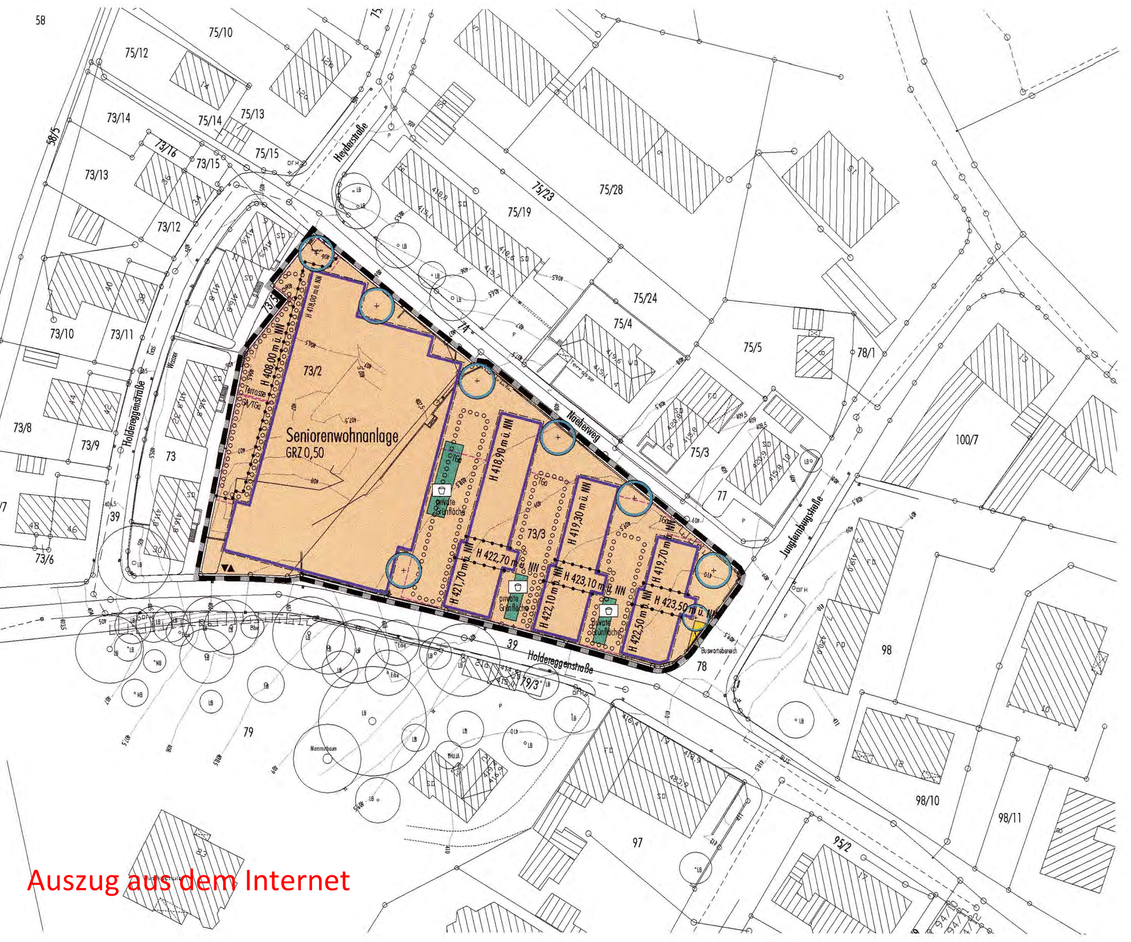
BP-Nr. 30
Seniorenwohnanlage Holdereggen



Auszug aus dem Internet

1 Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV

1.4 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497)

1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26.07.2004.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1 Seniorenwohnanlage — **"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung"** (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zum Wohnen von älteren und alten Menschen sowie von Familien.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Wohnen
- Gemeinschafts-Gebäude bzw. Gemeinschafts-Räume für die Bewohner sowie für Besucher der Seniorenwohnanlage
- Räume zur Betreuung und zur Pflege der Bewohner der Anlage
- Räume zur Verwaltung der Seniorenwohnanlage
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, die der Seniorenanlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Seniorenwohnanlage bzw. des angrenzenden Gebiets dienen; die Summe der Netto-Verkaufsfläche dieser Läden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf 120 m² beschränkt;

2.2 GRZ .... — **Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß;

2.3 Überschreitung der Grundfläche — Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch

- Stellplätze
- Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen
- Garagen und Tiefgaragen

um weitere 5 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO).

