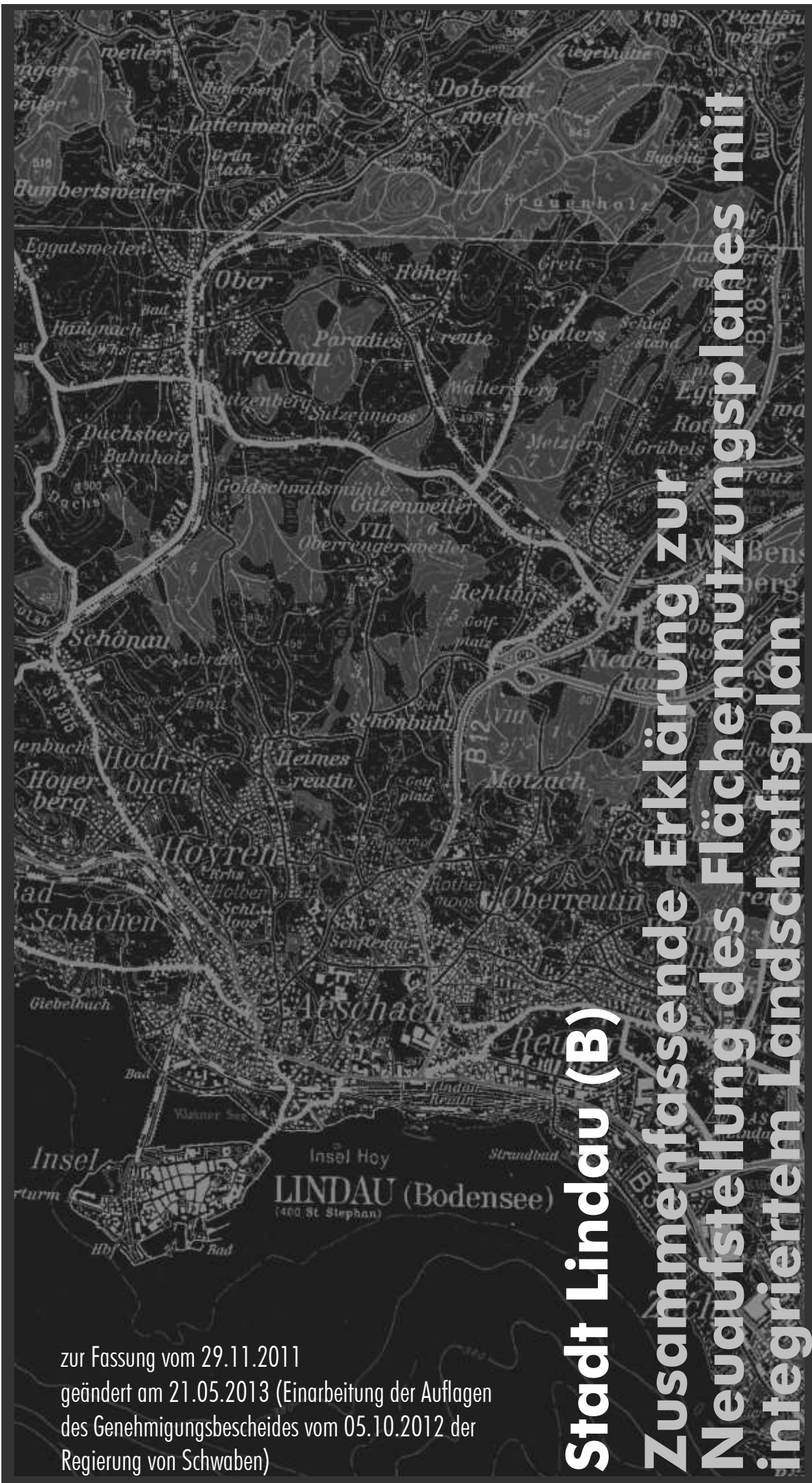


zur Fassung vom 29.11.2011  
geändert am 21.05.2013 (Einarbeitung der Auflagen  
des Genehmigungsbescheides vom 05.10.2012 der  
Regierung von Schwaben)

## Stadt Lindau (B)

# Zusammenfassende Erklärung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan



## Inhaltsverzeichnis

---

1	Ziel und Zweck der Zusammenfassenden Erklärung und des Flächennutzungsplanes	3
2	Verfahrensablauf/Überblick	4
3	Berücksichtigung der Umweltbelange bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes	8
4	Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	12
5	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
6	Fazit	26

# 1 Ziel und Zweck der Zusammenfassenden Erklärung und des Flächennutzungsplanes

---

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 29.11.2011 wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 13.07.2013 im Amtsblatt der Stadt Lindau (B) (Bürgerzeitung) rechtsgültig.

Der Flächennutzungsplan stellt als sogenannter "vorbereitender Bauleitplan" im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB das übergeordnete Planungsinstrument der gemeindlichen Bauleitplanung dar. Er besitzt die Aufgabe, die bestehende städtebauliche Situation der jeweiligen Gemeinde zu prüfen und in Abstimmung mit den übergeordneten Planungen, Fachplanungen und voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde die zukünftige städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet aufzuzeigen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Bebauungspläne, als "verbindliche Bauleitpläne", sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Seit der Feststellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes 1985 haben sich nicht nur die baurechtlichen Anforderungen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen geändert, das bestehende Planwerk muss auch hinsichtlich der Diskrepanz zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den tatsächlichen Nutzungen im Stadtgebiet als überholt angesehen werden.

Es besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der **Umweltbelange, der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und der geprüften Planungsalternativen** zu erstellen. Die zusammenfassende Erklärung dokumentiert daher die wesentlichen Elemente der Ausgleichsentscheidung, die als letzte Stufe der Abwägung das Vor- und Zurückstellen der betroffenen Belange ausdrückt. Die zusammenfassende Erklärung soll allgemein verständlich sein und die wesentlichen Grundlinien in der Entscheidung zum Ausdruck bringen. Sie kann daher Ähnlichkeiten mit einer Presseerklärung, in der die wesentlichen Elemente einer getroffenen Entscheidung für die Öffentlichkeit verdeutlicht werden, aufweisen. Die zusammenfassende Erklärung befasst sich daher nicht mit allen Einzelheiten, sondern will die Gesamtentscheidung in ihren wesentlichen Elementen verständlich erklären. Damit wird zugleich einem Anliegen Rechnung getragen, das durch das europäische Umweltrecht vorgegeben ist.

Die zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB) ist **nicht Bestandteil der Begründung** und nimmt auch nicht an dem Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung teil. Sie wird vielmehr erst nach Durchführung dieser Verfahrensschritte verabschiedet.

## **2           Verfahrensablauf/Überblick**

---

### **2.1           Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.11.2006 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

### **2.2           Frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **2.2.1       Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf/die Planungskonzeption der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 18.09.2008 hat im Oktober 2008 in Form von drei Informationsveranstaltungen (09.10.2008, 15.10.2008, 16.10.2008) in den Stadtteilen Reutin, Aeschach/Hoyren und Oberreitnau stattgefunden; zusätzlich erfolgte die öffentliche Auslegung der Entwurfsfassung/Planungskonzeption an zwei nachfolgenden Tagen (22.10.2008 und 23.10.2008) in der Stadtverwaltung.

Insgesamt gingen mündlich 36 Stellungnahmen mit Anregungen ein, davon waren 17 umweltrelevant. Schriftlich ging eine Stellungnahme mit Anregungen ein, davon war eine umweltrelevant.

#### **2.2.2       Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf/die Planungskonzeption der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 18.09.2008 hat im Dezember 2008 stattgefunden; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Insgesamt gingen 6 Stellungnahmen mit Anregungen ein, davon waren 6 umweltrelevant.

### **2.3           Förmliche Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

#### **2.3.1       Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 27.10.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2009 bis 18.12.2009 öffentlich ausgelegt. Der Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 20.12.2010 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 21.02.2011 bis 11.03.2011 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 30.06.2011 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 04.10.2011 bis 21.10.2011 öffentlich ausgelegt.

