www.buerosieber.de

Entwurf

Fassung vom 05.06.2018

Stadt Lindau (B)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 120 "Erweiterung Maria-Martha-Stift"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	10
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	12
5	Hinweise und Zeichenerklärung	13
6	Satzung	18
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	20
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	28
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	32
10	Begründung – Sonstiges	35
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	37
12	Begründung – Bilddokumentation	38
13	Verfahrensvermerke	**Fehler! Textmarke nicht definiert.**

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GVBl. S. 597)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

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

2.1

Seniorenwohnheim

Seniorenwohnheim

"Für die Bebauung vorgesehene Fläche und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung eines Seniorenwohnheimes.

Zulässig sind:

- Wohnungen für Senioren, inkl. der notwendigen Nebennutzungen wie z.B. Sanitärräume, Aufenthaltsbereiche mit Kochbereichen, Empfangsbereich mit Aufenthaltsbereich, Büro und Besprechungsräume
- dem Seniorenwohnheim zugeordnete Büroräume
- dem Seniorenwohnheim zugeordnete Räume für Dienstleistungen, wie z.B. Friseur, Physiotherapie, Veranstaltungsräume, Lagerräume, z.B. für Wäsche
- Sozialräume (Umkleideräume, Küchen und sonstige Aufenthaltsräume, Büro) für das Personal, welche in der Grundfläche untergeordnet sind
- Küche (inkl. Lagerräumen, Kühlräumen für Lebensmittel)
- Wohnungen für Mitarbeiter
- dem Wohnheim zugeordnete Werbeanlagen
- Sonstige für den Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur sowie Nebenanlagen, wie z.B. Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Be- und Entladeflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen

2.2 GR .... m^2

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche. Überschreitungen durch Auskragungen der Obergeschosse, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, sind zulässig.

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

2.3 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude); die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach, Walmdach oder Mansarddach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen). Geneigte, bündig zur Dachhaut verlaufende Außenwände (Mansarden-Außenwände) werden nicht berücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.
- Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 9,00 m werden nicht in die Wandhöhe einbezogen.

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

2.4 FH .... m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude); die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes (Ausnahme sind Schornsteine) den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Gebäuden mit Satteldach, Walmdach oder Mansarddach am höchsten Punkt des Firstes
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

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

2.5 H .... m ü. NN

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) 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; siehe Planzeichnung)

2.6

Baulinie; Überschreitungen und Unterschreitungen bis max. 0,20 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

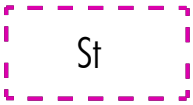
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7

Baugrenze

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

2.8



Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**

Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

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

2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.10 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

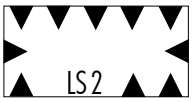
2.11

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 1** (für den gesamten Geltungsbereich) mit folgendem Inhalt:

– Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Büroräume) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile von Büroräumen ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{W,res}$ von mindestens 35 dB(A), für die Außenbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{W,res}$ von mindestens 40 dB(A).

– Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer), die keine Fensteröffnungen in Richtung Norden aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten lüftungstechnischen Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung mit Walzenlüfter, Einzel-Lüfter etc.) auszustatten, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

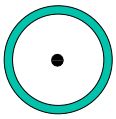
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

– Die Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Büroräume), die keine Fensteröffnungen in Richtung Norden aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten lüftungstechnischen Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung mit Walzenlüfter, Einzel-Lüfter etc.) auszustatten, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 

Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.14 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Silber-Pappel	Populus alba
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus minor

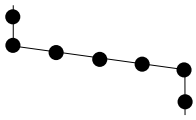
Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.15 

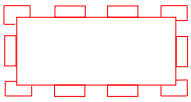
Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.16

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Maria-Martha-Stift" der Stadt Lindau (B).

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

2.17 

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

3.1 Baugestaltungssatzung

Es gilt die Baugestaltungssatzung der Stadt Lindau (B), Insel, in der jeweils gültigen Fassung.

3.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sind andere Dachformen zulässig.

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

3.3 SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

– Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.

– Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig; sie werden auf max. 1,50 m Höhe (senkrecht) bzw. 2,00 m Trauflänge beschränkt.

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

3.4 WD

Dachform **Walmdach** (auch als so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)

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

3.5 FD

Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.

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

3.6 MD

Dachform Mansarddach, bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude); für die Dachform Mansarddach gilt folgende Definition: Hauptgebäude mit Mansarddach sind solche, die je Dachseite über

zwei Dachflächen mit verschiedenen Dachneigungen verfügen, wobei die Sparrenlänge der jeweils oberen Dachflächen länger ist als die der jeweils unteren Dachflächen. Für Mansarddächer gilt, dass die Sparrenlänge der jeweils unteren Dachfläche maximal 60 % der Sparrenlänge der oberen Dachfläche betragen darf.

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

3.7 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 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

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

3.8 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Es gilt die Baugestaltungssatzung der Stadt Lindau (B), Insel, in der jeweils gültigen Fassung.

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

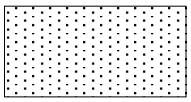
4.1

Im Geltungsbereich liegen folgende Bodendenkmäler:

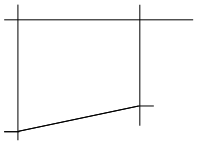
D-7-8424-0037 - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau. Das Plangebiet überlagert obengenanntes Bodendenkmal vollständig. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 (1) BayDSchG.

