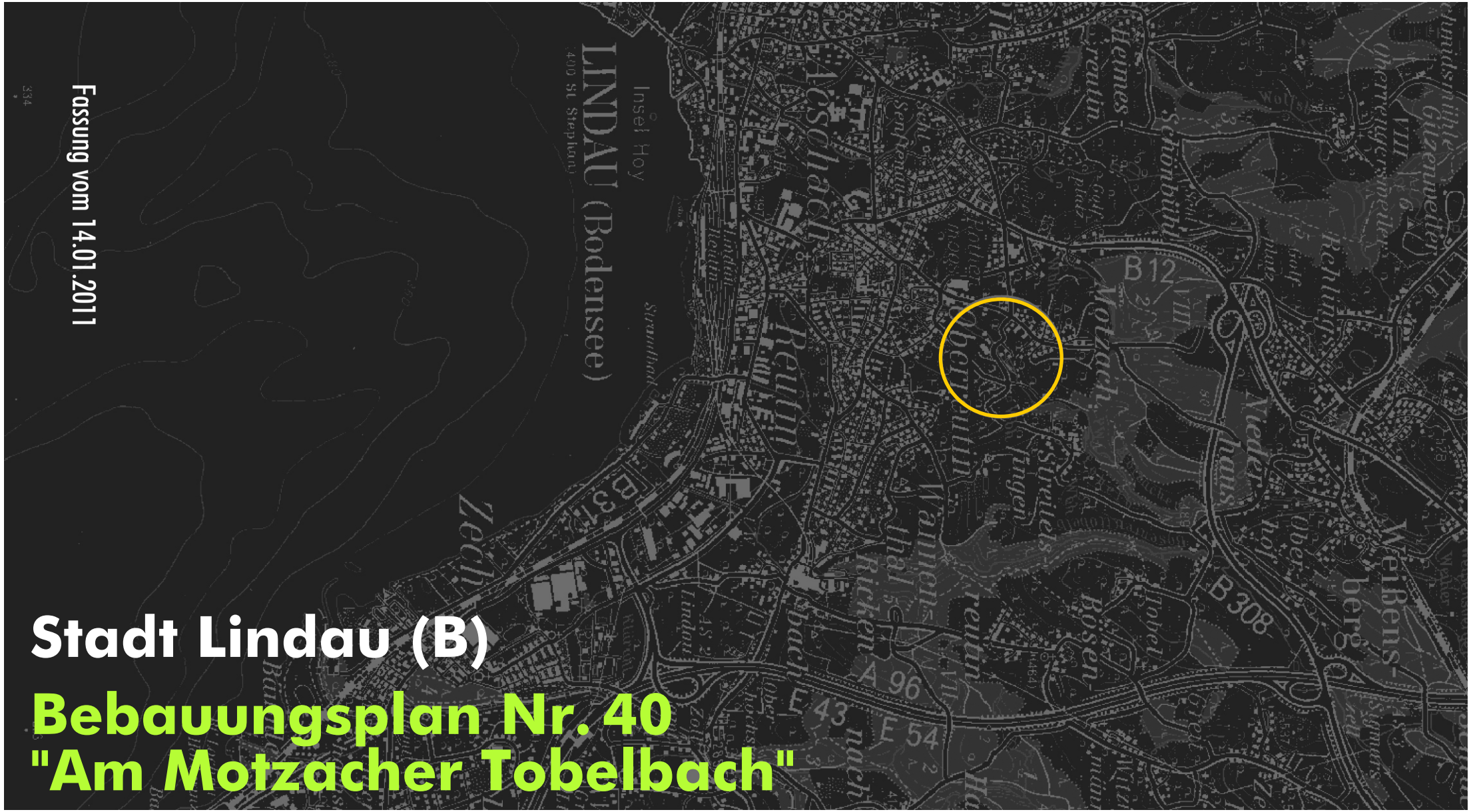
Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.buerosieber.de



Fassung vom 14.01.2011

Stadt Lindau (B)

Bebauungsplan Nr. 40
"Am Motzacher Tobelbach"

Auszug aus dem Internet

Inhaltsübersicht

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Typenschablonen	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung	5
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	15
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	19
6	Hinweise und Zeichenerklärung	20
7	Satzung	23
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	25
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	31
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	49
11	Begründung – Sonstiges	51
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	54
13	Begründung – Bilddokumentation	55
14	Verfahrensvermerke	56

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
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 1990**	(PlanzV 90) 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 90
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400)
1.6	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Typenschablonen

2.1 Typenschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte:

Typ 1	Typ 2
GR 180 m^2 o ED E3/D2 Wo SD DN 26 - 42°	GRZ 0,35 o E3/D2/H2 Wo SD DN 26 - 42°

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

3.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

3.2 GRZ ....

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV 90; siehe Typenschablonen)

3.3 GR .... m^2

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und den jeweiligen Gesamtbaukörper

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV 90; siehe Typenschablonen)

3.4 **Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

3.5 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptge-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

bäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

3.6 FH .... m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

3.7 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV 90; siehe Typenschablonen)

3.8 ED

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV 90; siehe Typenschablonen)

3.9

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

3.10

Haupt-Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. ±8°; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.11 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

3.12 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m^3 Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16,00 m^2 Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m^3 pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Anlage) 9 m^2 pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

3.13 E.../D.../H... Wo

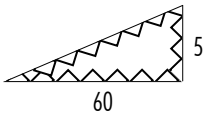
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenhauselement)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

3.14 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.15

Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

3.16

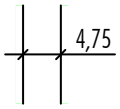
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **verkehrsberuhigter Bereich** mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer ("spielende Kinder" im Sinne des Zeichens 325 StVO (§ 42 Abs. 4 a StVO)) als private Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV 90; siehe Planzeichnung

3.17

Verkehrsfläche als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. bei verkehrsberuhigter Zone)

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

3.18 

Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.19

Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

3.20

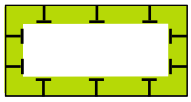
Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

3.21

Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

3.22 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**; in dem Bereich sind Gehölzstreifen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibende Grünlandfläche ist extensiv zu bewirtschaften.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

3.23 **Außenbeleuchtung**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind als Beleuchtung von Erschließungs-Straße, Stellplätzen, Höfen und Zufahrten nur Leuchtentypen mit geringem UVA-Anteil zugelassen, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen. Die Beleuchtung ist in Richtung naturnaher Bereiche abzublenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.24 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zum Schutz von Fledermäusen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mindestens drei künstliche Nisthilfen ("Fledermaus-Kästen") anzubringen und dauerhaft vor Störungen zu schützen. Die dafür geeigneten Stellen (z.B. besonnte Gebäudefassaden) sind im Rahmen des Bauantrags in Absprache mit der Un-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

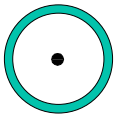
teren Naturschutzbehörde zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.25

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 12 m Höhe, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

3.26 

Zu erhaltender Baum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

3.27 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.28 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden. Diese Festsetzung gilt nur bei Grundstücks-Größen von mehr als 350 m².
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B Ziersträucher).
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl.I, S.2070) genannten.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsen-Ahorn	Acer monspessulanum
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Grau-Pappel	Populus x canescens
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea
Reif-Weide	Salix daphnoides
Bruch-Weide	Salix fragilis

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Winter-Linde	Tilia cordata
Holländische Linde	Tilia x europaea
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Sträucher

Buchsbaum	Buxus sempervirens
Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Deutscher Ginster	Genista germanica
Efeu	Hedera helix
Wacholder	Juniperus communis
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Essig-Rose	Rosa gallica
Hecht-Rose	Rosa glauca
Rauhblättrige Rose	Rosa jundzilii
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Pimpernuss	Staphylea pinnata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.29

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 1; als Gehölzstreifen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen. Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsen-Ahorn	Acer monspessulanum
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Holländische Linde	Tilia x europaea
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.30

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" der Stadt Lindau (B).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Dachformen

Die vorgeschriebene Dachform gilt für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

Für offene Garagen (im Sinne des § 1 Abs. 2 GaV; d.h. so genannte Carports) sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) oder Pultdächer zulässig.

