genommen werden. (1.3 (Z)).*
- *Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. (1.3 (Z)).*
- *Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (1.3 (Z)).*

Der Regionalplan trifft folgende Aussagen zur Natur und Landschaft:

- *Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden. (1.1 (Z)).*
- *Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten. (1.2 (G)).*
- *In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden. (2 (Z)).*

### **5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept LINDAU.2030 (ISEK)**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Sanierungsgebiet und wurde im Zuge des ISEKs nicht als Fokusgebiet definiert. Westlich des Plangebiets grenzt jedoch eines der sechs Fokusgebiete (III - Aeschacher Mitte) an. Im städtebaulichen Rahmenkonzept des ISEKs befindet sich der Planbereich innerhalb des Freiraumkorridors „von Drumlin zu Drumlin“, welcher von Nordwest nach Südost durch das Stadtgebiet verläuft und einen der Fünf Landschaftsfinger darstellt. Durch das Grünordnungs- und Freiraumkonzept des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans, wird diesem Konzept entsprochen. Auch entspricht die vorliegende Planung den im ISEK definierten städtebaulichen Leitlinien (ISEK; S. 99 ff.); hiervon insbesondere den folgenden:

- Zwei Teile verbinden (Nr. 1)
- Quartierszentren entwickeln (Nr. 3)
- Wohnungsangebot erweitern (Nr. 4)
- Freiräume sichern und vernetzen (Nr. 5)
- Mobilität optimieren (Nr. 6)
- Stadtbild pflegen (Nr. 7)
- Klima schützen (Nr. 8)

Die Zusammenlegung der Stadtgärtnerei und des Bauhofs bei der Kläranlage ist im ISEK als Projekt aufgeführt (Nr. 30). Nach Neuorganisation der Funktionen auf dem Kläranlagenstandort formuliert das ISEK eine sinnvolle Nachnutzung der beiden Standorte durch Wohnen. Die Aufstellung der hier vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die planungsrechtlichen Weichen, um den ehemaligen Standort der alten Stadtgärtnerei einer Wohnnutzung zuzuführen. In der Projektpriorisierung befindet sich das Projekt in der Gruppe A, das bedeutet eine Umsetzung ab sofort (1-4 Jahren).



Abbildung 5: Auszug ISEK städtebauliches Rahmenkonzept (S. 110) mit Plangebiet (blau gestrichelt)

#### 5.4 Landschaftsplan Stadt Lindau (2007)

Auf die für die Planung relevanten Aussagen des Landschaftsplans wird im Umweltbericht unter anderem in den jeweiligen Schutzgüterbewertungen Bezug genommen (vgl. Teil B) Ziffer 1.3). Der Landschaftsplan der Stadt Lindau sieht für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele vor:

- Freihaltung und Entwicklung Grüngürtel Lindau im Norden des Plangebiets
- Vernetzung Grünräume, Grünachsen im Westen des Plangebiets (Fuß- und Radwege)
- Umsetzung Radwegeplan Lindau (Lokale Agenda 21)

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird den Entwicklungszielen dahingehend Rechnung getragen, dass der bestehende Gehölzbestand, welcher bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen ist, im Norden als private Grünfläche und im Süden/ Südwesten als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz dargestellt wird. Hierdurch wird das Planungsziel verstärkt, den Gehölzbestand auch langfristig zu erhalten.

Konkrete Planungsvorgaben erfolgen durch Festsetzungen im parallelaufgestellten Bebauungsplan (z. B. Ersatzpflanzungen, Festsetzungen eines Geh- und Radwegs, etc.).