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 624

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4 **Werbeanlagen**

Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Lindau (B) vom 14.07.2006

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

5.5 **Artenschutz**

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

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

- Die Höhlenbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Der Baumschutz gem. DIN 18920, RAS-LP 4 ist zu beachten. Falls eine Fällung erforderlich wird, ist eine Höhlenkontrolle und eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Ggf. sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.
- Beim Verlust des Höhlenbaumes (Traueresche) sind als Ersatz für eine entfallende Höhlung, welche hohes Potenzial für Vögel und Fledermäuse bietet, zwei Starenkästen (z.B. Fa. Schwegler, Starenhöhle 3S), zwei Meisenkästen (z.B. Fa. Schwegler, Nisthöhle 1B, Flugloch-Durchmesser 32mm) sowie zwei künstliche

Fledermausquartiere (z.B. Fa. Schwegler, Fledermaushöhle 2F, Flachkasten 1FF) im nahen Umfeld an Bäumen und/oder Gebäuden anzubringen.

- Die Aufhängung von künstlichen Quartiere hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

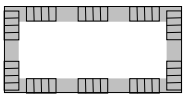
Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 22.01.2018 (Büro Sieber).

5.6

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

5.7 **Vorhandene Gehölze**

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

5.8 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG

"Bayerisches Bodenseeufer" (ID: LSG-00388.01), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.9 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen.

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

5.10 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).

Im Geltungsbereich liegen Bodendenkmäler. Die Bodendenkmäler stellen ein außerordentlich hochwertiges Kulturgut dar. Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der

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

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Lindau (B) eingesehen werden.

5.11 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 (B) noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

6 Satzung

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Stadtrat der Stadt Lindau (B) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 120 "Erweiterung Maria-Martha-Stift" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 120 "Erweiterung Maria-Martha-Stift" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 05.06.2018.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 120 "Erweiterung Maria-Martha-Stift" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 05.06.2018 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.10.2017 (6 Pläne, Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss, 4. Obergeschoss) und vom 16.10.2017 (4 Pläne, Ansicht Nord, Ansicht Ost, Ansicht Süd, Ansicht West).

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse als auch die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachformen, die Dachneigung, die Gliederung und das Material sowie die Farbe der Fassaden und die Freiraumplanung abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 05.06.2018 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 zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Maria-Martha-Stift" der Stadt Lindau (B) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Lindau (B) den .....

.....
(Dr. Gerhard Ecker, Oberbürgermeister)

(Dienstsiegel)

7 Begründung – Städtebaulicher Teil

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Seniorenwohnheimes Maria Martha Stift.

7.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil "Insel" der Stadt Lindau (B).

7.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 120 "Erweiterung Maria-Martha-Stift" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 120 "Erweiterung Maria-Martha-Stift" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der Planbereich erstreckt sich über eine Fläche von 0,27 ha. Südlich grenzt die "Zwanzigerstraße" an und nördlich, über eine Grünfläche, der "Kleine See". Westlich des Planbereiches befindet sich ein Kindergarten, östlich schließen Wohn- und Geschäftshäuser an.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 621, 623 und 624 der Gemarkung Lindau.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit das Gebäude des bestehenden Alten- und Pflegeheimes (Fl.-Nr. 623/624) sowie m Bereich des Fl.-Nr. 621 ein Wohngebäude mit Verbindungsgang zum bestehenden Alten- und Pflegeheim.

Des weiteren befinden sich Bäume und Sträucher auf den Grundstücken.

7.2.1.2 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes. Dieses entspricht nicht mehr den Vorgaben des Bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetztes sowie den aktuellen Brandschutzbestimmungen. Der Westflügel, Zwanzigerstraße 22 (Fl.-Nr. 623/624) ist für die erforderliche Neukonzeption, auf Grund des differierenden Höhenniveaus zum Hauptbau nicht nutzbar und soll abgebrochen werden. Der Westflügel soll entsprechend des Bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetze und in der Geschossigkeit entsprechend dem Hauptgebäude neu errichtet werden. Zur Gewährleistung einer barrierefreien horizontalen Erschließung auf allen Geschossen soll der Zwischenbau in Richtung Süden vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss erweitert werden.

7.2.2.2 Die Situation stellt sich wie folgt dar:
Das Bestandsgebäude besteht aus vier Gebäudebereichen mit unterschiedlicher Anzahl an Geschossen und Nutzungen.
Inselresidenz, Zwanzigerstraße 16:
Dieses Gebäude wird nur im 1. Obergeschoss als Pflegeeinrichtung genutzt, der Standard entspricht den Vorgaben der Heim Mind. VO 1983
Haupthaus, Zwanzigerstraße 20:
In diesem Gebäude befindet sich im Erdgeschoss der Haupteingang.
Im ersten Obergeschoss erfolgt der bauliche Übergang zur Inselresidenz und zum Westflügel derzeit über Treppen. Im Dachgeschoss wohnen mobile Personen ohne Pflegestufe
Westflügel:
In diesen Gebäudeteil wohnen mobile Personen ohne Pflegestufe oder mit Pflegestufe 0
Die Bäder sind nicht barrierefrei gebrauchstauglich. Die Türen der Bäder haben eine Durchgangsbreite von 68 cm, in den Bädern sind z.T. Badewannen und Duschtassen installiert.
Kleines Haus Zwanzigerstraße 26:
In diesem Haus 1. OG – 3.OG wohnen ausschließlich mobile Personen der Pflegestufe 0.