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

4.2 SD

Dachform Satteldach mit folgenden Maßgaben:

Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,25 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

4.3 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 5,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

4.4 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
– Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
– Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
– Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

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

4.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

– Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 26°
– max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
– Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
– Mindest-Abstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
– Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

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

4.6 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

– Hauptgebäuden
– Garagen sowie
– Nebengebäuden mit mehr als 200 m^3 Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 22° sind ausschließlich Dachplatten

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

(kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

4.7 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

4.8 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind zusätzlich bis zu 40 % der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes in Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

4.9 Geländeveränderungen in dem Baugebiet

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
- max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag 1,25 m und für Gelände-Auftrag 1,00 m

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

4.10 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet ist für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ausschließlich eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BayBO)

4.11 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. , ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedigung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

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

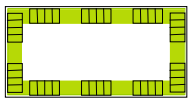
4.12 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

5.1 

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Gehölzstreifen im Sinne des Art. 13d des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanzV 90)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6 Hinweise und Zeichenerklärung

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

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

6.3 **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);

6.4 Nr. ....;....m^2 **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);

6.5 **396´1´** **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);

6.6 428 427 426 425 **Vorhandenes** (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);

6.7 Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung);

6.8 **Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. bei denen hierzu der Verdacht besteht;** im Sanierungskonzept der Firma mplan eG vom 23.04.2010 werden sowohl die bereits untersuchten und noch erforderlichen ergänzenden Untersuchungen detailliert benannt als auch die Vorgehensweise im Umgang mit den kontaminierten Böden (Aushub, Lagerung usw.) konkret beschrieben (siehe Planzeichnung);

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6.9 Landwirtschaftliche Immissionen

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche etc.) zu rechnen.

6.10 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

6.11 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.

6.12 Urheberrecht

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

7 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), 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 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Stadtrat der Stadt Lindau (B) den Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" in öffentlicher Sitzung am 13.07.2011 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 14.01.2011.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 14.01.2011. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 14.01.2011 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" der Stadt Lindau (B) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Lindau (B), den .....

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

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

8.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich von Lindau zwischen den Stadt-Teilen Motzach und Oberreutin der Stadt Lindau (B), südlich der "Streitelsfinger Straße".

8.1.1.2 Die Flächen umfassen das Gebiet der ehemaligen Eisengießerei der Firma Sulzer-Escher-Wyss GmbH. Diese Flächen tangieren im Norden den Bereich des "Motzacher Tobelbaches". Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 50´2´ (Teilfläche), 376´1´, 596´1´, 677´1´ (Teilfläche), 701´1´.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich ehemalige Betriebsgebäude der Firma "Axima Refrigeration GmbH".

8.2.1.2 Der Bereich unterteilt sich in zwei Geländestufen mit einer gegen Südosten ansteigenden Böschung.

8.2.2 Übergeordnete Planungen

8.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).

8.2.2.2 Nach dem Regionalplan Allgäu (2006) liegen die zu überplanenden Flächen im südlichen Randbereich des als Ziel der Raumordnung festgelegten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes "Moränenhügelland nördlich Lindau (B) und Bodenseeufer", das sich insbesondere durch eine große Zahl von Drumlinhügeln und tobelartigen Bachläufen auszeichnet. In diesem Bereich kommt es insbesondere darauf an, die ökologisch und touristisch wertvollen Freiräume frei zu halten.

8.2.2.3 Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 "Natur und Landschaft", die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die auf Grund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen. Dies trifft auch auf die bestehende und geplante Bebauung im Änderungsbereich zu.

8.2.2.4 Die Stadt Lindau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit dem

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

30.11.1985). In diesem ist keine Darstellungsweise zu dieser Fläche enthalten, da deren zukünftige Entwicklung unklar war. Im Rahmen eines Parallelverfahrens (gem. §8 Abs. 3 BauGB) werden Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen.

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

8.2.3 Erfordernis der Planung

8.2.3.1 Auf Grund der ehemaligen Nutzung der zu überplanenden Fläche als Eisengießerei wäre eine gewerbliche Anschluss-Nutzung und damit verbundene Ausweisung als Gewerbefläche denkbar gewesen. Der Standort entspricht allerdings nicht den Vorstellungen der Stadt Lindau/B hinsichtlich zukünftiger Entwicklung von Gewerbeflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" dient daher der Ausweisung von Wohnbaufläche. Durch diese Zielsetzung wird eine für die Umgebung wesentlich verträglichere Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes angestrebt. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass die Möglichkeit zur Verwirklichung von unterschiedlichen sowie zeitgemäßen Bauformen entsteht. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

8.2.4.2 Der Bebauungsplan berücksichtigt die topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten und trägt damit zur Konfliktvermeidung bezüglich eines Eingriffs in das Landschaftsbild bei.

8.2.4.3 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des §30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

8.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

8.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden vier unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet.

8.2.5.2 Die Alternativen weisen ein sehr unterschiedliches Maß an potentiellen Bauflächen auf. Sie zeigen unterschiedliche Nord-Süd-Ausdehnungen und gehen unterschiedlich auf den Aspekt des Einfügens in das Landschaftsbild ein. Die Alternative 4 weist die kleinste für Bebauung vorgesehene Fläche auf und ist daher als an diesem Standort verträgliches Maß der Nutzung anzusehen. Aus diesem Grund wurde sie dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde gelegt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf die Bildung eines Wohnquartiers mit öffentlicher Fläche die angemessene Aufenthaltsfunktionen aufweisen ab. Die vorhandene Hangneigung soll durch eine Trennung der Niveau-Ebenen innerhalb der Baugrundstücke gelöst werden.

8.2.6.2 Die geplanten Grünflächen sollen zur Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes dienen.

8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.7.1 Die Definition der Art der Nutzung erfolgt über den Gebiets-Typus. Für den überplanten Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

8.2.7.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl für den Typ 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Fläche und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für den Typ 1 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen des Baugebietes sinnvoll.

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 Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50% ist für das Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben dann aber alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schup-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

pen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% der zulässigen Grundfläche. 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).

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können. Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern.

8.2.7.3 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.7.4 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner stark peripheren Lage im Stadtgebiet sowie seines Umfeldes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Stadt-Teil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

8.2.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 1) umgesetzt werden. Beim Typ 2 erfolgt keine weitere Aufschlüsselung. Damit sind hier Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Dies ermöglicht Flexibilität und Vielfalt im Baugebiet. Die Eignung

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

8.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinaus gehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

8.2.7.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Im Sinne der Nutzung von passiver Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Streitelsfinger Straße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Streitelsfinger Straße" besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße B 12.

