

Stadt Lindenberg im Allgäu

Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Klinik Ried"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	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 10
5	Begründung – Sonstiges 31
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 33
7	Begründung – Bilddokumentation 34
8	Verfahrensvermerke 36

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.5 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 i. Allgäu die Flächennutzungsplanänderung "Sonderbaufläche Klinik Ried" in öffentlicher Sitzung am 25.10.2021 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil "Ried" der Stadt Lindenberg im Allgäu, nordwestlich des bestehenden Standortes der "Klinik Lindenberg-Ried".

3.1.2.2 Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes schließt nördlich und westlich an das bereits bestehende Sondergebiet der "Klinik Lindenberg-Ried" an. Im Westen wird der Änderungsbereich durch die Straße "Ried" begrenzt, im Nordwesten befindet sich in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße (B) 308. Mit einbezogen sind das bestehende Parkdeck der "Klinik Lindenberg-Ried" sowie das als Parklandschaft gestaltete Freigelände der Klinik mit vorhandenen Gehölzstrukturen.

3.1.2.3 Innerhalb des Bereiches befinden sich in etwa die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 970 (Teilfläche) und 1029/4 (Teilfläche). Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.

3.2 Erfordernis der Planung, Systematik der Planung**3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist, dass die "Klinik Lindenberg-Ried", eine Einrichtung der Deutschen Rentenversicherung Schwaben, eine Neuerrichtung und Erweiterung ihres Parkdecks beabsichtigt. Dieses Bauvorhaben kann ohne die vorliegende Änderung nicht verwirklicht werden, da eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB nur erfolgen kann, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

3.2.1.2 In diesem Zuge wünscht die Deutsche Rentenversicherung Schwaben, dass der gesamte nordwestliche Bereich als Sonderbaufläche ausgewiesen wird, um mehr Flexibilität bei zukünftigen Maßnahmen zur Sicherung des Klinikstandortes zu erhalten.

3.2.1.3 Der Stadt Lindenberg i. Allgäu ist es ein Anliegen, die Kliniknutzung im Bereich "Ried" langfristig zu erhalten, u.a. da der Betrieb viele Arbeitsplätze für die ortsansässige Bevölkerung bereitstellt. Die Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan stehen diesem Vorhaben entgegen. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2.2 Systematik der Planung

3.2.2.1 Bei der Änderung wurde darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen und insbesondere bei der Darstellung des Gebäudebestandes. Die wichtigsten Änderungen bei den Darstellungen (z.B. Höhenlinien) wurden jedoch aufgenommen.

3.2.2.2 Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

3.3 Übergeordnete Planungen, Standortwahl, Verkehrsanbindung

3.3.1 Übergeordnete Planungen

3.3.1.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze 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.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 1.2.5 Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.
- 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Lindenberg i.A. als Mittelzentrum.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Lindenberg i.A. als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen.

- 3.1 Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
 - 8.2 In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.
- 3.3.1.2 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:
- 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 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.
- 3.3.1.3 Zum Grundsatz 3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP): die Schaffung künftiger Erweiterungsmöglichkeiten der "Klinik Lindenberg-Ried" am bereits bestehenden Klinik-Standort ermöglicht das Einsparen von Erschließungsmaßnahmen, da auf die bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann. Eine Erweiterung am bestehenden Klinik-Standort entspricht weiterhin dem Grundsatz einer nachhaltigen und flächensparenden Entwicklung, da keine neuen Flächen zur künftigen Erweiterung des Klinikbetriebes entwickelt werden müssen.
- 3.3.1.4 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.

- 3.3.1.5 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 20 "Moränenhügelland südlich Lindenberg i. Allgäu, Seitentäler der Oberen Argen sowie Höhen nördlich von Gestratz und Moore nördlich von Maierhöfen" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 3.3.1.6 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 Bau GB besteht nicht, da die überplanten Flächen bereits vollständig als Klinikgelände genutzt wird. Die überplanten Flächen sind dabei als Parkgelände mit verschiedenen Gehölzen gestaltet.
- 3.3.1.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.3.1.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.3.2 Standortwahl

- 3.3.2.1 Die Wahl des Standorts eignet sich auf Grund der Lage zwischen der Klinik und den Erschließungsflächen, sinnvolle Alternativen sind nicht gegeben, da es Richtung Süden ein Eingriff ins Landschaftsbild und in Wald wäre, sowie Richtung Osten ohnehin das Stadtgebiet endet und es sich auch hier um einen Eingriff ins Landschaftsbild handeln würde.

