Stadt Lindau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 "Neue Realschule Lindau" und Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Ludwig-Kick-Straße/Teilstrecke"

Auszug aus dem Internet

Fassung vom 27.02.2007
Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
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 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2006 (GVBl. 2006 S. 975)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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 Realschule

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen **einer Realschule**;

zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zur Unterrichtung
- Räume zur Verwaltung der Realschule
- Räume und Anlagen, die dem täglichen Pausen-Betrieb der Realschule dienen
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, die der Realschule zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen, die den für die Realschule zulässigen Gebäuden und Anlagen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind

2.2 GR .... m^2

Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche;

2.3 **Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Abs. 4 BauNVO).

2.4 WH .... m

Mittlere traufseitige Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß;

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

– Oberkante des natürlichen Geländes und
– Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen. Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

2.5 FH .... m

Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstwert;

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

– Oberkante des natürlichen Geländes und
– Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen. Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

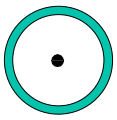
2.6

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung); unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

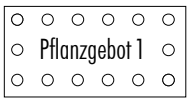
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.7

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt: zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen sind vollständig auf die der Ludwig-Kick-Straße abgewandten Seite (Südosten) zu orientieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung).

2.8 

Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.9 

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); Entwicklung eines linearen Gehölzstreifens als Grünkorridor zur räumlichen Gliederung des Gebietes; in den Flächen, die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 festgesetzt sind, sind ausschließlich folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Großsträucher und Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

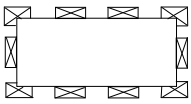
2.10

Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung 1** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); der die Ludwig-Kick-Straße begleitende vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln;

€€

2.11

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 "Neue Realschule Lindau" und der Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Ludwig-Kick-Straße/Teilstrecke" der Stadt Lindau;

2.12 

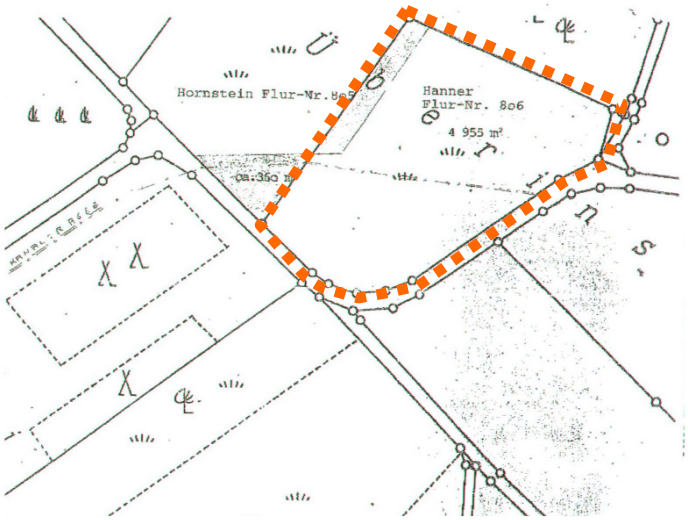
Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Ludwig-Kick-Straße" (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13 PflanzV; siehe Planzeichnung);

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 806 der Gemeinde Wasserburg, Gemarkung Hege (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

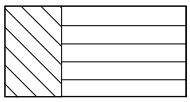
4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Abstandsflächen

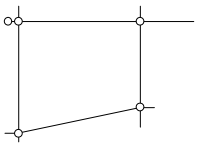
Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.3 153/3

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);

5.4

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

5.5

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

5.6 **Plangenauigkeit**

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

5.7 **Urheberrecht**

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

5.8 **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 (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für

Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2006 (GVBl. 2006 S. 975), 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 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120), 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 Nr. 31 "Neue Realschule Lindau" sowie die Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Ludwig-Kick-Straße/Teilstrecke" in öffentlicher Sitzung am 27.02.2007 beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 66 "Ludwig-Kick-Straße" der Stadt Lindau (Planfassung vom 11.03.1965; Genehmigung vom 03.02.1966) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 "Neue Realschule Lindau" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 27.02.2007.