8.2.8.2 Im Einmündungsbereich in die "Streitelsfinger Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen und Ausrundungen gewährleistet.

8.2.8.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine einhüftige Erschließung als Stich-Straße. Für diese Stich-Straße ist eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Fläche im Sinne des Zeichens 325 der Straßenverkehrsordnung ("spielende Kinder", § 42 Abs. 4 a StVO) vorgesehen. Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Für die verkehrsberuhigte Zone werden zwei Stellplatzstandorte in der Planzeichnung vorgeschlagen. Die Regelquerschnitte des Weges, der Sichtfläche sowie die Bemessung der Wendemöglichkeit und der Ausrundungen im Bereich der Einmündung sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch zweiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist aus räumlichen und topografischen Gründen nicht möglich.

8.2.8.4 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straße ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauf-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

tragte Ingenieurbüro vorgenommen.

8.2.9 Gebäudetypen

8.2.9.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

Typ 1 ist im westlichen Bereich vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohnungen/Doppelhaus-Hälfte genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden; dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl, Gebäudehöhe und Orientierung.

Typ 2 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus. Unter bestimmen Umständen ist die Aufteilung des Grundstückes in zwei Einzelgrundstücke zur Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus möglich. Bei Einhaltung der erforderlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften dürfte in solchen Fällen die zulässige Wand- und Firsthöhe sowie die Zahl der Wohnungen nicht voll ausnutzbar bleiben.

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 Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" (Abs. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1.1 Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet nördlich der Stadt Lindau (B), zwischen den Stadt-Teilen Motzach und Oberreutin aus.

9.1.1.2 Das Plangebiet weist vorhandene Bebauung auf. Es schließt jedoch nicht an weitere bestehende Bebauung an.

9.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Motzacher Tobelbach" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen auf einer Fläche, auf der zuvor eine gewerbliche Nutzung in Form einer Eisengießerei stattgefunden hat. Die Wohnnutzung wird an diesem Standort als landschaftsverträglichere Nutzung für das ehemalige Betriebsgelände angestrebt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

9.1.1.4 Für den Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" 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.

9.1.1.5 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf die Bildung eines Wohnquartiers mit durchgrüntem hochwertigem Wohnumfeld und öffentlicher Fläche ab.

9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 200 m^2 erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach".

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 0,97 ha, davon sind 0,32 ha allgemeines Wohngebiet, 0,05 ha Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigter Zone, 0,58 ha private Grünflächen und 0,01 ha Wasserflächen.

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:

– Der "Motzacher Tobelbach" und der den Talraum begleitende Gehölz-Streifen, die beide im

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Randbereich der zu überplanenden Flächen liegen, sind als geschützte Biotope (Nr. 8424-0113 und Nr. 8424-0055) gem. Art. 13d BayNatSchG erfasst.

– Ansonsten befinden sich keine Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum überplanten Bereich.

9.1.2.2 Landschaftsplan (Fassung vom 30.11.1985):

– Der Landschaftsplan (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan) der Stadt Lindau (B) trifft für den Planbereich keine besonderen Aussagen.

9.1.2.3 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 befinden sich bereits bestehende asphaltierte Verkehrs- und Lagerflächen sowie bestehende Gebäude. Durch die Überplanung findet an dieser Stelle kein zusätzlicher Eingriff statt, der eine Ausgleichspflicht auslöst. Somit wurde hier kein Kompensationsfaktor angesetzt. In den unbebauten Bereichen liegt ein Eingriff vor, der eine Ausgleichspflicht auslöst. Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht werden für den gesamten Bereich abgearbeitet.

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

– Bestandsaufnahme: Die ehemaligen Betriebsgebäude im zentralen und südwestlichen Planungsbereich sind von asphaltierten Verkehrs- und Lagerflächen umgeben. Dazwischen finden sich brachliegende Lagerflächen mit krautiger Sukzessionsvegetation. Randlich bis zur Südgrenze des Plangebietes finden sich auch ältere Sukzessionsstadien mit Hecken und Gebüsch. Diese Flächen bilden einen naturschutzfachlich hochwertigen Sukzessionsbestand. Nördlich und östlich an das ehemalige Betriebsgelände anschließend sind der "Motzacher Tobelbach" und der den Talraum begleitende Gehölz-Streifen als geschützte Biotope (Nr. 8424-0113 und Nr. 8424-0055) gem. Art. 13d BayNatSchG erfasst. Im östlichen Planbereich (teilweise Böschung) befindet sich ein strukturreicher Garten (Fläche zur Kleintierhaltung, Zier- und Nutzgarten). Dieser Bereich weist zudem zwei ältere, erhaltenswerte Bäume auf. Die Grünfläche nördlich des "Motzacher Tobelbaches" wird als intensiv genutzes Grünland und Intensivobst-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

anlage mit geringer Artenvielfalt genutzt. Um die Auswirkungen des Vorhabens vor allem auf die Fledermausfauna zu ermitteln, wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt (Büro Sieber, Fassung vom 05.06.2009). Im Rahmen der durchgeführten Untersuchung wurden in den ehemaligen Fabrikgebäuden ein Einzelquartier der Zwergfledermaus sowie verschiedene weitere Fledermausarten bei der Jagd nachgewiesen. Höhlen wurden im vorhandenen Baumbestand nicht festgestellt. Somit wurden auch keine Brutstätten von Vögeln oder Quartiere von Säugern gefunden. Die alten Bäume und das Totholz haben dennoch Potenzial für andere Nistplätze und künftige Specht- und Fäulnishöhlen.

– Prognose bei Durchführung: Die bestehende Bebauung wird mit geringfügigem Verlust von Lebensraum nachverdichtet. Auf Grund von über den Bestand hinaus gehenden, geplanten Baukörpern und Verkehrsflächen geht Lebensraum durch die Versiegelung verloren. Die Eignung des Plangebietes als Jagdgebiet für die betroffenen Arten verschlechtert sich durch das Vorhaben nur unwesentlich. In Folge der Gebäude-Abrisse geht jedoch das Einzelquartier der Zwergfledermaus verloren. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein-und Durchgrünung der Bebauung, Pflanzung von Gehölzstreifen) können die Beeinträchtigungen reduziert werden. Durch eine gesonderte Festsetzung wird zudem sichergestellt, dass drei Ersatzquartiere für Fledermäuse (künstliche Nisthilfen, "Fledermaus-Kästen") geschaffen werden. Damit kann ein erheblicher Eingriff in die lokale Fauna, insbesondere in die Fledermausfauna, ausgeschlossen werden. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) erfolgt durch Pflanzung von Gehölzstreifen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen eine Verbesserung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten. Die zwei Einzelbäume im Bereich des Gartengeländes werden als zu erhaltend festgesetzt und sind somit in ihrem Bestand gesichert. Die Biotope erfahren keine Beeinträchtigung, da diese in ihrem Bestand erhalten werden. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind als Straßenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil (z.B. Natriumdampf-Niederdruck- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) festgesetzt. Die Beleuchtung ist in Richtung naturnaher Bereiche abzublenden.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die ehemaligen Betriebsgebäude mit dem naturschutzfachlich hochwertigen Sukzessionsbestand bleiben vorerst bestehen. Die Sukzessionsflächen sind in ihrem Bestand jedoch nicht gesichert und können entfernt werden. Der strukturreiche Garten bleibt bestehen. Eine Pflanzung von Gehölzstreifen wird nicht vorgenommen. Der erhaltenswerte Baumbestand bleibt vorerst erhalten, ist in seinem Bestand allerdings nicht gesichert und kann entfernt werden. Die kartierten Biotope (Nr. 8424-0113 und Nr. 8424-0055) sind in ihrem Bestand gesichert. Die Grünflächen nördlich des "Motzacher Tobelbaches" bleiben als intensiv genutzes Grünland und Intensivobstanlage mit geringer Artenvielfalt erhalten. In diesen Bereichen ist auf Grund der auch weiterhin zu erwartenden intensiven Nutzung und des damit verbundenen Nährstoffeintrags keine Verbesserung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