2.4 H .... m ü. NN — **Gesamthöhe des Gebäudes über NN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß; die Gesamthöhe des Gebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

2.5 **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.6 TGa — Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen oder andere unterirdische bauliche Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.7 GA/TGa — Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Tiefgaragen oder andere unterirdische bauliche Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.8 Terrasse — Umgrenzung von Flächen für **Terrassen die gegenüber dem natürlichen Gelände höher liegen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.9 **Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.10 ▼▲ **Einfahrt/Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung); für den jeweiligen Grundstücks-Abschnitt ist die Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einen Bereich zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig. Die exakte Lage der Ein- und Ausfahrt wird durch das Planzeichen nicht festgesetzt.

2.11 Private Grünfläche — **Private Grünfläche als Spielplatz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.12 Lärm-Immissionen der Tiefgarage

- die Lärm-Immissionen, ausgehend von den beiden Tiefgaragen dürfen an den nächstgelegenen schützenswerten Einwirkorten der bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung (z.B. Grundstück Fl.-Nr. 73, 79) die nachstehenden Immissions-Richtwerte nicht überschreiten: tags-über/nachts 55/40 dB(A). Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 7:00 Uhr. Mess-, Prognose- und Beurteilungsvorschrift ist die TA-Lärm vom 26.08.1998.
- die schallharten Bauteile der Tiefgaragenrampe der Tiefgarage (z.B. Stützmauern) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 73/2 sind mit einer schallabsorbierenden Verkleidung (z.B. Trapezlochprofil mit Isoververschäumung) auszustatten.
- die Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 73/2 ist mit einer Türschließautomatik (z.B. Lichtschranke) auszustatten.
- die Tiefgaragenrampe der Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 73/2 ist mit einer Steigung von weniger als 6 % zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB BauGB)

2.13 **Zu pflanzender Baum 1. Ordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); an den verbindlich festgesetzten Stellen sind großkronige Laubbäume zu pflanzen; es sind ausschließlich Gehölze aus nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume I. Ordnung

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

2.14 **Zu pflanzender Baum 2. Ordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen; es sind ausschließlich Gehölze aus nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

2.15 Pflanzgebote in den privaten Grundstücksflächen — In den privaten Grundstücken sind ausschließlich einheimische, bodenständige Straucharten aus nachfolgender Liste zu verwenden:

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Forsythie	Forsythia intermedia
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfeifenstrauch (Garten-Jasmin)	Philadelphus coronarius
Schlehe	Prunus spinosa
Johannisbeere	Ribes rubrum
Heckenrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Reif-Weide	Salix daphnoides
Lavendel-Weide	Salix eleagnos
Purpurweide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Schneeball	Viburnum opulus

Hecken sind als geschnittene Gehölz-Hecken aus einheimischen Arten zu pflanzen; es sind ausschließlich Sträucher aus nachfolgender Liste zu verwenden:

Sträucher

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Im Bereich der Kräuter-, Blumen- und Laufgärten des Pflegeheimes kann zusätzlich auch Buchsbaum (Buxus sempervirens) angepflanzt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.16 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); es sind insgesamt 7 Laubbäume II. Ordnung (Hochstämme) oder Gebüschgruppen aus Stammbüschen und aus heimischen, bodenständigen Sträuchern zu setzen (midestens 3 Gehölze pro Gruppe, Mindestpflanzgröße Sträucher 60-100 cm). Dabei sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume II. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Forsythie	Forsythia intermedia
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfeifenstrauch (Garten-Jasmin)	Philadelphus coronarius
Schlehe	Prunus spinosa
Johannisbeere	Ribes rubrum
Heckenrose	Rosa canina
Salweide Reif-Weide	Salix caprea Salix daphnoides
Lavendel-Weide	Salix eleagnos
Purpurweide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. § 178 BauGB)