§ 3 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. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf Fl.-Nr. 806 der Gemeinde Wasserburg, Gemarkung Hege.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§ 4 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 "Neue Realschule Lindau" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 27.02.2007. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 wird die Begründung vom 27.02.2007 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 5 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 Nr. 31 zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 6 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 "Neue Realschule Lindau" der Stadt Lindau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Lindau, den .....

.....
(Petra Meier to Bernd-Seidl)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7 Begründung – Zusammenfassung, Lage des Planungsbereiches

7.1 Zusammenfassung

7.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung/Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhalts".

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

7.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Stadt-Teil Aeschach. Er wird im Nordwesten von der Ludwig-Kick-Straße, im Norden vom Hospiz-Zentrum "Haus Brög zum Engel" und im Osten vom bestehenden Schul-Zentrum begrenzt. Im Südwesten grenzt der überplante Bereich direkt an das Flurstück Nr. 151 an. Südlich davon befindet sich ein Wohngebäude auf Fl.-Nr. 150.

7.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 153/3.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8 Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

8.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.1.2 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Osten hin fallend. Die Geländeneigung bewegt sich um 7 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

8.2 Übergeordnete Planungen

8.2.1 Die Stadt Lindau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit der Bekanntmachung vom 30.11.1985). Die überplanten Flächen werden hierin als Grünflächen und Straßenverkehrsflächen dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.2.2 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden drei Alternativ-Standorte für die Realschule innerhalb des Stadtgebietes diskutiert und abgewogen. Als Standort erscheint der überplante Bereich geeignet, da das Planungsgebiet auf Grund seiner Größe und den damit verbundenen Erweiterungsmöglichkeiten das größte planerische Entwicklungspotenzial bietet.

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

8.3 Erfordernis der Planung, Planungs-Instrument

8.3.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht des Landkreises Lindau einen Realschul-Neubau in dem überplanten Bereich auszuführen.

8.3.2 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von Baurecht Zweck gebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude ist damit ausgeschlossen.

8.4 Planungsrechtliche Vorschriften

8.4.1 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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§ 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt.

8.4.1.1 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen, die sich hier durch die Anforderungen des Vorhabens ergeben.

8.4.1.2 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Verkehrsflächen fern zu halten. Durch den erforderlichen Pausenhof und die erforderlichen Stellplätze für Pkw und Fahrräder ist die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50% für das geplante Vorhaben nicht ausreichend. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

8.4.1.3 Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen.

8.4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude hinausgeht. Nebengebäude (z.B. Fahrrad-Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

8.5 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.5.1 Durch die Ludwig-Kick-Straße, die Reutiner Straße und das bestehende Schul-Zentrum sind ausreichend Möglichkeiten zur Anbindung an das Verkehrsnetz gegeben.

8.5.2 Der Bereich ist an das städtische Bus-Netz angebunden.

8.5.3 Die vorhandenen Fahrrad- und Fußwegebeziehungen sind ausreichend und bleiben erhalten.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

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

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 "Neue Realschule Lindau" und der Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Ludwig-Kick-Straße/Teilstrecke" (Abs. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Bereich zur Unterbringung von Gebäuden und Anlagen einer Realschule ausgewiesen.

9.1.1.2 Der zu überplanende Bereich wird im Nordwesten von der Ludwig-Kick-Straße, im Norden vom "Hospiz-Zentrum Haus Brög zum Engel" sowie im Osten vom bestehenden Schul-Zentrum begrenzt. Im Südwesten grenzt der überplante Bereich direkt an das Flurstück Nr. 151 an.

9.1.1.3 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden drei Alternativ-Standorte für die Realschule innerhalb des Stadtgebietes diskutiert und abgewogen.

9.1.1.4 Anlass für die Planung ist die Absicht des Landkreises Lindau einen Realschul-Neubau in dem überplanten Bereich zu verwirklichen.

9.1.1.5 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich.

9.1.1.6 Ziel der Planung ist der Neubau der Realschule Lindau.

9.1.1.7 Das bestehende Schul-Zentrum wird mit dem Neubau der Realschule nach Westen hin erweitert.

9.1.1.8 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der First- und Wandhöhen.