- Bestandsaufnahme: Die hauptsächlich vorkommenden Böden entwickelten sich aus würmeiszeitlichen Jungmoränen-Sedimenten, die sich aus kiesig-, sandig- bis tonig-schluffigen Bodenarten zusammensetzen. Auf Grund der intensiven Nutzung (Intensivgrünland, Intensivobstbau) im nördlichen und östlichen Planbereich findet ein Nährstoffeintrag in den Boden statt. Im zentralen und südwestlichen Planungsbereich befinden sich die ehemaligen Betriebsgebäude, asphaltierte Verkehrs- und Lagerflächen und somit versiegelte bzw. befestigte Flächen. Teilbereiche der überplanten Fläche sind auf Grund der ehemaligen Nutzung als Eisengießerei mit Altlasten verunreinigt. Im westlichen Bereich fanden Aufschüttungen statt. Nach den vorliegenden Berichten (Altlastengutachten von BWU (Boden Wasser Untergrund) vom 03.03.2000 sowie orientierende Untersuchung für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze der Fa. mplan eG, München, vom 25.06.2009) bestehen Auffüllungen bis in eine Tiefe von 3,30 m unter der Geländeoberkante. Dabei handelt es sich einerseits um Gießereisande, die z.T. Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), Arsen und Chrom aufweisen, andererseits um kiesige und schluffige Auffüllungen mit z.T. Bauschutt- und Schlackeanteilen, die lokal polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Arsen und Blei-Belastungen aufweisen. In den untersuchten Oberbodenproben (bis max. 60 cm unter Geländeoberkante) wurden z.T. deutlich erhöhte Konzentrationen von PAK, MKW, Arsen, Blei, Chrom, Kupfer, Nickel und Quecksilber nachgewiesen. In Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch kann wegen der Prüfwertüberschreitungen bei Benzoapyren (BaP), Arsen und Blei in den oberflächennahen Horizonten (bis max. 35 cm Tiefe) eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit nicht ausgeschlossen werden. Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze hat sich der Altlastenverdacht für zwei Teilflächen bestätigt, auf denen der Prüfwert für BaP im Bodenbereich 0-30 cm überschritten war. Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser besteht momentan im Untersuchungsbereich keine akute Gefährdung, da die wesentlichen Schadstoffbelastungen (Blei und Kupfer, z.T. Chrom, Arsen und MKW) im oberflächennahen Bodenhorizont auftreten.
- Prognose bei Durchführung: Die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung hat keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die vorhandenen Böden zur Folge. Der Versiegelungsgrad ist mit einer festgesetzten zulässigen Grundfläche von 180 m^2 sowie einer festgesetzten GRZ von 0,35 (entspricht einer durchschnittlichen GRZ von ca. 0,29) insgesamt relativ niedrig. Die Bodenfunktionen werden durch die zusätzliche Versiegelung nur geringfügig eingeschränkt. Darüber hinaus entfällt der Nährstoff-Eintrag durch die intensive Nutzung (Intensivgrünland, Intensivobstanlage) im Norden des Planbereiches (Ausgleichsflächen), da in diesem Bereich Pflanzungen von Gehölzstreifen vorgenommen werden. Auf Grund der vorhandenen Altlasten ist als Voraussetzung für die Nutzung des Bereiches gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eine vollständige und fachgerechte Entsorgung der Altlasten durchzuführen. Das Sanierungskonzept der mplan eG, München, vom 23.04.2010 sieht einen Austausch des Oberbodens bis in eine Tiefe von mind. 35 cm, lokal auch bis mind. 40 cm mit nachweislich un-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

belastetem Material vor. Zudem sind zusätzliche Untersuchungen, die zur abschließenden Beurteilung der Gefährdungssituation bzw. zur Festlegung des Sanierungszieles noch erforderlich sind, in das genannte Konzept integriert. Im Ergebnis dieser Untersuchungen können ggf. lokal zusätzliche oder tiefer reichende Bodenaustauschmaßnahmen notwendig werden. Der Aushub ist auf einer zentralen Zwischenlagerfläche aufzuhalden, zu analysieren und nach Vorliegen der Deklaration unverzüglich zur ordnungsgemäßen Entsorgung abzutransportieren. Dabei ist darauf zu achten, dass kein kontaminierter Aushub auf unbelasteten und/oder bereits sanierte Böden ab- bzw. zwischengelagert wird. Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie der Nachweisverordnung sind zu beachten. Die Erdbauarbeiten in den kontaminierten Bereichen und die Sanierungsmaßnahmen sind vor Ort schadstofftechnisch bzw. gutachterlich von einem zugelassenen Sachverständigen gem. §18 BBodSchG zu begleiten bzw. zu überwachen. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen sind alle duchgeführten Maßnahmen in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und durch einen Sachverständigen zu bestätigen. Werden die o.g., im Sanierungskonzept von **m**plan detailliert beschriebenen Schutzmaßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt, sind voraussichtlich keine Gefahren für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten. Die intensive Nutzung (Intensivgrünland, Intensivobstanlage) bleibt erhalten und führt zu einem Nährstoffeintrag in die Fläche.

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

– Bestandsaufnahme: Der Planungsbereich ist standortkundlich der Moränenhügellanschaft zuzuordnen. Der tiefere Untergrund besteht aus Grundmoräne der Würmeiszeit, im Bereich des Baches stehen nacheiszeitliche Bachablagerungen (Tal- bzw. Bachkies) an. Darüber hinaus wurden im westlichen Bereich Auffüllungen zur Anpassung des Geländes an die Nutzung vorgenommen. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

– 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. Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Im Rahmen der Ausführungs-Planung zur Erschließungs-Straße wird auf eine entsprechende Vorgabe der Höhen geachtet. 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 Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Bei den im Rahmen der Altlastenerkundung im November 1999 von BWU (Boden Wasser Untergrund) durchgeführten Rammkernsondierungen bis in Tiefen von max. 4,00 m wurde kein freies Grundwasser angetroffen (siehe Gutachten vom 03.03.2000). Der Abfluss der Niederschläge ist sowohl für den oberirdischen als auch für den unterirdischen Anteil in Richtung des "Motzacher Tobelbachs" zu erwarten. Das Grundwasser fließt vermutlich an der Oberkante der gering durchlässigen Grundmoräne innerhalb der Auffüllungen und Bachablagerungen in Richtung des Vorfluters ab.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geringen zusätzlichen Versiegelung (siehe oben) ergeben sich voraussichtlich nur geringfügige Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung. Im Baugebiet ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge in den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Es entsteht daher keine erhebliche Beeinträchtigung. Die Belastung des Grundwassers durch den Nährstoff-Eintrag im Norden und Osten des Planbereiches (Intensivgrünland, Intensivobstanlage) entfällt.
- 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: Das bestehende Wohngebiet nördlich des Planungsbereiches ist an die städtische Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Stadt Lindau verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb der überplanten Fläche sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.
- Prognose bei Durchführung: Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschrift über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Das Baugebiet wird an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das bestehende Wohngebiet nördlich des Planungsberei-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ches bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