Zur Fassung vom 27.10.2009 (1. Verfahrensrunde) gingen insgesamt 93 Stellungnahmen mit Anregungen ein, davon waren 18 umweltrelevant. Zur Fassung vom 20.12.2010 (2. Verfahrensrunde) gingen insgesamt 18 Stellungnahmen mit Anregungen ein, davon waren 14 umweltrelevant. Zur Fassung vom 30.06.2011 (3. Verfahrensrunde) gingen insgesamt 3 Stellungnahmen mit Anregungen ein, davon waren 2 umweltrelevant.

### 2.3.2 **Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Zu dem Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in den jeweiligen Fassungen vom 27.10.2009, 20.12.2010 und 30.06.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Zur Fassung vom 27.10.2009 (1. Verfahrensrunde) gingen insgesamt 23 Stellungnahmen mit Anregungen ein, davon waren 10 umweltrelevant. Zur Fassung vom 20.12.2010 (2. Verfahrensrunde) gingen insgesamt 19 Stellungnahmen mit Anregungen ein, davon waren 10 umweltrelevant. Zur Fassung vom 30.06.2011 (3. Verfahrensrunde) gingen insgesamt 16 Stellungnahmen mit Anregungen ein, davon waren 8 umweltrelevant.

### 2.4 **Feststellungsbeschluss**

Die Stadt Lindau (B) hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.01.2012 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 29.11.2011 festgestellt.

### 2.5 **Genehmigung**

Die Regierung von Schwaben hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom 05.10.2012, AZ RvS-SG34-4621-180/35/12 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Voraussetzung für den Erlass des Genehmigungsbescheides war die Erfüllung folgender Auflagen im Rahmen von redaktionellen Änderungen (hier tlw. zusammengefasst):

- **Auflage:** Die Fläche W 15 (Oberreitnau) ist von der Genehmigung ausgenommen und im Flächennutzungsplan geweisst; **Behandlung der Auflage:** Die Fläche W 15 ist im FNP geweisst dargestellt.
- **Auflage:** Sämtliche Altlastenverdachtsflächen sind im Plan zu kennzeichnen, soweit die Flächen ein nachgewiesenes oder mögliches Gefährdungspotenzial aufweisen und für bauliche Nutzungen vorgesehen sind. Zu jeder Altlasten(verdachts)fläche sollten in der

Begründung zumindest angegeben werden: Bezeichnung, Kataster-Nr., Standort, Flächentyp, Gemarkung, Flurnummer, Erkundungs- und Sanierungsstand, aktuelle Nutzung der Fläche, neu festgesetzte Nutzung, Kennzeichnung in der Planzeichnung (ja/nein), Art des Planzeichens, Bemerkungen zur Nichtkennzeichnung und Konfliktbewältigung. Dies kann z. B. in Form einer tabellarischen Aufstellung (Altlastenliste) erfolgen. Eine Gliederung nach Altablagerungen, Altstandorten und Rüstungsaltlasten sowie ein Übersichtslageplan mit den betreffenden Altlasten(verdachts)flächen, einschließlich der nutzungsorientiert sanierten, wären sinnvoll. Bei gewerblich verursachten Altlasten wäre die Art des Gewerbes anzugeben. Nach Möglichkeit sollte die Kennzeichnung flächenhaft erfolgen. Soweit eine Kennzeichnung der Altlasten(verdachts)flächen außerhalb von für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen im Sinne von Ziffer 2.2.2 des in Bayern eingeführten Mustererlasses rechtlich nicht zwingend ist, sollte sie aber aus Gründen der Transparenz im Hinblick auf künftige Nutzungen dennoch erfolgen und in der Begründung bzw. im Umweltbericht dokumentiert werden ("Warnfunktion"). **Behandlung der Auflage:** Es wurden eine Tabelle der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sowie ein zugehöriger Plan erstellt (Anlagen 7.1 und 7.2 zum FNP).

- **Auflage:** Die gemischte Baufläche M 3 ist im Flächennutzungsplan mit dem Planzeichen gemäß Ziff. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" zu umgrenzen. In der "Themenkarte der Verkehrslärm-Immissionen" ist in diesem Bereich die Bauflächendarstellung zu aktualisieren und das entsprechende Planzeichen zu ergänzen. **Behandlung der Auflage:** wie gefordert eingearbeitet.
- **Auflage:** Die Sonderbaufläche S 4 "Festplatz/Auffangparkplatz" ist im Flächennutzungsplan mit dem Planzeichen gemäß Ziff. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" zu umgrenzen. Die Begründung ist zur Klarstellung wie folgt zu ergänzen: "Die geplante Nutzung der Sondergebietsfläche S 4 wird nur unter starken Einschränkungen möglich sein; nachts dürften allenfalls Nutzungen in Betracht kommen, die als "seltene Ereignisse" im Sinne der TA Lärm einzustufen sind (vgl. Stellungnahme des TOB des Immissionsschutzes vom 14.04.2011)". **Behandlung der Auflage:** wie gefordert eingearbeitet.
- **Auflage:** Die Begründung ist zur Klarstellung folgendermaßen zu ändern: "Die darzustellenden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind der "Schalltechnischen Untersuchung zum Flächennutzungsplan-Verkehrslärmimmissionen" der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH, Augsburg, vom 22.09.2009, LA09-111-G01-03.doc, entnommen. Entsprechend der DIN 18 005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung" vom Juli 2002 wurden zur Beurteilung

die Orientierungswerte für Verkehrslärm aus dem Beiblatt 1 zu DIN 18 005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" vom Mai 1987 herangezogen." **Behandlung der Auflage:** wie gefordert eingearbeitet.

- **Auflage:** Die beiden Konzentrationsflächen für nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen sind mit dem Planzeichen gemäß Ziff. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" zu umgrenzen. In der Begründung ist das Kriterium "bewegter Schattenwurf" zu ergänzen. Der Hinweis auf Betriebsbeschränkungen ist allgemein zu fassen. **Behandlung der Auflage:** wie gefordert eingearbeitet.
- **Auflage:** Die gesamten Bahnanlagen sind einheitlich mit dem Planzeichen gemäß Ziff. 5.2.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung "Bahnanlagen" darzustellen. **Behandlung der Auflage:** Der Auflage wurde entsprochen, die zuvor dargestellten "Bahnanlagen mit Konzept zur Umnutzung" entfallen.
- **Auflage:** Die realisierte Behelfszufahrt an der B 31 im Bereich Schönau ist in die Planzeichnung nachrichtlich zu übernehmen. **Behandlung der Auflage:** wie gefordert eingearbeitet.
- **Auflage:** Das Abwägungsergebnis zur Darstellung der Wohnbaufläche W 18 ist in die Begründung aufzunehmen. **Behandlung der Auflage:** wie gefordert eingearbeitet.
- **Auflage:** In den Flächennutzungsplan sind aus dem Waldaktionsplan die Flächen mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz, für das Landschaftsbild und der Erholungswald aufzunehmen. **Behandlung der Auflage:** In den FNP wurden "Waldflächen mit Schutzfunktionen (Bodenschutz, Landschaftsbild, Erholungswald)..." gem. des Waldaktionsplanes aufgenommen.

## 2.6 Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 13.07.2013 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam.

## **3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes**

---

### **3.1 Allgemeines**

Zum FNP der Stadt Lindau (B) wurde eine Umweltprüfung gem. §2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht von der Bürogemeinschaft stadt-land-see, Lindau (B), in der Fassung vom 29.11.2011 mit redaktionellen Änderungen Stand 21.05.2013 ist Teil der Begründung und wird redaktionell gesondert geführt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

### **3.2 Gesetze und Vorschriften**

- Baugesetzbuch: Vorschriften zum Umwelt- und Naturschutz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG); Bay.Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG); Bay. Wassergesetz (BayWG)
- Waldgesetz für Bayern (BayWaldG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan (16) Allgäu

### **3.3 Leitbild**

Die Stadt Lindau (B) hat im Rahmen mehrerer Arbeitstreffen einer hierfür gegründeten Lenkungsgruppe ein Leitbild zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Lindau (B) mit integriertem Landschaftsplan ausgearbeitet und dieses unter Einbeziehung des Stadtrates beschlossen. Das Leitbild setzt sich zusammen aus einer Präambel, in der grundlegende Zielaussagen getroffen werden und aus Leitsätzen, in denen spezielle Zielaussagen genannt werden.