3.3.3 Verkehrsanbindung

- 3.3.3.1 Der Änderungsbereich ist über die örtlichen Straßen der Stadt Lindenberg sowie die bestehenden Anbindungen der Klinik an das Verkehrsstraßennetz angebunden.

3.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.4.1 Stand vor der Änderung

- 3.4.1.1 Die Stadt Lindenberg im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom Mai 1995, letzte Änderung im Dezember 1996). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Westen befindet sich darüber hinaus die Darstellung eines kartierten Biotopes. Über den Bereich ist zudem "raumbildprägende Vegetation" verteilt.

3.4.2 Inhalt der Änderung

- 3.4.2.1 Der Bereich wird fortführend wie der südöstlich angrenzende Bereich als Sonderbaufläche (S) dargestellt. Eine alternative Darstellung erscheint nicht sinnvoll.

- 3.4.2.2 Die Darstellung des kartierten Biotopes bleibt bestehen. Näheres hierzu siehe "Umweltbericht", Pkt. Schutzgebiete/Biotope.
- 3.4.2.3 Die "raumbildprägende Vegetation" wurde in ihrer Darstellung unverändert übernommen.
- 3.4.2.4 Der nördliche Teil der Erweiterungsfläche der Sonderbaufläche wird bis zu einem Abstand von ca. 90 m zur Bundesstraße als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dargestellt.
- 3.4.2.5 Den Mindestabstand zur B 308 (20,00 m) hält die Darstellung ein.
- 3.4.2.6 Der Änderungsbereich ist weiterhin als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Bauvorhaben des Klinikbetriebs haben somit die Vorgaben des § 35 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Dadurch kann gesichert werden, dass Vorhaben im nördlichen Änderungsbereich trotz der starken Hanglage keine Beeinträchtigungen für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auslösen bzw. das Landschaftsbild verunstalten.

4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Klinik Ried" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die vorhandene Sonderfläche nach Westen erweitert werden, um eine Erweiterung der Anlage "Klinik Lindenberg-Ried" planungsrechtlich vorzubereiten. Die Änderung dient der Erneuerung und Erweiterung des Parkhauses der "Klinik Lindenberg-Ried".

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um dargestellte landwirtschaftliche Flächen mit "raumbildprägender Vegetation" westlich der Klinik "Lindenberg-Ried". Im Westen befindet sich darüber hinaus die Darstellung eines kartierten Biotopes. Der nördliche Teil der Erweiterungsfläche der Sonderbaufläche wird bis zu einem Abstand von ca. 90 m zur Bundesstraße als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dargestellt, um den bestehenden Lärmkonflikt aufzuzeigen. Mit einbezogen sind das bestehende Parkdeck der "Klinik Lindenberg-Ried" und vorhandene Gehölzstrukturen. Nordwestlich und südwestlich grenzt der Änderungsbereich an die Straße "Ried" an, im Nordosten an Grünland und im Südosten an die bestehende Sonderbaufläche der Klinik.

4.1.1.3 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

4.1.1.4 Der Änderungsgeltungsbereich beträgt insgesamt 3,10 ha.

4.1.1.5 Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erfolgt verbal-argumentativ.

Die detaillierte Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren.

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

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.1.1. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 05.12.1996):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lindenberg als "landwirtschaftliche Flächen" mit "raumbildprägender Vegetation" sowie als "kartiertes Biotop" dargestellt. Da das Bauvorhaben der Erneuerung des Parkhauses mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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

Das am nächsten gelegene FFH-Gebiet "Lindenberger Moos" (Nr. 8325-301) liegt nordwestlich in ca. 1,65 km Entfernung. Auf Grund der großen Entfernung und der räumlichen Zerschneidung durch die dazwischen liegende Bebauung und Straßen besteht kein funktionaler Zusammenhang.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Das nächste Naturschutzgebiet liegt ca. 3 km westlich des Änderungsbereiches. Auch hier kann auf Grund der großen Entfernung und den dazwischen liegenden Ortschaften ein funktionaler Zusammenhang ausgeschlossen werden.
- Ca. 60 m nördlich des Änderungsbereiches liegen zwei nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop ("Nasswiese nördlich Ried", Nr. A8425-0068 und "Hochstaudenflur nördlich Ried", Nr. A8425-0069). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotop, darunter Teilflächen des Biotopes "Flachmoorreste südwestlich Ruppenmanklitz" (Nr. A8425-0164) 240 m östlich und "Beweidetes Hangquellmoor westlich Ried" (Nr. A8425-0072) ca. 250 m südlich. Auf Grund der Topografie und solange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung umgesetzt werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotop nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...] bei Durchführung der Planung").
- Im Flächennutzungsplan ist am westlichen Rand des Änderungsbereiches eine Fläche als "kartiertes Biotop" dargestellt. An dieser Stelle ist jedoch kein vom LfU kartiertes Biotop bekannt. Im Falle eines Eingriffes in diesen Bereich ist mittels einer Biotopkartierung festzustellen, ob es