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

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich des "Motzacher Tobelbaches" gehört zu einer Kaltluft-Leitbahn, die sich in Richtung Südwesten erstreckt. Da sich der Kaltluft-Fluss entlang des "Motzacher Tobelbaches" erstreckt, liegen die ehemaligen Betriebsgebäude im Randbereich des Kaltluft-Flusses. Die Intensivobstanlage im Norden des Planbereiches stellt eine bioklimatisch aktive Fläche dar. Auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen im Norden des Planbereiches sowie südlich des Planungsgebietes bestehen mögliche temporäre Konflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung des Intensivobstbaus und der hinzukommenden Bebauung durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln.
- Prognose bei Durchführung: Die wirksame Kalt-Luftleitbahn wird durch die Sicherung der kartierten Biotope des "Motzacher Tobelbaches" und der den Talraum begleitende Gehölz-Streifen nicht in ihrer Funktion gestört. Des Weiteren entsteht auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern keine wesentliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft. Darüber hinaus stellt die Ausbildung von Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich eine Vergrößerung bioklimatisch aktiver Flächen dar. Gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen (Intensivobstanlagen) wird ein ausreichender räumlicher Abstand zu der geplanten Wohnbebauung von 20,00 m gewahrt. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln ist hingewiesen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Kaltluft-Leitbahn und die klimatisch aktive Fläche bleiben unverändert. Die möglichen temporären Konflikte durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln der angrenzenden Intensivobstanlagen bleiben bestehen.

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

- Bestandsaufnahme: Zwischen den Stadt-Teilen Motzach und Oberreutin der Stadt Lindau/B. befindet sich das Plangebiet, das im Zentrum ein ehemaliges Betriebsgelände mit eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen (Sukzessionsvegetation) aufweist. Nördlich und östlich des ehemaligen Betriebsgeländes schließen sich der "Motzacher Tobelbach" und der den Talraum begleitende Gehölz-Streifen an, die als kartierte Biotope gem. Art. 13d BayNatSchG ausgewiesen sind. Die Grünfläche nördlich des "Motzacher Tobelbaches" wird als Intensivgrünland und Intensivobstanlage genutzt. Im östlichen Planbereich (teilweise Böschung) befindet sich eine Fläche, die als strukturreicher Garten (Fläche zur Kleintierhaltung, Zier- und Nutzgarten) genutzt wird. Dieser Bereich weist zudem zwei ältere erhaltenswerte Bäume auf. Der Planbereich ist von Nordosten und Süden her einsehbar und teilweise exponiert. Nach Süden beste-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

hen Blickbeziehungen zum Bodensee.

- Prognose bei Durchführung: Durch die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung mit Baukörpern erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Blickbeziehungen in Richtung Süden werden durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt. Auf Grund von Pflanzungen heimischer standortgerechter Gehölze auf den umgebenden Grünflächen im Norden (Intensivgrünland, Intensivobstanlage), Osten (Gartengelände, Fläche zur Kleintierhaltung) und Süden (Sukzessionfläche krautig sowie mit Gebüsch und Hecken) wird eine Eingrünung gewährleistet. Die Beeinträchtigungen sind daher als gering einzustufen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert. Im Norden (Intensivgrünland, Intensivobstanlage) und Osten (Gartengelände, Fläche zur Kleintierhaltung) des Planbereiches werden keine Gehölze zur Eingrünung angepflanzt. Die Sukzessionsfläche mit Gebüsch und Hecken im Süden bleibt bestehen.

9.2.1.9 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Von einer höheren biologischen Vielfalt kann im Zentrum und im Süden des Plangebietes ausgegangen werden. In diesen Bereichen befindet sich Skuzessionsvegetation (krautige Vegetation sowie Hecken und Gebüsche). Des Weiteren ist eine höhere biologische Vielfalt im Norden und Osten des Plangebietes, das die kartierten Biotope des "Motzacher Tobelbaches" (Nr. 8424-0113 und Nr. 8424-0055) aufweist, zu erwarten. Zudem ist im Bereich des "Motzacher Tobelbaches" mit einem erhöhten Vorkommen nachtaktiver Insekten zu rechnen. Die biologische Vielfalt ist im Norden des Plangebietes durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Intensivobstanlage, Intensivgrünland) sowie im Osten durch die Grünlandnutzung (Zier- und Nutzgarten, Fläche zur Kleintierhaltung) mäßig bis begrenzt.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Nachverdichtung erfolgt auf den Sukzessionflächen im zentralen Planungsbereich eine Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tier-und Pflanzenarten. Diese ist jedoch auf Grund der Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen (Hinweis auf Durchgängigkeit für Kleinlebewesen innerhalb der privaten Grundstücksflächen, Pflanzung von standortgerechten Gehölzen innerhalb des Baugebietes, Pflanzung von Gehölzstreifen außerhalb des Baugebietes, gute Eingrünung, Anbringung von drei Fledermausnistkästen) als gering einzustufen. Der Bestand der kartierten Biotope ist gesichert, wodurch das vorhandene Artenvorkommen bestehen bleibt. Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten können durch die Verwendung von Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil (z.B. Natriumdampf-Niederdruck und Natriumdampf-Hochdrucklampen) vermindert werden. Die Beleuchtung ist in Richtung naturnaher Bereiche abzublenden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