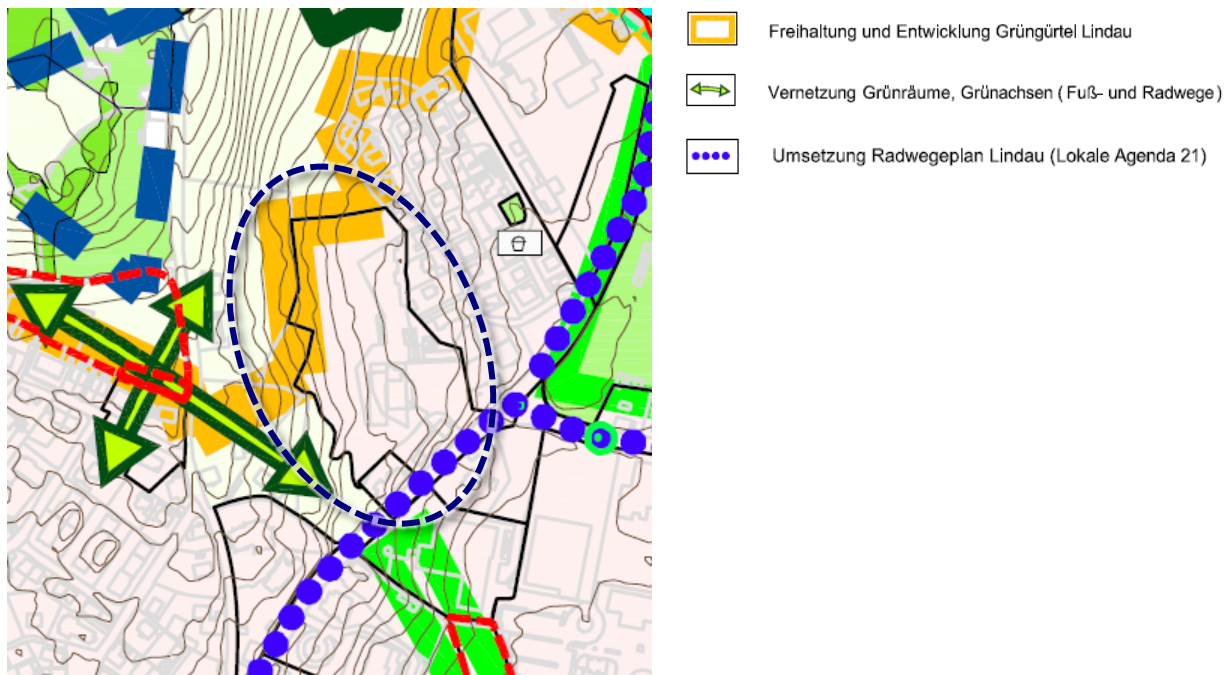


Abbildung 6: Auszug Landschaftsplan (2007 mit Plangebiet (blau gestrichelt) ); Plan Nr. 11 Entwicklungskonzept, o. M.

## 5.5 Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Lindau 2030 (FRK)

Teile des Plangebiets (westlicher Teil) liegen im Landschaftsfinger „von Drumlin zu Drumlin“. Im Text des FRK heißt es: „Ein schmaler Grünzug führt vorbei an der Realschule zur Christuskirche und zur Villa Engel/Stadtgärtnerei, die durch alten Baumbestand und die Lage am Hang das Potential zu einer Aufwertung aufweist. — Ziele: Teile der Villa Engel/Stadtgärtnerei zu öffentlicher Parkanlage umgestalten.“ sowie „Lückenschlüsse für die Wegeverbindung herstellen“. (S. 47) Den Zielen wird durch den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Rechnung getragen, indem der Baumbestand durch die Gebäude- und Wegeplanung berücksichtigt wird und in weiten Teilen erhalten bleibt, notwendige Fällungen werden gleichwertig ersetzt. Teilbereiche des Bestands werden auf Ebene der 3. Änderung des Flächennutzungsplans als Privatgrün, der für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein wird, und der (süd-)westliche Bereich als öffentliche Parkanlage ausgewiesen, in welchem auch Spiel- und Erholungsmöglichkeiten geschaffen werden.



## 5.6 Nahmobilitätskonzept

Die im Nahmobilitätskonzept Lindau dargestellte Ost-West Verbindung der Hauptradroute Kategorie 1 und 2 wird über den parallelaufgestellten Bebauungsplan berücksichtigt und durch Festsetzung gesichert.

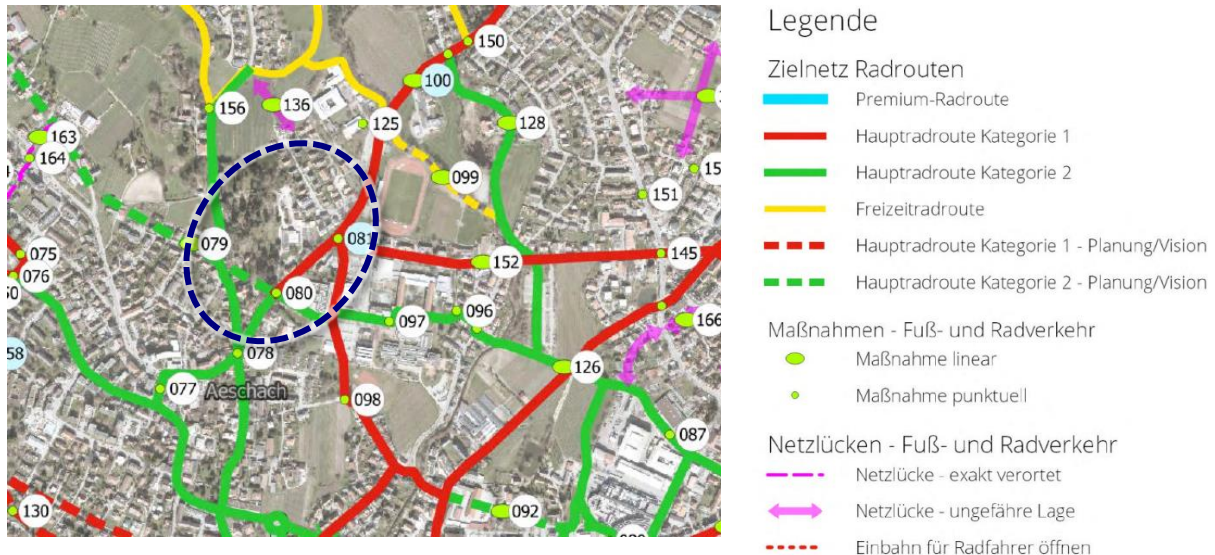


Abbildung 7: Auszug aus dem Nahmobilitätskonzept Lindau (2019) mit Planbereich (blau gestrichelt), bearbeitet OPLA, o. M.