Zusammengefasst erfüllt nur 1 Einzelzimmer im Bestand alle Anforderungen, die an ein uneingeschränkt rollstuhlfähiges Zimmer gestellt werden. Die Forderung nach 25% uneingeschränkt rollstuhlfähigen Plätzen kann erst nach Abschluss der geplanten Baumaßnahme erfüllt werden. Ebenso wird die Einzelzimmerquote aktuell auch deutlich unterschritten. Nach Errichtung des Neubaus wird sie ca. 80% betragen.

7.2.2.3 Auf der Grundlage der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung der statistischen Ämter ist davon auszugehen, dass der Altersquotient der Bevölkerung in Bayern von derzeit 32 Prozent auf 36,3 Prozent im Jahr 2020 und 67,7 Prozent im Jahr 2060 steigen wird. Im Landkreis Lindau wird die Altersgruppe ab 80 Jahren im Zeitraum 2010 bis 2035 auf 182 Prozent ansteigen. Bei

der Altersgruppe ab 90 Jahren wird es im selben Zeitraum einen Anstieg auf 310 Prozent geben. Etwa 60 Prozent der Menschen, die dieser Altersgruppe angehören, werden pflegerisch in einem Heim betreut. Der Landkreis Lindau hat auf Grundlage des "Gesetzes zur Ausführung der Sozialgesetze" ein seniorenpolitisches Gesamtkonzept in Auftrag gegeben, das laufend fortentwickelt wird. In diesem wird unter anderem festgestellt, dass die ambulanten Versorgungsstrukturen nicht im benötigten Maße entwickelt sind. Es gibt einen erheblichen Mangel an Kurzzeitpflegeplätzen. In einer Stellungnahme des Landratsamtes Lindau zum Bauvorhaben des Maria-Martha-Stift vom 18.05.2017 heißt es: "Laut diesem Gutachten (das Seniorenpolitische Gesamtkonzept von 2011) gab es im Dezember 2008 17 Pflegeeinrichtungen mit insgesamt 1.186 Pflegeplätzen. Bei unserer letzten Erhebung zum 31.12.2016 gab es noch 16 stationäre Pflegeeinrichtungen mit insgesamt 1.122 Pflegeplätzen. Anfang dieses Jahres hat eine Einrichtung in Lindau geschlossen, so dass sich die aktuelle Platzzahl nun auf 1.084 beläuft. Der Abbau von 102 Pflegeplätzen im Landkreis in den letzten Jahren kann nach unserer Einschätzung nicht in vollem Umfang durch die bestehenden ambulanten Versorgungsstrukturen abgefedert werden, so dass wir die von Ihnen geplante Erhöhung der Platzzahl als eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Angebotes betrachten, die wir ausdrücklich begrüßen."

7.2.2.4 Das Betreuungskonzept, welches dem Vorhaben zugrunde liegt, basiert auf dem humanistischen Ansatz der Eden Alternative. Diese begreift den Menschen als Wesen, das nur dann Glück und Erfüllung finden kann, wenn es in eine gelebte Normalität eingebunden ist. Dazu gehört es, sich an Arbeiten zu beteiligen, Spontanität leben zu dürfen, seinen Mitmenschen zu helfen und am Leben der Stadt teilhaben zu können. Oberstes Ziel der Eden Alternative ist es, den Krankenhaus-Charakter, der vielen Heimen innewohnt, so weit wie möglich zu beseitigen, und stattdessen das ganz normale Leben in den Vordergrund zu stellen.

7.2.2.5 Dadurch dient das Vorhaben der Berücksichtigung der sozialen Belange der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der alten Menschen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Demenzkranke stellen die verwundbarste Gruppe unter den Heimbewohnern dar. Sie sind besonders anfällig für Reizüberflutungen durch die Umwelt, wozu insbesondere Hitze, schlechte Gerüche, ungenügende Beleuchtung, aber auch ein ungemütliches Wohnumfeld zählen. Diese sogenannten Umweltstressoren werden durch die gegebene Heimarchitektur hervorgerufen, zumindest aber begünstigt. Darum sollen als Leitbild für die Gestaltung der Lebensumgebung von alten Menschen mit und ohne Demenz die Familie und die private Wohnung dienen. Darum sollen in dem Neubau auf jeder Etage Wohneinheiten geschaffen werden, in denen maximal 12 Personen zusammenleben. Durch die Einzelzimmer wird ein höherer Grad an Privatsphäre erreicht, wodurch sich die eingangs genannten psychotischen Symptome reduzieren lassen. Zudem wird es auf jeder Etage ein großzügig bemessenes Wohnzimmer geben mit Zugang nach draußen. Die Größe der Wohnzimmer muss so bemessen sein, dass Gruppenaktivitäten möglich sind. Es muss aber auch ausreichend Platz für diejenigen vorhanden sein, die das Geschehen nur passiv vom Sessel aus verfolgen möchten. Weiterhin werden

im Erdgeschoss mehrere große Mehrzweckräume benötigt, die auch von außen zugänglich sind und die parallel für die vielfältigen Aktivierungsangebote genutzt werden sollen: Kreativwerkstatt, Andachtsraum, Sport- und Therapieraum sowie Musikzimmer.

Aus den dargestellten innerbetrieblichen und übergeordneten gesellschaftlichen Gründen erwächst der Stadt Lindau ein Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB bauleitplanerisch einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

7.2.3.2 Die Stadt Lindau (B) verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 13.07.2013). Die überplanten Flächen werden hierin als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Soziale Zwecke Alte" dargestellt. Der Nutzungszweck "Seniorenwohnheim" kann somit aus der Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt.