2.17 Dachbegrünung — Die Dächer der Haupt-und Nebengebäude sind - sofern es sich nicht um Glasdächer handelt - extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern und Gräsern naturnah zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten; dazu ist eine 5-20 cm dicke Bodenbedeckung aus magerem Substrat aufzubringen und zu begrünen; es sind dabei ausschließlich Pflanzen aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Stauden/Wildkräuter/Gräser

Gekielter Lauch	Allium carinatum
Steinkraut	Allyssum montanum
Gem. Wundklee	Anthyllis vulneraria
Aufrechte Trespe	Bromus erectus
Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
Schwingel	Festuca rupicola
Lebendgebärdender Schwingel	Festuca viviparav
Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Habichtskraut	Hieracium pilosella
Stein-Nelke	Petrorhagia saxifraga
Zwiebel-Rispengras	Poa bulbosa
Plattes Rispengras	Poa compressa
Knöllchen-Steinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Dickblättrige Fetthenne	Sedum dasyphyllum
Spanische Fetthenne	Sedum hispanicum
Felsen-Fetthenne	Sedum reflexum
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Hybrid-Hauswurz	Sempervivum hybridum
Dachwurz	Sempervivum tectorum
Sand-Thymian	Thymus serpyllum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m.(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)

2.18 **Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.19 Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenwohnanlage Holdereggen" der Stadt Lindau;

3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

3.1 Bodenbeläge — Pkw-Stellflächen sind grundsätzlich mit begrünbaren Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, breitfugig verlegtes Pflaster) auszuführen.

Darüber hinaus ist unter Bäumen eine von Befestigungen freizuhaltende Fläche von mindestens 10 m² zur ausreichenden Versorgung des Wurzelraumes mit Wasser, Sauerstoff und Nährstoffen oder eine befahrbare Baumscheibe aus Beton oder Metall vorzusehen.

Zäune sind unzulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BayBO)

4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1 **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

4.2 **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

4.3 73/3 — **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);

4.4 **Vorhandenes** (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);

4.5 **Vorhandener Baum** (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);

4.6 Ergänzende Hinweise — 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 (Stadtverwaltung Lindau/B) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Die Verwendung von Regenwasserzisternen zur Dämpfung der Abflusswerte und zur nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen wird empfohlen.

Die Verwendung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen wird empfohlen. Bei entsprechender technischer Ausführung können diese auf begrünten Dachflächen aufgestellt werden, ohne die ökologischen Funktionen zu beeinträchtigen.

5 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff.) zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26.07.2004, Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Stadtrat der Stadt Lindau den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Holdereggen" in öffentlicher Sitzung am 21.06.2005 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenwohnanlage Holdereggen" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 13.06.2005.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf Fl.-Nr. 857 (Teilfläche) der Gemarkung Oberreitnau. Die Fertigstellung der Maßnahmen wird bis 01.05.2006 erfolgen. Nach Abzug des zu erbringenden Ausgleichs in m² wird die verbleibende Fläche auf das Ökokonto der Stadt Lindau eingebucht.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Holdereggen" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 13.06.2005. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 13.06.2005 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Holdereggen" der Stadt Lindau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Lindau, den 29. Juni 2005 ....
(Petra Meier to Bernd-Seidl) (Dienstsiegel)

6 Begründung – Zusammenfassung, Lage des Planungsbereiches

6.1 Zusammenfassung

6.1.1 Eine weitere Zusammenfassung befindet sich im Umweltbericht.

6.1.2 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, um in dem Bereich eine gegenüber der Umgebung dichtere Bebauung auszuführen. Hierzu ist eine Grundflächenzahl von 0,50 festgesetzt.

6.1.3 Durch die Vorschriften zur Art der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass die o.g. Nachverdichtung zweckgebunden erfolgt. Fehlentwicklungen sind dadurch ausgeschlossen.