### **3.4 Verkehr und Lärm**

Zum Thema Verkehr und Lärm wurden für den FNP folgende Fachgutachten und Planungen erarbeitet:

- Verkehrsuntersuchungen Große Kreisstadt Lindau (B) des Büros Stahl & Partner, Ludwigsburg, Mai 2009;
- "Schalltechnische Untersuchung zum Flächennutzungsplan - Verkehrslärmimmissionen" der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH, Augsburg, vom 22.09.2009;



- Zur Veranschaulichung wurde zudem von der Stadt Lindau (B) eine Themenkarte der Verkehrslärm-Immissionen erstellt, in diese Karte fanden die Ergebnisse der o.g. Untersuchungen ein.

Die Verkehrslärmimmissionen werden in den neuen Bauflächen bei Überschreitungen dargestellt. In der Begründung folgt eine textliche Abarbeitung. Da im Stadtgebiet mehrere stark befahrene Straßen und Schienenwege verlaufen, beauftragte die Stadt zur Vermeidung schädlicher Verkehrslärmimmissionen eine Schalltechnische Untersuchung. Die hier vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Flächennutzungsplan als "Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" dargestellt. Es handelt sich um die Flächen W 4, W 8, W 10, W 13, M 3, S 1, S 4, G 4 sowie die Konzentrationsflächen für nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen.

### **3.5 Luft**

Für die Stadt Lindau (B) wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz im Jahr 2005 ein Luftreinhalteplan erstellt, der am 22.12.2010 fortgeschrieben wurde.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wurden die aktuellen Daten zur Entwicklung der Luftschadstoffe (z.B. Feinstaub (PM<sub>10</sub>), Stickstoffdioxid) ergänzt. Selbst an viel stärker belasteten Straßen (Langenweg, Bregenzer Straße, Kemptener Straße) ist gemäß Prognose des Landesamtes für Umwelt für das Jahr 2010 nicht mit einer unzulässigen Überschreitung der Grenzwerte für Stickstoffdioxid sowie Feinstaub (PM<sub>10</sub>) zu rechnen.

Zur Qualitätssicherung des Prädikates "Luftkurort" wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 03.06.2003 beschlossen eine Belüftungsanalyse durchführen zu lassen (iMA-Gutachten). Dieses findet Eingang in die Bauleitplanung. Im Falle einer Bebauung ist demzufolge nicht davon auszugehen, dass das Prädikat Luftkurort gefährdet wird. Gemäß einer für die Baufläche W 5 (Oberes Rothenmoos) beauftragten separaten Stellungnahme der iMA hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Belüftung der Stadt Lindau.

Die Aspekte des Lokalklimas werden in zukünftigen Bebauungsplanverfahren abgearbeitet und abgewogen.

### **3.6 Altlasten**

Im zuvor rechtsgültigen Flächennutzungsplan waren Altlasten und Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung dargestellt. Die Darstellung war nicht mehr aktuell und unvollständig, Informationen zu den einzelnen Flächen waren keine enthalten.

Die im Stadtgebiet vorhandenen Altlasten und Altlastenverdachtsflächen wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Klar bestimmbare Flächen wurden in der

Planzeichnung flächig sowie mit einem Symbol dargestellt, sonstige Gebiete sind lediglich mit einem Symbol gekennzeichnet. Weitergehende Informationen zur Altlastensituation finden sich in der "Tabelle der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen" (Anhang 7.1) sowie im "Plan zu den Altlasten und Altlastenverdachtsflächen" (Anhang 7.2). Diese ausführliche Darstellung der Thematik Altlasten kommt der Auflage der Regierung von Schwaben zur Genehmigung nach.

### **3.7 Betroffenheit von Natura 2000-Belangen**

Im Stadtgebiet sind insgesamt 5 Gebiete zur Einstellung in das europaweite Netz bedeutender Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Das FFH-Gebiet "Leiblach und Lindauer Ach" ist von der Baufläche W 15 betroffen, da sie in der unmittelbaren Bachau der Oberreitnauer Ach liegt. Die Wohnbaufläche W 15 wurde deshalb von der Genehmigung ausgenommen. Auch wenn die Baufläche, die einschließlich Garten bis zum Ufergehölzsaum der Ach reichen würde, selbst nicht im Schutzgebiet liegt, würde dieses wegen der weiteren Einengung beeinträchtigt werden; es gilt hier ein Verschlechterungsverbot.

### **3.8 Betroffenheit von Artenschutzbelangen**

Artenschutzbelange wurden im Planungsprozess, soweit dies ohne weitreichende Untersuchungen und Kartierungen möglich war, berücksichtigt (siehe Bewertungsbögen aus dem Umweltbericht).

Bei Realisierung der Vorhaben sind die Belange des Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen.

### **3.9 Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt**

Alle angedachten und vorgeschlagenen Flächen wurden anhand stadt- und landschaftsplanerischer Kriterien, mit denen die spezifischen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter überschlägig bewertet werden konnten, auf ihre Eignung überprüft. Hierdurch wurden bereits frühzeitig zahlreiche Standorte mit erkennbar erheblich negativen Auswirkungen auf eines oder mehrere Schutzgüter gestrichen.

Die nunmehr im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen wurden hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie der möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bewertet (siehe Bewertungsbögen im Textteil des FNP sowie des Umweltberichtes).

### 3.10 Naturschutzfachliche Kompensation

Für die Entwicklung von Siedlungs- und Sondergebieten ist naturschutzrechtlich ein Ausgleich erforderlich. An Flächen, die für den Ausgleich entwickelt werden können, sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan verschiedene Bereiche dargestellt.

Alle dargestellten Entwicklungsflächen und -gebiete sind als Suchräume ohne flächenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Flächen stellen auch noch keine Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffen im Sinne des § 5 Abs. 2a BauGB dar. Diese erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Der gesamte voraussichtliche Ausgleichsbedarf für alle Bauflächen beläuft sich bei insgesamt 36,55 ha Baufläche auf ca. 12,30-19,21 ha.

### 3.11 Sonstige Untersuchungen/Fachgutachten

- Einzelhandelsuntersuchung, Dr. Donato Acocella Stadt und Regionalplanung, Lörrach, vom 11.07.2006: Die Untersuchung floss in der Form in den Flächennutzungsplan ein, dass sich die Entwicklung des Einzelhandels überwiegend auf die Innenstadt, sowie den Erhalt bestehender zentraler Bereiche beschränken soll.
- Städtebauliche Rahmenplanungen der Stadt Lindau (B) für die Bereiche "Oberes Rothenmoos" (W5) und "Westliche Insel" (M3).
- Landschaftsplanerische Standortuntersuchung nicht raumbedeutsamer Windenergieanlagen im Stadtgebiet Lindau (stadt-land-see, Lindau, 2010): Es wurden zwei Standorte als (bedingt) geeignet erachtet, diese sind als Konzentrationsflächen für nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen in den FNP miteingeflossen.

## 4 Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

---

### 4.1 Ergebnisse zu den wichtigsten diskutierten Bauflächen/Themen

#### 4.1.1 W 1 (Hochbuch nördlich Gstäudweg)

Mit der Wohnbaufläche W 1 wird die in früheren Jahren stark expansive städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Hochbuch zum Abschluss gebracht. Aus landschaftlicher Sicht wäre die stärkere Beachtung des Trenngrüns wünschenswert. Dennoch ist eine Ausweisung dieses Maßes ein sinnvoller städtebaulicher Abschluss für den Ortsteil Hochbuch, zudem hat die Bauflächenbewertung ergeben, dass diese für eine Wohnbebauung geeignet ist. Die Gefahr einer "Verstädterung" besteht damit aber nicht.

Die Abgrenzung der Wohnbauflächen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Zugrundelegung der bestehenden gesetzlichen Regelungen festgelegt.

#### 4.1.2 W 2 (Oberreitnau westlich Bodenseestraße)

Die Wohnbaufläche W 2 ist für Bauflächen geeignet, da sie einer maßvollen Neuausweisung entspricht und den Ort an dieser Stelle abrundet. Die vorhandene Siedlungs-Struktur wird in vertretbarem Umfang erweitert. Auf Grund der relativ ebenen Topografie und dem direkten Anschluss an vorhandene Bebauung ist der Bereich für eine Erweiterung geeignet. Als städtische Leitbilder stehen für den Ortsteil Oberreitnau die "behutsame Dorfentwicklung" und der "Schutz des Außenbereichs" im Vordergrund. Diesen Leitbildern wird mit der Neuausweisung der Fläche W 2 nicht widersprochen.