7.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich folgende Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG):

– Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau (D-7-8424-0037)

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

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes hingewiesen.

7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, das bestehende Alten- und Pflegeheim auf die aktuellen Vorgaben des Bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetztes sowie die aktuellen Brandschutzbestimmungen anzupassen. Die lokale Versorgung mit zeitgemäßen Seniorenwohnungen soll gewährleistet werden.

7.2.4.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Maria-Martha-Stift" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

– bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

– die zulässige Grundfläche liegt bei 2700 m² und folglich unter 20.000 m².

– es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Seniorenwohnheim" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

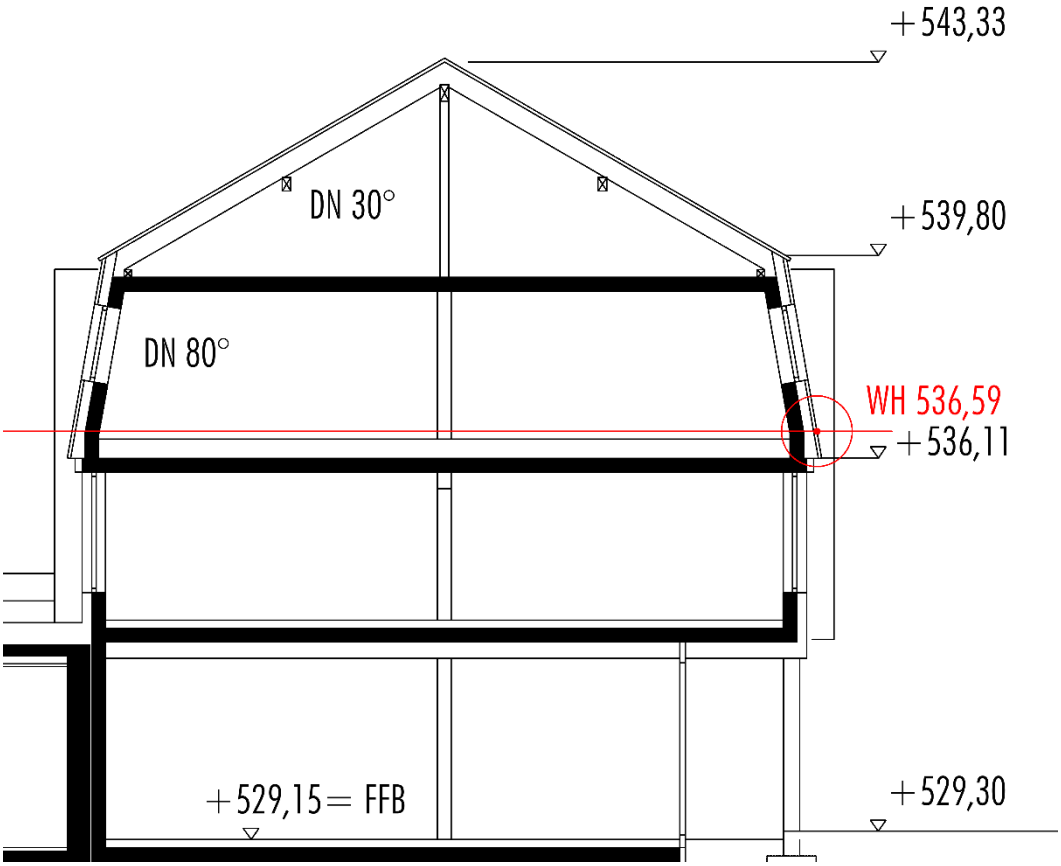
7.2.5.2 Für das Plangebiet ist der Gebiets-Typ "Seniorenwohnheim" festgesetzt. Es wird dadurch eindeutig geregelt, dass innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Seniorenwohnheim sowie die jeweils dafür erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind. Diese sind in einer Positivliste aufgeführt. Aufgrund des allgemein knappen Wohnraumangebotes im gesamten Stadtgebiet Lindau werden nur Wohnungen für Mitarbeiter zugelassen.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

– Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GR) im Plangebiet ist genau auf die in Baugrenzen vorgesehen Gebäude zugeschnitten, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen sind.

– Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen ist auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichneten Gebäude und das Bestandsgebäude Nr. 26 zugeschnitten. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenpunkte eindeutig bestimmt.

– Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) über NN ist auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnete Gebäude zugeschnitten und schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.



Schematische Darstellung des maßgeblichen Schnittpunktes des senkrechten Teiles der Außenwand mit der Dachhaut beim Mansarddach.

7.2.5.4 Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Diese wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig festgelegt.

7.2.5.5 Um die bestehenden Raumkanten im historischen Ensemble einzuhalten, wird im nördlichen sowie westlichen Bereich eine Baulinie festgesetzt.

7.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass genau das Vorhaben, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet bzw. das Bestandsgebäude (Nr. 26) hineinpasst.

7.2.5.7 Als steuerndes Element wird die Anordnung der Stellplätze auf geringe Bereiche im Osten des Plangebietes festgesetzt.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das Plangebiet ist von Norden über die "Zwanziger Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Zwanzigerstraße" sind weitere Anbindungen an die Bundes-Straße 12 gegeben.

7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle des Stadtbusses Lindau im Bereich der "Zwanzigerstraße" gegeben.