9.1.1.9 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der Ausgleich erfolgt extern auf der Fl.-Nr. 806 der Gemeinde Wasserburg, Gemarkung Hege.

9.1.1.10 Nutzungskonflikte bestehen hinsichtlich des Verkehrslärms der Ludwig-Kick-Straße. Diese Lärmbelastung wird mit der Immissionsschutz-Festsetzung 1 (Orientierung der Aufenthalts- und Ruheräume) reduziert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.1.1.11 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 0,80 ha.

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

9.1.2.1 Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete: es befinden sich keine Schutzgebiete im Planungsbereich.

9.1.2.2 Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen;

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

9.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.1.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen einer Teil-Neuaufstellung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 "Ludwig-Kick-Straße" und dem neu überplanten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neue Realschule Lindau". Für den Bereich der Teil-Neuaufstellung, dem ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan zu Grunde liegt, besteht bereits Baurecht. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neue Realschule Lindau" wird neu überplant. Hier ist ein Eingriff vorhanden, der eine Ausgleichspflicht auslöst. Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht werden für den gesamten Bereich abgearbeitet. Im Bereich der Teil-Neuaufstellung bestanden vor der Änderung folgende Festsetzungen: bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA). Es ist nur eine Dachform als Satteldach zulässig. Die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschoße beträgt drei. Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) liegt zwischen 0,30 und 0,80, die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,30. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 "Neue Realschule Lindau" und der Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Ludwig-Kick-Straße/Teilstrecke" hat sich die Grundflächenzahl (GRZ) auf ca. 0,50 erhöht.

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

– Bestandsaufnahme: es handelt sich größtenteils um eine intensiv gepflegte Grünfläche, die im nördlichen Bereich einzelne ältere Obstbäume aufweist; entlang der Ludwig-Kick-Straße sowie im Osten entlang des Geh- und Radweges befinden sich Gehölzstreifen; im Norden bilden vereinzelte Ziergehölze einen Übergangsbereich zum strukturreichen Garten des Hospiz-Zentrum "Haus Brög zum Engel"; besondere Artenvorkommen (Arten der Roten Liste, gesetzlich ge-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

schützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht vorhanden bzw. bekannt und auf Grund der bestehenden Strukturen auch nicht zu erwarten;

- Prognose bei Durchführung: im Bereich der geplanten Bebauung erfolgt ein Verlust von Lebensraum durch die Versiegelung der Fläche und die Entnahme der Obstbäume; durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung und Minimierung (Erhalt des die Ludwig-Kick-Straße begleitenden Gehölzstreifens, Entwicklung linearer Gehölzstreifen entlang des Geh- und Radweges) können die Beeinträchtigungen reduziert werden; im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) erfolgt durch Extensivierung und Pflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen sowie durch das Anlegen einer extensiven Streuobstwiese eine Verbesserung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten und somit auch eine Steigerung der biologischen Vielfalt in diesem Bereich;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: die intensiv gepflegte Grünfläche und die im nördlichen Bereich vorkommenden einzelnen älteren Obstbäume sowie die straßenbegleitenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten; eine Verbesserung des Lebensraumes für die Tier- und Pflanzenarten ist bei der augenblicklichen Pflege-Intensität nicht zu erwarten; der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert;

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

- Bestandsaufnahme: es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen; laut dem von Dr.-Ing. Georg Ulrich erstelltem geotechnischem Gutachten vom 28.12.2004 wird die oberste Bodenschicht von 20-50 cm mächtigem Mutterboden gebildet, der auf würmeiszeitlichen Gletscherablagerungen gründet.
- Prognose bei Durchführung: das Schutzgut Boden wird durch die Errichtung von Baukörpern (Versiegelung) beeinträchtigt; die natürlichen Funktionen des Bodens, vor allem die Versickerung von Niederschlagswasser, gehen weitgehend verloren; der Versiegelungsgrad mit einer festgesetzten zulässigen Grundfläche von 4.000 m^2 entspricht einer durchschnittlichen GRZ von ca. 0,50;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten;