## 6. DENKMALSCHUTZ



Abbildung 8: Auszug aus dem Bayernatlas: Bau- und Bodendenkmäler, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet und dessen Umfeld zeichnen sich durch ein hohes Aufkommen an Baudenkmälern aus. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Baudenkmäler der „Villa Engel“ (Aktennummer: D-7-76-116-389) mit Stadtgärtnerhaus und ehemaliger Orangerie bzw. Palmenhaus (Ludwig-Kick-Straße 9, 11 und 13). Die Baudenkmäler bleiben erhalten. Das Palmenhaus soll zukünftig als Gemeinschaftsfläche für die Mehrfamilienhäuser (z. B. Fahrradwerkstatt, Fläche für Gartengeräte der Gemeinschaftsgärten) genutzt werden.

Weitere Denkmäler im direkten Umfeld sind die Evangelische Christuskirche, die Polizeiinspektion Lindau sowie das westlich gelegene sogenannte Lola-Montez-Schlößle.

## **7. ARTENSCHUTZ**

Aufgrund des Baumbestands mit zahlreichen heimischen Arten in hohem Alter ist begründet davon auszugehen, dass der Geltungsbereich regelmäßig genutzte Lebensstätten von Arten des Anhang IV der FFH-RL oder von europäischen Vogelarten zum Gegenstand hat. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Untersuchungen und fachgutachterliche Bewertungen erforderlich. Für die Vermeidung der Planung in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sein.

## **8. UMWELTBELANGE**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur-, Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplans im Zuge einer Umweltprüfung in Form von Umweltberichten ermittelt und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden konkret im verbindlichen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

## **9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung wurden in der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt berücksichtigt:

- Nutzungsänderung von bereits ausgewiesenen Siedlungsflächen. Reduzierung der Ausweisung von Siedlungsflächen um 0,5 ha.
- Nachrichtliche Übernahme vorhandener Baudenkmäler.
- Nutzungsänderung von Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen (sowohl öffentlich als auch privat), um den vorhandenen Gehölzbestand langfristig zu sichern. Hierdurch soll vorbereitend darauf hingewirkt werden, den allgemeinen Zustand der Ökosysteme in Lindau zu verbessern, ihre Klimaschutzleistung zu stärken und somit einen dauerhaften Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

## **B) UMWELTBERICHT**

*gemäß § 2a BauGB*

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen und gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten.

### **1. GRUNDLAGEN**

---

#### **1.1 Einleitung**

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans soll zum einen die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ geschaffen werden, zum anderen der gegenwärtig wirksame Flächennutzungsplan, der im Jahre 2022 zuletzt geändert wurde, an die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse der Stadt Lindau angepasst werden.

#### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des Bauleitplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Lindau die Nachverdichtung und Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie die Sicherung der bestehenden Grünstrukturen im Stadtteil Aeschach.

Den ca. 3,1 ha umfassende Änderungsbereich stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan im Südwesten als Fläche für die Landwirtschaft und im Nordosten als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Gärtnerei und Kindergarten dar.

Der im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) voraussichtlich erforderliche Ausgleichsbedarf wird in der Regel auf Ebene des Flächennutzungsplans gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vorläufig ermittelt. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird die Ausgleichsermittlung durch den konkreten Eingriff unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konkretisiert und angepasst. Im vorliegenden Fall führt die Flächennutzungsplanänderung selbst zu keinem Ausgleichsbedarf (vgl. Teil B) Ziffer 4.2.).

#### **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere "die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt" zu berücksichtigen.



Die im Umweltbericht zu berücksichtigenden Fachgesetze und Fachplanungen sind in erster Linie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bayerische Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2018/ 2020), der Regionalplan der Region Allgäu (i. d. F. v. 10.01.2007), der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Lindau, das Gesamtstädtische Freiraumkonzept Lindau 2030 und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

### 1.3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und Gemeinbedarf für die Stadtgärtnerei und einen Kindergarten dargestellt. Im Zuge der Planung soll der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer öffentlichen Grünfläche und von einer Fläche für den Gemeinbedarf zu einer gemischten Baufläche im Südosten und einer Wohnbaufläche im Nordosten geändert werden.