6.1.4 Die Planung basiert auf einem Entwurfskonzept das im Rahmen eines Architektenwettbewerbes ausgewählt wurde.

6.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

6.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Orts-Teil Aeschach. Er wird im Norden vom "Naeherweg", im Süden von der "Holdereggenstraße" und im Osten von der "Jungfernburgstraße" begrenzt. Im Westen grenzt er an die bestehende Wohnbebauung westlich der "Holdereggenstraße".

6.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 73/2, 73/3, 74 (Teilfläche).

7 Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

7.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude.

7.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist relativ eben. Es weist ein leichtes Gefälle nach West-Nord-Westen auf. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 7 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen sind unproblematisch.

7.2 Übergeordnete Planungen

7.2.1 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 30.11.1985) stellt die überplanten Flächen als Wohnbauflächen (W) dar. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Unabhängig hiervon erfüllt der Nutzungszweck "Seniorenwohnanlage" die inhaltlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

7.2.2 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.3 Erfordernis der Planung

7.3.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung der Planung ist die Absicht von zwei Siedlungsbaugesellschaften (Sozialbau Wohnungs- und Städtebau GmbH, Kempten und Siedlungswerk Stuttgart GmbH) eine Seniorenwohnanlage in dem überplanten Bereich auszuführen.

7.3.2 Im Rahmen eines Architektenwettbewerbes unter Einbeziehung der Stadt Lindau wurde das Konzept des Architekturbüro Schaudt-Architekten, Konstanz für das o.g. Projekt erarbeitet.

7.3.3 Die Anlage soll betreute Senioren-Wohnungen, eine Pflege-Einrichtung, einen Begegnungsbereich sowie zugeordnete Wohnungen für alle Alters-Stufen vereinen. Sie deckt damit einen Teil des konkreten Bedarfs an solchen Einrichtungen im Stadtgebiet von Lindau ab. Zur Zeit der Planaufstellung waren bereits zahlreiche Anfragen registiert. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient damit der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Der Stadt erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

7.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.4.1 Die im Rahmen eines Architektenwettbewerbes unter Einbeziehung der Stadt Lindau erarbeiteten Entwurfsalternativen decken einen breiten konzeptionellen Rahmen ab. Die nun umzusetzende Planung zeichnet sich durch ein schlüssiges städtebauliches Konzept aus sowie durch die Möglichkeit, soziale Verknüpfungen mit der umliegenden Wohnnutzung entstehen zu lassen.

7.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzuzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Einrichtung zu schaffen ohne dadurch die städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

7.4.3 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sicher gestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht in Form einer gegenüber den Vorschriften des § 34 BauGB dichteren Bebauung Zweck gebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt.

7.5 Räumlich-strukturelles Konzept

7.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept ergibt sich aus den Erläuterungen zum Architektenwettberb.

7.5.2 Zur Erläuterung des räumlich-strukturellen Konzeptes wurde ein städtebauliches Modell erarbeitet. Das Modell diente als Anschauungs-Hilfe im Rahmen des Auswahl-Verfahrens und kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

7.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.6.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Seniorenwohnanlage" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Der Alters-Struktur der Bewohner soll dadurch und durch die einleitenden Bestimmungen ("Wohnen von älteren und alten Menschen") vorgegeben werden. Bei den einzelnen zulässigen Nutzungen wird ersichtlich, dass es sich um eine Anlage handeln muss, die dem Zweck dient, Bewohnern im fortgeschrittenen Alter eine umfassende Wohngelegenheit in den sich auf Grund des Alters ergebenden Lebens-Situationen zu bieten. Eine überwiegende Nutzung durch jüngere Menschen wäre demnach unzulässig.

7.6.2 Die im modifizierten Wettbewerbs-Entwurf im östlichen Bereich vorgesehenen Gebäude für Familien und andere Personengruppen sollen eine Ergänzung der Bevölkerungs-Struktur ergeben. Auf diese Weise kann dem Prinzip eines Generationen übergreifenden Wohnens Rechnung getragen werden.