Mit der dargestellten Abgrenzung von W 2 wird der Streuobstbestand nur kleinflächig am Rande beansprucht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung durch Neuanlage von Streuobstwiesen zu entwickeln.

#### 4.1.3 W 5; W 6 (Oberreutin West – Oberes Rothenmoos)

Da es sich bei den Wohnbauflächen W 5 und W 6 um die einzigen, seit langem geplanten, größeren Wohnbauflächen im Stadtgebiet Lindau (B) handelt und diese auch tatsächlich verfügbar und eine Realisierung der Bebauung möglich ist, wird an der Darstellung der Flächen festgehalten. Die Darstellung der Flächen widerspricht zwar dem Leitziel "Erhalt und Sicherung der Grünzüge und der Landwirtschaft", entspricht aber den Zielen "Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion" in Reutin sowie "Stadt der kurzen Wege" mit einem "zentrumnahen" Wohngebiet. Um in einer städtebaulich geordneten Art und Weise die Neuausweisung von Wohnbauflächen zu ermöglichen, werden diese Ziele über das Ziel "Erhalt und Sicherung der

Grünzüge und der Landwirtschaft" gestellt. Dem Ziel "Erhalt und Sicherung der Grünzüge und der Landwirtschaft" wird jedoch durch eine umfangreiche Darstellung von Grünflächen Rechnung getragen.

Verkehrsbelastung: Eine spätere Bebauung des Gebietes kann zu einer erhöhten Verkehrsbelastung führen. In Kenntnis dieser Problematik ist ein Verkehrsgutachten durch die Stadt Lindau (B) in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Der zusätzliche Verkehr soll so zielgerichtet geregelt, und gesteuert werden. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass Belange der Verkehrsplanung keine Relevanz für die Darstellung im Flächennutzungsplan haben. Des Weiteren plant die Stadt Lindau (B) einen Ausbau des "Riggersweiler Weges" als Zufahrt zum Gebiet W 6.

Bebauung im Außenbereich: Die Fläche W 6 ist bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem sind die Flächen auf Grund der sie umgebenden Bebauung zum Teil eher als Fläche im Sinne des § 34 BauGB (Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu klassifizieren. Bei der Fläche W 5 ist auf Grund der gewerblichen Bebauung im Bestand auf jeden Fall von einer Fläche im Sinn des § 34 BauGB auszugehen. Auf Grund dieser Tatsache ist es sinnvoll die Flächen W 5 und W 6 als Wohnbauflächen darzustellen, um eine städtebauliche geordnete Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten.

Thema Luftkurort: Zur Qualitätssicherung des Prädikates "Luftkurort" wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 03.06.2003 beschlossen eine Belüftungsanalyse durchführen zu lassen (iMA-Gutachten). Dieses findet Eingang in die Bauleitplanung. Im Falle einer Bebauung ist demzufolge nicht davon auszugehen, dass das Prädikat Luftkurort gefährdet wird. Gemäß einer für das Obere Rothenmoos beauftragten separaten Stellungnahme der iMA hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Belüftung der Stadt Lindau.

Thema Altlasten: siehe oben Punkt "Altlasten".

#### **4.1.4 W 7 (Aeschach östlich Schöngartenstraße)**

Die Darstellung der Wohnbaufläche erfolgte vor dem Hintergrund, dass bereits eine Bebauung besteht. Die Abgrenzung stellt eine Abrundung bestehender Bauflächen dar, die das Trenngrün geringfügig am Rande beansprucht. Die Funktion als Frischluftachse bleibt in vollem Umfang erhalten, da keine abriegelnde Bebauung entsteht. Der Hinweis zur Erschließung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

#### **4.1.5 W 8 (Hoyren, westlich Schöngartenstraße)**

Aus Immissionsschutzgründen wurde der westliche Bereich der Wohnbaufläche W 8 mit einem Abstand von 103 m zur Straßenmitte der Staatsstraße 2375 mit dem Planzeichen

"Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG" gekennzeichnet.

Mit der Fläche W 8 ist die weitere Entwicklung von Hoyren nach Westen abgeschlossen, dies wird auch durch die Darstellung Ortsrandeingrünung verdeutlicht.

#### **4.1.6 W 10 (Aeschach, westlich Anhegger Straße)**

Aus landschaftlicher Sicht geht ein wichtiger Teil des Trenngrüns zwischen Aeschach und Hochbuch verloren, die für das Orts- und Landschaftsbild (Schloss Moos) und lokalklimatisch als Kaltluftabflussbahn von Bedeutung ist. Die Wohnbaufläche ist jedoch für eine Wohnbebauung geeignet, da eine Nähe zur gemeindlichen Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Kirche) und dem ÖPNV besteht. Zudem verfügt die Fläche über eine Wohnumfeldqualität durch die Nähe zu vorhandenen Grünflächen im Norden und Nordosten. Diese Gesichtspunkte werden stärker bewertet als die landschaftlichen Belange.

Die angeregte Erweiterung des Kindergartens ist auch innerhalb einer Wohnbaufläche umsetzbar. Eine explizite Darstellung als Gemeinbedarfsfläche ist nicht notwendig.

#### **4.1.7 W 12 (Reutin, nördlich Münchhofstraße)**

Aus landschaftlicher Sicht geht eine wichtige Verbindungsfläche innerhalb der innerstädtischen Grünzäsur Heuried mit hochwertigem Landschaftsbild verloren. Die Wohnbaufläche W 12 ist für eine Wohnbebauung geeignet, da sie nahe zur gemeindlichen Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Kirche) und dem ÖPNV gelegen ist. Die Fläche ist nahezu eben und gut zu erschließen. Diese Gesichtspunkte werden stärker bewertet als die landschaftlichen Belange. Zudem handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da die bestehende Nutzung (Intensivobstbau) im Konflikt zum benachbarten Wohnen steht.

#### **4.1.8 W 14 (Oberreutin, Otto-Hahn-Straße)**

Die Fläche ist als Wohnbaufläche geeignet, da sie einer maßvollen Neuausweisung entspricht. Die Siedlungsstruktur wird in geringem Umfang erweitert. Landschaftlich problematisch ist die Fortführung der Bebauung auf der bestehenden Hanglage. Gegenüber den Leitzielen "Stadtentwicklung unter Beachtung ökologischer Zusammenhänge - Einbindung der Siedlungsflächen in die Landschaft", "Erhalt und Sicherung landwirtschaftlicher Vorrangflächen" widerspricht die Fläche zwar zum Teil. Aus städtebaulicher Sicht entspricht die Fläche aber den Zielen "Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion" in Reutin sowie der "Stadt der kurzen Wege" mit einem "zentrumsnahen Wohngebiet". Die Erschließung ist über die "Otto-Hahn-Straße" möglich.

#### 4.1.9 **W 15 (von der Genehmigung ausgenommen); W 16 (Oberreitnau, nördlich Schlosstraße)**

Die Flächen nördlich und südlich der "Schlosstraße" bilden durch ihre geringe Größe eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes im östlichen Teil von Oberreitnau, deshalb wird die Wohnbaufläche W 16 weiterhin dargestellt. Die vorgebrachten Einwendungen sind jedoch teilweise berechtigt. Aus landschaftsplanerischer Sicht sind die Flächen aus mehreren naturschutzfachlichen Gründen problematisch (Lage im Achtal, Bebauung dicht an der Ach, im direkten Umfeld des FFH-Gebietes und in der Grünzäsur, bei W 16 zudem Nähe zu Bodendenkmal und Denkmalsgeschütztem Objekt, Nähe zu Biotop). Für die Fläche W 15 besteht zudem eine potenzielle Hochwassergefährdung.

Gemäß des Genehmigungsbescheides der Regierung von Schwaben vom 05.10.2012 ist die Fläche W 15 von der Genehmigung ausgenommen und in der Planzeichnung geweisst dargestellt.