sich um ein faktisch vorliegendes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG handelt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird beibehalten.

- Bei den im Nordwesten des Geltungsbereiches bestehenden Hangwiesen handelt es sich teilweise um ein Biotop nach Art. 23 BayNatSchG, genauer um geschütztes "arten- und strukturreiches Dauergrünland". Die ungefähren Abgrenzungen des Biotopes wurden im Flächennutzungsplan ergänzt. Eingriffe in diesen Bereich sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG unzulässig. Von den Verboten kann von der Unteren Naturschutzbehörde auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Hierfür ist ein gleichartiger Ausgleich unter Berücksichtigung der Herstellungs- und Entwicklungsdauer nötig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches besteht ein Eintrag im Ökoflächenkataster. Es handelt sich um eine Ausgleich- und Ersatzfläche gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung (ID 77311). Eine Überplanung der Ausgleichs- und Ersatzfläche bedarf der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde Lindau und einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.2 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)

4.2.1 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)

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

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

- Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit vereinzelt stehenden Gehölzen. Durch den Änderungsbereich verlaufen die bestehenden Zufahrtswege der Klinik. Im Südosten grenzt das Areal der Klinik an. Nördlich liegt ein Hotel, ansonsten ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.
- An der Stelle des im Flächennutzungsplan eingezeichneten Biotopes im Südwesten der Fläche wachsen verschiedene Gehölze an einem Hang, der von der Einfahrt des Parkdecks zur Straße steil abfällt. An dieser Stelle befindet sich nach den Unterlagen des Bayern Atlas kein kartiertes Biotop. Im Bereich westlich des Parkdecks innerhalb des Änderungsbereiches grenzt allerdings direkt eine im Ökoflächenkataster eingetragene Ausgleichsfläche an. Die Bäume haben eine hangstabilisierende Wirkung und bieten der Straße Schutz vor Hangwasser.

- Im Änderungsbereich befinden sich mehrere Bäume, vor allem Fichten. Es ist davon auszugehen, dass vor allem im Bereich der älteren Bäume eine hohe faunistische Diversität vorhanden ist. Auf den im Süden liegenden Wiesen sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand ist durch schnittverträgliche Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) dominiert. Auf den im Nordwesten des Änderungsbereiches liegenden Hangwiesen hat sich jedoch der Biotoptyp "arten und strukturreiches Dauergrünland" entwickelt. Durch die eher mageren Böden, die extensive Nutzung und die sonnenexponierte Hanglage konnte sich hier neben verschiedenen Gräsern eine Vielzahl wiesentypischer Krautarten ausbreiten.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege leicht vorbelastet (B 308 im Norden, Straße "Ried"). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr der umliegenden Straßen und den Anlieferbetrieb der Klinik lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als eher ungeeignet erscheinen.
- Eine faunistische Bestandsaufnahme wurde bislang nicht durchgeführt. Im Osten des Änderungsbereiches ist jedoch das Vorkommen von Zauneidechsen bekannt. Auf Grund der Hanglage und der Strukturen ist ein Vorkommen der Art in weiten Teilen des Änderungsgeltungsbereiches möglich.
- Im Bereich der extensiv genutzten Wiesen ist mit einer erhöhten Aktivität von Tagfaltern und Heuschrecken zu rechnen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Änderungsgebiet zur Rhein-Jungmoränenregion. Im Gebiet steht gemäß der geologischen Karte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (M 1: 25.000) eine End- oder Seitenmoräne der Würmeiszeit an, die von weiterem würmzeitlichem Moränenmaterial umgeben ist (Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)). Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1: 25.000) als vorherrschender Bodentyp Braunerden, gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über tiefem Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) gebildet.

- Gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte handelt es sich um Lehme guter bis mittlerer Zustandsstufe und mit durchschnittlicher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).
- Im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen und Verkehrswege ist der Boden entweder stark verdichtet und anthropogen überprägt oder bereits abgetragen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.3 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.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsgebiet nicht vor. Der Änderungsbereich liegt im Bereich des Grundwasserkörpers "Moränenland – Weiler-Simmerberg".
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsbereiches 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 Änderungsgebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Auf Grund der Topografie ist im Änderungsbereich mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

4.2.1.5 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.

- Der Änderungsbereich liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.850 mm relativ hoch. Da das Änderungsgebiet auf einer Höhe zwischen ca. 780 m ü. NN und 800 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6,9°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches wie auch das umliegende Offenland dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und dem Anliegerverkehr zur Klinik reichern sich geringfügig Schadstoffe in der Luft an. Die Luftqualität kann zeitweise von den Geruchs-Emissionen, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, beeinträchtigt werden.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.6 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 Änderungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Lindenberg liegt innerhalb des Naturraums "Vorderer Bregenzer Wald". Beim Änderungsgebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Stadt Lindenberg und dem Orts-Teil Ried. Der Bereich ist bereits Teil des Klinikgeländes und weist teilweise parkähnliche Strukturen auf. Es weist ein mittleres bis starkes Gefälle in Richtung Südosten auf. Im Osten schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an.
- Vor allem der Bereich zwischen der Fußwegeverbindung vom Parkdeck zur Klinik und der Straße "Ried" ist von Südosten her teilweise sehr gut einsehbar. Auf der Fläche befindet sich bisher keine Bebauung, jedoch raumbildprägende Vegetation in Form von einzelnen Bäumen, somit hat dieser Bereich eine sehr hohe Bedeutung für die Eigenart der Landschaft. Der übrige Änderungsbereich hat auf Grund der bestehenden Vorbelastung eine geringere, aber trotzdem nicht unerhebliche Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Klinikgelände besitzt im Bereich der Grünflächen eine überdurchschnittliche Erholungseignung.

- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich ist für die Naherholung der Patienten der Klinik wichtig; es befindet sich ein Fußweg im Änderungsbereich. Weiter ist der Bereich wichtig für den Tourismus; direkt angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich ein Hotel.
- Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Etwa 80 m südlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Baudenkmal; es handelt sich um ein Bauernhaus, genauer einen zweigeschossigen, verschindelten Blockbau aus dem 18. Jahrhundert (Nr. D-7-76-117-20, Benehmen hergestellt).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches 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 Hangneigung in Richtung Süden die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet möglich.

4.2.1.10 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.

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

4.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie 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 wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. 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 Schutzgebiete, Biotop 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.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), 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.

4.2.3 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)

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung oder durch eine Einzelgenehmigung gem. § 35 BauGB ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind.

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung möglicherweise verloren. Da der Änderungsbereich außerorts liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Biologische Vielfalt: Die Vielfalt der Lebensräume wird überwiegend erhalten (Verkehrswege, Gehölze, Grünland), da nur ein geringer Eingriff in die Fläche vorgesehen ist.
- Das im Südwesten im Flächennutzungsplan dargestellte Biotop ist auch zukünftig im Plan dargestellt. Da der Bereich auf Grund der steilen Hanglage, der Straßennähe und der für die Stabilisierung notwendigen Gehölze für eine Bebauung ohnehin nicht geeignet ist, ist nicht abzu-sehen, dass im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung oder eines Baugenehmigungsverfahrens diese Bereiche betroffen sind.
- Der Bereich des "arten- und strukturreichen Dauergrünlandes" darf durch künftige Planungen nicht beeinträchtigt werden. Sollten in diesen Bereich dennoch unvermeidbare Eingriffe nötig werden, muss ein gleichwertiger Ausgleich bereitgestellt und bei der Unteren Naturschutzbe-hörde Lindau ein Antrag auf Ausnahme eingereicht werden. Sollte dieser Antrag nicht genehmigt werden, ist ein Eingriff in diese Bereiche unzulässig.
- Eine Betroffenheit von streng geschützten Tagfalter- oder Heuschreckenarten kann anhand ihrer Verbreitung und den artspezifischen Habitatansprüchen bei den vorliegenden Biotoptypen aus-geschlossen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass verschiedene wertgebende Arten das Plangebiet als Lebensraum nutzen. Bei einem Eingriff in die vorkommenden Extensivwiesen wird jedoch aufgrund des Biotopstatus im räumlichen Umfeld ein Ausgleich erbracht, sodass sichergestellt wird, dass die Arten auf ähnliche Strukturen im Umfeld der Planung ausweichen können.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) stehen im Änderungsbereich weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Auf Grund der hangstabilisierenden Wirkung der Bäume, der Reduktion von Hangwasser durch die Vegetation, dem Schutz des Landschaftsbildes und den Funktionen als Wanderkorridor entlang der Straße und Lebensraum für Tiere sollten die Bäume mit Hilfe einer Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt werden. Sollten künftig schützenswerte Gebäude im Umfeld der Gehölze geplant werden, wird die Freihaltung des Windwurfbereiches empfohlen. Das auf dieser Ebene bekannte Parkvorhaben ist davon nicht betroffen. Weitere im Änderungsbereich vorhandene Solitär-bäume sollten erhalten werden, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Änderungsgebietes zu erhalten. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollten standortgerechte heimische Gehölze verwen-det werden. 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. Die