9.2.1.4 Geologie (Boden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: der überplante Bereich ist standortkundlich dem Bereich "Bodensee-Becken" zuzuordnen; laut dem von Dr.-Ing Georg Ulrich erstellten geotechnischen Gutachten vom 28.12.2004 besteht der Untergrund aus würmeiszeitlichen Gletscherablagerungen in verschiedenen Schichtungen; ausgehend von den erkundeten Schichtenfolgen stehen oberflächlich nur gering tragfähige Schichten an; die Flächen sind aus geologischer Sicht je nach

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Art der Gründung nur mit Zusatzmaßnahmen für eine Bebauung geeignet; überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen; dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben;

- Prognose bei Durchführung: im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht; nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind jedoch nicht zu erwarten; die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu erwarten;

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

- Bestandsaufnahme: im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden; es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser; bei den im Rahmen des geologischen Gutachtens durchgeführten Bohrungen konnten Grundwasser-Eintritte in unterschiedlichen Tiefen und Schichten festgestellt werden; die Spanne reicht von 3,00 m im Nordwesten bis zu 11,00 m im Osten des Planungsgebietes; ein rascher Anstieg des Pegels während der Bohrarbeiten deutet auf so genanntes "gespanntes Grundwasser" hin;
- Prognose bei Durchführung: die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge, die Versickerungsleistung nimmt ab, da Flächen versiegelt werden; direkte Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten bzw. nicht als erheblich zu bewerten;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten;

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

- Bestandsaufnahme: die Stadt Lindau verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine eigene Trinkwasserversorgung (Stadtwerke);
- Prognose bei Durchführung: die Stadt Lindau verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer; das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt; die Anlage ist ausreichend dimensioniert; das anfallende Niederschlagswasser soll zu einem Teil direkt vor Ort versickert werden, nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt; das Planungsgebiet wird an die städtische Frischwasserleitungen angeschlossen, dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: es sind keine Auswirkungen auf das städtische Trenn-System zu erwarten;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.2.1.7 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: die unbebaute Fläche bildet mit der im Süden anschließenden Freifläche einen Randbereich der im Nordwesten anschließenden Stadtgärtnerei, die als Kaltluftentstehungsgebiet eine wichtige kleinklimatische Ausgleichsfunktion für den Stadtteil Aeschach übernimmt;
- Prognose bei Durchführung: durch die zu erwartende dichte Bebauung geht die Fläche für diese Ausgleichsfunktion verloren; im Verhältnis zum gesamten Kaltluftentstehungs-Gürtel "Stadtgärtnerei" mit nach Norden anschließenden Freiflächen sind die Flächenverluste gering; zudem besitzt der Stadtteil Aeschach einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen; der Teilverlust dieser kleinklimatisch wirksamen Fläche ist daher nicht erheblich;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse im Stadtteil Aeschach;

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

- Bestandsaufnahme: es handelt sich beim Planungsgebiet um eine innerstädtische Freifläche; der gesamte Stadtteil Aeschach ist von einem hohen Anteil an Gärten und Freiflächen sowie durchgehend vorhandenem Baumbestand gekennzeichnet; die Bebauung im direkten Umfeld des Planungsgebietes wird durch die Gebäude des Schul-Zentrums und anderen ähnlich dimensionierten Gebäuden wie dem städtischen Kindergarten, der Polizei oder dem Hospiz geprägt;
- Prognose bei Durchführung: durch die Errichtung der neuen Baukörper erfährt das Siedlungsbild auf Grund der vorhandenen Strukturen keine wesentliche Beeinträchtigung; durch die Darstellung der Grünkorridore wird eine gute Eingrünung gesichert; die Beeinträchtigungen sind daher als gering einzustufen;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: das Landschaftsbild bleibt unverändert;

9.2.1.9 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: auf dem Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete oder naturschutzfachlich bedeutsamen Biotope vorhanden;
- Prognose bei Durchführung: durch die Planung werden Schutzgebiete oder naturschutzfachlich bedeutsamen Biotope weder direkt noch indirekt betroffen;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: es sind keine Auswirkungen auf Schutzgebiete oder naturschutzfachlich bedeutsame Biotope zu erwarten;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