#### 4.1.10 **W 18 (Aeschach, nördlich Rainhausgasse)**

Die wesentlichen Bedenken für die Ausweisung der Wohnbaufläche waren: Mit der Darstellung erfolgt eine Beschränkung der innerstädtischen Grünzäsur, ebenso erfährt die dort vorhandene Kaltluftentstehungsfläche von lokaler Bedeutung eine Beeinträchtigung. Eine Minderung der Qualität des Baudenkmals "Rainhaus" ist ebenfalls möglich. Den Leitziele der Stadt Lindau (B) hinsichtlich einer innerstädtischen Grünzäsur wird mit der Darstellung der Wohnbaufläche widersprochen. Auf Grund der Größe des Plangebietes kann nicht in jedem Einzelfall jedes Ziel vollständig eingehalten werden. Neben den Planungsdirektiven müssen auch Interessen Privater sowie öffentliche Belange in Einklang gebracht werden. Die Entscheidung, lediglich eine kleinräumige Fläche als Wohnbaufläche darzustellen und den südlich angrenzenden Teilbereich als bestehende öffentliche Grünfläche zu übernehmen, stellt einen gelungenen Ausgleich von privaten sowie den gesellschaftlichen, wie auch ökologischen Interessen dar.

Zu den Bedenken Verlust Kinderspielplatz (Spielwiese), öffentliche Grünfläche: Grundsätzlich müssen untergeordnete Grünflächen als Teil einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan nicht konkret dargestellt werden, dies gilt insbesondere für kleinflächige Grünflächen wie dem südlichen Teilbereich von W 18. Die Darstellung als Wohnbaufläche stellt zwar eine Beschränkung der innerstädtischen Grünzäsur, aber auch eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar. Dem Leitziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" wird für die Ausweisung von W 18 größeres Gewicht beigemessen. Der planerisch sinnvolle Lückenschluss wird ebenso stärker als die lokalklimatische Bedeutung des Gebietes gewichtet. Zudem sind die Flächen erschlossen und liegen im faktischen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Sie eignen sich auch auf Grund ihrer Topografie für eine Bebauung. Da es sich bei der "Spielwiese" um eine Fläche im städtischem Eigentum handelt, kann die weitere Entwicklung dieser Fläche durch den Stadtrat konkret gesteuert werden. Die unmittelbare Nachbarschaft zum

denkmalgeschützten "Rainhaus" bietet die Möglichkeit einer baulichen Neuordnung in Zusammenhang mit der dringend erforderlichen Sanierung dieses Gebäudes.

Der mögliche Erhalt vorhandener Bäume ist ebenso wie die Sicherung bzw. Schaffung von neuen Grünflächen oder Grünachsen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Ebenso Konflikte hinsichtlich der Nutzung der möglichen Zufahrtsstraße "Karl-Wolfart-Straße".

Es handelt sich um eine Kaltluftentstehungsfläche von lokaler Bedeutung. Eine relevante Kaltluftströmung kann auf Grund der Topografie (wenig Gefälle), der geringen Flächengröße sowie des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes nicht entstehen. Die lokalklimatische Bedeutung der Fläche als Kaltluftentstehungsfläche wurde im Umweltbericht bei der Bewertung der Flächen berücksichtigt. Die standardisierte Punktevergabe bei der Beurteilung der Flächen dient der Vergleichbarkeit aller Flächen. Die Punkteskala ist so gewählt, dass die Schwere eines Eingriffs angemessen berücksichtigt werden kann. Eine von dem Standardschema abweichende Punktevergabe bei dieser Fläche mit negativer Zahl würde die Vergleichbarkeit aller Flächen unmöglich machen. In der Abwägung wird der planerisch sinnvolle Lückenschluss stärker gewichtet als die lokalklimatischen Belange.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche W 18 auf der Ebene des Flächennutzungsplanes beinhaltet noch keine Beeinträchtigung des Baudenkmals "Rainhaus". Die Belange der Denkmalpflege sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von Genehmigungsverfahren genau zu prüfen, zu berücksichtigen und abzuwägen.

#### **4.1.11 W 19 (Oberreutin, südöstlich des Friedhofs Reutin)**

Für das Ortsbild ist der gesamte Gehölzbestand auf dem Grundstück aufgrund seiner dichten und geschlossenen Ausbildung prägend und weist vom Friedhof aus gesehen eine hervorragende Kulissenwirkung auf. Diese sollte erhalten bleiben, auch weil die nordöstlich an den Friedhof angrenzende Wohnbebauung aufgrund fehlender Distanz und fehlender Eingrünung das Bild des Friedhofes bereits nachteilig prägt.

Grundsätzlich zählt die Wohnbaufläche W 19 zum Innenbereich gem. § 34 BauGB, eine Freihaltung der Fläche von Bebauung ist somit auch dann nicht gewährleistet, wenn für den Bereich im Flächennutzungsplan keine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt. Für die Fläche besteht bereits eine Bauvoranfrage die mit Bescheid vom 08.02.2010 gemäß § 34 BauGB für zulässig beschieden wurde. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ensembles Kirche und Friedhof muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Hierzu wird im Flächennutzungsplan als Vorgabe eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

Die Stadt Lindau (B) hält eine Friedhofserweiterung nicht mehr für erforderlich. Die Fläche im südöstlichen Teilbereich wird als Wohnbaufläche, die Gehölze im Nordwesten zum Friedhof hin werden als Ortsrandeingrünung dargestellt.



#### 4.1.12 **M 1 (gemischte Baufläche Oberreitau); M 4 (gemischte Baufläche Rickenbach)**

siehe oben Punkt "Altlasten"

#### 4.1.13 **M 3 (Insel Lindau – Westliche Insel)**

Zur der gemischten Baufläche M 3 wurden im Laufe des Verfahrens Bedenken hinsichtlich der Aspekte Gemengelage, Lärm Beeinträchtigung FFH-Gebiet, Verkehrszunahme, Stadtbild/Insel silhouette sowie Zugänglichkeit vorgebracht.

Lärmschutz: die Anregungen werden im konkreten Bebauungsplanverfahren in Form einer Gliederung und der Festsetzung von Lärmschutzkontingenten berücksichtigt

Der FNP stellt eine übergeordnete Zielplanung der Stadt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist zu diesem Zeitpunkt nicht erforderlich. Ob eine entsprechende FFH-Untersuchung überhaupt erforderlich ist, muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden. Bei der Planung ist ein Abstand zur Uferlinie mit einem entsprechend breiten Grünstreifen vorgesehen.

Der Uferbereich ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Zu beachten ist, dass die vorstehenden Planungen von einer geänderten Nutzung hinsichtlich der Parkplätze auf der Insel ausgehen. Durch den Wegfall der 800 Parkplätze auf der Insel kann nicht mit Gewissheit von einer Zunahme des Verkehrs ausgegangen werden. Die Belange des Verkehrs werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Durch entsprechende Verkehrskonzepte und die Einbindung des ÖPNV kann ein gerechter Interessenausgleich geschaffen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Belange der Insel silhouette berücksichtigt.

Dem Leitziel "Insel – Herz der Stadt" entsprechend ist für die Insel der Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Strukturen und der charakteristischen Nutzungsmischung (wohnen, arbeiten und leben auf der Insel) von großer Bedeutung. Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche wird die Möglichkeit gesehen, diese Ziele zu realisieren. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine behutsame Entwicklung dieser Fläche angestrebt.

#### 4.1.14 **M 6 (Hörholz)**

Die Abgrenzung der gemischten Baufläche stellt eine geringfügige Abrundung von Hörholz dar, eine Zersiedelung des Außenbereiches wird hierdurch nicht eingeleitet. Die Fläche entspricht dem Leitziel "Erhaltung und behutsame Entwicklung von ortsansässigen gewerblichen Nutzungen" und zeichnet sich durch eine Anbindung nach Norden und Osten aus. Zudem verfügt die Fläche durch ihre Nähe zur freien Landschaft über eine hohe Wohnumfeldqualität. Diese Gesichtspunkte werden stärker bewertet als die landschaftlichen Belange.

#### **4.1.15 M 7 (Streitelsfingen)**

Im betreffenden Gebiet bestehen drei Garagen, sie werden in die Darstellung einer gemischten Baufläche im Bestand einbezogen. Die gemischte Baufläche M 7 wird geringfügig ausgerundet.