7.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das Erfordernis zur Vermeidung von Fehlentwicklungen. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug gegeben, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

7.6.3.1 Die Vorschriften des § 17 BauNVO sind für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht anzuwenden, da kein Gebiet im Sinne der §§ 2 bis 9 BauNVO festgesetzt wird. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,50 überschreitet das im Rahmen des § 34 BauGB vorgegebene Maß an baulicher Dichte der Umgebungsbebauung. Dies ist mit der besonderen städtebaulichen Situation zu vereinbaren. Südlich des überplanten Gebietes befindet sich eine großzügige Freifläche. In der Abwägung ist die gegenüber der Umgebung dichter gewählte Bebauungsmöglichkeit dem Zweck eines sozialverträglichen Nutzungskonzeptes unterzuordnen. Um diesen Nutzungszweck verbindlich vorzuschreiben wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingesetzt.

7.6.3.2 Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit der zulässigen Grundfläche von 50% ist für den überplanten Bereich nicht ausreichend. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor.

7.6.3.3 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig.

7.6.3.4 Die Festsetzung von Gebäudehöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Konzeptes. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

7.6.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexiblität 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 Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.6.5 Die Festsetzung einer Bauweise ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7.6.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass eine Bindung gegenüber dem gewählten Entwurfskonzept entsteht. Durch die Baugrenzen in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen werden die Abstände zu den benachbarten Gebäuden abschließend geregelt. Die Anwendung des Art. 6 ist damit nicht vorgesehen. Für die Gebäude im nördlichen Bereich ist eine durchgehende Bebauung auf diese Weise ausgeschlossen. Gegenüber einer möglichen Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB entsteht damit die Sicherheit einer optischen Transparenz nach Süden hin und damit eine Besserstellung.

7.7 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

7.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

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

7.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.8.1 Der Bereich ist ausreichend an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Im westlichen Bereich besteht die Möglichkeit, die Bushaltestelle zu integrieren. Für ältere Menschen wäre damit der Vorteil gegeben, eine direkte und auf die Anlage bezogene Haltestelle zu erhalten. Die Haltestelle befindet sich zurzeit ca. 30 m östlich.

7.8.2 Innerhalb des überplanten Bereiches sind keine weiteren Verkehrsflächen erforderlich.

7.8.3 Die umliegenden Straßen könnten im Rahmen einer Straßenraumgestaltung mittelfristig auf die veränderte Situation angepasst werden.

7.8.4 Der ruhende Verkehr für die Anlage wird überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgaragen-Ausfahrt befindet sich an einer topografisch sinnvollen Stelle.

8 Begründung – Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

8.1 Allgemein

8.1.1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG): Die Durchführung einer Umweltverträglichkeits-Prüfung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist nicht erforderlich. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles für das Vorhaben ist nicht erforderlich (§ 3c und Anlage 1 Nr. 18.5.2 UVPG), da eine festgesetzte Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² nicht überschritten wird.

8.1.2 Die Umweltprüfung/der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan als eigenständige Anlage beigefügt.

8.1.3 Ziele und Maßnahmen aus landschaftsplanerischer Sicht

8.1.3.1 Verringerung der Auswirkungen bzgl. Bodenfunktionen (Bodenwasserhaushalt und Wasserrückhaltung) durch:

- Dachbegrünung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

8.1.3.2 Verringerung der Auswirkungen bzgl. Stadtklima durch:

- Dachbegrünung
- Pflanzung von Straßenbäumen

8.1.3.3 Am Naeherweg und an der Jungfernburgstraße Einbindung der Bauanlage in das Ortsbild von Aeschach durch:

- Pflanzung von Straßenbäumen
- Ausweisung einer Grünfläche (Kinderspielplatz)
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

8.1.3.4 In der Holdereggenstraße räumliche Verknüpfung der Bauanlage mit der Villa/Park Holdereggen durch:

- Pflanzung von Straßenbäumen

8.2 Begründungen zu den grünordnerischen Festsetzungen

8.2.1 Ausweisung privater Grünflächen: Die Kinderspielplätze sind dezentral auf 3 Bereiche aufgeteilt und dienen der Verbesserung der Wohnsituation der Anwohner.