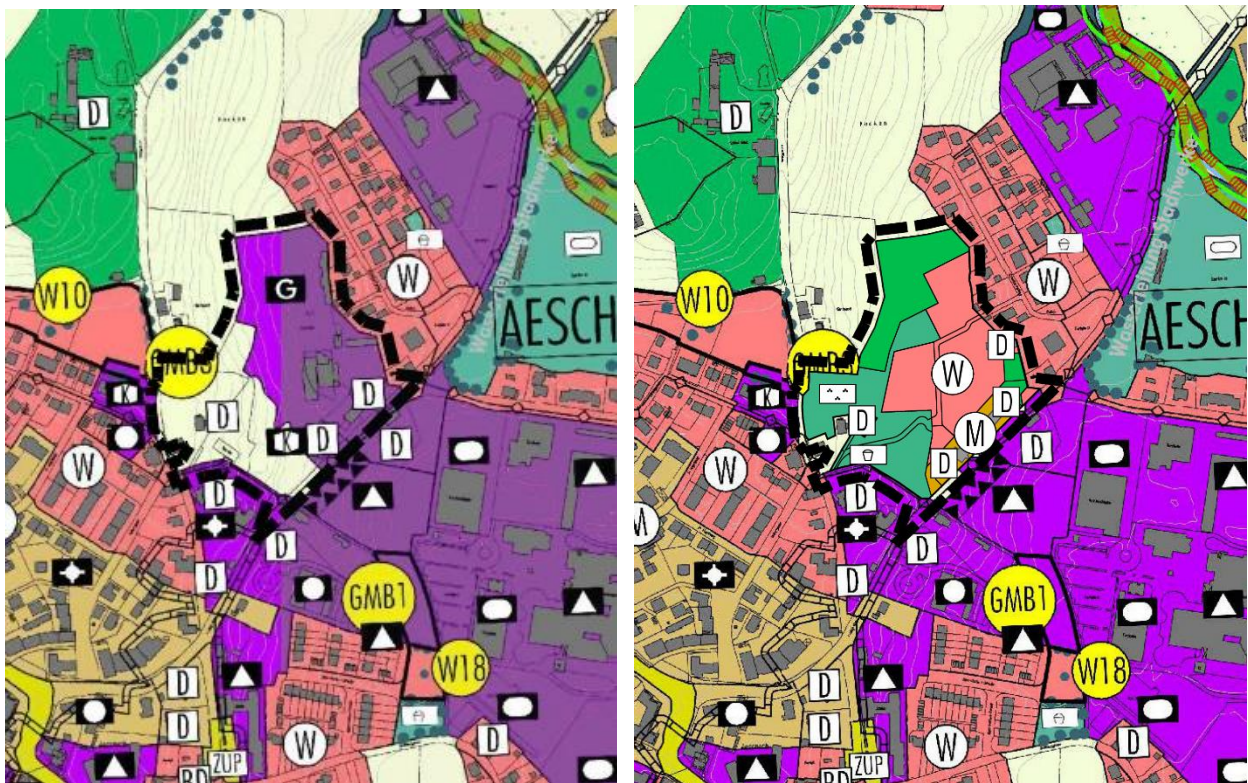


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (links) und der 3. Änderung VORENTWURF (rechts), mit Geltungsbereich der 3. Änderung (schwarz gestrichelt), o. M.

### 1.3.2 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt (vgl. Teil A) Ziffer 5). Weitergehende Aussagen, die für die Belange von Landschaft und Natur maßgeblich sind, sind im Regionalplan nicht enthalten.

### 1.3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Lindau (Nr. 4 Lokalklima und Lufthygiene) ist das Plangebiet als Teil der Kaltluftentstehungsfläche südwestliches Hochbuch-Schöngartenstraße dargestellt. Durch die Planung wird die Kaltluftentstehungsfläche südwestliches Hochbuch-Schöngartenstraße unwesentlich verkleinert und die siedlungsrelevante Kaltabflussbahn von Nordwesten in Richtung Südosten geringfügig verengt. Die Kaltluftentstehungsfläche, die nördlich des Plangebiets liegt, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Kaltluftabfluss ist aufgrund des vorhandenen Gehölzbestands, der in der Fließrichtung liegt, bereits eingeschränkt.

Im Landschaftsplan (Nr. 9 Freizeit und Erholung) liegt der Planungsbereich im erholungsrelevanten Freiraum „Grüngürtel Lindau“. Das Ziel des Entwicklungskonzeptes „Freihaltung und Entwicklung Grüngürtel Lindau“ liegt außerhalb der neu ausgewiesenen Baugebietsflächen und verläuft von Westen nach Nordosten im Bereich der festgesetzten Grünflächen.

### 1.3.4 Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Lindau 2030 (FRK)

Teile des Plangebietes (westlicher Teil) liegen im Landschaftsfinger „von Drumlin zu Drumlin“. Im Text des FRK heißt es: „Ein schmaler Grünzug führt vorbei an der Realschule zur Christuskirche und zur Villa Engel/Stadtgärtnerei, die durch alten Baumbestand und die Lage am Hang das Potential zu einer Aufwertung aufweist. — Ziele: Teile der Vila Engel/Stadtgärtnerei zu öffentlicher Parkanlage umgestalten.“ sowie „Lückenschlüsse für die Wegeverbindung herstellen“. (S. 47)

### 1.3.5 Nahmobilitätskonzept Lindau (2019)

Die im Nahmobilitätskonzept Lindau dargestellte Ost-West Verbindung der Hauptradroute Kategorie 1 und 2 wird über den Bebauungsplan hergestellt und gesichert.

### 1.3.6 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich weder amtlich kartierte Biotopflächen, noch Schutzgebiete oder sonstige schutzwürdige Landschaftsbestandteile. Rund 200 m östlich des Plangebiets befindet sich das Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiet Leiblach und Lindauer Ach, das jedoch durch weitere Wohnbebauung vom Umgriff abgegrenzt ist. Des Weiteren liegt 600 m westlich eine Hochwassergefahrenfläche für extreme Hochwasserereignisse, die aufgrund der großen Distanz jedoch für die hier vorliegende 3. Flächennutzungsplanänderung nicht relevant ist.