7.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

7.2.8.1 Auf das Vorhaben wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Zwanzigerstraße ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen auf das Vorhaben gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 20.12.2017).

Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet (MI) im geplanten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Maria-Martha-Stift" tagsüber und nachts überschritten werden. Im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) wird der Orientierungswert von 60 dB(A) an den südlichen Fassaden des Vorhabens um bis zu 4 dB(A) überschritten. An den östlichen und westlichen Fassaden wird der Orientierungswert um bis zu 3 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) wird der Orientierungswert von 50 dB(A) an der südlichen Fassade um bis zu 5 dB(A) und an den östlichen und westlichen Fassaden um bis zu 4 dB(A) überschritten. Im Bereich der zu errichtenden Balkone wird der Orientierungswert von tagsüber 60 dB(A) eingehalten.

Im vorliegenden Fall lässt sich eine aktive Lärmschutz-Maßnahme aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Verkehrsflächen nicht sinnvoll umsetzen. Zudem wäre eine Lärmschutzwand in Bezug das Ortsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Der Konflikt soll daher gemäß den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Umsetzung passiver Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen, Festsetzung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile, aktive lüftungstechnische Anlagen) gelöst werden. Da die Orientierungswerte der DIN 18005-1 an mehreren Fassaden überschritten werden, ist eine Orientierung der zum

Lüften erforderlichen Fensteröffnungen nur eingeschränkt möglich. Aus diesem Grund soll die Konfliktlösung auch durch aktive lüftungstechnische Anlagen erfolgen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

7.2.9 Wasserwirtschaft

7.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird zum einem Teil direkt vor Ort versickert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

7.2.9.4 Der überplante Bereich wird an die städtische Frischwasserleitung angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.9.5 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 des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

7.2.10 Geologie

7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 120 "Erweiterung Maria-Martha-Stift" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 120 "Erweiterung Maria-Martha-Stift" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt im Randbereich der Altstadt von Lindau, am nördlichen Ufer der Insel. Nördlich angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche welche wiederum an den "kleinen See" angrenzt. Ebenso westlich angrenzend befindet sich die "Sina-Kinkelin-Anlage" (öffentliche Parkfläche mit Gehölz- und Baumbestand). Südwestlich grenzt Bebauung in Form eines mehrstöckigen Wohngebäudes an. Ebenso in westlicher Richtung grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung an. Hierbei handelt es sich um ein der Maria-Martha-Stift angegliedertes, ebenfalls mehrstöckiges Gebäude. Südlich grenzt das Plangebiet an die "Zwanzigerstraße" an. Im Plangebiet selbst befinden sich wenige Grünstrukturen. Im südlichen Teil zwischen Bestandsgebäude und Straße befindet sich eine private Grünfläche mit mehreren Sträuchern/Hecken, hochgewachsenen Gehölzen und wenigen Bäumen.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst bestehen im Moment größere Gehölzstrukturen in der vorhandenen Grünfläche, welche als Lebensraum für verschiedene (ubiquitäre) Tierarten genutzt wer-

den können. Hier kommen verschiedene Gehölze sowie Bäume (bspw. Birke, Traueresche, Rotbuche) vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet bis dato nicht nachgewiesen. Allerdings konnten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung (siehe hierzu Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 22.01.2018, Büro Sieber) Habitatstrukturen in Form von Höhlungen in der Traueresche sowie der Buche nachgewiesen werden, welche Quartierpotenzial für geschützte Arten aufweisen.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Schutzgebiete oder kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Lediglich in nördlicher Richtung mit einer Entfernung von etwa 30 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Bayerisches Bodenseeufer" (ID: LSG-00388.01).

8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet ist nahezu vollständig durch Bestandsgebäude und sonstige Flächen wie Parkflächen sowie Parkflächen anthropogen überprägt. Bestandsgebäude, Parkflächen oder sonstige teilweise versiegelte Bereiche wie Terrassen oder Fußwege prägen das Plangebiet. Unversiegelte Böden sind lediglich im Bereich der privaten Grünfläche (Garten) aufzufinden. Die Böden im diesen Bereich können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Die Bodenbedingungen werden laut Übersichtsbodenkarte (bayernatlas.de) bodenkundlich nicht differenziert bzw. bestehen aus anthropogen verursachten Aufschüttungen.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächen- oder Fließgewässer. In nördlicher Richtung, etwa 30 m Entfernung befindet sich der "kleine See" (Teilbereich des Bodensee). Mit Hang- oder Sickerwasser ist nicht zu rechnen. Bestehende Überflutungs-Probleme auf Grund des bei Starkregen-Ereignissen von Norden (kleiner See) her zuströmenden Oberflächenwassers ist nichts bekannt kann jedoch nicht gänzlich auf Grund der Nähe zum See ausgeschlossen werden.