8.2.2 Anpflanzung von Bäumen: Mit den Bäumen wird der Straßenraum freiraumgestalterisch deutlich aufgewertet, die Raumstruktur verbessert und die Aufenthaltsqualität gesteigert. Im Sommer ergeben sich Ausgleichsfunktionen für das Lokalklima (Temperaturabsenkung, durch Schattenspende und Wasserverdunstung über Blätter) und Lufthygiene (Staubfilterung). Darüber hinaus sind Bäume Lebensraum für die Kleintierfauna und Vögel.

8.2.3 Gehölze in den privaten Grundstücksflächen: Die Gehölzpflanzungen gliedern die Freiräume und führen zu einer qualifizierten Freiflächengestaltung des Baugebietes. Die Aufenthaltsqualität der Grünflächen wird gesteigert. Darüber hinaus sind einheimische Gehölze wichtige Lebensräume für die Kleintierfauna und für Vögel. Sie sollten deshalb reinen Ziergehölzen vorgezogen werden.

8.2.4 Dachbegrünung: Die Begrünung der Dächer dient der kleinräumigen Verbesserung des sommerlichen Lokalklimas (Wasserverdunstung über Blatt- und Bodenoberfläche, geringere Wärmeabstrahlung). Außerdem sind sie Lebensraum für Pflanzen, Kleintierfauna und Vögel. Die Maßnahme dient auch der Wasserrückhaltung des Oberflächenwassers (Wasserrückhaltung auf Gründächern um ca. 40-90 %).

8.2.5 Beläge/Stellflächen: Mit der Verwendung begrünbarer Beläge wird die Versickerung von Regenwasser im Straßenbereich ermöglicht und damit die Abflussspitzen gemindert. Zudem wird der Straßenraum damit freiraumgestalterisch aufgewertet.

8.3 Ermittlung Ausgleichsbedarf unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen

8.3.1 Da die Baufläche im Innenbereich liegt und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, besteht nach § 1a Abs. 3 BauGB keine Ausgleichspflicht im Sinne des BNatSchG §§ 18-21. Dies gilt allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die Fläche mit Wohnhäusern überbaut wird und die festzusetzende Grundflächenzahl (GRZ) nicht über der für das Wohnquartier charakteristischen GRZ liegt. Auf Grund der aufgelockerten Bebauung und der angrenzenden Parkanlage Holdereggen wird diese im vorliegenden Fall mit 0,30 angesetzt. Diese wird von dem geplanten Bauvorhaben deutlich überschritten (GRZ 0,50), so dass eine Ausgleichspflicht besteht.

8.3.2 Der Ausgleichsbedarf wurde rechnerisch ermittelt anhand des Bay. Leitfadens zur Eingriffsregelung.

8.3.2.1 Ermittlung der Eingriffsschwere: Im Bebauungsplan wird ohne Einbeziehung der Tiefgarage und der Nebengebäude eine zulässige GRZ von 0,50 festgesetzt. Damit ergibt sich zur bestehenden GRZ eine rechnerische Differenz von 0,20 und Eingriffstyp B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

8.3.2.2 Eingriffsfläche: Die zur Bebauung kommende Grundstücksfläche (= Eingriffsfläche) umfasst 5.692 m².

8.3.2.3 Naturschutzfachliche Bewertung des Gebietes: Die naturschutzfachliche Bedeutung des Gebietes ist mit gering zu bewerten.

8.3.2.4 Mit Eingriffsschwere Typ B und geringer Bedeutung beträgt die Spanne des anzusetzenden Kompensationsfaktors 0,20 bis 0,50.

8.3.2.5 Zur Verringerung der Eingriffsfolgen bezügl. Naturhaushalt und Siedlungs-Struktur/Stadtbild dienen folgende Minderungsmaßnahmen:

- auf allen Gebäuden flächendeckende Dachbegrünung mit Ausnahme beglaster Dachflächen und bautechnisch erforderlicher Abstandsflächen zum Dachrand
- Naeherweg und Jungfernburgstraße: Pflanzung von großkronigen Bäumen
- Eingangsbereich Seniorenzentrum Holdereggenstraße: Gegenüber dem alten Eingangstor zur Parkanlage Holdereggen Aufweitung als Platzbereich mit Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes
- im Bereich der Pkw-Abstellflächen Verwendung sickerfähiger Beläge

Nicht möglich sind weitergehende Minderungsmaßnahmen wie Regenwasserversickerung, Fassadenbegrünung und Pflanzung weiterer großkroniger und damit raumwirksamer Bäume im Bereich Holdereggenstraße.

8.3.3 Mit den o.g. Minderungsmaßnahmen kann der anzusetzende Kompensationsfaktor von 0,50 auf den Mittelwert 0,35 gesenkt werden. Die großflächige Dachbegrünung aller Gebäude (ca. 2.000 m²) ist eine sehr effektive Maßnahme zur Minderung der Auswirkungen in Bezug auf Bodenwasserhaushalt, Lokalklima, Lebensraum für Kleinorganismen und Stadtbild. Aus diesem Grund erscheint eine weitere Absenkung des Kompensationsfaktors auf 0,25 gerechtfertigt.

8.3.3.1 Bei einer gesamten Eingriffsfläche von 5.692 m² und einem Kompensationsfaktor von 0,25 ergibt sich ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von 1.432 m².

8.3.3.2 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 1.432 m² erfolgt auf Fl.-Nr. 857 (Teilfläche) Oberreitnau, welches insgesamt 28.000 m² umfasst. Vorgesehen sind die Anlage von Streuobstwiesen und von Feldgehölzen. Die Fertigstellung der Maßnahmen wird bis 01.05.2006 erfolgen. Nach Abzug der zu erbringenden 1.432 m² wird die verbleibende Fläche auf das Ökokonto der Stadt Lindau eingebucht.

9 Begründung – bauordnungsrechtlicher Teil

9.1 Abstandsflächen

9.1.1 Die Regelungen der Art. 6 BayBO finden keine Anwendung (siehe oben).

9.2 Örtliche Bauvorschriften

9.2.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Regelungen zur Oberfläche im Bereich von Parkplätzen und Bäumen sowie auf den Ausschluss von Zäunen.

10 Begründung – Sonstiges

10.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

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

10.2 Wesentliche Auswirkungen

10.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die Situation der Stadt sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

10.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.3 Kennwerte

10.3.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,57 ha

10.4 Erschließung

10.4.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwasserkanal

10.4.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke (Frischwasser)

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

10.4.4 Stromversorgung durch Anschluss an: vorhandene Stromleitungen der Stadtwerke

10.4.5 Gasversorgung durch: vorhandene Gasleitungen der Stadtwerke

10.4.6 Müllentsorgung durch: ZAK

10.4.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Holdereggen" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.5 Planänderungen

10.5.1 Bei der Planänderung vom 26.04.2005 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind in der Sitzungsvorlage der öffentlichen Stadtratssitzung vom 26.04.2005 enthalten):

- Zurücknahme der Baugrenzen im Bereich der drei einzelnen Wohngebäude im Osten gegenüber der nördlich angrenzenden Bebauung von ursprünglich 12,00 m Breite auf 10,00 m Breite
- Zurücknahme der festgesetzten Firsthöhen
- Beschränkung der Tiefgaragenzufahrt auf den westlichen Bereich der Holdereggenstraße
- Aufnahme in den Festsetzungen von Umgrenzungen von Flächen für Terrassen und Umgrenzung von Flächen für Garagen und/oder Tiefgaragen oder anderen unterirdischen baulichen Anlagen
- Herausnahme der Felsenbirne (Amelanchier ovalis) aus dem Pflanzgebot in den privaten Grünflächen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.5.2 Bei der Planänderung vom 13.06.2005 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- Benennung der Ausgleichsflächen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

Begründung-Bilddokumentation

Blick von Osten auf den überplanten Bereich

Blick von Westen entlang der Holdereggenstraße

Blick von Norden auf den überplanten Bereich

11 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 25.01.2005. Der Beschluss wurde am 04.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Lindau, den 29. Juni 2005 ....
(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 09.12.2004 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.02.2005 bis 14.03.2005 (Billigungsbeschluss vom 25.01.2005; Entwurfsfassung vom 17.01.2005; Bekanntmachung am 04.02.2005) sowie in der Zeit vom 17.05.2005 bis 31.05.2005 (Billigungsbeschluss vom 26.04.2005; Entwurfsfassung vom 26.04.2005; Bekanntmachung am 13.05.2005) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Lindau, den 29. Juni 2005 ....
(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 07.12.2004 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 11.02.2005 (Entwurfsfassung vom 17.01.2005) sowie mit Schreiben vom 09.05.2005 (Entwurfsfassung vom 26.04.2005) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindau, den 29. Juni 2005 ....
(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 21.06.2005 über die Entwurfsfassung vom 13.06.2005.

Lindau, den 29. Juni 2005 ....
(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

11.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Lindau, den 29. Juni 2005 ....
(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Holdereggen" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

11.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Holdereggen" 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.

Lindau, den 11. Juli 2005 ....
(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 17.01.2005
Plan geändert am: 26.04.2005
Plan geändert am: 13.06.2005

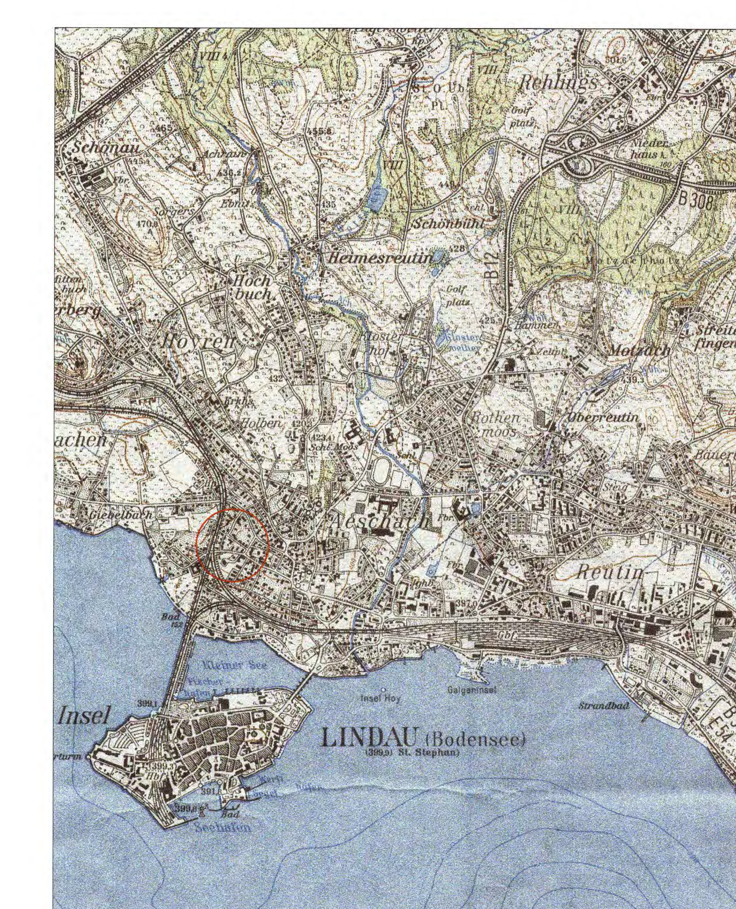
Planer:

.... Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg
(Unterschrift)

.... Bürogemeinschaft stadt land see Feustel-Stern-Wittkugel, Lindau
(Unterschrift)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift der Planer. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

N



Stadt Lindau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Holdereggen"

Auszug aus dem Internet

M 1 : 1.000

Plan aufgestellt am: 17. 01. 2005
Plan geändert am : 26. 04. 2005
Plan geändert am : 13. 06. 2005

Büro für Stadtplanung H. Sieber Gewerbepark Edelweiß 1 88138 Weißensberg
Bürogem. stadt-land-see Feustel-Stern-Wittkugel Marktplatz 4 88131 Lindau