### 1.3.7 Denkmalschutz

Das Plangebiet und dessen Umfeld zeichnen sich durch ein hohes Aufkommen an Baudenkmalern aus. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Baudenkmäler der „Villa Engel“ (Aktennummer: D-7-76-116-389) mit Stadtgärtnerhaus und ehemaliger Orangerie bzw. Palmenhaus (Ludwig-Kick-Straße 9, 11 und 13). Die Baudenkmäler bleiben erhalten. Entsprechende denkmalschutzrechtliche Belange sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen (Art. 6 BayDSchG).

## 2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

Nachfolgend wird eine Bestandsermittlung der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans (Basisszenario) abgegeben sowie die umweltrelevanten Wirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplans ermittelt. Maßgeblich ist hier der Vergleich der bisherigen Darstellung gegenüber der neuen Flächennutzung und nicht der „Urzustand“ der Flächen.

Nachdem der Flächennutzungsplan lediglich die vorbereitende Bauleitplanung darstellt und durch diesen noch kein Baurecht und somit kein konkreter Eingriff entsteht, erlaubt die Betrachtung der Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans eine geringere Detailtiefe. Auf Ebene des Bebauungsplans werden die Auswirkungen differenziert und es werden die baubedingten sowie anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen vertieft ermittelt und dargestellt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit**.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandserfassung und -bewertung

Der nordöstliche Teilbereich des Änderungsbereichs ist als Gemeinbedarfsfläche (Gärtnerei und Kindergarten) ausgewiesen und war bereits weitgehend durch die Gebäude und Erschließungsflächen der Stadtgärtnerei bebaut. Der westliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächenausweisung im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan hat für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt somit eine **geringe Bedeutung**.

*Hinweis: Der tatsächliche Bestand weicht stark von der Ausweisung im Flächennutzungsplan ab und wird in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan) als hoch bewertet.*

#### Ergebnis

Gegenüber der wirksamen Darstellung als Gemeinbedarfsflächen sowie Fläche für die Landwirtschaft führt die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen zu keinem Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren. Der konkrete (baubedingte) Eingriff und die Berücksichtigung des tatsächlichen Bestands sowie damit gegebenenfalls einhergehende artenschutzrechtliche Konflikte sind konkreter auf Ebene des Bebauungsplans zu prüfen.

Durch die Darstellungsänderung auf Ebene des Flächennutzungsplans von Gemeinbedarfsfläche und landwirtschaftlicher Fläche in eine private Grünfläche und öffentliche Grünfläche wird eine dauerhafte Sicherung des Gehölzbestands erzielt und die Bedeutung hervorgehoben.

Daher ist durch die Flächennutzungsplanänderung von Auswirkungen mit **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

## 2.2 Schutzgut Boden

### Bestandserfassung und -bewertung

Der Nordöstliche Teilbereich des Änderungsbereichs ist als Gemeinbedarfsfläche (Gärtnerei und Kindergarten) ausgewiesen und bereits weitgehend durch die Gebäude und Erschließungsflächen der Stadtgärtnerei bebaut. Der westliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Schutzgut Boden hat somit in der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung nur eine **geringe Bedeutung**.

### Ergebnis

Durch die Flächennutzungsplanänderung kann es im Bereich der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche zu einer Erhöhung des Versieglungsgrads sowie durch den Bau von Gebäuden zu Eingriffen in den Boden kommen. Im Bereich der neu ausgewiesenen gemischten Baufläche bleibt der Gebäudebestand erhalten. Hier sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Darstellungsänderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie Gemeinbedarfsflächen in Grünflächen hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da hier Bodeneingriffe, die entsprechend der Zielvorstellungen der ursprünglichen Flächennutzungsplanung erfolgen würden (landwirtschaftliche Nutzung oder Bebauung), ausbleiben.

Aufgrund des neu zu erwartenden Bodeneingriffs im Bereich der Wohnbauflächen ist durch die Flächennutzungsplanänderung mit einer **mittleren Erheblichkeit** der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Fläche

### Bestandserfassung und -bewertung

Der Nordöstliche Teilbereich des Änderungsbereichs ist als Gemeinbedarfsfläche (Gärtnerei und Kindergarten) ausgewiesen und bereits weitgehend durch die Gebäude und Erschließungsflächen der Stadtgärtnerei bebaut. Der westliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die unbebaute Fläche hat damit eine **mittlere Bedeutung** während die Gemeinbedarfsfläche eine **geringe bis mittlere Bedeutung** aufweist.

### Ergebnis

Die als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Stadtgärtnerei und Kindergarten dargestellt, wodurch sie ebenfalls als Siedlungsflächen bezeichnet werden können. In diesem Bereich werden daher keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen, lediglich die Nutzungsart ändert sich. Die Darstellungsänderung von landwirtschaftlichen Flächen in Grünflächen stellt einen Verlust von Flächen für die Landwirtschaft dar. Jedoch wäre aufgrund des Gehölzbestands eine tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung äußerst unwahrscheinlich und für eine nachhaltige Stadtentwicklung in diesem Bereich nicht zielführend. Der Verlust des Gehölzbestands durch eine landwirtschaftliche Nutzung hätte erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand zur Folge. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Schaffung von Wohnraum auf vorwiegend bereits bebauten Flächen vorbereitet, was einer flächenschonenden Stadtentwicklung entspricht.