extensive Pflege der Grünflächen sollte festgesetzt werden, um den Erhalt des wertvollen Dauergrünlandes zu sichern.

- Im Rahmen eines künftigen Baugenehmigungsverfahrens ist die Durchführung einer faunistischen Bestandsaufnahme erforderlich. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, muss im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Bezug auf das potenzielle Zauneidechsenvorkommen sowie streng geschützte Tagfalter oder Heuschrecken erfolgen. Hierbei ist zunächst die Durchführung einer Relevanzbegehung zu empfehlen. Werden dabei innerhalb des Eingriffsbereiches für die Art potenziell geeignete Habitatstrukturen festgestellt, ist eine Durchführung von mindestens drei weiteren Begehungen, im Zeitraum von Anfang Mai bis Ende August, erforderlich. Sollten sich aus den Kartierergebnissen artenschutzrechtliche Konflikte in Hinblick auf ein Vorhaben ableiten, ist die Durchführung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Diese umfassen in der Regel die Anlage eines Ersatzhabitates (künstliche Anlage von Totholzhäufen, Steinriegeln, Sandlinsen, etc.). Damit der Ersatzlebensraum zum Zeitpunkt des Eingriffes sämtliche Funktionen erfüllt, ist dieser im Vorfeld der Baumaßnahmen (i.d.R. mindestens ein Jahr) anzulegen. Zur Vermeidung einer baubedingten Verletzung oder Tötung von Individuen ist mittels geeigneter Vermeidungsmaßnahmen weiterhin sicher zu stellen, dass sich während der Bauzeiten keine Tiere im Baufeld befinden. Dies kann entweder mittels einer geeigneten Vergämung der Tiere und/oder durch den Abfang und die Umsiedlung in den Ersatzlebensraum erfolgen. Der genaue Ablauf und die Umsetzung der Maßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lindau abuzustimmen.
- Sollten im Bereich der Ökokontofläche Eingriffe geplant werden, muss die Überplanung der bestehenden Ausgleichsfläche von der Unteren Naturschutzbehörde Lindau genehmigt werden. Für den betroffenen Teil der Ausgleichsfläche muss ein naturschutzfachlicher Ausgleich unter Einbeziehung des "time-lag" erbracht werden.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollte festgesetzt werden, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden sollte. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sollten nur solche Photovoltaik-Module zulässig werden, 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. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m sollten unzulässig werden, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.
- Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 20° könnten extensiv begrünt werden; die begrünter Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen teilweise verloren. Während der Bauzeit wird ein 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 -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die voraussichtlich entstehenden 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.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sollten 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 sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen werden. Zudem sollte durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen sollte in Verbindung mit dem zu entwickelnden Erschließungs-Planung dazu dienen, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Eine Dachbegrünung, insbesondere mit vor Ort anfallendem Oberbodenmaterial, könnte als eine sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubes dienen und würde einen Teil des Verlustes der natürlichen Bodenfunktionen im Änderungsbereich kompensieren.
- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Für die weitere Ausführungsplanung wird empfohlen, die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf bereits vor Baubeginn zu planen, um Bauverzögerungen und Mehrkosten zu vermeiden. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind, abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg, die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die sollte so gering wie möglich gehalten werden, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sollten ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig sein, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit 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.
- Die extensive Begrünung von Flachdächern mit einer Neigung bis zu 20° könnte dem Regenwasserrückhalt und minimierten Niederschlagsabfluss-Spitzen dienen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch zusätzliche Bebauung erhöht sich möglicherweise die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser sollte getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserverbandes Rothach zugeleitet werden. Das Niederschlagswasser sollte so weit wie möglich vor Ort versickert werden. Falls das nicht möglich ist, sollte es zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.
- Die Wasserver- und -entsorgung wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung oder auf Baugenehmigungsebene geregelt.