- Bestandsaufnahme: Der "Motzacher Tobelbach" und der den Talraum begleitende Gehölz-Streifen, welche im Randbereich der zu überplanenden Flächen liegen, sind als geschützte Biotope (Nr. 8424-0113 und Nr. 8424-0055) gem. Art. 13d BayNatSchG erfasst. Ansonsten befinden sich keine Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum überplanten Bereich. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Nach B 1 2.1 des Regionalplanes der Region Allgäu liegt das Planungsgebiet im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes "Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee) und Bodenseeufer". Diesem Vorbehaltsgebiet ist der bebaute Bereich jedoch nicht zuzurechnen.
- Prognose bei Durchführung: Die Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Flächen für Pflanzungen im Norden, Osten und Süden können für erforderliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sinnvoll genutzt werden. Zudem stellen diese für die geplante Bebauung einen Puffer zu den umgebenden Intensivobstanlagen dar.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Biotope bleiben unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Im zentralen und südwestlichen Planbereich befinden sich ehemalige Betriebsgebäude mit eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen (Sukzessionsvegetation). Letztere reichen bis zur südlichen Plangrenze. Nördlich und östlich des ehemaligen Betriebsgeländes schließen sich der "Motzacher Tobelbach" und der den Talraum begleitende Gehölz-Streifen an, die als kartierte Biotope gem. Art. 13d BayNatSchG ausgewiesen sind. Die Grünfläche nördlich des "Motzacher Tobelbaches" wird als Intensivgrünland und Intensivobstanlage genutzt. Im östlichen Planbereich (teilweise Böschung) befindet sich eine Fläche, die als strukturreicher Garten (Fläche zur Kleintierhaltung, Zier- und Nutzgarten) genutzt wird. Es erstreckt sich ein Fußweg vom nördlich gelegenen Stadt-Teil Motzach über das ehemalige Betriebsgelände und verläuft somit durch das Plangebiet in die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dieser Weg ist nur eingeschränkt begehbar und besitzt daher nur eine untergeordnete Funktion für die Erholungseignung. Auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen im Norden des Planbereiches sowie südlich des Planungsgebietes bestehen mögliche temporäre Konflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung des Intensivobstbaus und der hinzukommenden Bebauung durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Planung wird neuer Wohnraum ausgewiesen. Der Fußweg wird überplant und steht somit nicht mehr der Erholungsnutzung zur Verfügung. Seine Erholungsfunktion ist jedoch auf Grund seiner stark eingeschränkten Nutzbarkeit relativ gering. Auf Grund geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich (Pflanzung von Gehölzstreifen) bzw. zur Vermeidung und Minimierung (Ein-und Durchgrünung der Bebauung, Pflanzung von Gehölzstreifen) wird ein attraktives Wohnumfeld geschaffen. Daher entstehen keine erheblichen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch. Gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen (Intensivobstanlagen) wird ein ausreichender räumlicher Abstand von 20,00 m gewahrt. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln ist hingewiesen. Mögliche Gefährdungen der menschlichen Gesundheit in Folge der vorhandenen Altlasten können vermieden werden, in dem eine ordnungsgemäße Altlasten-Sanierung entsprechend des o.g. Sanierungskonzeptes der **m**plan eG durchgeführt wird (s.o. unter dem Punkt "Schutzgut Boden").

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert.

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

– Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.

– 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.

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

– Bestandsaufnahme: In Teilbereichen der überplanten Fläche besteht auf Grund der ehemaligen Nutzung als Eisengießerei ein Altlast-Verdacht. Auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen im Norden des Planbereiches sowie südlich des Planungsgebietes bestehen mögliche temporäre Konflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung des Intensivobstbaus und der hinzukommenden Bebauung durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln. Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms sind nicht gegeben.

– Prognose bei Durchführung: Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist gesichert. Auf Grund des Altlast-Verdachtes ist als Voraussetzung für die Nutzung des Bereiches gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eine vollständige und fachgerechte Entsorgung möglicher Altlasten durchzuführen. Gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen (Intensivobstanlagen) wird ein ausreichender räumlicher Abstand von 20,00 m gewahrt. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln gegenüber der hinzukommenden Bebauung ist hingewiesen. Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist. Darüber hinaus sind keine Nutzungskonflikte auf Grund von Immissionen zu erwarten.

– Prognose bei Nichtdurchführung: Auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobst-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

anlagen im Norden des Planbereiches sowie südlich des Planungsgebietes bleiben mögliche temporäre Konflikte gegenüber der hinzukommenden Bebauung durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln bestehen.

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

- Bestandsaufnahme: Das Gelände unterteilt sich in zwei Geländestufen mit einer gegen Südosten ansteigenden Böschung und eignet sich grundsätzlich für die Errichtung von Solaranlagen.
- Prognose bei Durchführung: Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist auf Grund der voraussichtlichen Grundstücks-Zuschnitte nicht bei allen Grundstücken möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine Energiequellen nötig.

9.2.1.15 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der "Motzacher Tobelbach" und der den Talraum begleitende Gehölz-Streifen, welche im Randbereich der zu überplanenden Flächen liegen, sind als geschützte Biotope (Nr. 8424-0113 und Nr. 8424-0055) gem. Art. 13d BayNatSchG erfasst. Ansonsten befinden sich keine Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum überplanten Bereich. Der Landschaftsplan (Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan) der Stadt Lindau trifft für den Planbereich keine besonderen Aussagen. Der Flächennutzungsplan ist im überplanten Bereich ohne Darstellung. Westlich des Planungsgebietes grenzt ein geplantes Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser an. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Nach B 1 2.1 des Regionalplanes der Region Allgäu liegt das Planungsgebiet im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes "Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee) und Bodenseeufer". Diesem Vorbehaltsgebiet ist der bebaute Bereich jedoch nicht zuzurechnen.
- Prognose bei Durchführung: Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die beiden Biotope werden durch die Planung weder beeinträchtigt. Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.2.1.16 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es besteht die Möglichkeit, dass die Luftqualität ausgehend von den Intensivobstanlagen im Norden des Planbereiches sowie südlich des Planungsgebietes temporär durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln beeinträchtigt wird (siehe Punkt "Emissionen/Abfälle/Abwässer"). Es sind Abgase vom Anliegerverkehr in geringem Umfang vorhanden und beeinträchtigen die Luftqualität in geringem Maße.
- Prognose bei Durchführung: Gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen (Intensivobstanlagen) wird ein ausreichender räumlicher Abstand von 20,00 m gewahrt. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Intensivobstanlagen durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln ist hingewiesen. Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

9.2.1.17 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):

- 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 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bereits bestehende asphaltierte Verkehrs- und Lagerflächen sowie bestehende Gebäude. Durch die Überplanung findet an dieser Stelle kein zusätzlicher Eingriff statt, der eine Ausgleichspflicht auslöst. Des Weiteren sind die nördlich und östlich an das ehemalige Betriebsgelände anschließenden Biotope (Nr. 8424-0113 und Nr. 8424-0055) in ihrem Bestand gesichert. Es erfolgt in diesem Bereich kein Eingriff und somit wird hier keine Ausgleichspflicht ausgelöst. Eine Ausgleichspflicht fällt für die Brachflächen (Skuzessionsflächen/Gartenflächen), die durch die Planung überbaut werden, an.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.2.2.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 6.1 und 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Die Flächen grenzen an keine bestehende Bebauung und sind teilweise exponiert. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

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

9.2.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Bei den Flächen, auf denen ein Eingriff entsteht, handelt es sich zum einen um teilversiegelte und brachliegende Lagerflächen. Diese befinden sich im nördlichen, mit Verkehrsfläche und Wohnbebauung überplanten Bereich und weisen teilweise krautige Sukzessionsvegetation (< 5 Jahre) auf. In diesem Bereich erfolgt eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert. Zum anderen befindet sich ein strukturreicher Garten (Fläche zur Kleintierhaltung, Zier- und Nutzgarten) im östlichen Planbereich, der mit Bebauung überplant wird. Dieser Bereich erhält eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

9.2.2.5 Schutzgut Boden: Der Planbereich, in dem ein Eingriff stattfindet, wird als anthropogen überprägter Boden (brachliegende Lagerflächen, strukturreicher Garten) eingestuft. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

9.2.2.6 Schutzgut Wasser: Im Bereich der Flächen, in denen ein Eingriff stattfindet, handelt es sich um Flächen um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (Garten, Brachfläche). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

9.2.2.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich einer Luftaustauschbahn. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

9.2.2.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bestehende, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen (< fünfjährige Brachfläche, sturkturreicher Garten). Hieraus ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

9.2.2.9 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen lässt sich keine einheitliche Gesamt-Zuordnung vornehmen. Für die Brachflächen (< 5 Jahre) in denen ein Eingriff erfolgt, wird eine Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert vorgenommen, das heißt, es handelt sich um Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Für den strukturreichen Garten, der mit Bebauung überplant wird, erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).