Es ist somit von **keinen erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.



## 2.4 Schutzgut Wasser

### Bestandserfassung und -bewertung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer oder Hochwassergefahrenflächen vorhanden. Die Flächenausweisung als Gemeinbedarfsfläche kann im vorliegenden Fall als Siedlungsfläche gewertet werden, wodurch in Kombination mit dem vorhandenen Gefälle bereits von einem erhöhten Oberflächenabfluss ausgegangen werden kann. Im Bereich der „Fläche für die Landwirtschaft“ ist von unbebauter Fläche auszugehen, wodurch die Grundwasserneubildungsrate sowie die Oberflächenversickerung bisher unbeeinträchtigt ist. In diesem Bereich hat die Fläche für das Schutzgut Wasser eine **mittlere** und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine **geringe Bedeutung**.

### Ergebnis

Durch die Darstellungsänderung der Gemeinbedarfsfläche in Wohnbauflächen kann in diesem Bereich in Folge einer Neuversiegelung die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst werden. Aufgrund der bestehenden Versiegelung werden diese Auswirkungen jedoch als gering erachtet. Durch die Darstellungsänderung in Grünflächen im (süd-)westlichen und nördlichen Bereich erfolgt die Sicherung von unbebauten Flächen mit Bewuchs, wodurch die Fläche für das Schutzgut Wasser an Bedeutung gewinnt.

Daher ist durch die Flächennutzungsplanänderung von Auswirkungen mit **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

### Bestandserfassung und -bewertung

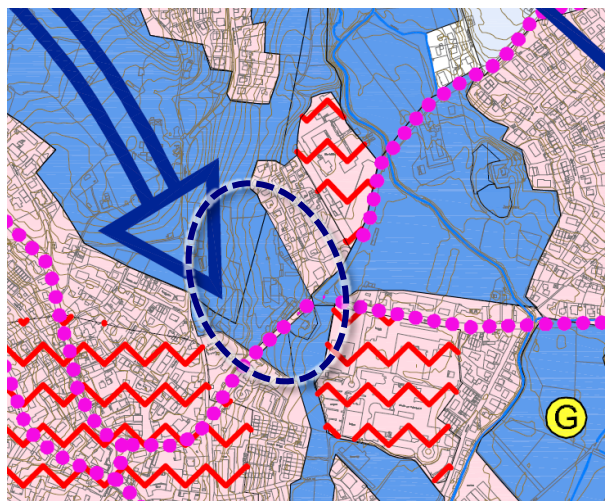



Abbildung 10: Ausschnitt Landschaftsplan, Nr. 4 Lokalklima und Lufthygiene, o. M., mit Planbereich (blau gestrichelt)

#### Thermische Windsysteme

 Siedlungsrelevante Kaltluftabfußbahn


#### Kaltluftentstehungsflächen

 Entstehungsfläche im Stadtgebiet

D) südwestliches Hochbuch-Schöngartenstraße

G) Bleichewiese und Blauwiese in Achalniederung

#### Belastungsflächen

 Thermisch belastete Siedlungsfläche

 Lufthygienisch belastete Straße

Das Plangebiet ist gemäß dem Landschaftsplan (Nr. 4 Lokalklima und Lufthygiene) Teil der Kaltluftentstehungsfläche südwestliches Hochbuch-Schöngartenstraße mit mäßigem Abfluss nach Aeschach. Die Kaltluftentstehungsfläche (Wiesenfläche gegenüber Schloss Moos) bleibt von der Planung unberührt, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die Waldfläche dient zur Frischluftproduktion und hat einen positiven Effekt auf die Umgebung. Die sied-

lungsrelevante Kaltluftabflussbahn verläuft aufgrund der Gefällegage von Nordwesten in Richtung Südosten zum Bodensee und belüftet die angrenzenden Gebiete. Durch den üppigen Gehölzbestand im Westen und Nordwesten des Plangebiets, ist der Abfluss in Richtung Südosten in die direkt benachbarten Wohngebiete jedoch behindert. Die Gehölze bremsen den Kaltluftstrom bzw. führen sogar zu einem Erliegen des Luftabflusses.

Die südlich des Plangebiets verlaufende Ludwig-Kick-Straße zählt zu einer lufthygienisch belasteten Straße. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich thermisch belastete Siedlungsflächen. Der westliche Bereich des Plangebiets, der unbebaut ist, hat somit eine **hohe Bedeutung** für das Schutzgut Klima und Luft.

#### Ergebnis

Die Kaltluftentstehungsfläche „D südwestliches Hochbuch-Schöngartenstraße“ und die siedlungsrelevante Kaltluftabflussbahn werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht beeinflusst. Auf Bebauungsplanebene sind die konkreten Auswirkungen zu bewerten, da hier die Gebäudestellung relevant sein kann. Der wertvolle Gehölzbestand wird über die Flächennutzungsplanänderung langfristig gesichert. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels als nicht erheblich zu bewerten. Durch die Sicherung des Gehölzbestands können die Auswirkungen sogar als positiv bewertet werden.