4.2.3.6 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):

- Auf Grund der voraussichtlich geringen Anzahl von geplanten Baukörpern mit kleinem Volumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine erhebliche Beeinträchtigung. Die wirksamen Luftaustauschbahnen hangabwärts werden nicht maßgeblich in ihrer Funktion gestört. Insofern entstehen in Bezug auf die Kaltluft-Leitbahn bzw. die Kaltluft-Entstehungsgebiete keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des voraussichtlich geplanten Bauvorhabens nicht zu erwarten. Der Bereich wird bereits über die Zufahrt zur Klinik erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Durch extensive Begrünung von Flachdächern kann sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen verbessern; Staub und Luftschadstoffe würden gefiltert und gebunden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) sollten im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlage einer Abflussmulde für zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung sollten durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert werden.
- Die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben unverändert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil das weithin einsehbare, das Landschaftsbild prägende Grünland teilweise verloren geht.
- Durch Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sollte sichergestellt werden, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, sollte eine umfangreiche Eingrünung festgesetzt werden. Pflanzlisten können dazu beitragen, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck sollten zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig sein.
- Höhenfestsetzungen sollten getroffen werden, um Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern. Auf Grund der Hanglage sollten die leicht exponierten Hangbereiche zur Straße "Ried" von Bebauung freigehalten werden. Außerdem sollte neben der entsprechenden Eingrünung darauf geachtet werden, dass durch Maß und Gestaltung der

Gebäude, besonders der Fassade und der Dächer, das Landschaftsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt wird. Empfehlenswert wären eine möglichst geringe Gebäudehöhe und das Anbringen einer Fassaden- und Dachbegrünung.

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

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen teilweise verloren. Die Fußwege-Verbindung bleibt erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung kann durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung von Gehölzen) erhöht werden.
- Der Klinik wird der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zugeordnet. Im Falle einer Erweiterung sind daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren die Lärmimmissionen der Bundesstraße B 308 an den schützenswerten Räumen der Klinik zu untersuchen. Des Weiteren sind in Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze und der Frequentierung insbesondere während der Nachtzeit die Lärmimmissionen der Erweiterung des Parkdecks an der schützenswerten Umgebungsbebauung zu untersuchen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Zwischen dem Änderungsbereich und dem Baudenkmal bestehen auf Grund der dazwischen liegenden Bäume an der Hangkante und der bestehenden Bebauung nur stark eingeschränkte Blickbeziehungen. Solange die Gehölze im Hangbereich erhalten bleiben, verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.
- 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.

4.2.3.10 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 zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie möglicherweise durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Durch Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich neuer Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch nächtliche Beleuchtung kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sollte ein Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper) treffen.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Parkdecks: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch"
- Die geplante Nutzung durch die Klinik 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.

4.2.3.11 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)

- Da aktuell lediglich eine Erweiterung des Parkdecks geplant ist, ist nicht mit dem zusätzlichen Vorkommen von Abfällen zu rechnen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Klinik erweitert werden, ist das vorhandene Abfallentsorgungssystem der Klinik zu nutzen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

4.2.3.12 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 landwirtschaftlich genutzten 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 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.

4.2.3.13 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.

4.2.3.14 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 nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Sofern eine Photovoltaikanlage mit dem Baudenkmal südlich des Änderungsbereiches verträglich ist, sollten aus Gründen des Klimaschutzes, d.h. insbesondere zur CO₂-Einsparung bei der Stromerzeugung, auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen errichtet werden. Für die zukünftigen Bauherren stellt eine Photovoltaikanlage in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutz-Ziele vertretbar erscheinen.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

4.2.3.15 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.

4.2.3.16 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.