9.2.2.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o.g. Leitfadens wie

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).

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

- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten (Festsetzungen und Pflanzungen, grünordnerische Maßnahmen zur Wohn-Umfeldgestaltung)
- Eingrünung der Wohnbebauung durch Pflanzung von Gehölzstreifen (Festsetzungen und Pflanzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (Hinweise, Schutzgut Arten- und Lebensräume)

9.2.2.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens.

Im Plangebiet besteht eine Ausgleichspflicht für die Brachflächen (< 5 Jahre), die mit Verkehrsfläche und Wohnbebauung überplant sind. Dabei wird von einem Kompensationsfaktor von 0,3 ausgegangen. Des Weiteren wird im Bereich des strukturreichen Gartens, der mit Bebauung überplant wird, von einem Kompensationsfaktor von 0,5 ausgegangen. Entsprechend sind in der nachfolgenden Auflistung die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	**Feld**	**Kompensations-faktor**	**Fläche (m^2)**	**erforderliche Ausgleichsfläche (m^2)**
Brachflächen < 5 J. (überplant mit Verkehrsfläche und Wohnbebauung)	B I	0,3	300	100
strukturreichen Garten (überplant mit Wohnbebauung)	B II	0,5	200	100
Summe			**500**	**200**

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.2.2.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Planungsgebietes. Folgende Maßnahmen werden angestrebt (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen):

9.2.2.14 Als interne Maßnahme wird eine Umwandlung des strukturreichen Gartens im östlichen Planbereich und im nördlichen Planungsgebiet (Intensivgrünland, Intensivobstanlage) in private Grünflächen vorgenommen, die Pflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen als Gehölzstreifen vorsieht.

9.2.2.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m^2
Pflanzung 1, Gehölzstreifen	intern	Intensivgrünland, Intensivobstanlage	Pflanzung standortgerechter, heimischer Feldgehölze in Gehölzstreifen (Pflanzung 1)	920
Pflanzung 1, Gehölzstreifen	intern	Garten	Pflanzung standortgerechter, heimischer Feldgehölze in Gehölzstreifen (Pflanzung 1)	412
Summe				**1.332**

9.2.2.16 Nach Abzug der erforderlichen 200 m^2 Ausgleichsfläche ergeben die Maßnahmen einen Überschuss von 1.132 m^2. Der Überschuss an Ausgleichsfläche steht für das Ökokonto zur Verfügung. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

9.2.3.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden vier unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Die zu Grunde liegende Alternative 4 fürgt sich durch ihr geringes Bebauungsmaß besonders gut in die Landschaft ein und ist als verträgliche Folgenutzung anzusehen.

9.2.3.2 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt. Darüber hinaus fanden artenschutzrechtliche Kartierungen v. a. im Hinblick auf die lokale Fledermausfauna statt. Als Ergebnis hierzu liegt das artenschutzrechtliche Fachgutachten vom 05.06.2009 vor.

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

9.3.1.3 Es liegt ein Altlastengutachten von BWU (Boden Wasser Untergrund, Institut für Hydrogeologie, Umweltgeologie, Geoinformatik und Baugrunduntersuchungen) vom 03.03.2000 vor ("Historische Recherche und orientierende Erkundung auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei der Fa. Sulzer-Escher-Wyss an der Streitelsfinger Straße in Lindau-Motzach").

9.3.1.4 Darüber hinaus wurde für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze eine orientierende Untersuchung auf dem Gelände der ehem. Gießerei Sulzer-Escher-Wyss in Lindau-Motzach durchgeführt (Fa. **m**plan eG, München, 25.06.2009). Basierend darauf wurde von **m**plan eG, München, ein Sanierungskonzept mit Kostenschätzung erarbeitet. Dieses liegt in der Fassung vom 23.04.2010 vor.

9.3.1.5 Zur Entwurfsfassung vom 31.10.2005 liegen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben, Fachgebiet Brand- und Katastrophenschutz, vom 12.01.2006, des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 17.01.2006, des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde, vom 24.01.2006 sowie des Amtes für Landwirtschaft und Forsten, Kempten, vom 26.01.2006 vor.

9.3.1.6 Zur Entwurfsfassung vom 23.07.2008 liegen Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 30.09.2008, des Amtes für Landwirtschaft und Forsten, Kempten, vom 07.10.2008, des Landratsamtes Lindau, Gesundheitsamt, vom 15.10.2008, des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz, vom 16.10.2008, des Landratsamtes Lindau, Umweltrecht (Bodenschutz), vom 17.10.2008 und 02.11.2010 sowie des Bayerischen Bauernverbandes vom 20.10.2008 vor.

9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.2.1 Es lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.3.3 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):

9.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung, Pflanzung von Gehölzstreifen) sowie der Ausgleichs-Maßnahmen (Pflanzung von Gehölzstreifen) sollte durch die Stadt Lindau über einen Zeitraum von 10 Jahren nach Ausführung der Maßnahmen alle zwei Jahre, nach Ablauf der 10 Jahre alle fünf Jahre durchgeführt werden. Die Flächen mit Gehölzstreifen sind in regelmäßigen Abständen (das Grünland mindestens zweimal jährlich, die Gehölze alle 2 Jahre) zu pflegen. Die Überwachung dieser Pflege sollte alle zwei Jahre durch die Stadt Lindau stattfinden.

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

9.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ von durchschnittlich ca. 0,29.

9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 0,97 ha.

9.3.4.3 Im nördlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich die gem. Art. 13d BayNatSchG kartierten Biotope Nr. 8424-0113 und Nr. 8424-0055. Ansonsten befinden sich keine Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum überplanten Bereich.

9.3.4.4 Auf den überplanten Flächen befinden sich zwei kartierte Biotope, die den "Motzacher Tobelbach" einschließen und Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft darstellen. Im zentralen und südwestlichen Planungsbereich befinden sich überbaute bzw. versiegelte Flächen (ehemalige Betriebsgebäude, Verkehrs- und Lagerflächen). Dazwischen und bis zur Südgrenze des Plangebietes finden Sukzessionsflächen (krautige Vegetation, Hecken und Gebüsch) mit einem naturschutzfachlich hochwertigen Vegetationsbestand. Im östlichen Planbereich befindet sich ein strukturreicher Garten (Fläche zur Kleintierhaltung, Zier- und Nutzgarten) mit zwei erhaltenswerten Bäumen an. Die Grünfläche nördlich des "Motzacher Tobelbaches" wird als Intensivgrünland und Intensivobstanlage genutzt. Das Gelände unterteilt sich in zwei Geländestufen mit einer gegen Südosten ansteigenden Böschung. Der Planungsbereich wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Grünlandes (Intensivgrünland) sowie mögliche temporäre Konflikte durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln ausgehend von den angrenzenden Intensivobstbau-Flächen beeinträchtigt. Teilbereiche der Flächen sind durch Altlasten verunreinigt. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Arten und Lebensräume auf Grund von Brachflächen-Versiegelung sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Nachverdichtung in exponierter Lage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) aus.

