



Stadt Lindenberg im Allgäu

Bebauungsplan "Klinik-Erweiterung"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	14
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	18
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	20
6	Hinweise und Zeichenerklärung	21
7	Satzung	31
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	33
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	41
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	75
11	Begründung – Sonstiges	77
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	80
13	Begründung – Bilddokumentation	81
14	Verfahrensvermerke	82

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

Sonstiges Sondergebiet "Klinik"; das Sondergebiet "Klinik" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit der medizinischen Grund- und Regelversorgung sowie der Altenpflege.

Zulässig sind:

- Räume zur Unterbringung medizinischer Fachabteilungen und die dazugehörigen medizinischen Einrichtungen (z.B. Labore, OP-Säle, Holding-Area etc.)
- Räume zur Unterbringung und Versorgung von Patienten (z.B. Normalstation, Intensivstation, Tagesklinik, Rettungswache etc.)
- Räume zur Unterbringung von Langzeitpatienten sowie Senioren zur Pflege
- Räume zur Unterbringung des ambulanten Pflegedienstes
- Räume zum Wohnen mit Service (Betreutes Wohnen)
- Räume zur Sterbebegleitung (Hospiz)
- Räume zur Beratung im medizinischen Kontext
- Arbeitsräume und Werkstätten zur Unterbringung des technischen Dienstes sowie der Medizintechnik
- Räume für Veranstaltungen, Schulungen sowie zur Ausbildung im Zusammenhang mit in dem Sondergebiet "Klinik" zulässigen Betrieben und Einrichtungen (z.B. Seminarräume, Gesundheitscampus, Bibliotheken etc.)
- Räume zur Unterbringung von Auszubildenden und Lehrpersonal
- Lagerräume zur Bereitstellung von medizinischem Sachbedarf, Haushaltswaren sowie Büromaterialien
- Räume zur Bewirtung der Patienten und Mitarbeiter der in dem Sondergebiet "Klinik" zulässigen Betriebe und Einrichtungen in untergeordneter Form (z.B. Kantine, Bistro, Cafeteria) und hierzu benötigte Produktions- und Lagerräume
- Räume zur Koordination und Lagerung zur mobilen Essensausgabe ("Essen auf Rädern")

- Räume zur Unterbringung eines Betriebskindergartens
- Räume zur Verwaltung der in dem Sondergebiet "Klinik" zulässigen Betriebe und Einrichtungen (z.B. Pflegebereichsleitung, EDV/IT, Archiv, Empfang bzw. Patientenaufnahme, Finanzbuchhaltung, Qualitätsmanagement etc.)
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit den in dem Sondergebiet "Klinik" zulässigen Betrieben und Einrichtungen (z.B. Physioraum, Rehabilitationseinrichtung, Sportstudio etc.)
- Verkaufsräume zur Arzneimittelversorgung und -produktion (Apotheke) sowie zur Deckung des Rehabilitationsbedarfs im Zusammenhang mit den in dem Sondergebiet "Klinik" zulässigen Betrieben und Einrichtungen und in deutlich untergeordneter Form
- Ladenhandwerk (z.B. Friseur, Orthopädiebedarf) im Zusammenhang mit den in dem Sondergebiet "Klinik" zulässigen Betrieben und Einrichtungen und in deutlich untergeordneter Form
- Räume, Anlagen und Einrichtungen zum technisch/logistischen Betrieb der Klinik
- Stellplätze sowie Parkhäuser inklusive der hierzu notwendigen Anlagen und Nebenanlagen im Zusammenhang mit den im Sondergebiet "Klinik" zulässigen Betrieben und Einrichtungen (z.B. Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher).
- Sonstige notwendige Nebenanlagen
- Zufahrten und Haltestellen für den ÖPNV

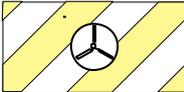
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GR ... m²

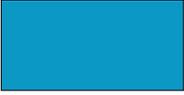
Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV)

- 2.3 GH m ü. NN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN)** Die Festsetzung zur Gebäudehöhe gilt für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.).
Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen.
Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gesamtgebäudehöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 5,00 m über dem natürlichen Gelände.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.6 **Bauweise** **Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Gebäuden (Hauptgebäude einschließlich deren angebauter Nebengebäude) darf max. 130,00 m in nur eine Richtung betragen. In die hierzu senkrecht stehende Richtung ist die Länge von Gebäuden auf max. 80,00 m beschränkt. Deutlich untergeordnete Verbindungs-Elemente bleiben dabei außer Betracht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 2.7  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.9  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Parkplatzfläche** mit unterirdischem Retentionsbereich.
Die Fahrgassen der privaten Parkplatzfläche sind mit einer asphaltierten Oberfläche auszuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Helikopter-Landeplatz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.14  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Straßenbegrenzungslinie** sowohl als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als auch zwischen Zweckbestimmungen unterschiedlicher Art.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem unmittelbar südöstlich angrenzenden geplanten unterirdischen Retentionsbereich unter der privaten Parkfläche zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.18  Private **Grünfläche** als **Parkanlage**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19  Private **Grünfläche** als **Ortsrandeingrünung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.20  **Private Grünfläche für den Naturschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Wasserfläche als Ausgleichsfläche für Amphibien**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22  **Flächen für Wald**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig.
Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
Die privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung und für den Naturschutz sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.24  **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme für Amphibien.**
Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen umzusetzen:
— Herstellung von artenreichem Extensivgrünland durch Mahd-gutübertragung von den benachbarten Biotopflächen oder alternativ Ansaat mit einer Blümmischung aus zertifiziertem autochthonem Saatgut
— Die nördliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthält wertvolle

Habitatbäume mit potenziellen Quartierstrukturen (siehe Anhang 04 "Maßnahmen" (Bäume 1 bis 6) des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens des Büro Sieber in der ergänzten Fassung vom 10.05.2022;) sowie im Westen weitere erhaltenswerte Gehölze, welche als Leitlinie für Fledermäuse fungieren könnten. Die Bäume sind zu erhalten. Sofern die Bäume nicht erhalten werden können, ist das weitere Vorgehen vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau abzustimmen. In diesem Fall sind die Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zu fällen (vgl. Vermeidungsmaßnahme V1 im artenschutzrechtlichen Gutachten) sowie als Ersatz der Quartier- und Brutmöglichkeiten Nistkästen (vgl. Ersatzmaßnahmen M1 und M2 im artenschutzrechtlichen Gutachten) anzubringen

- Erhaltung des artenreichen Extensivgrünlands durch zweischürige Mahd und Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Innerhalb der Fläche im Südwesten des Geltungsbereiches sind zusätzlich zwei oligo- bis mesotrophe, sonnenexponierte, fischfreie Kleingewässer mit einer Größe von insgesamt mindestens 230 m² als CEF-Maßnahme anzulegen, die als Ersatz für das Entfallen der betroffenen Lebensstätte des Kleinen Wasserfrosches und weiterer Amphibienarten dienen. Hinweis: Anmerkungen zu den zu schaffenden Habitaten und detaillierte Anforderungen sind dem artenschutzrechtlichen Gutachten, Fassung vom 12.12.2020, ergänzt am 10.05.2022 zu entnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für die Fahrgassen der privaten Parkplatzfläche und für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Stellplatzes oder
- stabilen Transportes von Patienten oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26 Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden sind auf einer Fläche von mindestens 85 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Mächtigkeit der Substratschicht hat mindestens 10 cm zu betragen.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, und Dachfenster ist keine Dachbegrünung erforderlich.

Dachbegrünungen dürfen folgende Abflussbeiwerte nicht überschreiten:

Belag	Abflussbeiwert
Dachbegrünung bis 30 cm Substrat	0,3
Dachbegrünung ab 30 cm Substrat	0,2
Dach ohne Dachbegrünung	0,9

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27 Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die privaten Grünflächen als Parkanlage bzw. als Ortsrandeinguß sind mit insgesamt mindestens 15 Gehölzen (Zusammensetzung mit mindestens fünf Bäumen) aus mindestens fünf verschiedenen Arten aus der u.g. Pflanzliste zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die Erhaltung von bestehenden Gehölzen ist auf dieses Pflanzgebot anrechenbar.

- Auf max. 5 % der privaten Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Im Bereich des Parkplatzes ist pro sechs angefangene Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

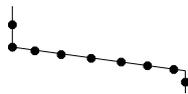
2.28 Haustechnische Anlagen

Haustechnische Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der haustechnischen Anlagen erreicht werden.

Die Einhaltung der o.g. Anforderung ist im Baugenehmigungsverfahren durch die schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen nachzuweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.29



Abgrenzung ("Nutzungskordel") unterschiedlicher Gesamthöhen.

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Klinik-Erweiterung" der Stadt Lindenberg im Allgäu.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

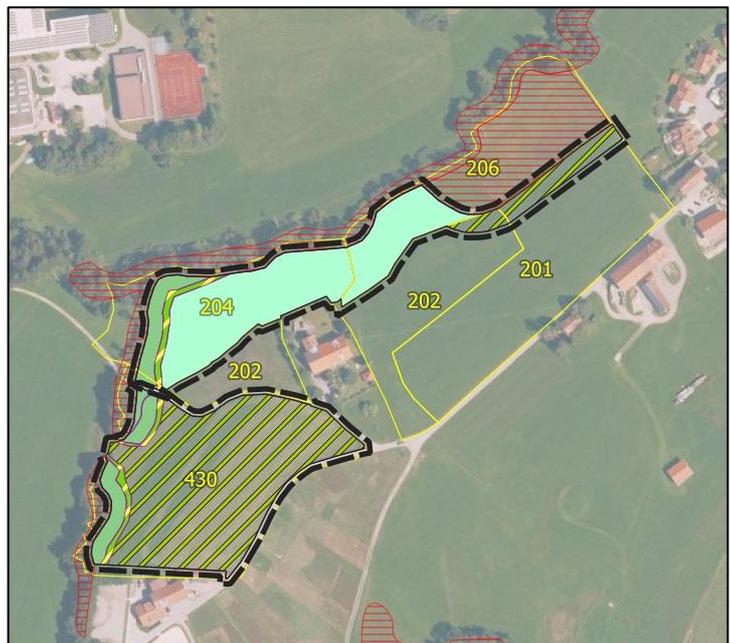
3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden mehrere Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 201 (Teilfläche), 202 (Teilfläche), 204 (Teilfläche), 206 (Teilfläche) und 430 (Teilfläche; alle Gem. Lindenberg) südöstlich des Schulzentrums Lindenberg und des Lindenberger Bachs und nördlich der Hansenweiherstraße sowie auf den Fl.-Nrn. 424/2 und 427 (Gem. Lindenberg) innerhalb des Waldstücks südwestlich des Schulzentrums. Eine weitere Ausgleichsfläche liegt westlich des Waldsees und östlich von Allmannsried auf einer Offenlandfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Waldsee bei Lindenberg im Allgäu und Umgebung" auf der Fl.-Nr. 2044 (Gem. Scheidegg); (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

Verortung des Ausgleichsflächenkomplexes der Fl.-Nrn. 201, 202, 204, 206 und 420 (Gem. Lindenberg)





Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:



Grünlandextensivierung: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch Reduzierung der Mahd auf 2x pro Jahr (erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, zweite Mahd nicht vor dem 15. August); Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Auf den Fl.-Nrn. 201 und 202 ist als Pufferzone zum nördlich gelegenen Biotop eine mindestens 2 Meter breite Hochstaudenflur zu belassen, die abschnittsweise alle 2-3 Jahre gemäht wird.



Entwicklung eines bachbegleitenden Auwaldes durch Pflanzung auetypischer Bäume (Grauerle (*Alnus incana*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hängebirke (*Betula pendula*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)) und Sträucher (Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Blutorter Hartriegel (*Cornus sanguinea*))



Anlage eines extensiven Waldrandes als Puffer zwischen dem Auwald und dem Extensivgrünland mit Sträuchern und standorttypischen Hochstauden



Entwicklung und Weiterführung des benachbarten Biotops "Flachmoor am Mühlbach südwestlich Lindenberg" (Nr. A8425-0062-001) durch Öffnung von ggf. bestehenden Drainagen, Versehen des Grabens mit 2-3 Durchlässen, um das Wasser breitflächig auf die Fläche zu leiten. Die Mahd muss nach dem 1. August erfolgen.