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Der überplante Bereich könnte in einer Kaltluftleitbahn zwischen dem kleinen See und der Altstadt liegen. Die bestehenden Gehölzstrukturen und Bäume der Grünfläche dienen der Frischluftproduktion.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der Bereich hat für das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung, da er die vom Festland aus wahrnehmbare bauliche Außenkante der Insel mitbestimmt. Aus diesem Grund soll die Blockrandbebauung des Bestandes mit Hilfe der festgesetzten Baulinien auch im Neubau des Westflügels und des Gebäudes "Zwanzigerstraße 26" fortgeführt werden.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der geplanten Bebauung geht auf Grund der Versiegelung Lebensraum in Form der Gartenanlage (private Grünfläche) verloren. Des weiteren werden durch die Errichtung der Baukörper die im Westen und evtl. im Süden des Plangebietes bestehenden (Höhlen-) Bäume und Gehölze ggf. teilweise gerodet. Zudem könnten durch die Errichtung der geplanten Baukörper unter Umständen manche der vor allem in den Randbereichen des Plangebietes vorkommenden Sträucher zudem gerodet werden. Durch die Fällung der Trauerresche sind artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen für den Wegfall der Baumhöhle umzusetzen (siehe hierzu Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 22.01.2018, Büro Sieber sowie Kapitel 5 Hinweise und Zeichenerklärung).

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Eine Beeinträchtigung des 30 m entfernten Landschaftsschutzgebietes "Bayerisches Bodenseeufer" wird nicht gegeben sein.

8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Pflanzen dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering.

8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung wird die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch eine ggf. stattfindende Fällung der Bäume, könnte damit die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung dieser entfallen. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit geringen Einbußen an der Erlebbarkeit des städtischen Umfeldes zu rechnen. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die städtische Struktur einfügt.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Die Planfläche ist teilweise mit älteren, hohen Bäumen bewachsen. Es handelt sich dabei teilweise um einen naturschutzfachlich hochwertigen Gehölzbestand mit Höhlungen. Um diesen in seinem Bestand weitestgehend zu sichern, werden die Bäume in diesem Bereich als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Vergleich hierzu artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 22.01.2018 (Büro Sieber).

8.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neo-phytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

8.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

8.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

8.2.3.6 Die Höhen der Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschafts- und Stadtbildes minimiert werden können.

8.2.3.7 Um den vorhanden Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Mansarddach und die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Dachformen für die jeweiligen Gebäude. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben. Für den westlichen Bereich sind weitere Dachformen, wie Satteldach und Walmdach zugelassen. Das bestehende Gebäude Nr. 26 besitzt ein Walmdach.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen berücksichtigt die beim Mansarddach, Walmdach und Satteldach üblichen Dachneigungen. Ansonsten gelten die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Dachneigungen.

9.1.1.3 In bewusster Abweichung zu der Baugestaltungssatzung der Stadt Lindau wurden für das Vorhaben Westbalkone geplant. Diesem Vorgehen liegt die Eden-Alternative mit ihren positiven Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner zugrunde. Diese begreift den Menschen als Wesen, das nur dann Glück und Erfüllung finden kann, wenn es in eine gelebte Normalität eingebunden ist. Dazu gehört es, sich an Arbeiten zu beteiligen, Spontanität leben zu dürfen, seinen Mitmenschen zu helfen und am Leben der Stadt teilhaben zu können. Oberstes Ziel der Eden Alternative ist es, den Krankenhaus-Charakter, der vielen Heimen innewohnt, so weit wie möglich zu beseitigen, und stattdessen das ganz normale Leben in den Vordergrund zu stellen. Dazu gehört auch einem selbstverständlichen Bedürfnis nachzugeben, an die frische Luft zu gehen. Dadurch würde sich die Lebensqualität der Bewohner erheblich verbessern.

Auch in der Mobilität eingeschränkte Personen haben ein Recht darauf, regelmäßig nach draußen zu gelangen. Die Praxis zeigt: Je einfacher der Zugang nach draußen ist, umso häufiger profitieren die alten Menschen vom Aufenthalt an der frischen Luft. Dieser ist ungemein wichtig und wirkt nicht nur wie eine Lichttherapie für die Psyche, bei der depressive Stimmungen positiv beeinflusst werden. Wer sich regelmäßig im Freien aufhält, nimmt besser Vitamin D auf, was gerade im Alter angesichts immer brüchiger werdender Knochen von großer Bedeutung ist (Stichwort: Osteoporoseprophylaxe).

Der Aufenthalt an frischer Luft trägt wesentlich zur Steigerung des Wohlbefindens und zur Erhaltung der Gesundheit bei.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

9.2.1.1 Im Rahmen der vorliegenden Planungen werden die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung nicht in Kraft gesetzt. Im vorliegenden Fall wird von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO

Gebrauch gemacht, wonach sich die Abstandsflächen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Stellung des Gebäudes ergeben. Im vorliegenden Fall geschieht dies durch die Festsetzung einer Baugrenze (Ziffer 2.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sowie der Höhe (Wand- und Firsthöhen) des Hauptgebäudes über NN. Damit sind die Festsetzungen, aus denen sich die tatsächlichen Abstände zur Umgebungsbebauung ergeben, hinreichend bestimmt, eine gesonderte Vermaßung ist nicht erforderlich (zur Vermaßung vgl. Busse/Dirnberger, Die neue Bayerische Bauordnung, 3. Auflage 2007, Art. 6, Randnummer 13).