Es ist folglich durch die Flächennutzungsplanänderung mit **keinen erheblichen, sondern tendenziell positiven Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima/ Luft zu rechnen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

### Bestandserfassung und -bewertung

Die Flächenausweisung als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Gemeinbedarfsfläche (Gärtnerei und Kindergarten) hat für das Schutzgut Mensch aus Sicht der **Versorgung** eine **mittlere bis hohe Bedeutung**. Für **Erholungszwecke** haben die Flächen eine **geringe Bedeutung**. Südöstlich verläuft die Ludwig-Kick-Straße, wodurch das Plangebiet hinsichtlich Lärmeinwirkungen vorbelastet ist. Eine differenzierte schalltechnische Darstellung erfolgt jedoch auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht.

#### Ergebnis

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Ausweisung von Wohnbauflächen, wodurch die Schaffung von Wohnraum vorbereitet wird, was dem Schutzgut Mensch zugutekommt. Die Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park und Spielplatz gegenüber der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft hat ebenso positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Aufgrund der räumlichen Zusammenlegung aller Fachbereiche im neuen Gebäude der Garten und Tiefbaubetriebe Lindau (GTL) werden die entfallenen Gemeinbedarfsflächen (Stadtgärtnerei) einerseits nicht mehr am vorliegenden Standort benötigt, andererseits können die gewünschten Gemeinbedarfsnutzungen (Kinderbetreuung) auch in Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Auf Ebene des Bebauungsplans sind die Lärmeinwirkungen auf die zukünftig ausgewiesenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Auch der durch das Planvorhaben gegebenenfalls induzierte Mehrverkehr ist auf Bebauungsplanebene zu prüfen und zu bewerten.

Durch die Flächennutzungsplanänderung ist mit **keinen erheblichen, sondern tendenziell positiven Auswirkungen** auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

### Bestandserfassung und -bewertung

Der Nordöstliche Teilbereich des Änderungsbereichs ist als Gemeinbedarfsfläche (Gärtnerei und Kindergarten) ausgewiesen und bereits weitgehend durch die Gebäude und Erschließungsflächen der Stadtgärtnerei bebaut. Der westliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächenausweisung im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan hat für das Schutzgut Landschaft somit eine **geringe Bedeutung**.

*Hinweis: Der tatsächliche Bestand weicht stark von der Ausweisung im Flächennutzungsplan ab und wird in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan) als hoch bewertet.*

### Ergebnis

Es handelt sich bei dem Änderungsbereich im Norden und Westen um einen waldähnlichen Gehölzbestand, welcher durch die aktuell wirksame Flächennutzungsplanung nicht als solcher erfasst wird. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die vorhandene Grünstruktur im Vergleich zur derzeitigen Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft langfristig gesichert, was dem Landschaftsbild zugutekommt. Es ist daher von **keinen erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft durch die Flächennutzungsplanänderung auszugehen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandserfassung und -bewertung

Im Änderungsbereich sowie im näheren Umfeld befinden sich mehrere Baudenkmäler (vgl. B) 1.3.7). Diese werden von der Flächennutzungsplanänderung nicht berührt. Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Der Änderungsbereich hat für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter somit eine **mittlere bis hohe Bedeutung**.

### Ergebnis

Das Baudenkmal der ehemaligen Orangerie (Palmenhaus) wird in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Aufgrund der bestehenden Baudenkmale wird auf den Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen, der besagt, dass es bei Maßnahmen an Baudenkmälern selbst, oder aber auch wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden sollen, es einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedarf. Konkrete Auswirkungen sind daher in den nachfolgenden Planungsebenen zu prüfen und zu bewerten (Art. 6 BayDSchG). Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund des Erhalts der Baudenkmale von **keiner erheblichen Auswirkung** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszugehen.

## 2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Da durch die Änderung der Darstellung der Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, werden somit ebenfalls keine bedeutenden Wechselwirkungen durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erwartet.

## 2.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Wie unter 1.1 des Umweltberichtes beschrieben, sind die erheblichen Umweltauswirkungen unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB zu ermitteln und zu bewerten. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann lediglich vermutet werden, welche Auswirkungen durch zukünftige Maßnahmen und Entwicklungen von den Gebieten zu erwarten sind. Insofern kann angenommen werden, dass keine erheblichen Auswirkungen zu folgenden Themen zu erwarten sind:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen sind lediglich häusliche Abfälle zu erwarten. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist in den nachfolgenden Planungsebenen zu sichern. Gegebenenfalls können Entsorgungskosten aufgrund des belasteten Bodenmaterials entstehen.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung 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: Planungen in benachbarten Gebieten sind nicht bekannt.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Hier kann auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Aussage getroffen werden.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

## 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs weiter als Flächen für die Landwirtschaft sowie Gemeinbedarfsflächen dargestellt werden. Nachdem an vorliegendem Standort kein Bedarf mehr für das Areal der Stadtgärtnerei besteht, würden wertvolle Innenbereichsflächen brachliegen. Der Bereich würde voraussichtlich auch zukünftig keiner landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden, da die Bereiche eine hohe Wertigkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufweisen. Der westliche Bereich würde zudem nicht als öffentliche Grünfläche für die Bevölkerung erlebbar gemacht werden.