Die Fläche entspricht dem Leitziel "Behutsame Entwicklung von gewerblichen Nutzungen" und zeichnet sich durch eine Anbindung nach Norden und Osten aus. Dorfgebietstypische Nutzungen sind vorhanden und auch erwünscht. Die Darstellung der Fläche M 7 soll eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Nutzungen ermöglichen. Zudem verfügt die Fläche durch ihre Nähe zur freien Landschaft über eine hohe Wohnumfeldqualität. Diese Gesichtspunkte werden stärker bewertet als die landschaftlichen Belange.

#### **4.1.16 M 9 (Aeschach, südlich Spitalmühlweg)**

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist die bestehende Bebauung auf Grund der landschaftlich sensiblen Lage im Achtal und auf Grund der Nähe zum FFH-Gebiet problematisch. Die gemischte Baufläche M 9 weist aber keine Konflikte in Bezug auf Verkehrslärm auf und sowohl Erschließung als auch Infrastruktur sind bereits vorhanden bzw. leicht herzustellen. Die Fläche verfügt auf Grund ihrer Nähe zur freien Landschaft über eine hohe Wohnumfeldqualität. Diese Gesichtspunkte werden stärker bewertet als die landschaftlichen Belange. An der Darstellung der Fläche wird festgehalten.

#### **4.1.17 M 10 (Unterreitnau)**

Durch die Ausweisung der gemischten Baufläche M 10 erfolgt bereits eine Erweiterung am westlichen Ortsrand von Unterreitnau. Die Fläche liegt am Ortsrand mit Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang. Es handelt sich um eine Erweiterung des Ortsteils in bewegtem und exponiertem Gelände. Unterreitnau hat bezüglich seiner Siedlungsstruktur den Charakter eines Haufendorfes, das sehr gut in das Landschaftsgefüge integriert ist. Mit einer zusätzlichen nach Westen erfolgenden Ausdehnung würde der Ort eine Siedlungsstruktur bekommen, die bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes nachteilig zu bewerten ist. Eine Einbindung in die Landschaft ist auf Grund der Hangneigung und exponierten Lage kaum möglich. Zudem sind in Unterreitnau keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden, lediglich ein Anschluss an den Stadtbus besteht. Eine großflächige Ausweisung von Bauflächen ist daher für den Ortsteil nicht geeignet. Die Ausweisung von Bauflächen widerspricht zudem den städtischen Leitzielen "Erhalt des dörflichen Charakters in den einzelnen Ortsteilen", "Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft - Schutz des Außenbereiches, Landschaftspflege, Kulturlandschaft etc.", "Stadtentwicklung unter Beachtung ökologischer Zusammenhänge - Einbindung der Siedlungsflächen in die Landschaft", "Erschließung von Wohnbauflächen unter Beachtung der bestehenden Infrastruktur".

#### 4.1.18 **G 1 (gewerbliche Baufläche) (Reutin, Heuriedweg)**

Die Fläche hat eine gewisse Bedeutung für die Erlebbarkeit der innerstädtischen Grünstreifen Heuried, da sie Sichtbeziehungen zu diesem Freiraum bietet. Mit einer Bebauung kann die Grünstreifen vom Heuriedweg her nicht mehr wahrgenommen werden. Zudem werden ökologische Ausgleichsfunktionen beeinträchtigt (Grundwasser, Kaltluftentstehung). Dem Ziel des Erhalts und Sicherung innerstädtischer Grünzüge wird teilweise entsprochen, da die Grünstreifen nur randlich beansprucht wird und andere wesentliche Funktionen weiterhin bestehen bleiben (lokalklimatische Entlastungseffekte, Erlebbarkeit von der Rickenbachstraße)." Die Fläche entspricht jedoch dem Ziel "vorhandene Potenziale (Nachverdichtung) in Siedlungsgebieten zu nutzen". Sie verfügt über eine gute räumliche Lage und über gute Möglichkeiten der Erschließung. Diese Gesichtspunkte werden stärker bewertet als die landschaftlichen Belange. Die Fläche eignet sich für eine Ausweitung der anliegenden Gewerbeflächen. Die Anforderungen an Lärmschutz müssen bei einer Genehmigung erfüllt sein; Lärmschutz wird auf Bebauungsplanebene abgehandelt.

#### 4.1.19 **G 3 (Heuriedweg)**

Auf Grund des bestehenden geschützten Landschaftsbestandteiles ist eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich des Heurieds ausgeschlossen, an der Darstellung der gewerblichen Baufläche wird festgehalten.

#### 4.1.20 **G 4 (gewerbliche Baufläche) (Rickenbach an der BAB96)**

Als wesentliche Bedenken gegen G 4 wurden vorgetragen: Aus landschaftlicher Sicht würde die Bebauung die vollständige Aufgabe des Landschaftsraumes um Rickenbach bedeuten. Die Grünstreifen Heuried-Rickenbach wäre in diesem Bereich nicht mehr vorhanden, die Ortschaft Rickenbach würde mit dem Gewerbegebiet zu einer geschlossenen Bebauung zusammenwachsen.

Die Ausweisung widerspricht deshalb klar dem Ziel des Regionalplanes der Region Allgäu, dass Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten als Trenngrün gesichert werden sollen. Ein solches regionales Trenngrün enthält der Regionalplan für den Bereich zwischen Rickenbach und den gewerblichen Bauflächen an der Robert-Bosch-Straße. Außerdem widerspricht die Ausweisung dem Leitziel "Stadtentwicklung unter Beachtung ökologischer Zusammenhänge". Das noch dörflich geprägte Ortsbild von Rickenbach würde durch die Gewerbeentwicklung vollkommen überprägt werden.

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen G 4 ermöglicht die Erweiterung des Gewerbebestandes an der Autobahn A 96. Die Lage der Fläche ist hinsichtlich ihrer Verkehrsanbindung als besonders günstig zu bewerten. Auf die Beschränkungen der Fläche durch die Anbauverbotszone gegenüber der Autobahn und die bestehenden Versorgungstreifen ist zu achten. Auch der Abstand zum Siedlungsbereich Rickenbach ist zu

berücksichtigen. Die Fläche G 4 wird vollständig mit dem Planzeichen "Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Nr. 15.6)" gekennzeichnet.

#### **4.1.21 G 5 (Schönau)**

Die im rechtskräftigen FNP dargestellte gewerbliche Baufläche (G) wird in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes übernommen. Für den Bereich G 5 besteht ein Aufstellungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung des Betriebes am Standort und damit die Verbesserung der Erwerbsstruktur im Raum Lindau und die Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe. Die Belange und Erfordernisse von Natur und Landschaft werden im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe in den Entenberg festzusetzen (insbesondere intensive Eingrünung nach Süden).

#### **4.1.22 S 1 (Oberreitnau, Campingplatz Gitzenweiler Hof)**

Bei der Sonderbaufläche S 1 handelt es sich um eine geringe Erweiterung der Sonderbaufläche "Campingplatz". Bezüglich eines ÖPNV-Anschlusses besteht für die Flächennutzungsplanung keine Relevanz.

Die Fläche ist auf Grund ihrer Nähe zum Campingplatz und auf Grund ihrer Lage am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes als Sondergebiet Campingplatz geeignet. Bestehende Konflikte durch die Nähe zur Kreisstraße LI 6 erfordern Lärmschutzmaßnahmen. Andererseits ist ein guter Anschluss an das interne Straßennetz gewährleistet. Es bestehen keine Nutzungskonflikte zu anderen baulichen Nutzungen. Zudem ist die ausgewiesene Fläche durch Intensivobstbau vorbelastet. Die einzelnen Zielvorgaben der Leitbilder erfahren nicht bei jeder Fläche die gleiche Gewichtung. Diese Gewichtung einzelner Zielvorstellungen kann dazu führen, dass die Leitbilder im Einzelfall nicht eingehalten werden können. Vorliegend wurde das Leitziel "Qualitätssicherung und -steigerung der bestehenden Unterkünfte vor weiterem Ausbau des Angebotes" geringer bewertet, als die Eignung der Fläche als Sondergebiet und die damit verbundene erhöhte touristische Attraktivität der Stadt Lindau (B).