Das Loch am Bachauslass auf der Fläche ist mit Bodenaushub von der näher am Bachgelegenen Fläche etwas aufzufüllen.

Um die Ausbreitung von Wasser-Kreuzkraut zu verhindern, kann im näher am Bach gelegenen Bereich Festmist ausgebracht werden.

Die Wiederherstellung und Weiterentwicklung des Hangquellmoors muss durch eine fachkundige Planung begleitet werden.

Verortung der Ausgleichsflächen auf den Fl.-Nrn. 424/2 und 427 (Gem. Lindenberg)



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

- Umwandlung des Fichtenforstes in einen naturnahen Waldbestand mit gewässertypischen Begleitgehölzen durch Entnahme der Fichten

Verortung der Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 2044 (Gem. Scheidegg)



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

- Entwicklung artenreicher Feucht- und Nasswiesen mit Binsen und Seggen durch ganzjährige Wiedervernässung
- Bereich Mittelgraben:
Prüfung auf Drainagen, sofern vorhanden und noch funktionsfähig sind diese zu schließen
Grabenschließung vor der Einmündung in den Westgraben mittels einfacher Querverbauung; abschnittsweise Grabenverfüllung mit Erdmaterial
Freilegen des Quellbereiches und Öffnung des Oberlaufs; Anlage flacher Uferböschungen
Verzicht Grabenräumung
Zulassen einer natürlichen Gehölzsukzession im Unterlauf am Nordufer
- Bereich Ostgraben/Südostgraben
Prüfung auf Drainagen, sofern vorhanden und noch funktionsfähig sind diese zu schließen
Einbau von ca. 3 Querbauwerken im Ober-, Mittel- und Unterlauf; zusätzlich abschnittsweises Verfüllen des Grabens. **Hinweis: Aufgrund des angrenzenden Flst. 1959/0 kann diese Maßnahme nur in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer erfolgen.**
Entnahme der vorhandenen und später aufkommenden Fichten am Oberlauf
- Ehemalige Feucht-/Nasswiese

Aufnahme Pflegemahd: einmalige Mahd mit Abräumung des Mähguts nach Trocknung auf der Fläche

Am Südost- und am Südwestgraben Entwicklung von 1-2 m breiten Ufer-säumen mit Hochstauden; Mahd alle 3 Jahre im Turnus (jeweils abwechselnd die Hälfte der Fläche)

- Quellbereich am Westgraben:

Optimierung als Habitat für Kreuzotter: Vergrößerung der Wasserfläche auf ca. 10 m², Anlage flacher Böschungen

- Waldränder:

Entwicklung strukturreicher Waldränder mit Laubgehölzen über natürliche Sukzession (Habitat für Kreuzotter). Bei starkem Fichtenaufkommen sind diese alle 3-5 Jahre zu entfernen.

Hinweis: Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen muss zwischen der Stadt und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den im Bebauungsplan festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 4.1 Genehmigungspflicht gewerblicher Bauvorhaben** Gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 4.2 Abweichende Abstandsflächen** Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im Plangebiet 0,2 H, mindestens aber 3,00 m
(Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO)
- 4.3 Freiflächengestaltung des Bauquartiers** Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige Materialschüttungen sowie Kunstrasen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
(Art. 81. Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.4 Einfriedungen und Stützkonstruktionen dem Baugebiet** Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 2,50 m, Mauern bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.
Im Übergangsbereich der Grünflächen zum Wald sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m sowie Hecken zulässig.
Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.
Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind
- optisch zu gliedern und
 - dauerhaft zu begrünen und

- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird) Schiebetore und Schranken sind im Zufahrtbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig mit einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, es sei denn, es handelt sich um fernbedienbare oder mit automatischem Öffnungsmechanismus versehene Schiebetore oder Schranken

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

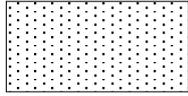
5.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope ("Hochstaudenbestände und Landschilfröhricht südlich des Lindenberger Krankenhauses", Biotop-Nr. A8325-0023-001; "Flachmoor- und Pfeifengras-Streuwiesenbrachen südwestlich bis nordwestlich des Lindenberger Krankenhauses", Biotop-Nr. A8325-0020-002), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilflächen;

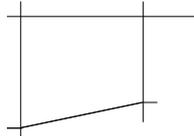
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3

8 4 2

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.4



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.5

Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- und Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere sollte gewährleistet werden (sockellos, bodennaher Freiraum).

Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Zur Förderung der Artenvielfalt wird empfohlen, die Grünflächen extensiv zu pflegen und möglichst naturnah und strukturreich zu gestalten (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Insektenhotels).

6.6 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten). In ehemals mit Gehölzen bestandenen Bereichen kann die Baufeldräumung erst im Nachgang an die Rodungen, im Zeitraum von Anfang Mai bis Ende Juni erfolgen, da der Kleine Wasserfrosch in Gehölzbeständen überwintert und er sich zu dieser Zeit am Laichgewässer befindet.

Der Abriss der Gebäude muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. erfolgen.

Da ein Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden kann, ist es empfehlenswert den Gebäudeabriss zwischen dem 01.10. und dem 31.10. durchzuführen. Durch die zeitliche Beschränkung lassen sich Beeinträchtigungen inklusive erheblicher Störungen während der besonders kritischen Phasen der Jungenaufzucht (Wochenstuben, größere Jungtiergruppen) und des Winterschlafes vermeiden. Eine weitere Voruntersuchung ist in diesem Falle nicht notwendig.

Sollte ein Gebäudeabriss zwischen dem 01.10. und dem 31.10. nicht möglich sein, ist das Gebäude unmittelbar vor Abriss durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen mittels Endoskops (und ggf. batcorder-Einsatz) und das Vorhandensein von aktuell genutzten Vogelnestern untersucht werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und langfristig ein Bestandsgebäude und damit auch (potenzielle) Quartiere für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Für den Wegfall nachgewiesener Niststätten von Blaumeise und Kohlmeise sind acht Meisennistkästen an Altbäumen bzw. an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich zu installieren (z.B. je 4 X Schwegler Nisthöhle 1B, 26 mm Lochdurchmesser und je 4 X Schwegler Nisthöhle 1B, 32 mm Lochdurchmesser).
- Als Ersatz für den Verlust potenzieller Bruthöhlen des Stares sind insgesamt drei künstliche Nisthilfen an Gehölzen und Gebäuden im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler

Starenkobel). Die Standorte sind der Maßnahmenkarte zu entnehmen. Da die vorgesehen Flächen sich im Eigentum der Schwesternschaft befinden, besteht eine rechtliche Sicherung.

- Als Ersatz für den Verlust von Brutnischen von Hausrotschwanz und Bachstelze sind insgesamt vier künstliche Halbhöhlen an bereits bestehende Gebäude im Umfeld der Planung (s. Anhang 04 Maßnahmen) zu installieren (z.B. Schwegler Halbhöhle 2H). Die Standorte sind der Maßnahmenkarte zu entnehmen. Da die vorgesehen Flächen sich im Eigentum der Schwesternschaft befinden, besteht eine rechtliche Sicherung.
- Für die Zwergfledermaus, welche Bestandsgebäude des Klinikums mindestens als Zwischenquartier nutzt, sind 15 Spaltenquartiere an den bereits bestehenden Gebäuden im Umfeld der Planung und 15 Spaltenquartiere an den Neubau des Klinikums anzubringen bzw. in die Fassade zu integrieren.
- Für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten sind prophylaktisch mind. vier Fledermaushöhlen (z.B. Schwegler, Fledermaushöhle 2FN) und acht Fledermausflachkästen (z.B. Schwegler, Fledermausfalchkasten 1FF) an Bäume im nahen räumlichen Umfeld anzubringen.
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Um eine Tötung von Individuen des Kleinen Wasserfrosches und weiterer Amphibienarten zu vermeiden, müssen diese in die im Geltungsbereich angelegten Ersatzgewässer (siehe Punkt 2.26) umsiedelt werden.

- Die Umsiedlung ist von fachkundigem Personal zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).
- Das Retentionsbecken muss Mitte März, vor der Laichzeit von Grasfrosch und Erdkröte und nach Ende der Winterruhe von im Gewässer überwinterten Amphibien abgelassen bzw. ausgepumpt werden.

- Sollte zum Zeitpunkt des Ablassens bereits Individuen von Amphibien bzw. deren Laich vorhanden sein, sind diese in das Ersatzgewässer umzusetzen.
- Bis zur Baufeldräumung ist sicherzustellen (z.B. durch Einzäunen), dass nach Ablassen des Gewässers keine Amphibien wieder einwandern können.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 28.07.2020, ergänzt am 10.05.2022.

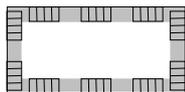
6.7 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch nicht als zu erhalten festgesetzte vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

6.8 Biotopschutz

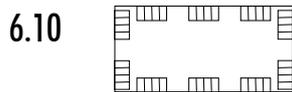
Angrenzend an die geschützten Biotope (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

6.9



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope ("Hochstaudenbestände und Landschilfröhricht südlich des Lindenberger Krankenhauses", Biotop-Nr. A8325-0023-001; "Flachmoor- und Pfeifengras-Streuwiesenbrachen südwestlich bis nordwestlich des

Lindenberger Krankenhauses", Biotop-Nr. A8325-0020-002), Teilflächen außerhalb des Geltungsbereiches; ("Moor- und Nasswiese östlich des Lindenberger Krankenhauses", Biotop-Nr. A8325-0024; "Hochstaudenflur östlich des Lindenberger Krankenhauses", Biotop-Nr. A8325-0025), Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);



Umgrenzung eines nach § 30 BNatSchG geschützten, **faktischen Waldbiotops** "Sumpfwald"; Lage innerhalb des Geltungsbereiches, wird überplant und an anderer Stelle ausgeglichen (siehe Planzeichnung)

6.11 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

6.12 **Standorte für die Straßenbeleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung auf dem Grundstück auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Stadt Lindenberg im Allgäu behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

6.13 **Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder

wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

6.14 Umgang mit Niederschlagswasser

Für die Bemessung von Regenwasserbehandlungsanlagen sind die geltenden technischen Regelwerke DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" i.V. mit dem DWA Arbeitsblatt A 102 zu beachten.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist unter Beachtung der DWA Regelwerke M 153 mit A 117 (ggf. über die Mischwasserkanalisation) abzuleiten.

Vor Baubeginn ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasserkanalisation der Nachbargrundstücke abgeleitet werden, wäre diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lindau zu beantragen.

Bei der weiteren Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE), zu berücksichtigen.

6.15 Städtische Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Klinik-Erweiterung" gilt die städtische Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

6.16 Parkplatzflächen

In der baurechtlichen Genehmigung der privaten Parkplatzfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist durch eine Auflage die Nutzung des südlichen Teils des Parkplatzes (vgl. Anlage 3 der Schalltechnischen Stellungnahme des Büro Sieber vom 31.08.2020) auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu begrenzen. Die Einhaltung dieser Nutzungszeiten ist durch eine entsprechende Betriebsanweisung an die Mitarbeiter i.V.m. einer ausreichenden Beschilderung sicherzustellen.

Bei der Errichtung weiterer Parkplätze sowie eines Parkhauses im Sondergebiet "Klinik" ist im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung zu prüfen, ob an den schützenswerten Immissionsorten entlang der Zufahrtsstraße (Jägerstraße) die Bedingungen nach Nr. 7.4 TA-Lärm erfüllt sind, ab denen durch organisatorische Maßnahmen der An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen soweit wie möglich vermindert werden soll.

6.17 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3m, die lichte Höhe mindestens 3,50m betragen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind Zufahrten oder Durchfahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt werden.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL. Es wird eine Löschwasserleistung von mindestens 1600 l/min (96m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Hierzu können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahme erst in 300m Entfernung sein darf. Hier sind wiederum ca. 80m nutzbare Schlauchlänge der

Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt.

Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20m, von mehr als 7,20m ein genormtes Hubrettungsgerät.