9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt durch Pflanzung von

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Gehölzstreifen im Bereich vorhandenen Intensivgrünlandes im Norden und Osten des Planbereiches sowie im Bereich bestehender Bebauung und Brachflächen im Süden, Minimierung des Versiegelungs-Grades in dem Baugebiet, Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Eingrünung des Baugebietes, Schutz nachtaktiver Insekten durch insektenfreundliche Beleuchtung, Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse durch Anbringung von drei Fledermaus-Nistkästen.

9.3.4.6 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 werden innerhalb des Planungsgebietes durchgeführt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 200 m^2 und kann vollständig abgedeckt werden.

9.3.4.7 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 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen für die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach für den Hauptbaukörper in den Mittelpunkt. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen. Die Bezugnahme auf Vorhaben, die zu einem früheren Zeitpunkt verwirklicht wurden, ist rechtlich nicht haltbar. Die Festsetzung einer eng gefassten, strikt einzuhaltenden Dachneigung wird als nicht verhältnismäßig angesehen. Auf eine entsprechende Festsetzung wird daher verzichtet. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

10.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich, bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

10.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

10.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Farben, die bei Anlagen zur Nutzung von Sonne-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

nenergier üblich und erforderlich sind sollen zu Gunsten einer Nutzung regenerativer Energien ebenfalls zulässig sein.

10.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Der Vollzug wäre auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbaren Bezugs-Größen in Frage gestellt. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt, Genüge getan.

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

10.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Der angeführte Maximalwert zum Gelände-Abtrag bzw. Gelände-Auftrag kann nur ausgeschöpft werden, sofern die anderen Vorschriften zu diesem Punkt eingehalten sind. Die Maximal-Ausschöpfung dürfte daher den Ausnahmefall darstellen.

10.1.2.2 Der Ausschluss von Belägen aus Asphalt und Beton erfolgt aus gestalterischen Gründen. Für das Gesamtbild des Baugebietes besteht die Zielsetzung, weiche und organische Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen zu erreichen.

10.1.2.3 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich.

10.1.3 Sonstige Regelungen

10.1.3.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

11 Begründung – Sonstiges

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.1.3 Kennwerte

11.1.3.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,97 ha

11.1.3.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,32	33,00 %
öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigte Zone	0,05	5,15 %
sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,01	1,03 %
private Grünflächen	0,58	59,79 %
Wasserflächen	0,01	1,03 %

11.1.3.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 18,75 %

11.1.3.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 10

11.1.3.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 10

11.1.3.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 25

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

11.1.4 Erschließung

11.1.4.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtentwässerungswerke Lindau

11.1.4.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau

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

11.1.4.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau

11.1.4.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindau

11.1.4.6 Müllentsorgung durch: ZAK

11.1.4.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Wasserleitung	€	20.300,-
Schmutzwasserkanalisation	€	42.800,-
Regenwasserkanalisation	€	60.000,-
Straßenbau	€	41.820,-
Baustelleneinrichtung	€	9.000,-
Nebenkosten	€	26.080,-
Gesamt	**€**	**200.000,-**

11.2 Zusätzliche Informationen

11.2.1 Planänderungen

11.2.1.1 Bei der Planänderung vom 23.07.2008 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtrats-Sitzung vom 22.07.2008 wie folgt Berücksichtigung:

- Herausnahme der Festsetzung "Pflanzung 2" (Streuobstwiese) und Festsetzung des bisherigen Bereiches der "Pflanzung 2" als "Pflanzung 1" (Gehölzstreifen)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

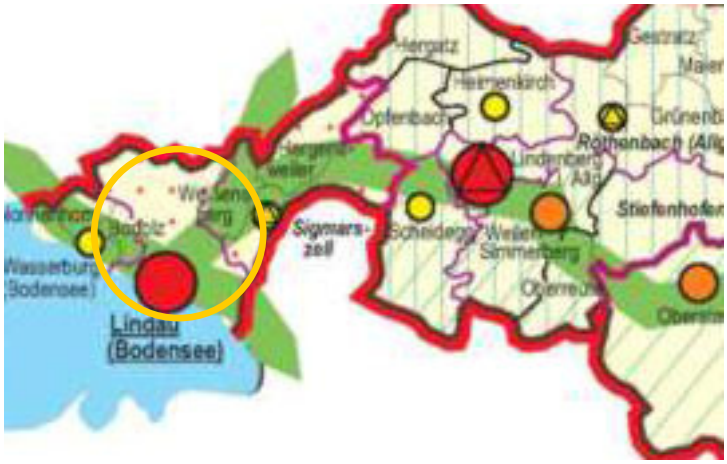
11.2.1.2 Bei der Planänderung vom 14.01.2011 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Stadtratsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Stadtratssitzung vom 25.01.2011 enthalten):

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

- Aufnahme einer Festsetzung zu Fledermaus-Nistkästen
- Erweiterung des Hinweises auf Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. bei denen der Verdacht besteht sowohl im zeichnerischen als auch im textlichen Teil
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (vom 10.01.2007), Darstellung im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Nr. 22 – Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee) und Bodenseeufer.



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (vom 10.01.2007), Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum.

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, ohne Darstellung, da Bereich aus der Genehmigung ausgenommen wurde.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Osten auf den geplanten Einmündungsbereich

Blick von Westen auf das ehemalige Betriebsgebäude der Eisengießerei

Blick von Süden auf die angrenzenden Gehölzstreifen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

14 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 24.04.2001. Der Beschluss wurde am 22.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB) vor Umstellung des Verfahrens (EAG-Bau)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 29.08.2001 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.12.2001 bis 17.01.2002 (Billigungsbeschluss vom 23.10.2001; Entwurfsfassung vom 27.09.2001; Bekanntmachung am 08.12.2001) sowie in der Zeit vom 02.01.2006 bis 03.02.2006 (Billigungsbeschluss vom 29.11.2005; Entwurfsfassung vom 31.10.2005; Bekanntmachung am 16.12.2005) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

14.3 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB) nach Umstellung des Verfahrens (EAG-Bau)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.09.2008 bis 24.10.2008 (Billigungsbeschluss vom 22.07.2008; Entwurfsfassung vom 23.07.2008; Bekanntmachung am 12.09.2008) und in der Zeit vom 02.05.2011 bis 13.05.2011 (Billigungsbeschluss vom 25.01.2011; Entwurfsfassung vom 14.01.2011; Bekanntmachung am 21.04.2011) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

14.4 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB) vor Umstellung des Verfahrens (EAG-Bau)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.12.2001 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 20.12.2005 bzw. mit Schreiben vom 21.12.2005 (Billigungsbeschluss vom 29.11.2005; Entwurfsfassung vom 31.10.2005) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

14.5 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB) nach Umstellung des Verfahrens (EAG-Bau)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 09.09.2008 (Billigungsbeschluss vom 22.07.2008; Entwurfsfassung vom 23.07.2008) sowie mit Schreiben vom 28.04.2011 (Billigungsbeschluss vom 25.01.2011; Entwurfsfassung vom 14.01.2011) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 13.07.2011 über die Entwurfsfassung vom 14.01.2011.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

14.7 Ausfertigung

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

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

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

Dem Bebauungsplan Nr. 40 "Am Motzacher Tobelbach" 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 (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am: 10.06.2008

Plan geändert am: 23.07.2008

Plan geändert am: 14.01.2011

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau/B.

(i.A. V. Nell)

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