4.2.4 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):

- ##### 4.2.4.1
- Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt. Dabei ist der bestehende Eintrag im Ökoflächenkataster zu berücksichtigen.
- ##### 4.2.4.2
- Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder im Rahmen der Genehmigung. Es wird empfohlen, folgende Festsetzungen zu treffen bzw. folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Erhalt des Biotopes "arten- und strukturreiches Dauergrünland" als Grünfläche (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Erhaltung eines möglichst großen Anteils des vorhandenen Gehölzbestandes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Freihaltung der oberen Hanglagen von Bebauung (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur sofern sie dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt sind (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Verbot von Tiergruppen schädigenden Anlagen oder Bauteilen, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- 4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder Baugenehmigung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Landschaftsbild, Arten und Lebensräume und Boden.
- 4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche im Änderungsbereich ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.
- 4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.5.1 Der Standort der Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Lage der bereits bestehenden Klinik. Ziel der Änderung ist es, eine Erweiterung der Parkmöglichkeiten auf dem Gebiet

der Klinik zu erschließen und so Parken auf anderen Bereichen zu vermeiden. Die Fläche ist die einzig sinnvolle Möglichkeit das Klinikareal zu erweitern.

4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

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

4.3.1 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):

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

– 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)

4.3.1.2 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.

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

4.3.2.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Sonderbaufläche südlich des Hauptortes von Lindenberg ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 3,10 ha.

4.3.2.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen mit "raumbildprägender Vegetation" westlich der Klinik "Lindenberg Ried". Im Westen befindet sich darüber hinaus die Darstellung eines kartierten Biotopes. Mit einbezogen sind das bestehende Parkdeck der "Klinik Lindenberg-Ried" und vorhandene Gehölzstrukturen. Nordwestlich und südwestlich grenzt der Änderungsbereich an die Straße "Ried" an, im Nordosten an Grünland und im Südosten an die bestehende Sonderbaufläche der Klinik.

- 4.3.2.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotop, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Das im Landschaftsplan eingezeichnete Biotop am südwestlichen Rand des Änderungsbereiches ist nicht Teil der amtlich kartierten Biotop im Sinne des §30 BNatSchG. Ein Teilbereich davon ist jedoch als Ausgleichsfläche im Ökoflächenkataster eingetragen.
- 4.3.2.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt im Falle einer Bebauung beim Schutzgut Arten und Lebensräume aufgrund des im Änderungsbereich liegenden Biotopes und dem Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der exponierten, aus der freien Landschaft einsehbaren Südosthanglage.
Durch die Einhaltung geeigneter Minimierungsmaßnahmen wie die Eingrünung des Bereiches verbleibt lediglich ein geringer Eingriff.
- 4.3.2.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung.
- 4.3.2.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.2.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

4.3.3.1 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)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

4.3.3.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation

- Luftbilder (Google, Stadt Lindenberg)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Lindenberg
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen, schriftlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB von Dezember 2020 und Januar 2021 mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zum Flächensparen), des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (zum Flächensparen), des Landratsamtes Lindau, Fachbereich Technischer Umweltschutz (zum Immissionsschutzanspruch der Klinik, Verkehrs- und Gewerbelärm), Fachbereich Wasserrecht (zum Niederschlagswasser), Fachbereich Naturschutz (zum Vorkommen von Zauneidechsen, Lage von Schutzgebieten und Auswirkungen, Einsehbarkeit des Änderungsbereiches und Lage einer bestehenden Ausgleichsfläche im Änderungsbereich), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten und Bodenschutz, vorsorgender Bodenschutz, Wasserversorgung und Grundwasserschutz, Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung und Oberflächengewässer), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) (zur Nicht-Betroffenheit von Wald; Erhalt von Baumgruppen, Baumwurfgefahr und Gebäudeabstand) und des BUND Naturschutz, Kreisgruppe Lindau (zu Flächenverbrauch und -versiegelung, Hangsickerwässer, Klima, Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung, Erhalt der Bäume, Landschaftsbild)

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 3,10 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche (S)	2,85 ha
kartiertes Biotop	kartiertes Biotop	0,25 ha

5.1.2 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

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

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Leitungen der Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu GmbH