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.18 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte,

Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Lindenberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

6.19 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Stadt Lindenberg im Allgäu noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.20 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Stadtrat der Stadt Lindenberg im Allgäu den Bebauungsplan "Klinik-Erweiterung" in öffentlicher Sitzung am 26.09.2022 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Klinik-Erweiterung" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 10.06.2022.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Der Umfang des Ausgleichsbedarfes wird noch ermittelt und der Umfang der Maßnahmen und Lage der Ausgleichsflächen dementsprechend abgestimmt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Klinik-Erweiterung" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 10.06.2022. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 10.06.2022 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

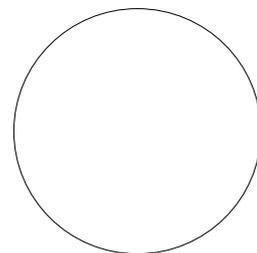
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Klinik-Erweiterung" der Stadt Lindenberg im Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Lindenberg im Allgäu, den

.....
(E. Ballerstedt, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden der Stadt Lindenberg im Allgäu. Das Plangebiet ist größtenteils von Wald und Grünland umgeben.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Betriebsgelände der "Rotkreuzklinik Lindenberg", einen Teil des angrenzenden Waldes und Grünlandes, sowie einen Teil der "Jägerstraße".

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 284/37 (Teilfläche), 787, 787/1, 809, 842, 842/1, 854 (Teilfläche) und 855/3.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich Wald- und Grünflächen sowie die bestehenden Gebäude der "Rotkreuzklinik Lindenberg", eine Klinik der Schwesternschaft München vom BRK e. V. Sie ist eine gemeinnützige Klinik der Grund- und Regelversorgung mit Schwerpunkten in Innerer Medizin, Unfall- und Wiederherstellungschirurgie, Allgemein- und Viszeralchirurgie, Anästhesie, Radiologie, Palliativmedizin, Hals-Nasen-Ohren-Heilkunde und Urologie. Darüber hinaus sind im zentralen Bereich Einzelgehölze und Sträucher vorhanden, die im Zuge der Planung gerodet werden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches bewegt sich überwiegend in einem Bereich von ca. 789 m ü NN bis ca. 793 m ü NN. Die Anschlüsse an die "Jägerstraße" sind unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes "Klinik" für die Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit der medizinischen Grund- und Regelversorgung sowie der Altenpflege. Hierdurch sollen die städtebaulichen Ziel- und Entwicklungsvorstellungen der Stadt langfristig gesteuert werden. Dies ist erforderlich, da

die bereits bestehende Rotkreuzklinik in naher Zukunft abgerissen werden soll. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren bereits konkrete Pläne zur Weiterentwicklung des bestehenden Klinikstandortes vorhanden. Der Standort soll zukunftsfähig ausgebaut und den aktuellen Anforderungen angepasst werden. Da sich das Klinikgelände im Außenbereich befindet, ist dies momentan nicht möglich. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Lindenberg im Allgäu als Mittelzentrum.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Lindenberg im Allgäu als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 4.1.1 Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 8.2 In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.

8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
 - B I 1.1 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.
 - B II 1.3 Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich "Tourismus/Gesundheitswesen" soll hingewirkt werden.
 - B II 2.5.2 Auf die Erhaltung [...] der Wälder mit besonderen (Schutz-) Funktionen [...] soll hingewirkt werden.
 - B III 2.1 Beim Ausbau der Krankenhausversorgung ist insbesondere auf qualitative Verbesserung und medizinische sowie wirtschaftliche Gesichtspunkte zu achten. Dies gilt sowohl für die Krankenhäuser der dritten Versorgungsstufe zur Erfüllung auch überregionaler Schwerpunktaufgaben als auch für die in der Region vorhandenen bedarfsgerechten Krankenhäuser der zweiten und ersten Versorgungsstufe zur Sicherstellung einer flächendeckenden Grundversorgung sowie für die Fachkrankenhäuser. Eine bedarfsgerechte Versorgung mit teilstationären und stationären Pflegeeinrichtungen ist anzustreben.
 - B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- 8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 8.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "21" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Es liegt im Norden und Westen um das Plangebiet herum.
- 8.2.3.5 Die Stadt Lindenberg i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom Mai 1995, letzte Änderung im Dezember 1996). Die überplanten Flächen werden hierin z.T. als Flächen für Gemeinbedarf und öffentliche Gebäude dargestellt. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind Flächen für Wald, Flächen für die Landwirtschaft, kartierte Biotope und öffentliche Parkflächen enthalten. Nördlich des Parkplatzes sind zudem raumbildprägende Gehölze aufgeführt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des

Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

- 8.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Auf Grund des vorhandenen Bestandes der Klinikgebäude wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Lindenberg i. Allgäu geprüft. Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, diesen Standort für Gebäude und Einrichtungen im Zusammenhang mit der medizinischen Grund- und Regelversorgung sowie der Altenpflege zu sichern und weiterzuentwickeln. Da in Zukunft ein Abriss mit Neubauten im südlichen und nördlichen Anschluss der bereits bestehenden Rotkreuzklinik geplant ist, wird auch diese Teil des Bebauungsplanes.
- 8.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf folgende Aspekte hingewiesen:
- Wahl des geeigneten Planungsinstrumentes (Angebotsbebauungsplan statt vorhabenbezogenem Bebauungsplan)
 - Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
 - Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Klinik"
 - Integration der bereits bestehenden "Rotkreuzklinik" als Altbestand im Geltungsbereich
 - Erbringen eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs
 - Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Untersuchung
 - Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung
 - Berücksichtigung des 20kV-Kabels
- 8.2.4.3 Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelten Stellungnahmen und Anregungen wurden bei der Erstellung des Entwurfs bewertet und entsprechend berücksichtigt.
- 8.2.4.4 Auf Grund des vorhandenen Bestandes der Klinikgebäude und um diesen Standort zu sichern, ist die Stadt Lindenberg im Allgäu im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen notwendig ist.

8.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

8.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Es liegen Planungen seitens der Architekten mit Lageplan und Gebäudeschnitten vor.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.5.1 Für den Bereich ist ein sonstiges Sondergebiet "Klinik" festgesetzt.

- Die von der Stadt Lindenberg i. Allgäu angestrebte Art der Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich in keinem der in den §§ 2 bis 9 der BauNVO geregelten Gebiets-Typen zuordnen. Für das sonstige Sondergebiet "Klinik" im Sinne des § 11 der BauNVO wird bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden.
- Durch die Zulässigkeit der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit der medizinischen Grund- und Regelversorgung sowie der Altenpflege wird die grundsätzliche Zweckbestimmung des Sondergebietes "Klinik" vorgegeben.
- Um die vielseitigen Ansprüche eines Klinikbetriebes zu erfüllen, werden verschiedene weitere Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Klinikbetrieb stehen, Bestandteil des Bebauungsplanes. Dazu zählen Arbeitsräume und Werkstätten zur Unterbringung des technischen Dienstes sowie der Medizintechnik, Räume für Veranstaltungen, Schulungen und zur Ausbildung, Räume zur Unterbringung von Auszubildenden und Lehrpersonal, Lagerräume zur Bereitstellung von medizinischem Sachbedarf, Haushaltswaren sowie Büromaterialien, Räume für die Bewirtung von Patienten und Mitarbeitern, Räume zur Unterbringung eines Betriebskindergartens, Räume für die Verwaltung, Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Verkaufsräume zur Arzneimittelversorgung und -produktion sowie zur Deckung des Rehabilitationsbedarfs, Ladenhandwerk, Räume, Anlagen und Einrichtungen zum technisch/logistischen Betrieb der Klinik, Stellplätze sowie Parkhäuser inklusive der hierzu notwendigen Anlagen und Nebenanlagen, Sonstige notwendige Nebenanlagen sowie Zufahrten und Haltestellen für den ÖPNV.

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

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Werte der zulässigen Grundflächen orientieren

sich an den vorgesehenen zukünftigen Nutzungen bzw. geplanten Neubauten unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen entsprechendes Maß festgesetzt. Das natürliche Gelände ist durch die im Plan enthaltenen Höhenlinien ablesbar.

- 8.2.5.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich vertragliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen der umgebenden Landschaft zu vermeiden. Gleichzeitig soll den besonderen Bedürfnissen der Klinik Rechnung getragen werden. Von der Regelung ausgenommen sind Fahnenmasten.
- 8.2.5.4 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das betreffende Grundstück eine geschlossene Bebauung bis 130 m in eine Richtung zu ermöglichen und die hierzu senkrecht stehende Richtung auf 80 m zu beschränken. Ebenso um alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise zu ermöglichen.
- 8.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird zudem der erforderliche Waldabstand verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 8.2.5.6 In dem Baugebiet sind für Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig. Dies gilt nicht für die in der Festsetzung aufgeführten Bereiche. Durch die Festsetzung sollen die negativen Auswirkungen der Versiegelung möglichst gering gehalten werden. Von dem Begriff "untergeordnet" sind die Wege umfasst, welche funktionell und räumlich-gegenständlich der Klinik dienen. Umfasst sind hiervon auch etwaige Fußwegbeziehungen zur Klinik. Letztendlich erfolgt eine Beurteilung jedoch anhand der Umstände des konkreten Einzelfalls.
- 8.2.5.7 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des

Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf eine maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.6 Infrastruktur

8.2.6.1 Im Plangebiet ist eine Trafostation eingeplant. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der "Jägerstraße" aus angefahren werden. Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird die Trafostation durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsfläche gesichert. Im Falle einer Verlegung könnte auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

8.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich.

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.7.1 Das Klinikgelände ist über die "Jägerstraße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. In der Nähe besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 308.

8.2.7.2 Eine Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist vorgesehen.

8.2.7.3 Ein privater Parkplatz für den Besucherverkehr sowie für die Angestellten ist ebenfalls auf dem Klinikgelände vorgesehen.

8.2.7.4 Fußwege sind im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches und entlang der "Jägerstraße" vorhanden.

8.2.8 Nutzungskonfliktlösung Immissionsschutz

8.2.8.1 Von den im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen wirken Lärmimmissionen durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen (Lüftungen, Klimaanlage) der Klinikgebäude und den Betrieb des zugehörigen Parkplatzes insbesondere während der Nachtzeit durch die Mitarbeiter auf die schützenswerte Umgebungsbebauung ein. Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebungsbebauung zu sichern, sind haustechnische Anlagen so zu errichten und zu betreiben sind, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebungsbebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Somit wird gewährleistet, dass auch unter Berücksichtigung einer gewerblichen Vorbelastung die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung nicht überschritten werden.

Die durch die Nutzung der Parkplätze ausgehenden Lärmimmission wurden im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme durch das Büro Sieber (Fassung vom 31.08.2020) untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung eine Asphaltierung der Parkplatzfahrgassen erforderlich ist. Weiterhin ist bei

einer uneingeschränkten nächtlichen Nutzung des gesamten Parkplatzes die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht gewährleistet. Aus diesem Grund ist die Nutzung des Parkplatzes im Nachtzeitraum auf den nördlichen Bereich zu beschränken. Da nachts nur die Mitarbeiter den Parkplatz nutzen, ist die Einhaltung dieser Nutzungsbeschränkung durch eine Betriebsanweisung an die Mitarbeiter i.V.m. einer ausreichenden Beschilderung sicherzustellen. Da eine Begrenzung der Nutzungszeit des südlichen Teiles des Parkplatzes im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht möglich ist, ist im Bebauungsplan ein diesbezüglicher Hinweis enthalten.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Klinik-Erweiterung" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet "Klinik" am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes Lindenberg unter Einbezug der bestehenden Rotkreuzklinik ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um das Gelände der bestehenden Klinik im Norden, den Parkplatz für die Besucher der Klinik im Südosten sowie um Grünflächen bzw. Wald im Südwesten. Die Klinik befindet sich etwas abseits der bestehenden Bebauung des Hauptortes Lindenberg. Es wird im Westen, Norden und Osten größtenteils von Waldflächen umschlossen. Der Anschluss an die Bestandsbebauung des Hauptortes Lindenberg liegt im Südosten.
- 9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lindenberg im Allgäu im Bereich der bereits bestehenden Klinik durch die Darstellung eines Sondergebietes "Krankenhaus" vom Grundsatz her bereits für die Nutzung für gesundheitliche Zwecke vorgesehen. Im Bereich der geplanten Klinik-Erweiterung finden sich jedoch eine Fläche für Parkplätze, Fläche für Wald, Fläche für die Landwirtschaft sowie kartierte Biotope. Der gewählte Standort ist auf Grund der bereits bestehenden Klinik und der von Wohnnutzungen abgeschotteten Lage für die Erweiterung der Klinik bestens geeignet.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Erweiterung der bestehenden Klinik zur Deckung des wachsenden Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung nach medizinischer Versorgung sowie nach Alterspflegeeinrichtungen.
- 9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes "Klinik", Grünflächen für die Durch- und Eingrünung der geplanten Gebäude, Pflanzgeboten für die Grünflächen und den Straßenraum.
- 9.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Klinik-Erweiterung" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 5,40 ha, davon sind 2,77 ha Sondergebiet, 1,23 ha Verkehrsflächen, 0,89 ha Grünflächen und 0,51 ha Fläche für Wald.

Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass der nördliche Teilbereich bereits bebaut ist.

- 9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich mit einer Fläche von 33.376 m² für den Eingriff in die Fläche, in Biotope und eine bestehende Ausgleichsfläche wird auf externen Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu (Fl.-Nrn. 201, 202, 204, 206 (jeweils Teilflächen), 424/2 und 427) und Scheidegg (Fl.-Nr. 2044) ausgeglichen. Der Waldausgleich wird in Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten) zeitnah zum Bebauungsplanverfahren abgestimmt und umgesetzt.

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

9.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen. Um das Plangebiet herum liegt im Westen und Norden das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 21 "Leiblachtal und Hangbereiche westl. Lindenberg i. Allgäu". Dieses ist jedoch um die bestehende Klinik herum ausgeschnitten.

9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Feststellungsbeschluss am 12.02.1996):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lindenberg i. Allgäu z.T. als Flächen für Gemeinbedarf und öffentliche Gebäude dargestellt. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind Flächen für Wald, Flächen für die Landwirtschaft, kartierte Biotope und öffentliche Parkflächen dargestellt. Die Flächen für die Landwirtschaft sind gemäß dem Flächennutzungsplan von Aufforstung freizuhalten. Nördlich des Parkplatzes sind zudem raumbildprägende Gehölze dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert.

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

Etwa 350 m südwestlich des Plangebietes beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Lindenberger Moos" (Nr. 8325-301). Hierbei handelt es sich um ein Mosaik aus verschiedenen, teils bewaldeten Moor-Lebensraumtypen, Pfeifengraswiesen sowie im Zentrum des Gebietes um den "Waldsee". Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde festgestellt, dass die Klinik-Erweiterung durch einen bestehenden Wald vollständig von dem FFH-Gebiet abgeschirmt ist. Es bestehen keine direkten Blickbeziehungen. Zudem ist das Vorhabensgebiet bereits z.T. bebaut und soll weiterhin für medizinische Einrichtungen genutzt werden. Die Hauptwindrichtung kommt von Westen. Zusammen mit der bestehenden und geplanten Nutzung ist daher nicht davon auszugehen, dass das FFH-Gebiet durch Stickoxid-Einträge aus dem Vorhaben

beeinträchtigt wird. Bei Berücksichtigung der im Rahmen der guten fachlichen Praxis festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen, Randeingrünung, Verwendung heimischer Pflanzenarten) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Klinik-Erweiterung" ragen die gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope "Hochstaudenbestände und Landschilfröhricht südlich des Lindenberger Krankenhauses" (Nr. A8325-0023, Teilfläche 1) und "Flachmoor- und Pfeifengras-Streuwiesenbrachen südwestlich bis nordwestlich des Lindenberger Krankenhauses" (Nr. A8325-0020, Teilfläche 2) hinein. Ersteres liegt beinahe vollständig im Geltungsbereich und wird durch den Parkplatz überplant. Das zweite Biotop ragt von Westen her in den Geltungsbereich, in eine private Grünfläche als Parkanlage. Allerdings wird ein Teil des bisherigen Biotopes als private Verkehrsfläche festgesetzt, sodass auch hier mit einem gewissen Verlust an Biotopfläche bzw. –funktion zu rechnen ist. Für die Beeinträchtigung der Biotope ist gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG ein Antrag auf Ausnahme zu stellen.
- Weitere Biotope befinden sich unmittelbar im Anschluss an das Plangebiet ("Moor- und Nasswiese östlich des Lindenberger Krankenhauses", Nr. A8325-0024) bzw. in dessen näherer Umgebung ("Hochstaudenflur östlich des Lindenberger Krankenhauses", Nr. A8325-0025-001; "Hochstaudenbestände und Landschilfröhricht südlich des Lindenberger Krankenhauses, Nr. A8325-0023, Teilfläche 2; "Flachmoor- und Pfeifengras-Streuwiesenbrachen südwestlich bis nordwestlich des Lindenberger Krankenhauses", Nr. A8325-0020, Teilfläche 3).
- Südwestlich des Klinikareals liegt in etwa 340 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet "Waldsee bei Lindenberg im Allgäu und Umgebung" (LSG-00424.01; Verordnung in Kraft getreten am 05.11.1988). Das Landschaftsschutzgebiet beinhaltet abgesehen von dem o.g. FFH-Gebiet "Lindenberger Moos" noch zahlreiche Biotope und A-/E-Flächen des Ökoflächenkataloges. Ebenso wie das FFH-Gebiet ist das LSG durch den bestehenden Wald vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig abgeschirmt, sodass keine Blickbeziehungen bestehen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

9.1.2.5 Biotopverbund:

- Die Biotope innerhalb des Geltungsbereiches und weitere Pufferflächen um die Biotope sind Teil des Schwerpunktgebietes "Lindenberger Moos" innerhalb der naturräumlichen Untereinheit "Vorderer Bregenzer Wald" im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP). In diesem Naturraum entfällt der größte Anteil der kartierten Biotope auf Feuchtlebensräume, darunter Schlucht- und Feuchtwälder, Flachmoore, Streuwiesen, Hoch- und Zwischenmoore sowie Bachschluchtvegetation. Im Schwerpunktgebiet "Lindenberger Moos" sind die Restbestände des ehemals ausgedehnten Lindenberger Moores mit Hochmoorresten, Torfmoosregenerationsstadien, kleinflächigen Übergangsmooren und hochwertigen Streuwiesen von größter Bedeutung. Die an das

Kerngebiet um den Waldsee angrenzenden Streuwiesenbereiche wurden auf Grund ihrer Verbundfunktion als überregional bedeutsam eingestuft. Der Schwerpunkt bei den Zielen und Maßnahmen liegt bei der Erhaltung und Optimierung der Hochmoorrest- und Regenerationsflächen durch Wiedervernässungsmaßnahmen und der Erhaltung und Optimierung der Streuwiesenbestände durch Wiederaufnahme bzw. Beibehaltung der Streuwiesennutzung. Mittelfristige Maßnahmen sollen dem Aufbau von lokalen Biotopverbundsystemen der Feuchtlebensräume und Gewässer dienen. U.a. sollen hierfür breite Pufferstreifen entlang der Fließgewässer ausgewiesen werden, die langfristig der Sukzession überlassen werden sollen. Hangquellmoore sollen durch Sicherung des Wasserhaushalts, Verhinderung der Intensivierung der Nutzung, angepasste Streunutzung und Ausweisung von Pufferflächen optimiert werden. Die Optimierung von Streuwiesen soll durch eine angepasste Nutzung durch Herbstmahd und Verhinderung von Nährstoffeinträgen gesichert werden.

- Wie im Kapitel zu den Schutzgebieten bereits beschrieben werden durch das Vorhaben Teilflächen von zwei Biotopen (Hochstaudenflur und Streuwiese) überplant. Damit erfolgt gleichzeitig ein Eingriff in den Biotopverbund. Für den Verlust der Biotopflächen wird jedoch ein entsprechender Ausgleich erbracht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die betroffenen Biotopverbundflächen bereits durch die bestehende Klinik, die Versiegelung und Immissionen vorbelastet sind. Auch soll im südwestlichen Bereich des Plangebietes der Wald erhalten und eine attraktive Grünfläche geschaffen werden, um die geplante Klinik besser einzubinden und den Übergang zu den forstwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Biotopverbund zu bilden.

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

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

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

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

- Das Plangebiet ist insgesamt etwa 5,40 ha groß und lässt sich in mehrere Teilbereiche trennen: Im Norden befinden sich die bestehenden Gebäude der alten Klinik. Diese umfassen das Hauptgebäude am Dr.-Otto-Geßler-Platz und weiter im Westen weitere Bestandsgebäude. Die vollständig versiegelten Zufahrten zu den Gebäuden verlaufen im Nordosten und Norden, während im Südosten, Süden und Südwesten Grünflächen an die Klinikgebäude anschließen. Die Grünflächen werden regelmäßig gemäht und sind mit vereinzelt Bäumen bestanden. Zu den

Verkehrsflächen gehört im Nordosten der ebenfalls versiegelte Hubschrauberlandeplatz. Entlang der Straße befinden sich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches zudem ein Parkplatz und ein Garagenriegel. Nördlich des Garagenriegels schließt eine Waldfläche an. Im Südosten des Geltungsbereiches liegt der Parkplatz für Klinikbesucher, der von der "Jägerstraße" am östlichen Rand des Plangebietes angefahren wird. Westlich in direktem Anschluss an den Parkplatz fällt das Gelände stark in eine vernässte Senke hinab, die als Grünland genutzt wird. Dort liegen ein Retentionsbecken, das gleichzeitig eine bestehende Ausgleichsfläche darstellt, und das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hochstaudenbestände und Landschilfröhricht südlich des Lindenberger Krankenhauses" (Nr. A8325-0023). Zudem ist ein Teil der Fläche südlich des Retentionsbereiches im Vertragsnaturschutzprogramm (VNP) für Wiesen aufgenommen. Der Vertrag läuft noch bis 2024. Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine Waldfläche, die an ihrem nördlichen Rand bis auf etwa 15 m an das Bestandsgebäude der Klinik heranreicht. Der nordöstliche Teil dieser Waldfläche besteht gemäß den Angaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten einen Sumpfwald und damit ein faktisches Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG dar. Ein weiterer Waldbestand ragt von Osten her in das Plangebiet hinein bis zur "Jägerstraße".

- Im Südwesten und Osten schließen an den Geltungsbereich Waldbestände an. Auch nördlich des Parkplatzes und des Garagenriegels gibt es Waldflächen. Den nordöstlichen Abschluss des Plangebietes bildet ein schmaler Gehölzstreifen, hinter dem landwirtschaftlich genutztes Grünland anschließt. Um den Hubschrauberlandeplatz liegt mit der "Moor- und Nasswiese östlich des Lindenberger Krankenhauses" ein weiteres geschütztes Biotop (Nr. A8325-0024). Jedoch scheint zumindest der Teilbereich des Biotopes, der direkt um den Hubschrauberlandeplatz liegt, eher einer Fettwiese zu ähneln. Die hochwertigeren Bereiche dieses Biotopes liegen hingegen im südöstlichen Bereich.
- Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird durch die bestehende Versiegelung und Bebauung geprägt. Zwischen den Gebäuden und Verkehrsflächen finden sich kleinere Rasenflächen, die z.B. auch den Besuchern als Aufenthaltsort dienen. Auf Grund ihrer intensiven Nutzung und häufiger Mahd ist die Artenvielfalt dieser Flächen stark begrenzt. Besonders hervorzuheben ist hier jedoch das Vorkommen von Knabenkraut (*Dactylorhiza* sp.) und dem großen Zweiblatt (*Neottia ovata*). Der Parkplatz im Südosten ist mit Ausnahme von Retentionsflächen zwischen den Parkplätzen versiegelt und bietet der natürlichen Vegetation keinen Lebensraum mehr.
- Ein anderes Bild zeichnet sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes ab. Dort liegen die Hochstaudenflur des Biotopes und ein alter Retentionsteich. In diesem Teich konnte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierungen im Juni 2020 ein Vorkommen des Kleinen Wasserfrosches nachgewiesen werden. Lindenberg bildet eines der wenigen Vorkommen dieser Art im Alpenraum. Der Kleine Wasserfrosch bevorzugt besonnte Gewässer mit dichter submerser Vegetation. Die größten Gefährdungsursachen für die Art sind die direkte Zerstörung seiner Lebensräume (meist kleine Gewässer) oder die Intensivierung der Gewässernutzung z.B. der Einsatz pflanzenfressender Fische.