9.2.1.2 Von der Möglichkeit des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO wird im vorliegenden Fall auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation der Insel Lindau (B) Gebrauch gemacht. Bei der Insellage Lindau (B) handelt es sich über einen langen Zeitraum gewachsene geschlossene Blockrandstruktur ohne seitliche Abstandsflächen, bzw. wie auf dem für das konkrete Vorhaben entscheidenden nördlichen Auffüllgelände der Insel nur mit Abstandsflächen nach Süden. Dies ist nicht mit einem modernen Baugebiet zu vergleichen, bei dem die Inkraftsetzung des Abstandsflächensystemes nach BayBO möglich wäre. Wie bei historischen bzw. gewachsenen Ortskernen bekannt ist, entwickelt sich die Bebauung nicht anhand einer einheitlichen Rechtslage, sondern über viele Jahre hinweg, so dass eine Anordnung der Abstandsflächentiefen der BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 2 BayBO nicht möglich wäre, da diese Abstandsflächentiefen auf Grund der vorhandenen und gewachsenen Bebauung nicht umsetzbar wären. Um aber den Zielvorgaben der "Innen- vor Außenentwicklung" sowie der Nachverdichtung vorhandener Baugebiete folgen zu können, ist es erforderlich in diesen Bereichen von dem von der BayBO vorgeschlagenen Abstandsflächentiefen abzuweichen, um eine Bebauung überhaupt zu ermöglichen. Gerade für diese Fälle ist Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO bzw. Art. 6 Abs. 7 BayBO vorgesehen.

9.2.1.3 Durch die gewählte Regelung werden auch die Funktionen der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.

9.2.1.4 Hinsichtlich des Brandschutzes ist festzustellen, dass auf Grund der geltenden Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten bereits heute sehr hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten sind, die eine Gefährdung von Nachbargebäuden nahezu ausschließen. Darüber hinaus ist das Vorhaben für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar. Gleiches gilt auch für die Nachbarbebauung, die ebenfalls mit Rettungsfahrzeugen weiterhin erreicht werden kann. Dies gilt auch für den Fall, dass im Rahmen einer Neubebauung von Nachbargrundstücken, Gebäude näher an bestehende Grundstücksgrenzen heranrücken sollten.

9.2.1.5 Der Belang "Belichtung" ist ausreichend bei den vorliegenden Planungen berücksichtigt worden. Es ist anzumerken, dass die Bebauung lediglich im nordöstlichen Bereich des Gebäudes Nr. 24 an der "Zwanziger Straße" nahe an die Nachbarbebauung heranrückt. Auf Grund des Sonnenverlaufes ist dieses jedoch durch das Vorhaben hinsichtlich der Belichtungssituation nicht nachteilig betroffen. Eine vergleichbare Beurteilung ist im Falle einer Neubebauung von Nachbargrundstücken zu erwarten, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Bestandsgebäude bereits sehr nah an ihren eigenen Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Auch die Belange der Belüftung werden nach Ansicht der

Stadt Lindau (B) berücksichtigt. Von dem Vorhaben ist keine Barrierefunktion hinsichtlich des Luftstromes zu erwarten.

9.2.1.6 Das Gebrauchmachen von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO ist auch nicht unangemessen. Grundsätzlich stellt die Bayerische Bauordnung unterschiedliche Instrumente zur Regelung der Abstandsflächen im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung. Neben dem grundsätzlichen Erfordernis der Einhaltung von Abstandsflächen, sieht Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO bestimmte Abstandsflächentiefen vor und beschreibt diese. Diese sind jedoch nur anzuwenden, soweit sie in einem Bebauungsplan ausdrücklich angeordnet werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 1. Halbsatz BayBO). Darüber hinaus hat eine Gemeinde auch die Möglichkeit eine gesonderte Abstandsflächensatzung zu erlassen (Art. 6 Abs. 7 BayBO), die grundsätzlich eine Abstandsfläche von 0,4 H anordnet, oder, wie geschehen, durch einen Bebauungsplan Abstandsflächen geringerer Tiefe anzuordnen. Dies ist zulässig, wenn die städtebauliche Konzeption dies erfordert oder der Verwirklichung einer qualifizierten städtebaulichen Lösung dienlich ist. Nach Ansicht der Stadt Lindau (B) sind diese Punkte gegeben. Das Vorhaben dient der Stärkung und Entwicklung der Ortsmitte und soll eine städtebaulich sinnvolle und gewünschte Dominante schaffen. Diese städtebauliche Konzeption soll verwirklicht werden. Es bleibt festzustellen, dass die Bayerische Bauordnung vorliegend, zumindest über Art. 6 Abs. 7 der Stadt die Möglichkeit gegeben hätte, die Abstandsflächen dem Grunde nach auf 0,4 H zu reduzieren. Von dieser Möglichkeit möchte die Stadt jedoch zu diesem Zeitpunkt keinen Gebrauch machen. Die getroffene Regelung zu den Abstandsflächen stellt nach Sicht der Stadt Lindau (B) einen Ausgleich zwischen den Belangen des Vorhabenträgers und der Nachbarn dar. Einerseits wird die von der Stadt gewünschte flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Plangebietes erreicht, andererseits werden die Belange "Belichtung, Belüftung, Brandschutz" eingehalten. Dabei wird auch berücksichtigt, dass die im südlichen Bereich angrenzenden Gebäude teilweise sehr nahe an der eigenen Grundstücksgrenze errichtet wurden ohne selbst die Abstandsflächen auf ihrem Grundstück einzuhalten. Im Rahmen der vorliegenden Planungen kann nach Auffassung der Stadt Lindau (B) nicht alleine der Vorhabenträger für einen Ausgleich oder eine Lösung dieses Umstandes herangezogen werden. Trotz der Einhaltung der Belange "Belichtung, Belüftung, Brandschutz" sollen die Beeinträchtigungen für die angrenzende Nachbarschaft weiter minimiert werden. Insbesondere um die Belichtung und die Blickbeziehung Richtung Norden zu verbessern, wurde die Höhe des Zwischenbaus begrenzt. Zudem ist als Dachform allein das Flachdach zulässig. Aus diesem Grund wird an der bisherigen Regelung zu den Abstandsflächen festgehalten.