- Bestandsaufnahme: der Bereich besitzt eine geringfügige Naherholungs-Funktion; es befindet sich ein Rad- und Fußweg im Planungsgebiet;
- Prognose bei Durchführung: der gesamte Stadtteil Aeschach ist von einem hohen Anteil Freiflächen sowie durchgehend vorhandenem Baumbestand gekennzeichnet, daher ist der Verlust der zukünftig überbauten Fläche für die Naherholung nicht wesentlich; die Rad- und Fußwege-Verbindung bleibt erhalten;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert;

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

- Bestandsaufnahme: es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich; nördlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Fl.-Nr. 153/3 befindet sich das Baudenkmal "Hospiz-Zentrum";
- Prognose bei Durchführung: da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind entsteht keine Beeinträchtigung;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen;

9.2.1.12 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: auf das Planungsgebiet wirken die Lärm-Immissionen der Ludwig-Kick-Straße ein; im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde vom Landratsamt Lindau eine Beurteilung der Immissions-Situation erstellt; hieraus ergibt sich für den Straßenverkehrslärm, dass zur Einhaltung des in einem Mischgebiet zulässigen Tages-Orientierungswertes von 60 dB(A) die zukünftige Bebauung einen Mindestabstand von 16,00 m zur Fahrbahnmitte der "Ludwig-Kick-Straße" einhalten muss; außerdem sind zur Einhaltung des in einem Mischgebiet zulässigen Nacht-Orientierungswertes von 50 dB(A) die zum Lüften benötigten Fensteröffnungen von Ruheräumen der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen auf die zur "Ludwig-Kick-Straße" abgewandte Gebäudeseite zu orientieren; die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten;
- Prognose bei Durchführung: da keine Nutzungskonflikte auf Grund von Emissionen und Immissionen vorliegen und die Entsorgung der Abfälle und Abwässer gesichert ist, ergeben sich keine Beeinträchtigungen;
- Prognose bei Nichtdurchführung: es bestehen keine Nutzungskonflikte;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

- Bestandsaufnahme: soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt;
- Prognose bei Durchführung: im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung;

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

9.2.2.1 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung (Planung linearer Gehölzstreifen entlang des Geh- und Radweges, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Gehölzstreifen (Festsetzungen und Pflanzgebote, Schutzgut Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild)
- Erhalt des die Ludwig-Kick-Straße begleitenden Gehölzstreifens (Pflanzbindung, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhalt zahlreicher Einzelbäume entlang des Geh- und Radweges (Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume)

9.2.2.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

9.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: im Bereich des gesamten Planungsgebietes handelt es sich um intensiv gepflegte Grünfläche, im nördlichen Teil des Gebietes gibt es einige ältere Obstbäume; hieraus ergibt sich für den nördlichen Teil eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert; im südlichen Teil des Gebietes auf dem keine Obstbäume stehen ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert;

9.2.2.4 Schutzgut Boden: es handelt sich im gesamten Planungsgebiet um keine versiegelten oder befestigten Flächen; es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.2.2.5 Schutzgut Wasser: es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser, es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert;

9.2.2.6 Schutzgut Klima und Luft: es handelt sich um den Randbereich von Flächen mit Klima-Ausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche; es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, obererWert;

9.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild: es handelt sich um Freiflächen mit bestehenden Eingrünungsstrukturen; es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert;

9.2.2.8 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen bei Schutzgut Arten und Lebensräume lässt sich keine einheitliche Gesamt-Zuordnung vornehmen. Für den nördlichen Bereich erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II). Für den südlichen Bereich erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

9.2.2.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o.g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist mit ca. 0,50 größer als 0,35.