- Im Bestandsgebäude wurde im Jahr 2020 an zwei Stellen eine Quartiernutzung durch Fledermäuse (Kotfunde) festgestellt. Im Rahmen der Ausflugskontrollen im Jahr 2021 wurden auf der West-, Süd und Ostfassade zudem einzeln ausfliegende Individuen der Zwergfledermaus aus den Rollladenkästen festgestellt.
- Durch das Vorhaben sind Brutlebensraum von verschiedenen weit verbreiteten und ungefährdeten Waldvogelarten sowie von Vogelarten des Halboffenlandes betroffen. Das Artenspektrum sowie die Bedeutung des Plangebietes als Brut- und Nahrungslebensraum für die Avifauna ist jedoch eher gering.
- Westlich schließt ein Gehölzbestand an die Hochstaudenflur an. Das Gelände ist in diesem Bereich sehr bewegt. In der Baumschicht finden sich neben alten Fichten auch Buchen. In der Krautschicht sind unter anderem Blaubeere, Schachtelhalm, Farne und Moose sowie Waldsauerklee vertreten.
- Insgesamt ist das Plangebiet durch die bestehende Nutzung und damit verbundene Störungen bereits vorbelastet. Ein Vorkommen von störungsempfindlichen Tierarten ist daher nicht zu erwarten.
- Dem nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes kommt auf Grund der bestehenden Bebauung und Vorbelastungen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu. Der südwestliche Bereich, der die Biotope und das Kleingewässer westlich umfasst, hat jedoch eine hohe Bedeutung für das Schutzgut. In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden die beschriebenen Teilbereiche daher unterschiedlich betrachtet.

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

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

- Aus geologischer Sicht ist das Plangebiet im Westallgäuer Hügelland von den glazialen Ablagerungen der Würmeiszeit geprägt. Daneben finden sich zudem auch die Molasseschichten des Jungtertiärs und jüngere postglaziale Bildungen. In der Jungmoränenlandschaft sind die Böden durch das unruhige Relief und der unterschiedlichen Wasserdurchlässigkeit des Bodenausgangsmaterials vielfältig entwickelt. Laut der Übersichtsbodenkarte im UmweltAtlas Bayern herrscht im Plangebiet als Bodentyp Braunerde vor, gering verbreitet auch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt).
- Laut dem Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH vom 20.05.2019 wird der tiefere Untergrund von den tertiären Schichten der Oberen Süßwassermolasse gebildet.

Im Bereich des geplanten Klinik-Neubaus wurden kiesiger, sandiger Schluff sowie kiesiger, schluffiger Sand mit einer Mächtigkeit von etwa 2,0 m bis 4,0 m erkundet. Die Deckschichten werden als gering tragfähig, stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig eingeschätzt. Die darunter gelegenen Moräneablagerungen wurden oberflächennah mit steifer Konsistenz und tieferliegend mit halbfester Konsistenz angesprochen und sind damit mittel tragfähig (steife Konsistenz) bis gut tragfähig (halbfeste Konsistenz). Auch die Moränenablagerungen werden als stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig eingestuft.

- Gemäß der Bodenschätzungsübersichtskarte kommen im Plangebiet Lehme mit geringer Ertragsfähigkeit vor. Besonders im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind die Böden durch die bestehende Versiegelung bereits stark beeinträchtigt und können ihre Funktionen im Wasserkreislauf und als Puffer für Schadstoffe und Standort für die natürliche Vegetation nicht mehr bzw. nur noch stark beeinträchtigt wahrnehmen. Ebenfalls versiegelt sind die Böden im Bereich der "Jägerstraße" im Osten und des Parkplatzes im Südosten.
- Lediglich im südwestlichen Teil des Plangebietes können die Böden ihre Funktionen noch weitestgehend uneingeschränkt wahrnehmen.
- Nach Auskunft der Behörden sind im Plangebiet keine kartierten Altlasten bekannt. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nur im Südwesten zwischen dem Klinikparkplatz und dem Wald überplant. Auf Grund der Verschattung durch den angrenzenden Wald und das vergleichsweise starke Gefälle vom Parkplatz aus, stellt die Fläche jedoch keinen Primärertragstandort dar. Vielmehr ist hier durch die Aufnahme im VNP die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland das Ziel.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Insgesamt kommt dem Plangebiet auf Grund der bestehenden Versiegelung und Überprägung sonstigen Böden eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Im Südwesten, westlich des Parkplatzes, befindet sich ein alter Retentionsteich. Zudem verläuft durch den Wald im Südwesten der Fl.-Nr. 809 ein kleiner Bach. Andere Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der Teich dient der Retention und als Ausgleichsfläche und ist Lebensraum des Kleinen Wasserfrosches.
- Gemäß dem Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH vom 20.05.2019 wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel erkundet und ist auch nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist insbesondere an der Grenze der Deckschichten zur Moräne mit dem Auftreten von Schichtwasser zu rechnen. Die überlagernden Deckschichten sind auf Grund der wasserstauenden Wirkung der Moräne laut Gutachten deutlich vernässt.
- Die bereits versiegelten Flächen im Norden und Osten dienen bereits jetzt nicht mehr der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.
- Mit Ausnahme des südwestlichen Bereiches mit dem Teich kommt dem Plangebiet eine insgesamt eher geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet bereits Abwässer aus der bestehenden Klinik an. Die Stadt verfügt über ein System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Mischwasserkanäle der Kläranlage des Abwasserverbandes Rothach zugeführt.
- Auf Grund der Geländesenke im Südwesten des Plangebietes kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser in den tiefer gelegenen Bereich kommen. Dort bestehen jedoch keine baulichen Anlagen, sondern ein Retentionsteich und eine Hochstaudenflur sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im Bereich des mäßig kühlen schwäbischen Alpenvorlandes. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 6-7°C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist bedingt durch die Stauwirkung der Alpen mit etwa 2.000 mm vergleichsweise

- hoch. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die einzelnen Gehölze in den Grünflächen in geringem Maße Frischluft produzieren. Die Waldflächen im Norden, Südwesten und Südosten des Plangebietes besitzen eine ausgleichende Wirkung auf die Temperatur und Luftfeuchtigkeit der Umgebung und dienen gleichzeitig als Kohlenstoffspeicher. Die bereits versiegelten Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen) tragen zu einer stärkeren Aufheizung der Luft bei, da sie die Wärmeabstrahlung begünstigen. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
 - Die Klinik liegt innerhalb einer von Nordwest nach Südost in Richtung des Hauptortes Lindenberg verlaufenden Schneise durch zwei größere Waldbestände. Der bestehende Gebäuderiegel verhindert jedoch die Strömung der Luft in die tiefer gelegenen Wohngebiete. Das Plangebiet ist daher schon jetzt in keinem siedlungsrelevanten Kaltluftstrom. Durch den Kfz-Verkehr der Klinikbesucher ist die Luftqualität bereits in geringem Umfang vorbelastet.
 - Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor.
 - Den versiegelten Bereichen im Plangebiet kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu, die noch unversiegelten Bereiche und insbesondere die Waldflächen sind für das Schutzgut jedoch noch von mittlerer Bedeutung.

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

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

- Lindenberg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Beim Plangebiet handelt es sich einerseits um die bestehende Klinik und die dazugehörigen Verkehrsflächen, andererseits um einen unbebauten Bereich mit Biotop sowie um Waldflächen. Die Klinik liegt zwischen größeren Waldflächen am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Lindenberg. Durch die umgebenden Wälder ist das Plangebiet von allen Seiten nur eingeschränkt bis gar nicht einsehbar. Zudem ist das Gebiet durch die bestehende Bebauung in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild bereits vorbelastet.
- In Bezug auf das Landschaftsbild besitzt das Plangebiet nur eine eingeschränkte Erholungseignung. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch einige wertvolle Biotope.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der nördliche Teil des Plangebietes wird bereits für gesundheitliche Zwecke durch die Rotkreuzklinik genutzt und besitzt deshalb eine geringfügige Naherholungsfunktion. Andererseits hat die Fläche durch eben diese Nutzung für das Schutzgut Mensch eine große Bedeutung, da durch die Klinik die medizinische Versorgung der Bevölkerung gedeckt wird. Die "Jägerstraße" und im Anschluss der "Dr.-Otto-Geßler-Platz" führen nördlich am Klinikgebäude in Richtung Westen vorbei in die freie Landschaft hinaus. Diese Wegeverbindung stellt einen örtlichen Wanderweg rund um Lindenberg dar und kann von Erholungssuchenden für Spaziergänge genutzt werden. Des Weiteren führt von der "Jägerstraße" direkt am südlichen Rand des Biotopes "Moor- und Nasswiese östlich des Lindenerger Krankenhauses" ein Feldweg nach Osten. Dieser ist Teil des örtlichen Wanderwegenetzes und wird sowohl von Besuchern als auch den Anliegern im Wohngebiet am Säntisweg für Spaziergänge und Gassi-Runden genutzt.
- Durch den bestehenden Parkplatz und die Klinik ist der Bereich mit Lärmimmissionen vorbelastet. Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf die Wanderwegeverbindung zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund seiner Nutzung eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.800-1.849 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der der Hangneigung in Richtung Südwesten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes möglich.

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

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

9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben das Grünland, der Wald und Grünflächen um die Klinik als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt bebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung im Südwesten), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes, des Waldes und der Grünflächen um die bestehende Klinik vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Ein Teil der einzelnen Gehölze sowie ein Teil des Waldes im Westen und Norden können auf Grund der Lage der neuen Klinik nicht erhalten werden. Da

- das Plangebiet am Ortsrand liegt, und zum Teil bereits bebaut ist, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Im Bereich der geplanten Teiche für den Kleinen Wasserfrosch ist eine Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte zu erwarten. Die geplante Anlage neuer Grünflächen als Parkanlage, die den Klinikpatienten, Besuchern und Mitarbeitern zur Erholung dienen sollen, kann auch für Arten neue Ersatzlebensräume bieten. Hier ist entsprechend auch die Entwicklung von artenreichen Extensivgrünlandflächen angestrebt. Diese sollen durch eine Mahdgutübertragung von den benachbarten Biotopflächen hergestellt und im Anschluss ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel extensiv gepflegt werden (zweischürig).
- Bei Durchführung der Planung erfolgt ein Eingriff in zwei Biotope. Die Teilfläche des Biotopes "Hochstaudenbestände und Landschilfröhricht südlich des Lindenberger Krankenhauses" liegt beinahe vollständig im Plangebiet und wird damit vollständig zerstört. Die Teilfläche des von Westen in den Geltungsbereich hereinragenden Biotopes "Flachmoor- und Pfeifengras-Streuwiesenbrachen südwestlich bis nordwestlich des Lindenberger Krankenhauses" wird jedoch nur zu einem kleineren Anteil beeinträchtigt. Für den Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotope ist nach § 30 Abs. 3 BNatSchG ein Antrag auf Ausnahme zu stellen und ein Ausgleich zu erbringen.
 - Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume kann sich erhöhen (Grünflächen, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche, Teiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume nur wenig Raum.
 - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugelände) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. So sind im Geltungsbereich insbesondere im Südwesten Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Soweit es der Waldabstand zu den geplanten Gebäuden zulässt, wird der Wald im Südwesten ebenfalls erhalten. Die Dächer von Hauptgebäuden sind auf mindestens 85 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Im Bereich des neuen Parkplatzes ist pro sechs angefangener Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von

Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Als Ersatz für das Entfallen des eingewachsenen Retentionsbeckens, welches vom Kleinen Wasserfrosch und weiteren Arten als Laichgewässer genutzt wird, werden zwei oligo– bis mesotrophe, sonnenexponierte, fischfreie Kleingewässer mit einer Größe von insgesamt mindestens 230 m² in Form von CEF-Maßnahmen angelegt. Die Maßnahmen sind vor der erforderlichen Baufeldräumung (mind. ein Jahr im Voraus) abzuschließen, so dass die im Rahmen der o.g. Vergämung abwandernden Tiere geeignete Habitatbedingungen vorfinden. Bei der Anlage der Ersatzgewässer ist eine ökologische Baubegleitung mit den hierfür erforderlichen Artkenntnissen erforderlich.
- Hinweis: Da die Teiche als CEF-Maßnahmen mindestens 1 Jahr vor dem Eingriff angelegt werden müssen, wurde bereits vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fachbereich Forsten im Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ein Teil des Waldes im Südwesten (etwa 2.993 m²) gerodet. Der Bescheid zur Rodungsgenehmigung wurde mit Datum vom 07.03.2022 durch das AELF erteilt. Als Waldausgleich ist an anderer Stelle orts- und zeitnah eine Ersatzaufforstung auf gleicher Flächengröße durchzuführen. Gemäß weiterer Abstimmung mit dem AELF ist für den Bebauungsplan vorerst eine rechtlich verbindliche Verpflichtung gegenüber dem AELF ausreichend, nach der eine solche Ersatzfläche bereitgestellt und die Ersatzaufforstung darauf durchgeführt wird.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt auf Grund des Eingriffs in zwei gesetzlich geschützte Biotope und den Lebensraum des Kleinen Wasserfrosches ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Grünflächen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der neuen Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, Verlust wertvoller Gehölze und Feuchtbiotop	– –
Anlage von Grünflächen und Dachbegrünungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Patientenverkehr, Gewerbeausübung, Lüftungsanlagen	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–

Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	—
---	--	---

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

- Durch die Planung gehen eine landwirtschaftliche Ertragsfläche und ein Stück Wald verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglänge kommt es zudem zu Bodenabtragungen und vor allem -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Gemäß dem Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 20.05.2019) kann das Aushubmaterial vom Klinik-Neubau für die Geländeauffüllungen verwendet und damit direkt im Plangebiet wiederverwertet werden. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Sondergebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke hoch.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Ein Großteil der im Plangebiet vorkommenden Böden ist bereits versiegelt oder in seinem ursprünglichen Profil stark verändert. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt auf Grund der geplanten Aufschüttung im Südwesten dennoch ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	—

Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	—
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	— —
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	— —
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	—

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

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. Der südwestliche, tiefer gelegene Bereich wird aufgeschüttet, bevor dort gebaut wird, wodurch auch hier ein Eingriff ins Grundwasser unwahrscheinlich erscheint. Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Laut dem Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (20.05.2019) sind während der Bauphase ggf. örtlich Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Für die geplanten Gebäude wird die Anlage einer Ringdrainage um alle Gebäude empfohlen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	—

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
--	--	----

betriebsbedingt

Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	—
-------------------------	--------------------	---

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserverbandes Rothach zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Gebiet bzw. die Bestandsgebäude verfügen bereits über Anschlüsse an die städtische Trinkwasserversorgung.
- Nach Durchführung der Aufschüttung ist das Plangebiet weitestgehend eben, sodass bei Starkregenereignissen nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen ist.

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

- Die Kaltluftentstehung wird auch im südwestlichen Teil des Plangebietes und den bislang bestehenden Grünflächen unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Rodung einer Waldfläche von knapp 1 ha sowie weiterer Gehölze verringert sich die Frischluftproduktion im Plangebiet. Da jedoch im Norden, Osten und Westen weitere wesentlich größere Waldflächen angrenzen, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Rodung der Gehölze zu rechnen.
- Da das Plangebiet bereits zum Teil versiegelt und bebaut ist, werden keine Luftaustauschbahnen beeinträchtigt.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Der Bereich wird über die bestehende "Jägerstraße" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der

sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen auf dem Parkplatz und Dachbegrünung) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölz- und Grünflächen	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Besucherverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus dem Klinikbetrieb	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil ein Stück Wald gerodet und mehrere Grünflächen überplant werden. Eine Fernwirkung der geplanten Gebäude ist auf Grund der umliegenden Waldstücke nicht gegeben.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Eingrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird auch der Wald im Südwesten so weit wie möglich erhalten. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes

an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Langfristige Beeinträchtigung	–
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen Siedlungsbildes am Waldrand	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Südwesten geht verloren. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit wird erst nach Anlage der neuen Grünflächen wieder möglich. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung der Klinik die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung gesichert. Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft bleibt erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper jedoch eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung von Gehölzen) erhöht. Fußwege-Verbindungen durch die Grünflächen verbessern die Nutzbarkeit eines Teils der Flächen als für die Erholung, insbesondere für die Klinikbesucher, -patienten und -mitarbeiter. Insgesamt wirkt sich die Planung positiv auf die Situation der Stadt Lindenberg aus.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung der Bevölkerung, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heiz- und Lüftungsanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung

der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Durch die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper, Lichtpunkthöhe maximal 6,00 m).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Durch den Klinikbetrieb fallen zusätzlich Sonderabfälle an. Diese sind z.T. in der Kategorie 18 ("Abfälle aus der Geburtshilfe, Diagnose, Behandlung oder Vorbeugung von Krankheiten beim Menschen") der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (AVV). Hierzu gehören insbesondere Verbände, Einwegkleidung, Altmedikamente und infektiöse Abfälle. Ein Teil dieser Kategorie gilt gem. § 3 Abs. 1 AVV als gefährlich im Sinne des § 48 Kreislaufwirtschaftsgesetz. Ggf. ist dieser Sonderabfall einem Beseitigungsverfahren zuzuführen. Für die Entsorgung von Abfällen der Kategorie 18 ist die Mitteilung 18 "Vollzugshilfe zur Entsorgung von Abfällen aus Einrichtungen des Gesundheitsdienstes" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu berücksichtigen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit bereits zum Teil versiegelten oder bebauten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen

sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

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

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

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

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

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

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

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

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

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

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

- Die Wechselwirkungen zwischen Mensch und Arten/Lebensräumen erfahren eine Veränderung, da die bestehenden Grün- und Waldflächen überplant und mit einer neuen Klinik bebaut werden.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.
- Der veränderte Boden-Wasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch die geplanten Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben (z.B. Verlust eines charakteristischen Hanges).

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

- 9.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich der bestehenden Krankenhausgebäude und Hof- und Verkehrsflächen und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung den Bestand überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden

Planungsfall geschieht dies durch die Überplanung von Grünflächen und Wald mit Sondergebiets- und Verkehrsflächen (zur Nachverdichtung sowie zur Erschließung des nun folgenden Bauabschnittes).

Gleichzeitig entfallen teilweise festgesetzte Ausgleichsflächen durch bauliche Überplanung bzw. Funktionsverlust. Diese sind einem Faktor von 1:3 an anderer Stelle zu ersetzen. Das heißt, interne Ausgleichsflächen, die baulich überplant werden, sind zum einen als bestehende hochwertige Flächen (Entwicklung inkl. Time lag --> Faktor 1,7) sowie als Eingriffsflächen (Faktor 1,3) zu bewerten. Für die überplanten Biotopflächen (Offenlandbiotop sowie Sumpfwald) wird ein Faktor von 1:1,7 bzw. 1:2 angesetzt. Die (bauliche) Erstüberplanung von sonstigen im Außenbereich gelegenen Flächen führt ebenfalls zu einem Eingriff, der zu kompensieren ist.

- 9.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet für eine Klinik. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 9.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 9.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt teils um bereits versiegelte/bebaute Flächen der bestehenden Klinik, teils um Extensivgrünland und Fichtenforst sowie hochwertige Biotop.
- Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.
- 9.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich zum Teil um vollständig oder teilversiegelte Flächen, ein Großteil des Geltungsbereiches ist jedoch noch unversiegelt. Die noch unversiegelten Bereiche sind großflächig anthropogen überprägt. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit hohem Grundwasser-Flurabstand, jedoch sind die tiefer gelegenen Bereiche im Plangebiet stark von Wasser geprägt. Zudem findet sich in der Nähe des Parkplatzes ein naturnaher Retentionsteich mit Schilfbestand, der dem streng geschützten Kleinen Wasserfrosch einen Lebensraum bietet, und im Fichtenforst ein kleiner Bach. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.
- 9.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein insgesamt gut durchlüftetes Gebiet abseits großer Verkehrswege mit ausgedehnten Waldbeständen in der Umgebung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.
- 9.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Klinik bereits erheblich vorbelastet. Jedoch wird der Bereich durch die umliegenden Waldstrukturen von außen her abgeschirmt. Der südliche Teilbereich ist durch extensives Grünland, den hochwertigen Retentionsbereich

und Waldflächen geprägt. In Summe ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

- 9.2.4.9 Aufgrund der o. g. Teilzuordnungen ergibt sich eine Gesamtzuordnung zur Liste 1b, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 9.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 9.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Herstellung extensiver Grünlandflächen im nördlichen und südwestlichen Bereich (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den geplanten Parkplatz (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich des Waldes im Südwesten und Norden soweit unter Berücksichtigung des 30 m-Waldabstandes möglich (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Festsetzung einer Dachbegrünung für alle Hauptgebäude (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima/Luft)
 - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Verwendung insektenschonender Beleuchtung und PV-Module (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

9.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Aufgrund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergeben sich für die Teilflächen verschiedene Kompensationsfaktoren.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird für die privaten Grünflächen, die als artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden können, ein geringerer Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt.

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Sondergebiet Klinik und Verkehrsflächen (Planung abzgl. Bestand)	A II	1	15.591	15.591
Beeinträchtigte Grünflächen	A II	1	2.475	2.475
Andere Grünflächen	B I	0,4	5.806	2.322
Überplante Ausgleichsflächen	A III	3	1.300	3.900
Überplante Offenlandbiotop (181 m ² überplantes Biotop außerhalb des Geltungsbereiches)	A III	1,7	3.502	(3.502 + 181) *1,7 = 6.261
Überplanter Sumpfwald	A III	2	1.413	2.826
Teiche	-	0	245	0
Wald (bleibt erhalten)	-	0	5.016	0
Summe			53.961	33.376

9.2.4.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 201 (Teilfläche), 202 (Teilfläche), 204 (Teilfläche), 206 (Teilfläche) und 430 (Teilfläche; alle Gem. Lindenberg) südöstlich des Schulzentrums Lindenberg und des Lindenerger Bachs und nördlich der Hansenweiherstraße sowie auf den Fl.-Nrn. 424/2 und 427 (Gem. Lindenberg) innerhalb des Waldstücks südwestlich des Schulzentrums. Eine weitere Ausgleichsfläche liegt westlich des Waldsees und östlich von Allmannsried auf einer Offenlandfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Waldsee bei Lindenberg im Allgäu und Umgebung" auf der Fl.-Nr. 2044 (Gem. Scheidegg).

9.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

Fl.-Nrn. 201, 202, 204, 206 und 430 (jeweils Teilflächen; Gemarkung Lindenberg) – Ausgleich für Offenlandbiotope und Wald

- Auf dem in Richtung Norden/Nordwesten geneigten Hand der Fl.-Nr. 430 ist durch Reduzierung der Mahd auf 2x pro Jahr (erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, zweite Mahd nicht vor dem 15. August) artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln.
- Auf den Fl.-Nrn. 206 und 204 ist in den näher am Bach gelegenen Bereichen das benachbarte Biotop "Flachmoor am Mühlbach südwestlich Lindenberg" zu entwickeln und die Moorbereiche auszudehnen. Hierfür sind ggf. vorhandene Drainagen zu öffnen. Außerdem ist der bestehende Graben mit 2-3 Durchlässen zu versehen, damit das Wasser breitflächig über die gesamte Fläche rieseln kann. Die Mahd muss nach dem 1. August erfolgen.
- Das Loch am Bachauslass auf der Fläche ist mit Bodenaushub von der näher am Bach gelegenen Fläche etwas aufzufüllen.
- Um die Ausbreitung von Wasser-Kreuzkraut zu verhindern, kann im näher am Bach gelegenen Bereich Festmist ausgebracht werden.
- Die Wiederherstellung und Weiterentwicklung des Hangquellmoors (innerhalb des kartierten Biotops) muss durch eine fachkundige Planung begleitet werden.
- Im Übergang zu dem westlich von Süd nach Nord verlaufenden Bachlauf mit Bachbegleitgehölz ist ein Auwaldstreifen zu entwickeln. Hierfür sind auentypische Gehölzarten (Schwarzerle, Grauerle, Hängebirke, Bergahorn, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hasel, Schwarzer Holunder und Blutroter Hartriegel) in einem etwa 10 m breiten Streifen locker zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der kleine Feldweg bleibt erhalten, ebenso wie der etwas weiter südlich gelegene Durchlass.
- Um einen Übergang zwischen dem Auwaldstreifen und den anliegenden Extensivgrünlandflächen zu schaffen, ist zwischen diesen Teilbereichen ein extensiver Waldsaum als Puffer zu erhalten. Dieser ist mit Sträuchern der o.g. Arten zu bepflanzen.
- Auf das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Fläche zu verzichten.