9.2.2 Stellplätze und Garagen

9.2.2.1 Die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen ebenerdigen Stellplätze sind von ihrer Anzahl ausreichend für das geplante Vorhaben. Das Gebiet ist durch die Haltestelle des Stadtbusses gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

10 Begründung – Sonstiges

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,27 ha

10.2.1.2 Die Fläche von 0,27 ha wird zu 100% als Baufläche festgesetzt.

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtentwässerungswerke Lindau

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B)

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B)

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindau (B)

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

10.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 120 "Erweiterung Maria-Martha-Stift" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen

(Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

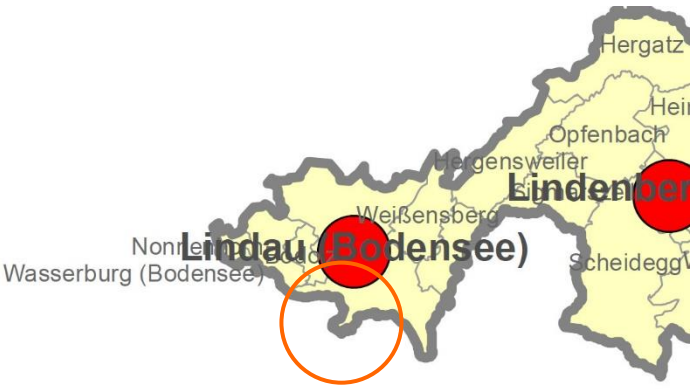
10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

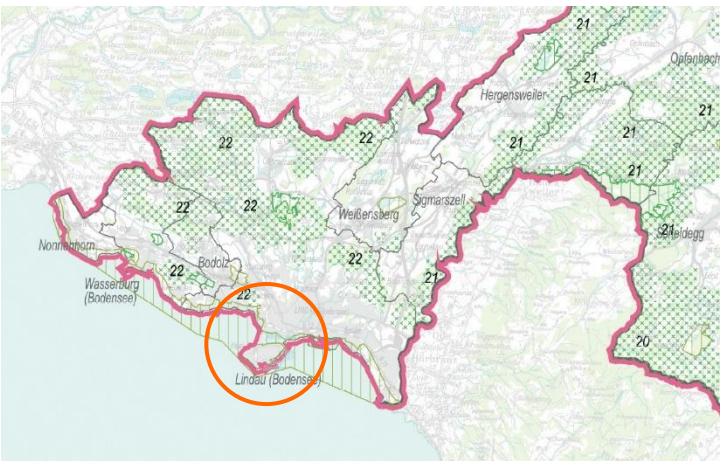
10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 05.06.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 27.06.2018 enthalten):

- Ergänzung von Hinweisen zum Brandschutz
- Ergänzung der Begründung zur Höhe bei Punkt 7.2.5.3
- Änderung der zulässigen Wand- und Firsthöhe
- Ergänzende Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

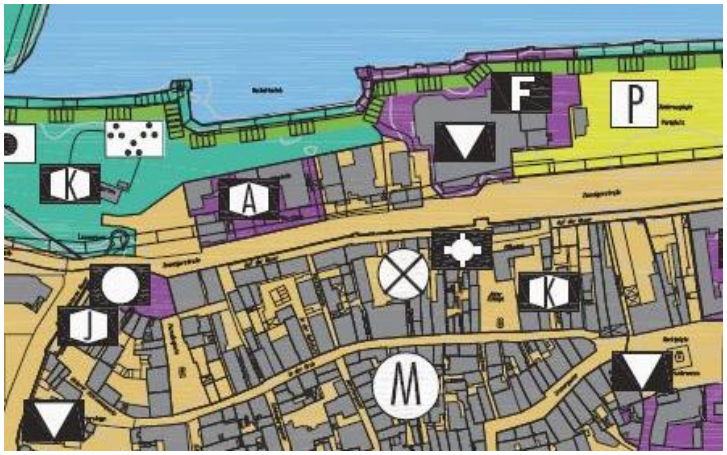
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum", Mittelzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte "Natur und Landschaft"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Soziale Zwecke Alte"



Blick von der "Zwanziger Straße" auf das bestehende Gebäude des Maria-Martha-Stifts

Blick von der "Zwanziger Straße" nach Westen

Blick von der "Zwanziger Straße" nach Osten

Blick von Norden auf Gebäude Nr. 22/ Nr. 20 des Maria-Martha-Stifts

Blick von Norden.
Links im Bild Gebäude Nr. 20, rechts im Bild Gebäude Nr. 26

Blick von Norden auf Gebäude Nr. 26

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat in der Sitzung vom 21.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2018 bis 25.05.2018 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2018 bis 27.04.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .....bis.....erneut öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis .....erneut beteiligt.

Die Stadt Lindau (B) hat mit Beschluss des Stadtrats vom .....den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Stadt Lindau (B), den .....

.....
(Dr. Gerhard Ecker, Oberbürgermeister)

(Dienstsiegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Lindau (B), den .....

.....
(Dr. Gerhard Ecker, Oberbürgermeister)

(Dienstsiegel)

Plan aufgestellt am: 23.01.2018

Plan geändert am 05.06.2018

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Sandra Scheck)

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.