#### **4.1.23 S 4 (Reutin, zwischen Bahn und Eichwaldstraße)**

Das Sondergebiet S 4 ist nicht als "Park and Ride"-Parkplatz (P+R Parkplatz) gedacht, insoweit handelt es sich hier um eine Fehlbezeichnung. Im Rahmen einer redaktionellen Änderung wird das Sondergebiet S 4 umbenannt in "Festplatz/ Auffangparkplatz". Die Fläche ist als Auffang- und Entlastungsparkplatz geplant. Insbesondere während der touristischen Hochsaison soll der Parkplatz die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin gewährleisten. Die touristischen Hauptziele sind von dem Parkplatz aus zwar nicht zu Fuß erreichbar, im Falle einer tatsächlichen Realisierung könnte der Parkplatz jedoch über den

ÖPNV angebunden werden. Die fußläufige Erreichbarkeit der Insel steht hierbei nicht im Vordergrund. Die fußläufige Erreichbarkeit des östlichen Seeufers insbesondere des "Wäsen" sowie des Eichwaldbades ist gegeben. Als Festplatz-Nutzung kommt beispielsweise die Nutzung als Zirkusplatz in Frage.

Soweit von Seiten des Eigentümers vorgebracht wird, es bestehe keine Bereitschaft die Fläche für die dargestellte Nutzung zur Verfügung zu stellen, wird darauf hingewiesen, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan noch kein Baurecht begründen und die Stadt die Umsetzung der Darstellung nicht gegen den Willen des Eigentümers vornehmen wird.

Soweit die Darstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche angeregt wird, wird die Anregung nicht berücksichtigt. Der behaupteten vorhergehenden gewerblichen Nutzung durch die Deutsche Bahn AG wird widersprochen. Auf dem Gelände befand sich eine Wartungs- und Instandhaltungshalle. Die Nutzung wurde jedoch bereits aufgegeben, jetzt befinden sich auf einer Teilfläche des Geländes Container eines Abfallwirtschaftsbetriebes. Die entwidmeten Flächen stehen erstmalig unter Planungshoheit der Stadt Lindau und die Stadt kann über die Nutzung der Flächen neu entscheiden (BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Aktenzeichen: 4 C 45/86). Zudem widerspräche die Darstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche auch den Überlegungen der Stadt Lindau (B) zum Aufbau eines Grünzuges entlang des Bodenseeuferes.

Landschaftsplanerischen Belange: Das dargestellte Sondergebiet S 4 liegt außerhalb des LSG. Auch im Konzept von 2001 zur Bewerbung für die Landesgartenschau 2010 ist nördlich der Wohnhäuser an der Eichwaldstraße im Bereich des "Kamelbuckels" ein Parkplatz mit ca. 200 Stellplätzen vorgesehen. Im Landschaftsplan ist dargelegt, dass die Parkplätze im Eichenhain zugunsten eines neuen Parkplatzes nördlich der Eichwaldstraße aufgegeben werden sollten zur freiraumplanerischen Neugestaltung des Eingangsbereiches Eichwaldbad. Die im LGS-Konzept 2001 angeregten Anbindungen der Uferzone an das Hinterland sind im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes dargestellt.

Altlasten: siehe oben Punkt "Altlasten".

#### **4.1.24 S5 (Oberhochsteg)**

Der Standort der Sonderbaufläche ("Solarpark") liegt innerhalb eines 110 m-Korridors entlang der Autobahn. Auf Grund der Lage entsteht keine Zersiedelung der Landschaft, wie sie als Bedenken vorgetragen wurde.

#### 4.1.25 **Gemeinbedarfsflächen (GMB)**

Eine Dreifachturnhalle wäre beispielsweise auf GMB 1 in Aeschach möglich. Hier sind das Schulzentrum und Parkplätze in unmittelbarer Nähe. Eine zusätzliche Ausweisung ist nicht notwendig.

Immissionsschutz-Konflikte: Es handelt sich um die Schulerweiterungsflächen GMB 1 in Aeschach und GMB 2 in Reutin, wobei eine Aussage zur konkreten Nutzung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Immissionsschutz-Konflikte sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und zu lösen.

#### 4.1.26 **GF 1/GF 2/GF 3/GF 4 (Grünflächen)**

GF 1 (südlich Spitalmühlweg): Aus Sicht des Naturschutzes wäre eine Auslagerung der Gewerbenutzung aus dem Aachtal heraus sehr zu begrüßen. Jedoch genießt der Gewerbebetrieb Bestandsschutz und ist im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes hätte keine Auswirkungen.

GF 2 (östlich des Friedhofs): Der Parkplatz ist zur Abdeckung des Spitzenbedarfes dringend erforderlich. Östlich des vorhandenen Friedhofsparkplatzes ist entlang der Ludwig-Kick-Straße ein ortsbildprägender Baumbestand mit überwiegend großen, älteren Laubbäumen vorhanden. Eine sinnvolle Erweiterung des Parkplatzes wäre nur mit umfangreichen Eingriffen in den Baumbestand möglich. Zudem ist vorgesehen in diesem Bereich den Radweg von der Kemptener Straße in Richtung Schulzentrum parallel zur Straße weiterzuführen. Mit der Darstellung als Grünfläche wird die Notwendigkeit einer starken Durchgrünung des Parkplatzes zur Einbindung in die Landschaft verdeutlicht.

GF 3 (nördlich Li6, bei Campingplatz Gitzenweiler): Die vorgebrachten Einwendungen bzgl. des Landschaftsbildes sind teilweise berechtigt. Jedoch wird die Fläche bereits heute saisonal als Parkplatz genutzt. Die technischen Voraussetzungen (Schotterrasen) sind bereits vorhanden. Der Ersatzparkplatz soll zudem nur im Hochsommer als Entlastung dienen.

GF 4 (zwischen B31n und Golfplatz): Die Darstellung von GF 4 wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und dient dem Tausch von Flächen (die Darstellung eines nicht bestehenden Parkplatzes weiter östlich auf der Fl.-Nr. 910/3, Gemarkung Aeschach, ist dafür entfallen). Die gelegentliche Nutzung als Aushilfsparkplatz wird für den Golfclub als notwendig erachtet. Der Eigentümer der Flächen wird jedoch auf einen erforderlichen Antrag auf Umwidmung nach Art. 9 BayWaldG (Rodungsantrag) hingewiesen. Zur Erhaltung des Waldcharakters sind bei der Baugenehmigung entsprechende Auflagen zur Bepflanzung zu treffen.

#### 4.1.27 Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen

Im Regionalplan ist ein Ausschlussgebiet für überörtlich raumbedeutsame Windenergienutzung dargestellt. Bei der erfolgten Darstellung von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen im Flächennutzungsplan handelt es sich um nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen unter 50 m Nabenhöhe. Die Auswahl der in Frage kommenden Standorte und deren Prüfung nach landschaftlichen Kriterien erfolgte in einer gesonderten Untersuchung (stadt-land-see 2010: Landschaftsplanerische Standortuntersuchung nicht raumbedeutsamer Windenergieanlagen im Stadtgebiet Lindau; i.A. Stadt Lindau). Grundsätzlich sind Windenergieanlagen in der landschaftlich abwechslungsreichen, wenig vorbelasteten und gegenüber baulichen Eingriffen sensiblen Drumlinlandschaft als problematisch zu bewerten. Dementsprechend werden solche Anlagen von der Stadt Lindau restriktiv behandelt. An den nunmehr dargestellten Standorten ist aufgrund der Vorbelastung mit Straßentrassen mit vergleichsweise geringen Beeinträchtigungen zu rechnen. Mit der Darstellung dieser Flächen ist gewährleistet, dass die Lindauer Drumlinlandschaft ansonsten frei von Windenergieanlagen bleibt. Zum besseren Verständnis erfolgte die Umbenennung von "Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen" in "Konzentrationsflächen für nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen".

## 5 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

---

### 5.1 Alternativstandorte und -ziele

Im Rahmen der Flächennutzungsplanerarbeitung wurden im Lenkungsausschuss und im Stadtrat bei mehreren Flächen, bei denen voraussichtlich mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen war, Alternativstandorte diskutiert und bewertet.