Fl.-Nrn. 424/2 und 427 (Gemarkung Lindenberg) – Ausgleich für den Sumpfwald

- Der bestehende Fichtenforst ist in einen naturnahen Waldbestand feuchter Standorte mit gewässertypischen Begleitgehölzen umzuwandeln. Hierfür sind die Fichten auf den Flächen schonend zu entnehmen.

- Totholz anderer Baumarten ist – soweit es die Verkehrssicherungspflicht zulässt – auf der Fläche zu belassen.

Fl.-Nr. 2044 (Gemarkung Scheidegg) – Ausgleich Flächeneingriff

- Hinweis: Die Fläche dient vorrangig als Ausgleich für das Außenbereichsvorhaben "Waldseehotel". Für diesen Ausgleich wurde für die Fl.-Nr. 2044, die westlich des Waldsees in einer Offenlandschneise zwischen Wäldern im Norden und Süden noch innerhalb des LSG am Waldsee liegt, ein Maßnahmenkonzept und eine Bilanzierung nach BayKompV erstellt (Büronetzwerk stadt-land-see; Fassung vom 01.07.2019). In dem Maßnahmenkonzept sind zwei verschiedene Varianten vorgesehen, da bei der größeren Variante die Zustimmung des Eigentümers eines benachbarten Grundstücks zur Wiedervernässung eingeholt werden muss. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestand noch Unklarheit darüber, welche der beiden Varianten umgesetzt werden kann. Die nachfolgend beschriebene Bestandsaufnahme und Maßnahmen sind dem o.g. Maßnahmenkonzept entnommen
- Die Fläche liegt im Randbereich des Biotops "Moorkomplex am SW-Rand des FFH-Gebietes "Lindenberger Moos" südöstlich Allmannsried an einem leicht nach Nordosten ansteigenden Hang. Mittig sowie entlang des südlichen Randes verlaufen drei Gräben, die die Fläche stark entwässern. Diese Gräben entwässern in die flache Geländesenke, in der ein zentraler Hauptgraben das Wasser zum Waldsee führt.
- Die ehemals flächig vorhandenen Feucht- und Nasswiesen sind aufgrund der langjährigen Entwässerung zu einer artenarmen Magergraswiese degeneriert.
- Entwicklungsziel sind artenreiche Feucht- und Nasswiesen mit Binsen und Seggen. Hierzu muss die Fläche ganzjährig wiedervernässt werden. Zudem soll der Lebensraum für Reptilien entwickelt werden. Im Einzelnen sind dafür folgende Maßnahmen umzusetzen:

Mittelgraben:

- Prüfung auf Drainagen, sofern vorhanden und noch funktionsfähig sind diese zu schließen.
- Grabenschließung vor der Einmündung in den Westgraben mittels einfacher Querverbauung (U-Profile mit Holzbrettern); abschnittsweise Verfüllung des Grabens mit Erdmaterial.
- Freilegung des Quellbereiches (ca. 10 qm Wasserfläche) und Öffnung des Oberlaufs; Anlage flacher Uferböschungen (Abfuhr des Aushubmaterials, Durchführung der Bauarbeiten im Winter)
- Verzicht Grabenräumung
- Im Unterlauf am Nordufer auf 1-2 m Breite Zulassen einer natürlichen Gehölzsukzession mit Erle, Birke, Weiden; diese sind im 5-jährigem Turnus jeweils zur Hälfte auf Stock zu setzen. Fichten sind zu entfernen.

Ostgraben/Südostgraben:

- Prüfung auf Drainagen, sofern vorhanden und noch funktionsfähig sind diese zu schließen (sofern seitens der Angrenzer Einverständnis eingeholt werden kann).
 - Einbau von ca. 3 Querbauwerken im Ober-, Mittel- und Unterlauf. Zusätzlich abschnittsweises Verfüllen des Grabens. Aufgrund des angrenzenden Flst. 1959/0 kann diese Maßnahme nur in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer erfolgen.
 - Am Oberlauf Entnahme der vorhandenen und später aufkommender Fichten.
- Ehemalige Feucht-/Nasswiese:
- Aufnahme Pflegemahd: einmalige Mahd mit Abräumung des Mähguts nach Trocknung auf der Fläche.
 - Am Südost und am Südwestgraben Entwicklung von 1-2 m breiten Ufersäumen mit Hochstauden; Mahd alle 3 Jahre im Turnus (jeweils abwechselnd die Hälfte der Fläche).
- Quellbereich am Westgraben:
- Optimierung als Habitat für Kreuzotter: Vergrößerung der Wasserfläche auf ca. 10 m², Anlage flacher Böschungen.
- Waldränder:
- Entwicklung strukturreicher Waldrand mit Laubgehölzen über natürliche Sukzession (Habitat für Kreuzotter). Bei starkem Fichtenaufkommen sind diese alle 3-5 Jahre zu entfernen.

9.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestandssituation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Fl.-Nrn. 201, 202, 204, 206 und 430	extern	intensiv genutztes Grünland und bachbegleitende Gehölze, auf Fl.-Nr. 206 bestehendes, jedoch degeneriertes Flachmoor	Schaffung von artenreichem Extensivgrünland, Erweiterung und Renaturierung der bachnahen Bereiche, Anlage eines Auwaldstreifens mit Waldsaum als Puffer	23.985 (davon 6.218 m ² für Ausgleich Offenlandbiotop und 2.875 m ² Aufforstung)
Fl.-Nrn. 424/2 und 427	Extern	Fichtenforst nahe Bachlauf	Entnahme der Fichten, Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes nasser Standorte (Sumpfwald)	5.524 m ²
Fl.-Nr. 2044 (Gem. Scheidegg)	extern	Degenerierte Magergraswiese, Entwässerungsgräben	Entwicklung von seggen- und binsenreichen Feucht- und Nasswiesen durch Wiedervernässung	4.500 m ²
Summe				34.009

- 9.2.4.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der erforderliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 33.376 Ökopunkten vollständig auf den externen Ausgleichsflächen Fl.-Nrn. 201, 202, 204, 206, 424/2, 427 und 430 (Gem. Lindenberg) sowie der Fl.-Nr. 2044 (Gem. Scheidegg) ausgeglichen.
- 9.2.4.17 Der Ausgleichsbedarf wird mit beiden Varianten der Aufwertung auf Fl.-Nr. 2044 abgedeckt. Sämtliche Flächen auf der Gemarkung Lindenberg befinden sich im Eigentum der BRK-Schwesternschaft, die die Rotkreuzklinik betreibt. Zur Sicherung der vorgesehenen Ausgleichsflächen und -maßnahmen sollten diese im Grundbuch eingetragen werden.
- Ein Nachweis des Zukaufs der noch erforderlichen Ausgleichsfläche auf einem Teil der Fl.-Nr. 2044 wird der UNB vor Satzungsbeschluss vorgelegt.
- 9.2.4.18 Neben der Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist auch ein forstrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Für die Fl.-Nr. 809 ist die Nutzungsart "Wald" im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ausgewiesen. Der ca. 30-jährige Baumbestand setzt sich aus Tannen, Fichten und beigemischten Schwarzerlen zusammen. Im Zuge des Vorhabens geht eine Teilfläche des Waldes durch Rodung dauerhaft verloren. Die Rodung bedarf laut Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis und kann genehmigt werden, sofern andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen (Art. 9 Abs. 4 BayWaldG). Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Immenstadt (AELF) hat in seiner Stellungnahme vom 12.02.2021 einer Rodung unter der Voraussetzung zugestimmt, dass zum Ausgleich orts- und zeitnah eine Ersatzaufforstung von mindestens 50 % der zu rodenden Fläche erfolgen muss. Die 50 % gelten aus Sicht des AELF als angemessen, da neben den Waldfunktionen auch das Klinikum und dessen geplante Erweiterung der Bevölkerung von Lindenberg zugutekommen. Insgesamt ist eine Waldfläche von rund 8.000 m² betroffen (siehe Auszug aus dem Luftbild unten). Um die Ersatzaufforstung zu gewährleisten, wurde zwischen der Schwesternschaft München vom BRK. e.V. und dem AELF mit Schreiben vom 07.06.2022 eine Selbstverpflichtungserklärung abgeschlossen, mit welcher sich die Schwesternschaft verpflichtet, auf einem eigenen Grundstück im regionalen Umfeld innerhalb der nächsten 3 Jahre eine Ersatzaufforstung im Umfang von 5.000 m² vorzunehmen. Damit wird die Umsetzung der Ersatzaufforstung gewährleistet.



Auszug aus dem Luftbild von der betroffenen Waldfläche (ohne Maßstab).

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

- 9.2.5.1 Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Standort der noch bestehenden Klinik im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Neubau der Klinik sowie dazugehöriger Anlagen zu ermöglichen und damit die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung auch in Zukunft zu gewährleisten. Zudem ist der Bereich durch die "Jägerstraße" bereits erschlossen und verfügt über einen Hubschrauberlandeplatz, sodass er bestens für die Errichtung des Klinik-Neubaus geeignet ist.

- 9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.
- 9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Lindenberg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

9.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):

- 9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet "Klinik" am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes Lindenberg unter Einbezug der bestehenden Rotkreuzklinik ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 5,40 ha.
- 9.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um das Gelände der bestehenden Klinik im Norden, den Parkplatz für die Besucher der Klinik im Südosten sowie um Grünflächen bzw. Wald im Südwesten. Die Klinik befindet sich etwas abseits der bestehenden Bebauung des Hauptortes Lindenberg. Es wird im Westen, Norden und Osten größtenteils von Waldflächen umschlossen. Der Anschluss an die Bestandsbebauung des Hauptortes Lindenberg liegt im Südosten.
- 9.3.3.3 Etwa 350 m südwestlich des Plangebietes beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Lindenberger Moos" (Nr. 8325-301). Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes sind auch bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.
- In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Klinik-Erweiterung" ragen die gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope "Hochstaudenbestände und Landschilfröhricht südlich des Lindenberger Krankenhauses" (Nr. A8325-0023, Teilfläche 1) und "Flachmoor- und Pfeifengras-Streuwiesenbrachen südwestlich bis nordwestlich des Lindenberger Krankenhauses" (Nr. A8325-0020, Teilfläche 2) hinein. Für die Beeinträchtigung der Biotope ist gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG ein Antrag auf Ausnahme zu stellen und ein Ausgleich in einem Verhältnis von 1:1,7 (1:2 für den Sumpfwald) zu erbringen.
- 9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Beseitigung einer als Biotop kartierten Hochstaudenflur sowie der Überplanung einer weiteren Biotopteilfläche, eines Sumpfwaldes und einer bestehenden Ausgleichsfläche.
- 9.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich mit einer Fläche von 33.376 m² wird auf externen Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu (Fl.-Nrn. 201, 202, 204, 206 (jeweils Teilflächen), 424/2 und 427) und Scheidegg (Fl.-Nr. 2044) ausgeglichen. Der Waldausgleich wird in Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten) zeitnah zum Bebauungsplanverfahren abgestimmt und umgesetzt.
- 9.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin z.T. land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Auch die bestehenden Versiegelungen und Gebäude erfahren keine Änderung. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 9.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen erhebliche Schwierigkeiten vor.