Bei Nichtdurchführung der Planung kann die gewünschte städtebauliche Entwicklung der Stadt Lindau an dieser Stelle nicht vollzogen werden. Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen sowie die Sicherung des Gehölzbestands auf Ebene der Flächennutzungsplanung würde ausbleiben. Der Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ könnte nicht umgesetzt werden.

#### **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

##### **4.1 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Es sind auf Ebene des Flächennutzungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, daher sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans festzulegen. Diese können zudem erst auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt werden.

##### **4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Eine Flächennutzungsplanänderung kann gemäß Art. 6 BayNatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die ausgeglichen werden müssen. Die Darstellungsänderung der 3. Änderung lösen jedoch keinen Ausgleichsbedarf aus, da hier landwirtschaftliche Flächen zu Grünflächen ausgewiesen werden und Gemeinbedarfsflächen, die hier ebenfalls Bauflächen darstellen, zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen.

Der konkrete Eingriff sowie der hierfür erforderliche Ausgleichsbedarf werden daher unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ ermittelt. Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden darin ebenfalls detailliert beschrieben und verbindlich festgesetzt.

#### **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

---

Durch die Nutzungsaufgabe der Stadtgärtnerei am vorliegenden Standort, standen für die Stadtentwicklung wertvolle Innenbereichsflächen im zentralen Bereich Aeschachs zur Verfügung. Der vorgesehene Standort eignet sich aus folgenden Gründen für die Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und öffentlichen Grünflächen:

- Zentrale, dennoch grüne Lage
- sehr gute Anbindung an bestehende Siedlungsflächen
- sehr gute Anbindung an bestehende Versorgungseinrichtungen
- sehr gute Verkehrsanbindung sowie Anbindung an den ÖPNV
- bedeutender Gehölzbestand, den es zu sichern gilt

Der Standort der hier ausgewiesenen neuen Bauflächen sowie öffentlichen Grünflächen ist wegen seiner günstigen Lage im Stadtgebiet und seiner geringen Umweltauswirkungen als sehr geeignet zu bewerten. Vergleichbare Alternativstandorte sind im Stadtgebiet nicht verfügbar.

## 6. MONITORING

---

Die Stadt Lindau überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. In der Regel ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans nicht möglich, da er als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist.

Auf der Ebene des Bebauungsplans sollte insbesondere eine Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Das konkrete Monitoring ist dabei entsprechend zu formulieren.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des wirksamen Flächennutzungsplans, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ entstanden sind, insbesondere der hier bereits in Auftrag gegebenen Untersuchungen, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, Landschaftsplan, etc..

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Abfallrechtliche Vorbewertung (Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH; Stand vom 08.12.2020)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011, zuletzt geändert am 23.12.2022
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022
- Flächennutzungsplan der Stadt Lindau i. d. F. v. 19.10.2019

- Geotechnischer Bericht (Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH; Stand vom 10.11.2020)
- Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Lindau 2030 (FRK); Stand April 2016
- Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit von Bäumen (TreeConsult Brudi & Partner; Stand vom 12.07.2019)
- Gutachten zum wurzelbezogenen Konfliktzonen Management auf dem Gelände der alten Stadtgärtnerei Lindau (Lindauer Baumpflege GbR; Stand vom 12.11.2021)
- Landschaftsplan der Stadt Lindau (i. d. F. v. 29.11.2011, geändert am 21.05.2013)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- Nahmobilitätskonzept Lindau (verkehrsingenieure Besch und Partner KG, image3 Kommunikationsdienstleistungs GmbH, Stand Dezember 2019)
- Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan Region Allgäu (RP 16) i. d. F. v. 11.01.2007 mit dritter Änderung vom 11.04.2018
- eigene Erhebungen.

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend des bisherigen Planungs- und Kenntnisstands dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## **8. ZUSAMMENFASSUNG**

Die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“. Auf dem ehemaligen Gelände der Stadtgärtnerei, derzeit im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen dargestellt, erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Der westliche Bereich, der durch einen bedeutenden Gehölzbestand charakterisiert ist, und im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird im Zuge der 3. Flächennutzungsplanänderung als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Park und Spielplatz sowie eine private Grünfläche ausgewiesen und somit langfristig gesichert.

Um die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaftsbild und Kulturelles Erbe, Bau- und Bodendenkmäler bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung ergibt, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten sind. Der konkrete Eingriff wird auf Ebene des Bebauungsplans ermittelt und darin entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbindlich festgesetzt.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

| Schutzgut                                 | Bestandsbewertung  | Erheblichkeit der Auswirkung |
|---|--|------------------------------|
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt  | geringe Bedeutung  | gering                       |
| Boden                                     | geringe Bedeutung  | mittel                       |
| Fläche                                    | geringe bis mittlere Bedeutung   | gering                       |
| Wasser                                    | geringe bis mittlere Bedeutung   | gering                       |
| Klima und Luft                            | hohe Bedeutung   | gering, tendenziell positiv  |
| Mensch                                    | <i>Versorgung:</i> mittlere bis hohe Bedeutung<br><i>Erholung:</i> geringe Bedeutung | gering, tendenziell positiv  |
| Landschaftsbild                           | geringe Bedeutung  | gering                       |
| Kulturelles Erbe, Bau- und Bodendenkmäler | mittlere bis hohe Bedeutung  | gering                       |