#### 5.1.1 Bauflächen

**Wohnbauflächen Oberreitnau:** Oberreitnau hat bereits in den vergangenen Jahrzehnten eine stärkere Siedlungsentwicklung mit teilweise nachhaltigen landschaftlichen Beeinträchtigungen erfahren. Eine weitere großflächige Siedlungsentwicklung wäre hier mit weiteren erheblichen Belastungen der sensiblen landschaftlichen Strukturen verbunden. Alternativ wurde die 3,5 ha große Wohnbaufläche W 6 Oberreitnau-West (Oberes Rothenmoos) aufgenommen. Zwar ist auch in Reutin mit Belastungen der Umwelt zu rechnen, jedoch bestehen andererseits klare Vorteile, die dem Leitbild der Stadt Lindau entsprechen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Schutz der Landschaft, Nähe zur Infrastruktur, Verkehrsvermeidung, Stadt der kurzen Wege u.a.).

W 15/W 16: Die Flächen nördlich und südlich der "Schlossstraße" sind aus mehreren naturschutzfachlichen Gründen problematisch (u.a. Hochwassergefährdung). Gemäß des Genehmigungsbescheides der Regierung von Schwaben ist die Fläche W 15 von der Genehmigung ausgenommen und in der Planzeichnung gewisst dargestellt.

**Wohnbauflächen Hochbuch:** Im Hochbuch wurde ursprünglich eine zusätzliche Erweiterung Richtung Norden bis zur "Tobelstraße" diskutiert. Damit würde die im Flächennutzungsplan jetzt dargestellte Wohnbaufläche W 1 deutlich in die freie Landschaft erweitert werden, der Stadtrand würde weit nach Norden verlagert werden. Mit der Bebauung würden landwirtschaftliche Vorrangflächen in erheblichem Umfang überbaut werden. Zudem wäre das Trenngrün zwischen Hochbuch und Heimesreutin weiter reduziert. Die Fläche stünde im Widerspruch zu den Leitzielen "Erhalt der innerörtlichen Grünzäsuren", "Sicherung der landwirtschaftlichen Vorrangflächen" und "Innenentwicklung vor Außenentwicklung".

**Wohnbauflächen Reutin:** Für die Steigwiese wurde eine randliche Bebauung im Osten diskutiert. Diese wurde aber verworfen, um die bestehende Grünzäsur in vollem Umfang als wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftabflussbahn zu erhalten. Zudem sollten die Entwicklungsmöglichkeiten für Erholungsfunktionen (Spaziergehen) nicht beeinträchtigt werden.

Die Fläche W 9 zwischen "Rickenbacher Straße" und "Münchhofstraße" wurde auf Grund von Widersprüchen gegenüber dem Leitbild und den Leitzielen nicht weiterverfolgt.



**Wohnbauflächen Rickenbach-Nord:** Eine Bebauung wird auf Grund der exponierten Hanglage als nicht wünschenswert erachtet. Bei den bisherigen Planungen wurde der Aspekt des Konflikts durch Verkehrslärm, insbesondere durch den Verkehr der BAB nicht ausreichend berücksichtigt. Der Verkehrslärm der Autobahn schafft eine Konfliktsituation, die auch im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung nicht zu lösen ist. Der Schutz des Außenbereiches entspricht den Leitzielen der Stadt Lindau und wird höher bewertet als eine Bebauung in diesem Bereich.

**Gewerbeflächen Schönau:** Anstelle der Gewerbeerweiterung wurden alternativ Gewerbeflächen östlich Schönau bzw. nördlich des bestehenden Gewerbebetriebes angedacht. Auf Grund der großflächigen Überbauung landwirtschaftlicher hochwertiger Böden, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und voraussichtlicher Immissionsschutzkonflikte mit bestehenden Wohnflächen wurden diese Flächen aber wieder verworfen.

**Gewerbeflächen "Kemptener Straße" – "Ludwig-Kick-Straße":** In südlicher Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen an der nördlichen Kemptener Straße war eine Gebietserweiterung nach Süden angedacht. Diese Erweiterung wurde aber aus Gründen des Landschaftsschutzes (Übergang vom Siedlungsraum in die freie Landschaft) und des Stadtklimas (Erhalt der Kaltluftbahn zur Weiterleitung der vom Schönbühl abströmenden Kaltluft) nicht aufgenommen.

**Gewerbeflächen Rickenbach:** Bei Beginn der Flächenprüfung wurde angedacht, die Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebietes bis an den Ortsrand von Rickenbach darzustellen. Damit wäre der Landschaftsraum östlich Rickenbach mehr oder weniger vollständig überbaubar gewesen mit entsprechenden erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens, des Stadtklimas und des Landschaftsbildes. Zudem würden in Rickenbach Immissionsbelastungen entstehen. Mit der jetzt gewählten reduzierten Darstellung werden diese Beeinträchtigungen deutlich gemindert bzw. vermieden.

**Sonderbaufläche Campingplatz Gitzenweiler Hof:** Seitens des Campingplatz-Betriebs wird eine großflächige Entwicklung auf der nördlichen Seite der Kreisstraße L16 gewünscht. Dies wurde von der Stadt abgelehnt. Die Straße stellt eine klare Zäsur dar. Eine Inanspruchnahme als Sonderbaufläche hätte die Zersiedelung der Landschaft zur Folge. Im FNP wird stattdessen eine kleinflächige Erweiterung in Form eines begrünten Parkplatzes auf bereits zeitweilig als Stellplatz genutzten Flächen dargestellt, die noch als landschaftsverträglich gelten kann.

**Sonderbaufläche Campingplatz Zech:** Zur Verbesserung der generellen Verkehrssicherheit im öffentlichen Zufahrtsbereich und zur Aufwertung der Anlagengestaltung wurde seitens des Campingplatzbetreibers eine geringfügige Erweiterung der Campingplatzanlage im Bereich der bestehenden Kleingartenanlage vorgeschlagen. Der Stadtrat hat dem Erhalt der Kleingärten Vorrang gegeben.

### 6.1 Zusammenfassung

Alle angedachten und vorgeschlagenen Flächen wurden anhand stadt- und landschaftsplanerischer Kriterien, mit denen die spezifischen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter überschlägig bewertet werden konnten, auf ihre Eignung überprüft. Hierdurch wurden bereits frühzeitig zahlreiche Standorte mit erkennbar erheblich negativen Auswirkungen auf eines oder mehrere Schutzgüter gestrichen.

Die ermittelten Umweltbelange sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte in einzelnen Bewertungsbögen des Umweltberichtes und fand Eingang in die Abwägungsergebnisse.

Das der Planung zu Grunde liegende Leitbild wurde in mehreren Arbeitskreisen von der Stadt Lindau (B) erarbeitet. Als wesentliche Gesichtspunkte des Leitbildes sind insbesondere die Anpassung der städtebaulichen Entwicklung an die sensiblen landschaftlichen Gegebenheiten, die Erschließung der innerörtlichen Flächenpotenziale gemäß dem Leitsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie der Schutz des Außenbereiches zu nennen. Die nunmehr im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen wurden hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie der möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bewertet.

Hinsichtlich der Thematik Altlasten wurden eine ausführliche Tabelle und ein Plan erarbeitet ("Tabelle der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen" (Anhang 7.1) sowie im "Plan zu den Altlasten und Altlastenverdachtsflächen" (Anhang 7.2). Zudem wurde eine Themenkarte der Verkehrslärm-Immissionen erstellt. Zur Qualitätssicherung des Prädikates "Luftkurort" wurde eine Belüftungsanalyse beauftragt (iMA-Gutachen). Im Falle einer Bebauung ist demzufolge nicht davon auszugehen, dass das Prädikat Luftkurort gefährdet wird. Für die umstrittene Baufläche W 5 ging seitens der iMA eine separate Stellungnahme ein, die aussagt, dass das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Belüftung der Stadt Lindau besitzt.

Das FFH-Gebiet "Leiblach und Lindauer Ach" ist von der Baufläche W 15 betroffen, da sie in der unmittelbaren Bachaue der Oberreitnauer Ach liegt. Die Wohnbaufläche W 15 wurde deshalb von der Genehmigung ausgenommen. Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Verfahrensakte enthalten weiterführende Informationen.

Der Flächennutzungsplan ist mit Bekanntmachung der Genehmigung am 13.07.2013 rechtswirksam geworden.

.....  
(Oberbürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)  
(i.A. Andreas Eppinger)