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

5.1.2.4 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu GmbH

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

5.2 Zusätzliche Informationen

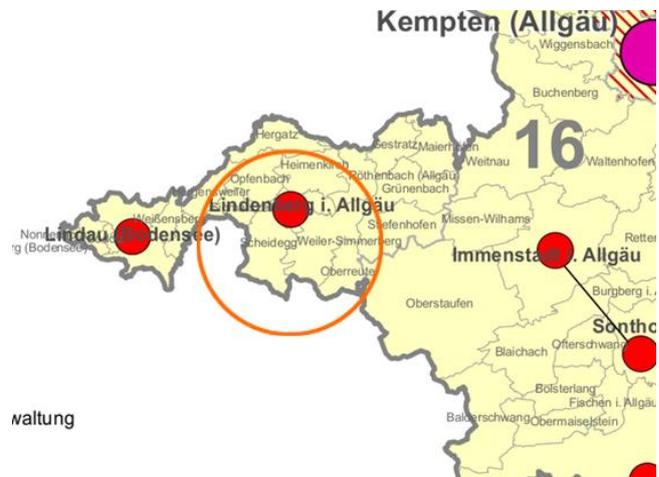
5.2.1 Planänderungen

5.2.1.1 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.09.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratsitzung 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 25.10.2021 enthalten):

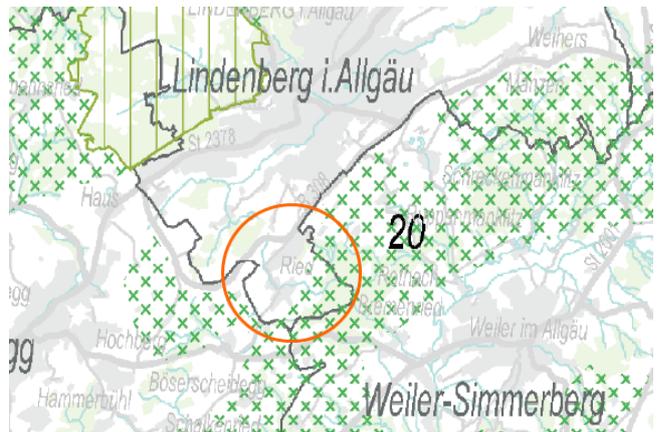
- Ergänzung des Biotopumrisses in der Planzeichnung
- Ergänzung des Umweltberichtes hinsichtlich des Vorkommens eines Biotopes im Änderungsbereich und Handlungsverboten sowie Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten

- Änderung der Bewertung des Schutzgutes "Arten und Lebensräume"
- Ergänzung des Umweltberichtes hinsichtlich des weiteren Vorgehens zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bzgl. möglicher Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse
- Ergänzung des Umweltberichtes hinsichtlich Maßnahmen zum Bodenschutz
- Ergänzung des Umweltberichtes hinsichtlich Empfehlungen zur Behandlung des Niederschlagswassers
- Weitere 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)



Blick auf das bestehende Parkdeck im Süden des Änderungsgebietes



Blick von Westen auf das bestehende Parkdeck



Blick nach Norden auf die Straße "Ried" von der Einfahrt des Parkdecks aus



Blick vom bestehenden Parkdeck
auf Fußwege in Richtung Klinik,
geplanter Standort des neuen
Parkdecks



Blick nach Südosten auf den ge-
planten Standort des neuen Park-
decks



Blick nach Westen auf eine Grün-
fläche, im Hintergrund das
"Schönblick Hotel Garni"



8.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 19.10.2020. Der Beschluss wurde am 02.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Lindenberg i. Allgäu, den

.....
(Bürgermeister E. Ballerstedt)

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand mit Bekanntmachung am 09.07.2021 in der Zeit vom 12.07.2021 bis 26.07.2021 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.07.2021 bis 26.08.2021 (Billigungsbeschluss vom 21.06.2021; Entwurfsfassung vom 28.04.2021; Bekanntmachung am 16.07.2021) 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)

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 16.12.2020 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 16.07.2021 (Entwurfsfassung vom 28.04.2021; Billigungsbeschluss vom 21.06.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindenberg i. Allgäu, den

.....
(Bürgermeister E. Ballerstedt)

8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 25.10.2021 über die Entwurfsfassung vom 30.09.2021

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

8.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Lindau (B) erfolgte am mit Bescheid vom
....., Nr. bzw. mit Schreiben vom

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

8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung "Sonderbaufläche Klinik Ried" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Der Flächennutzungsplanänderung "Sonderbaufläche Klinik Ried" 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: 28.04.2021
Plan geändert am: 30.09.2021

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

Projektkoordination	Dipl.-Ing. Andreas Brockof
Stadtplanung und Projektleitung	B.Sc. Natalie Begic
Landschaftsplanung	B.Sc. Maithe Parbel

Verfasserin:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. B.Sc. Natalie Begic)

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