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

9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Bayernatlas, Google)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Lindenberg im Allgäu
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergänztter Ergebnisvermerk des Behördenunterrichtungs-Termines am 19.12.2018 vom 01.03.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten (zur geplanten Waldrodung, Waldausgleich und Waldabstand), des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde (zur Erstellung von Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Vermeidungsmaßnahmen zum Biotopschutz, Überplanung eines Biotopes und Ausgleichspflicht, Kompensationsfaktor, Kombination von Ausgleichsbedarf durch verschiedene Eingriffe und Suche nach Ausgleichsflächen, Erfassungen zu Amphibien, Reptilien, Vögeln, Fledermäusen und Haselmäusen sowie Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens und Abstimmung mit der UNB) und des Landratsamtes Lindau, SG. Technischer Umweltschutz (zu Gewerbelärm-Immissionen und Immissionen des Parkplatzes auf angrenzende Nutzungen und Einhaltung der Immissionsrichtwerte)
- Schriftlich eingegangene umweltbezogene Informationen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (mit Hinweisen zu bodendenkmalpflegerischen Belangen), des Landratsamtes Lindau, Fachbereich Gesundheit/Gesundheitsamt (zur Trinkwasserhygiene), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten und Bodenschutz, vorsorgendem Bodenschutz, Wasserversorgung und Grundwasserschutz, Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung und zu Oberflächengewässern) und des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (zur

Eingriffsvermeidung in das Biotop im Plangebiet und zur artenschutzrechtlichen Überprüfung der Betroffenheit von Fledermäusen, Vögeln, Amphibien und Reptilien)

- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenunterrichtung nach §4 Abs. 2 BauGB im Februar 2020 mit umweltbezogenen Informationen des Landratsamtes Lindau, Bauaufsichtsbehörde (zur Grünfläche südwestlich des Parkplatzes), des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde (zu den noch fehlenden Planungsunterlagen, zum Eingriff in Biotope und Antrag auf Ausnahme, zum Ausgleich, zu den Inhalten der saP, zur Herstellung von Ersatzmaßnahmen für den Kleinen Wasserfrosch und für Fledermäuse), des Landratsamtes Lindau, Umwelt- und Naturschutz – Immissionsschutz (zum Gegenstand der Planung, zu den Lärmimmissionen an der Umgebungsbebauung und zur Kliniknutzung als schützenswerter Immissionsort), des Landratsamtes Lindau, Wasserrecht (zur Beseitigung von Niederschlagswasser), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Fachbereich Forsten (zu vom Vorhaben betroffenen Waldflächen, Voraussetzungen für eine Rodungserlaubnis und zur Ersatzaufforstung sowie zum Waldabstand), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten und Bodenschutz, vorsorgendem Bodenschutz, Wasserversorgung und Grundwasserschutz, Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung sowie zu Oberflächengewässern)
- Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan "Klinik-Erweiterung" des Büro Sieber vom 31.08.2020 (zur Bewertung der Lärm-Immissionen aus dem Plangebiet auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büro Sieber in der ergänzten Fassung vom 10.05.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen)
- Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH vom 20.05.2019 (zu den durchgeführten Untersuchungen, Beschreibung der Untergrundverhältnisse, Bodenklassifizierung und Bodenparameter und zu den bautechnischen Folgerungen)
- Naturschutzfachliche Aufwertungsbilanz nach BayKompV für Flst. 2044 Gem. Scheidegg Lindenberger Moor des Büronetzwerks stadt-land-see in der Fassung vom 01.07.2019

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

10.1.1.1 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.2.1 Auf eine Regelung für Gebäude-Anbauten und Dachaufbauten wird verzichtet. Es sind stattdessen die Anforderungen des Art. 8 BayBO (Gestaltung) einzuhalten.

10.1.2.2 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

10.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

10.1.3.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Geländeänderungen besonders im Bereich der privaten Verkehrsfläche erforderlich sein werden, um eine möglichst ebene Parkfläche ermöglichen zu können.

10.1.3.2 Aufgrund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Grünflächen in Richtung der freien Landschaft ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind in diesem Bereich deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise durchzuführen. Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist eine Beschränkung von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen im Bereich von sensiblen Nutzungen wie beispielsweise des Sauerstofftanks sowie als Schutzvorkehrungen im Bereich Verkehr sind bis zu einer Höhe von 2,50 m möglich zur Sicherung ihrer Funktion.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Abstandsflächen

10.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO abweichende Regelungen getroffen. Die Tiefe der Abstandsflächen im Plangebiet betragen 0,2 H, mindestens aber 3 m.

Die abweichende Abstandsflächenregelung ist erforderlich, um eine sinnvolle Ausnutzung des Plangebietes zu ermöglichen. Die vorgesehene Planung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit der medizinischen Grund- und Regelversorgung sowie der Altenpflege dient dem zukunftsfähigen Ausbau des Standortes der Rotkreuzklinik sowie der Anpassung an die aktuellen Anforderungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die besonderen Erfordernisse, welche an ein zeitgemäßes Klinik-Gelände zu stellen sind, große Gebäude Kubaturen erfordern. Die abweichende Regelung orientiert sich an der generellen Verkürzung auf 0,2 H in einem Gewerbegebiet (GE). In dieser Regelung kommt die gesetzgeberische Wertung zum Ausdruck, dass auch bei 0,2 H die Anforderungen an eine hinreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung hinreichend gewahrt sind. Im Übrigen lässt sich zur Gefahr der Brandübertragung anführen, dass die Mindestdiefe von 3 m, welche vorrangig dem Schutz von Brandübertragung dient, vorliegend nicht unterschritten werden darf. Zudem ist weiterhin zu beachten, dass die gewählten Materialien der Außenwände den entsprechenden brandschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen haben.

10.2.2 Stellplätze

- 10.2.2.1 Es gelten die gesetzlichen Vorschriften (bzw. städtische Stellplatz-Satzung). Hiermit wird sichergestellt, dass ausreichend Stellplätze für Besucher sowie Angestellte vorhanden sind.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,39 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Sonstiges Sondergebiet "Klinik"	2,82	52,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,37	6,9 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,79	14,7 %
Versorgungsfläche	0,01	0,2 %
Private Grünflächen	0,87	16,1 %
Wasserfläche	0,02	0,4 %
Waldfläche	0,51	9,5 %

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach, Lindenberg i. Allgäu

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Leitungen der Stadtwerke Lindenberg GmbH

11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg i. Allgäu

11.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg GmbH

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) GmbH

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 10.06.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20.06.2022 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.06.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 20.06.2022 enthalten):

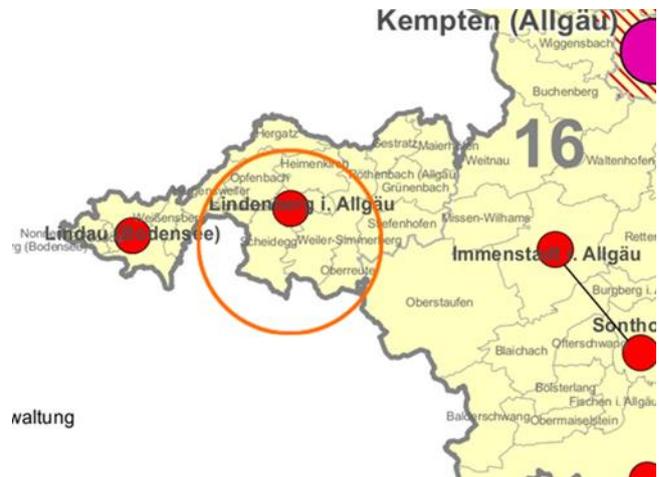
- Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- Spezifizierung der Festsetzung Ziffer 2.1 (Sondergebiet Klinik) zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Parkhäusern
- Reduzierung der max. Höhe von Werbeanlagen unter Ziffer 2.5 (Höhe von Werbeanlagen) auf 5,00 m
- Spezifizierung der Festsetzung zu Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung unter Ziffer 2.10
- Aufnahme einer privaten Grünfläche für den Naturschutz unter Ziffer 2.20
- Ergänzung der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" unter Ziffer 2.23
- Ergänzung der Festsetzung zur "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme für Amphibien" unter Ziffer 2.24
- Ergänzung des Abflussbeiwertes und einer weiteren Ausnahme in der Festsetzung "Bodenbeläge in dem Baugebiet" unter Ziffer 2.25
- Streichung der Stiel-Eiche und der Trauben-Eiche aus der Festsetzung "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" unter Ziffer 2.27
- Aufnahme einer Festsetzung bzgl. der Lärmimmissionen haustechnischer Anlagen unter Ziffer 2.28

- Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift unter Ziffer 4.1 wonach Gewerbetriebe genehmigungspflichtig sind
- Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift unter Ziffer 4.1 zu abweichenden Abstandsflächen
- Streichung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften 4.4- -4.7 zu Dachform, Dachfarbe sowie Regelungen zur Photovoltaikaufständerung
- Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz unter Ziffer 6.6
- Ergänzung der wesentlichen Inhalte zur notwendigen Ersatzaufforstung unter Ziffer 9.2.4.18
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Norden und darauf aufbauende Anpassung der "Erschließungsrelevanten Daten" und Ziffer 11.2
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

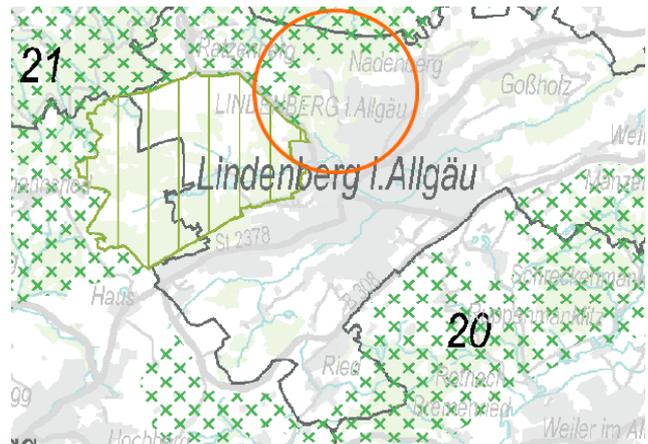
11.3.1.2 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.06.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 26.09.2022 enthalten):

- Ergänzung der Festsetzung zur "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme für Amphibien" unter Ziffer 2.24
- Ergänzung der wissenschaftlichen Namen der zu pflanzenden Gehölzen bei der "Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme" unter Ziffer 3.1
- Anpassung der Bilanzierung des Ausgleichskonzeptes unter Ziffer 9.2.4.15 ff.
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; der Flächennutzungsplan wird für den Bereich im Parallelverfahren geändert



Blick von Südosten von dem bestehenden Parkplatz auf die "Rotkreuzklinik Lindenberg"



Blick von Süden auf südwestlich gelegene Grün- und Waldflächen, im Hintergrund die "Rotkreuzklinik Lindenberg"



Blick auf weitere bestehende Gehölzstrukturen im Süden



14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 23.09.2019. Der Beschluss wurde am 11.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Lindenberg i. Allgäu, den
 (Bürgermeister E. Ballerstedt)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand mit Bekanntmachung am 13.11.2019 in der Zeit vom 20.11.2019 bis 06.12.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.02.2021 bis 19.03.2021 (Billigungsbeschluss vom 21.12.2020; Entwurfsfassung vom 11.12.2020; Bekanntmachung am 08.02.2021) sowie in der Zeit vom 18.07.2022 bis 19.08.2022 (Billigungsbeschluss vom 20.06.2022.; Entwurfsfassung vom 10.06.2022; Bekanntmachung am 08.07.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Lindenberg i. Allgäu, den
 (Bürgermeister E. Ballerstedt)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 19.12.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 04.02.2021 (Entwurfsfassung vom 11.12.2020; Billigungsbeschluss vom 21.12.2020) sowie mit Schreiben vom 07.07.2022 (Entwurfsfassung vom 10.06.2022 Billigungsbeschluss vom 20.06.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindenberg i. Allgäu, den
 (Bürgermeister E. Ballerstedt)

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 26.09.2022 über die Entwurfsfassung vom 10.06.2022.

Lindenberg i. Allgäu, den
(Bürgermeister E. Ballerstedt)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Klinik-Erweiterung" in der Fassung vom 10.06.2022 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 26.09.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lindenberg i. Allgäu, den
(Bürgermeister E. Ballerstedt)

14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Klinik-Erweiterung" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lindenberg i. Allgäu, den
(Bürgermeister E. Ballerstedt)

14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Klinik-Erweiterung" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Lindenberg i. Allgäu, den
(Bürgermeister E. Ballerstedt)

Plan aufgestellt am: 11.12.2020
Plan geändert am: 10.06.2022
Plan geändert am: 14.09.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung	B.Sc. Natalie Begic
Landschaftsplanung	M.Sc. Martin Werner
Immissionsschutz	M.Sc. Benjamin Buck
Artenschutz	M.Sc. Jasmin Hirling

Verfasserin:

.....

(i.A. B.Sc. Natalie Begic)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".