9.2.2.10 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich für dem nördlichen Teil (ca. 1/3 des Planungsgebietes) ein Kompensationsfaktor von 0,7 (Feld A II, unterer Wert), für den südlichen Teil (ca. 2/3 des Planungsgebietes) ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld A I, oberer Wert). Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes (ca. 1/4 des gesamten Planungsgebietes) wird ein Teil des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 "Ludwig-Kick-Straße/Teilstrecke" (Planfassung vom 11.03.2005) neu aufgestellt. Da die Grundflächenzahl dieses Bebauungsplanes mit 0,30 geringer ist als die der Teil-Neuaufstellung mit ca. 0,50, ist in diesem Bereich der errechnete Kompensationsfaktor von 0,7 zu mindern. Die Minderung des Kompensationsfaktors beträgt in Anlehnung an die Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens 0,4. Hieraus ergeben sich folgende erforderliche Ausgleichsflächen für die angesprochenen Teilbereiche:

Teilbereiche	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m^2)	erforderliche Ausgleichsfläche (m^2)
nördlicher Teilbereich (gemindert)	A II/B II	0,7-0,4 = 0,3	2.065,00	619,50
nördlicher Teilbereich (ungemindert)	A II	0,7	628,00	439,60

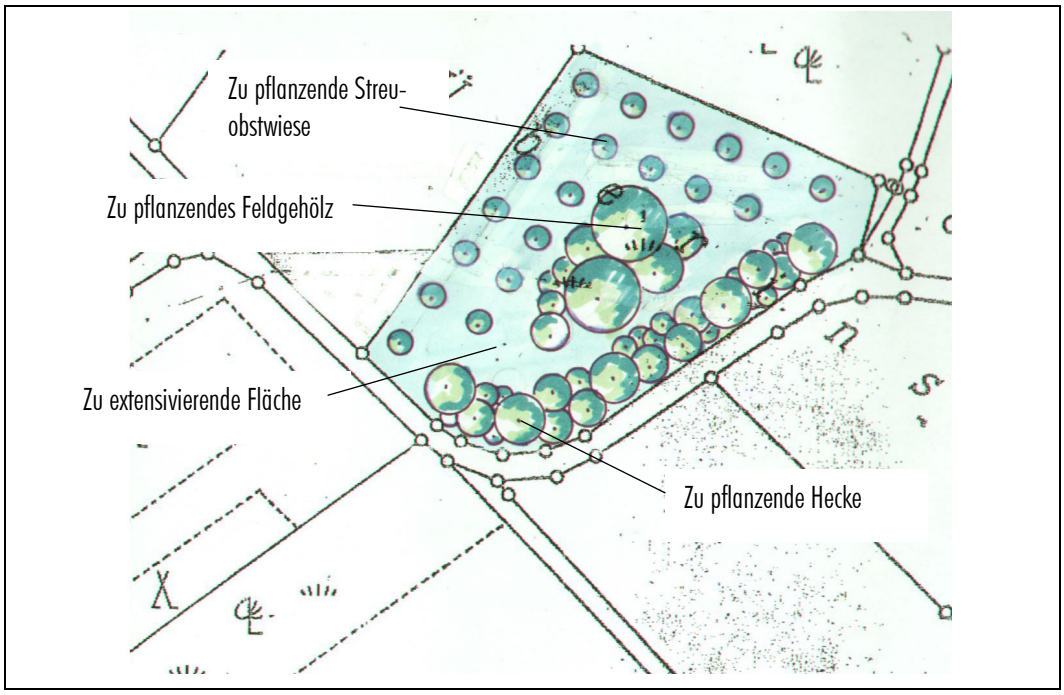
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Südlicher Teilbereich	AI	0,5	5.386,00	2.693,00
Summe			**8.079,00**	**3.751,50**

9.2.2.11 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Planungsgebietes auf der Fl.-Nr. 806 der Gemeinde Wasserburg, Gemarkung Hege. Folgende Maßnahmen werden angestrebt (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen und Plan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen):

9.2.2.12 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um intensiv genutzte Grünland-Flächen. Als Ausgleichsmaßnahme ist im Süden als Puffer zur geplanten Straßentrasse hin die Pflanzung einer Hecke vorgesehen. Im zentralen Bereich der Fläche ist die Pflanzung eines Feldgehölzes angedacht. Zu verwenden sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze. Im Übergangsbereich zu dem im Norden und Osten betriebenen Intensivobstbau ist die Pflanzung von extensiv genutzten Streuobstwiesen-Streifen vorgesehen.

9.2.2.13 Plan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.2.2.14 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m^2
Fl.-Nr. 806 der Gemeinde Wasserburg Gemarkung Hege (Teilfläche)	extern	intensiv genutztes Grünland	Extensivierung der Fläche; Pflanzung eine Hecke und eines Feldgehölzes sowie Anlegung einer extensiven Streuobstwiese	4.955,00
Summe				**4.955,00**

9.2.2.15 Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 1.203,50 m^2 an Ausgleichsfläche. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird damit abgedeckt.

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

9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

9.3.1.2 Es liegt eine Vorabstellungnahme des Landratsamtes Lindau zum Immissionsschutz vom 30.03.2005 vor.

9.3.1.3 Es liegt ein geotechnisches Gutachten von Dr.-Ing. Georg Ulrich vom 28.12.2004 vor.

9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.2.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

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

9.3.3.1 Der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen einer Realschule.

9.3.3.2 Der überplante Bereich umfasst 0,80 ha.

9.3.3.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Planungsgebietes.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.3.3.4 Auf der überplanten Fläche befindet sich eine intensiv gepflegt Grünfläche, die auf einer Teilfläche mit einzelnen älteren Obstbäumen bestanden ist. Das Gelände weist ein Gefälle nach Osten auf. Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt eine geringe Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (Emissions-Quelle Ludwig-Kick-Straße), auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Klima/Luft (Beeinträchtigung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen) aus.

9.3.3.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Entwicklung linearen Gehölzstreifen entlang der Wegeverbindungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung zur Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes.

9.3.3.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 806 der Gemeinde Wasserburg, Gemarkung Hege. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 3.751,50 m^2.

9.3.3.7 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.1 Abstandsflächen

10.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation zu vermeiden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

11 Begründung – Sonstiges

11.1 Wesentliche Auswirkungen

11.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

11.1.2 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, Trenngrün) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Kennwerte

11.2.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,80 ha

11.2.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Unterbringung von Gebäuden und Anlagen einer Realschule	0,80	100 %

11.3 Erschließung

11.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwasserkanal

11.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke (Frischwasser)

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

11.3.4 Stromversorgung durch Anschluss an: vorhandene Stromleitung der Stadtwerke

11.3.5 Gasversorgung durch: vorhandene Gasleitung der Stadtwerke

11.3.6 Müllentsorgung durch: ZAK

11.3.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 "Neubau Realschule Lindau" und der Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Ludwig-Kick-Straße/Teilstrecke" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

11.4 Planänderungen

11.4.1 Bei der Planänderung vom 27.02.2007 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Stadtratsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Stadtratssitzung vom 27.02.2007 enthalten):

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick auf die Ludwig-Kick-Straße Richtung Norden

Blick von der Ludwig-Kick-Straße nach Osten auf das Planungsgebiet

Blick von Süden über das Planungsgebiet auf das Hospiz-Zentrum

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

13 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 19.07.2005. Der Beschluss wurde am 26.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Lindau, den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 08.09.2005 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.10.2005 bis 17.11.2005 (Billigungsbeschluss vom 27.09.2005; Entwurfsfassung vom 08.09.2005; Bekanntmachung am 07.10.2005) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Lindau, den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins am 26.07.2005 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 10.10.2005 (Entwurfsfassung vom 08.09.2005) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindau, den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 27.02.2007 über die Entwurfsfassung vom 27.02.2007.

Lindau, den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

13.5 Ausfertigung

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

Lindau, den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 "Neue Realschule Lindau" und die Teil-Neuaufstellung Nr. 66 "Ludwig-Kick-Straße/Teilstrecke" ist damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 "Neue Realschule Lindau" und der Teil-Neuaufstellung Nr. 66 "Ludwig-Kick-Straße/Teilstrecke" wurden 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 ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am: 08.09.2005

Plan geändert am: 27.02.2007

Planer:

..... Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

(Unterschrift)

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen