Stadt Lindau
(Bodensee)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112 „Hangnachweg“

Begründung

Fassung vom: 10.04.2015

BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

INHALT:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Räumliche und strukturelle Situation	3
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
4.	Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	4
5.	Anlass der Planung	4
6.	Verfahrensbearbeitung	5
7.	Generelle Ziele der Planung / Planungskonzeption	6
8.	Auswirkungen der Planung	6
	8.1 Verkehr	6
	8.2 Versorgung und Entsorgung	6
	8.3 Klimaschutz und energetischer Standard	7
	8.4 Artenschutz	7
	8.5 Eingriffs- / Ausgleichs – Bilanzierung	7
	8.6 Immissionsschutz	8
9.	Altlasten	10
10.	Durchführungsvertrag	10
11.	Begründung der Festsetzungen	10
	11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
	11.2 örtlichen Bauvorschriften	12
12.	Flächenbilanz	12
13.	Kosten der städtebaulichen Maßnahme	12
14.	Anlagen	12

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5.820 m², mit dem Flurstück Nr. 1585 und einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 1588.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch landwirtschaftliche Fläche, Flurstück Nr. 1584,
Im Osten	durch die östliche Teilfläche, Flurstück Nr. 1588,
Im Süden	durch die öffentliche Verkehrsfläche Hangnachweg, Flurstück Nr. 1435/3 und durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 1589/3, 1589/5, 1589, 1589/4 und 1589/2,
Im Westen	durch die Wegefläche, Flurstück Nr. 1561/2 und das Wohngrundstück, Flurstücke Nr. 1588/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhochsteg der Stadt Lindau (B), westlich der Landesgrenze.
Die ehemals von einer Gärtnerei genutzte Fläche wird derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt. Im Osten befinden sich kleinflächig Ruderalflächen entlang des Zufahrtsweges.

Direkt angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

- Im Norden Obstplantage
- Im Osten Wohn- und Lagergebäude
- Im Südosten landwirtschaftliche genutzte Fläche (Acker)
- Im Süden und Westen Wohnbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit Privatgärten

Im nördlichen Umfeld liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Nordosten liegt in etwa 80 m Entfernung der südliche Ausläufer des Leiblachtalwaldes.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

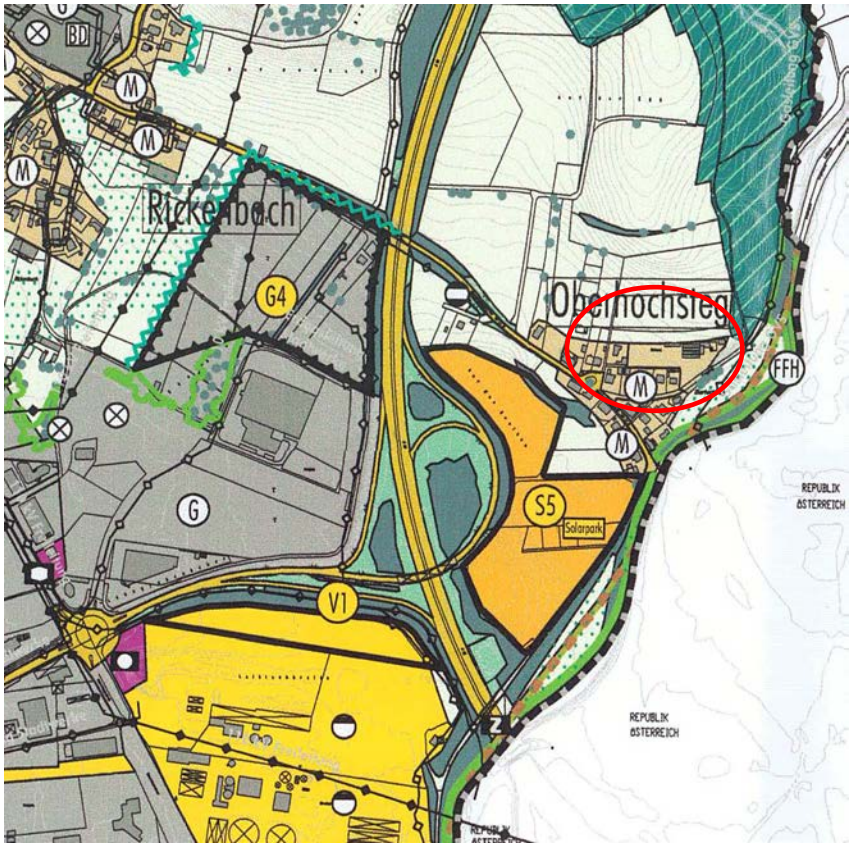
Die Grundstücke im Plangebiet sind im Privatbesitz.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG (FNP)

Der seit 2013 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lindau (B) stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Gemischte Baufläche“ und für die geplante Ausgleichsfläche „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Natur- und Landschaftsschutz

Die Leiblach verläuft etwa 80 m südöstlich des Plangebietes. Das Gewässer und seine bachbegleitende Gehölze sind als Natura2000-Schutzgebiet ausgewiesen (FFH 8424-371-02: Laiblach und Lindauer Ach). Geschützt sind die beiden Fischarten Groppe und Strömer sowie die Lebensraumtypen Erlen-Eschen-Auenwälder sowie Schlucht- und Hangmischwälder. Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

5. ANLASS DER PLANUNG

Der Vorhabenträger - Michael Bühler GaLa Bau, Hangnachweg 13 in 88131 Lindau - beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Mehrfamilienhausbebauung mit 4 Wohngebäuden als Ortsrandabrundung zu errichten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung an diesem Standort zu schaffen, sollen projektbezogen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

6. VERFAHRENSBEARBEITUNG

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung
Es ist vorgesehen, das seit der Novellierung des BauGB 2007 bestehende Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB anzuwenden. Diese Bebauungspläne dienen der

Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Lage am Ortsrand des Ortsteiles Oberhochsteg, durch umgebende Wohn- und Mischgebietsnutzungen. Das Grundstück wurde in der Vergangenheit intensiv als Gärtnerei genutzt. Nach Aufgabe der Gärtnerei und Freiräumung des Grundstückes soll mit der geplanten Bebauung der Siedlungsrand wieder arrondiert werden und die „Baulücke“ im Siedlungsrand wieder geschlossen werden.

In Anbetracht des umgebenden Bebauungszusammenhanges stellt das Vorhaben damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung sowie zur Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Fläche dar, somit ist § 13 a BauGB anwendbar.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“
Ein Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass der Geltungsbereich des Plangebietes kleiner als 2,0 ha groß ist. Unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung des ehemals als Gärtnerei genutzten Bereiches sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung. In Abstimmung mit dem LRA Lindau wurde eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erstellt, u.a. mit dem Planungsziel einer qualitativ hochwertigen Ortsrandeingrünung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Michael Bühler GaLa Bau, Hangnachweg 13 in 88131 Lindau (Eigentümer des Flurstückes Nr. 1588 und Pächter des Flurstückes Nr. 1585) hat als Vorhabenträger einen Antrag an die Stadtverwaltung Lindau (B) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB für das geplante Bauvorhaben gestellt.

7. GENERELLE ZIELE DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPTION

Im Plangebiet soll die Möglichkeit geschaffen werden, am Ortsrand von Oberhochsteg in 2. Baureihe zum Hangnachweg eine Mehrfamilienhausbebauung mit insgesamt 10 Wohneinheiten zu realisieren.

Geplant sind 4 Baukörper in 3-geschossiger Bauweise (Erdgeschoss, Obergeschoss und zurückversetztes Dachgeschoss) mit zurückversetztem Dachgeschoss. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Darüber hinaus sind oberirdisch 4 weitere Besucherstellplätze vorgesehen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzung von höchstzulässigen Gebäudehöhen in Anpassung an die Bestands- und Umgebungsbebauung
- offene Bauweise
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten
- landschaftliche Einbindung der Baukörper durch eine Ortsrandeingrünung und weiteren Baumpflanzungen im Gebiet
- Schaffung eines endgültigen Ortsrandes

Das Dachgeschoss ist umlaufend zurückgezogen, als reines Penthouse mit Dachterrassen, so dass auch die Traufhöhen optisch nur noch 2-geschossig in Erscheinung treten.

Die Traufhöhen entsprechen in etwa der Traufhöhe des Nachbargebäudes (Flst. 1561/3), das auf derselben Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) liegt.

Die Penthouse-Wohnungen im Dachgeschoss erstrecken sich jeweils über beide Baukörper, so dass insgesamt 10 Wohneinheiten entstehen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde mit einem größtmöglichen Abstand zur südlich angrenzenden Bebauung, Flurstück 1589/3, geplant, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es verbleibt außerdem ein ausreichender Pflanzstreifen.

Die Flachdachbereiche der Dachgeschosse als auch die gesamte Tiefgarage sollen begrünt werden. Der ländliche Charakter wird durch Materialien und Fassadengestaltungselemente, wie z.B. Holzlamellen-Verschalung erreicht.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 VERKEHR

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen Anschluss vom Hangnachweg aus. Die Einmündung in den Hangnachweg soll aufgeweitet werden, um den Verkehr (überwiegend Radverkehr) in beide Richtungen gut einsehbar zu ermöglichen.

Die neue Zufahrt in das Plangebiet wird so gestaltet, dass die erforderlichen Sichtflächen auf den Hangnachweg gewährleistet sind.

8.2 VER- UND ENTSORGUNG

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.

Die Grundstücksentwässerung für das Plangebiet erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser durch einen Anschluss an die in der Straße „Hangnachweg" vorhandene öffentliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation.

Das von den Dachflächen sowie von den Grün- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet sowie das Niederschlagswasser im Bereich des Gebäudes Hangnachweg 13 werden über Regenwasserkanäle in den vorhandenen Regenwasserkanal im Hangnachweg geleitet werden. Ein entsprechender RW-Anschluss befindet sich bereits auf dem Grundstück. Die einzuleitende Wassermenge des Niederschlagswasser wird auf 20 l/sec*ha bei einem fünfjährigen Regenereignis beschränkt.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser und das von Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser werden dem Schmutzwasserkanal im Hangnachweg zugeführt.

Die notwendigen Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikationsmedien, Trink- und Brauchwasser sowie für den Gasanschluss werden über den im südwestlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Gehweg mit weiterem Anschluss über die dort außerhalb des Plangebietes angrenzende Wegefläche Flurstück Nr. 1561/2, Gemarkung Reutin, - welche im Eigentum der Stadt befindlich ist - in das dort vorhandene öffentliche Versorgungsnetz verlegt.

Der Vorhabenträger wird eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Planbereich sicherstellen.

8.3 KLIMASCHUTZ UND ENERGETISCHER STANDARD

Die Gebäude werden als Gebäude mit einem niedrigen Energiebedarf, als KfW-Effizienzhaus 70 nach KfW-Effizienzhaus-Standards konzipiert, d.h. die Vorgaben der EnEV (Energieeinsparverordnung) an den Primärenergiebedarf werden um 30 % unterschritten. Dies wird erreicht durch die Kombination eines hochwertigen Dämm-Standard der Gebäudehülle und den Einsatz regenerativer Energiequellen.

In unmittelbarer Nähe zu den geplanten Gebäuden ist eine Bushaltestelle des Stadtbusses der Stadt Lindau vorhanden. Das Plangebiet ist somit gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden und privater PKW Verkehr kann vermieden werden.

Darüber hinaus wird mit der geplanten Dachbegrünung ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

8.4 ARTENSCHUTZ

(siehe Anlage: Artenschutzfachliche Einschätzung, stadt-land-see, Dipl.-Ing. Stefan Stern, Lindau vom 10.04.2015)
Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt die Plangebietsfläche eine geringwertige Biotopausstattung, besondere Habitatstrukturen sind nicht vorhanden. Artenschutzrelevante Arten sind daher auf der Fläche nicht zu erwarten.
Auch aufgrund der Lage am Ortsrand und der angrenzenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung ergeben sich keine Anhaltspunkte für artenschutzrelevante Vorkommen. Artfunktionelle Beziehungen zum östlich liegenden Waldgebiet oder zur südöstlich verlaufenden Leiblach sind aufgrund der Nutzung der Fläche und ihres Umfeldes ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen für „besonders geschützten“ Arten zu befürchten, eine Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG sind nicht gegeben.

8.5 EINGRIFFS- / AUSGLEICHS - BILANZIERUNG

(siehe Anlage: Eingriffs- / Ausgleichs - Bilanzierung, stadt-land-see, Dipl.-Ing. Stefan Stern, Lindau vom 10.04.2015)
Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt anhand des Bay. Leitfadens zur Eingriffsregelung.

Ermittlung der Eingriffsschwere, Eingriffsfläche
Als Eingriffsfläche zählen die gesamte Fläche des Allgemeinen Wohngebietes mit 2.580 m² sowie alle privaten Verkehrsflächen mit 350 m². Damit ergibt sich eine Eingriffsfläche gesamt von gerundet 2.900 m².
Nicht zur Anrechnung kommen die privaten Grünflächen und die Ausgleichsfläche.
Mit der vorgesehenen maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 ergibt sich Eingriffstyp A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Dementsprechend beträgt die Spanne des anzusetzenden Kompensationsfaktors 0,3 – 0,6.

Weiterentwicklung der Planung: Minderungsmaßnahmen
Zur Minderung der Eingriffswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Dachbegrünung und vollständige Begrünung der Tiefgarage (Pflanzliste im Anhang).
- Ergänzung der bestehenden Hecke im Süden mit einheimischen Gehölzarten (Sträuchern gemäß Pflanzliste im Anhang).
- Tiefgaragen-Zufahrt, Feuerwehrzufahrt, Gehwege und Pkw-Stellflächen werden mit wasserdurchlässigem Pflastermaterial, Schotterrasen oder Rasengitterpflaster angelegt.

Hierdurch ergeben sich Minderungseffekte bezgl. der Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Biotope/ Arten und Landschaftsbild. Insbesondere die Dachbegrünung stellt eine überaus wirksame Minderungsmaßnahme dar. Damit kann der Kompensationsfaktor auf 0,3 gesenkt werden.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Es ergibt sich ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von 870 m².

Ausgleich
Am Nordrand des Bebauungsplan-Umgriffs werden auf Flst. 1585 anstelle der Intensiv-Obstplantage in einem 15m – 17m breiten Grünstreifen 2 Reihen Hochstamm-Obstbäumen angelegt. Die Bäume werden in einem 10m-Raster gepflanzt. Die 2.480 qm große Ausgleichsfläche dient der Eingrünung des Wohngebietes, zudem werden Habitate für Tierarten geschaffen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen, absterbende Gehölze sind nachzupflanzen. Das Grünland wird durch Einsaat mit Landschaftsrasen angelegt (Regelsaatgutmischung Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.1).

Die Fläche ist durch 3-4 malige Mahd pro Jahr zu pflegen, ohne Düngung oder nur mit Festmist.

Mit der Umwandlung der Obstplantage in eine Hochstamm-Streuobstwiese wird die Fläche von der Wertstufe I oben um eine halbe Stufe auf Wertstufe II unten aufgewertet.

Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleich-Bilanz

Ausgleichsbedarf - 870 m²
Ausgleichsfläche + 1.240 m²

Saldo + 370 m²

Durch die Entwicklung der Ausgleichsfläche entsteht rechnerisch ein Überschuss von 370 m². Der Überschuss wird als private Ausgleichsfläche der Fa. Bühler geführt.

8.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmimmissionen der BAB 96
Aufgrund der Ergebnisse der überschlägigen Lärmprognose für eine freie Schallausbreitung muss an der Westseite des Planungsgebietes mit einer Überschreitung der Orientierungswerte tagsüber um 4 dB(A) und nachts um 7 dB(A) gerechnet werden. Aufgrund der Abschirmwirkung der vorgelagerten Gebäude liegt der tatsächliche Beurteilungspegel etwas unter den prognostizierten Werten, mit einer Einhaltung der o.g. Orientierungswerte ist insbesondere während der Nachtzeit nicht zu rechnen. An der Nord- und Südseite der geplanten Wohngebäude liegen ebenfalls Überschreitungen der Orientierungswerte von tagsüber 1 dB(A) und nachts 4 dB(A) vor. An der abgewandten Ostseite werden sowohl der Tages- als auch der Nachtorientierungswert eingehalten. Gemäß dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan besitzen die Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Ess- und Arbeitszimmer) alle Fensteröffnungen auf die Südseite des Gebäudes, an der aufgrund der Abschirmwirkung der vorgelagerten Gebäude mit einer weitgehenden Einhaltung des Tagesorientierungswertes zu rechnen ist. Die geplanten Ruheräume, die sich überwiegend im nördlichen Teil der Gebäude befinden, besitzen Fensteröffnungen auf die West- Nord- und Ostseite der Gebäude. Eine Einhaltung des Nachtorientierungswertes ist jedoch nur an der Ostseite der Gebäude zu erwarten.

Demzufolge sind Ruheräume (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer), die keine Fensteröffnungen auf der Ostseite der Gebäude besitzen, mit ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten.

Tiefgaragenlärm
Gemäß dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist im Untergeschoss der Wohngebäude eine Tiefgarage mit insgesamt 12 Doppelgaragen und damit 24 Stellplätzen geplant. Unter Berücksichtigung

- einer Stellplatzkapazität der Tiefgarage von 24 PKW-Stellplätzen,
- einer mittleren Bewegungshäufigkeit für Tiefgaragen in Wohnanlagen von 0,15 Bewegungen/ Stellplatz und Stunde tagsüber und 0,09 Bewegungen/ Stellplatz in der ungünstigsten Nachtstunde (Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 6. Auflage),
- dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechenden Garagentore z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten,
- lärmarm ausgeführter Regenrinnen der Tiefgarage, die keine akustisch auffälligen Geräusche beim Überfahren verursachen,

- einer Zufahrt zur Tiefgarage über die geplante private Zufahrtsstraße und eine nicht eingehauste Rampe,
- einer angenommenen Steigung der Tiefgaragenrampe und Zufahrtsstraße von 15%,
- einer Geschwindigkeit auf der Zufahrtsstraße und - rampe von max. 30 km/h,
- einer asphaltierten Tiefgaragenzufahrt und -rampe,
- einer ungehinderten freien Schallausbreitung und
- der Schallabnahme über die Entfernung

ergeben sich gemäß dem Prognosemodell der TA-Lärm (DIN ISO 9613-2) i.V.m. der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (6. Auflage) an den nächstgelegenen bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Immissionsorten Beurteilungspegel von:

Flur Nr. 1588 Ostteil (MI):	tagsüber/nachts	47/43 dB(A)
Flur Nr. 1589/3 (WA):	tagsüber/nachts	43/39 dB(A).

Demzufolge ist an den maßgeblichen Immissionsorten tagsüber und nachts mit einer Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte zu rechnen.

Spritzmitteleinwirkungen
Unter Berücksichtigung der guten fachlichen Praxis im Pflanzenschutz ist bei einem Abstand von 20 m des geplanten Außenwohnbereiches zu der Fläche auf der eine maschinelle Ausbringung von pestizidhaltigen Spritzmitteln erfolgt (Grundstück Flnr. 1584), auch bei einem Wirkstoff mit vergleichsweise hoher Toxizität, eine Gesundheitsgefährdung durch Abdrift nicht mehr zu befürchten.

Im vorliegenden Fall ist der Außenwohnbereiches nicht identisch mit dem für das allgemeine Wohngebiet ausgewiesen Geltungsbereich. Durch die Anordnung einer Feuerwehrzufahrt und eines Gehweges entlang der nördlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes wird der sensible Außenwohnbereich der geplanten Wohnhäuser (Garten-, Spiel- und Aufenthaltsbereich) soweit abgerückt, dass eine weitgehende Einhaltung des o.g. Mindestabstandes eintritt. In Verbindung mit einem Verzicht der maschinellen Ausbringung von pestizidhaltigen Spritzmitteln im Bereich der als Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan dargestellten Streuobstwiese (Flnr. 1585), ist eine schädliche Umwelteinwirkung für das Wohnen im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

9. ALTLASTEN

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten-Verdachtsflächen.

10. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Im Durchführungsvertrag werden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:
- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens mit Fristenregelungen

- Verpflichtung zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen
- Verpflichtung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen
- Regelung der Kostentragung
- Haftungsausschluss zu Gunsten der Stadt Lindau für den Fall der Aufhebung bzw. Nichtigkeit des Vertrages

11. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

11.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Art der baulichen Nutzung:

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO fest. Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen soll den angrenzenden vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.
Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Charakter des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgesehenen Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und eine max. Gebäudehöhe in m über NN für das Bauquartier festsetzt.

Im Plangebiet wird mit der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der OK max. (absolute Höhe der baulichen Anlagen gemessen in Meter über NN) ein der Innenbereichslage und der geplanten Nutzung angepasster Versiegelungsgrad und Verdichtungsgrad für die geplante Nutzung festgesetzt. Diese Festsetzungen fügen sich in die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen ein, gestatten die geplante Bebauung und tragen darüber hinaus der Umgebungsbebauung Rechnung. Nach den Regelungen des § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen. In diesem Rahmen kann eine Versiegelung der Erschließungsflächen realisiert werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei an der geplanten Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter

Bezugnahme auf das geplante Vorhaben in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Die Festsetzung der „offenen Bauweise“ orientiert sich sowohl an der bestehenden Bebauung, als auch an dem geplanten Vorhaben, das direkt im Anschluss an die Bestandsbebauung errichtet werden soll. Darüber hinaus wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Bauquartier festgeschrieben.

Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über den bestehenden Hangnachweg, der in seinem Bestand unverändert bleibt. Eine möglichst geringe Versiegelung der Stellplätze bzw. die Verwendung wasserdurchlässiger Baustoffe sollen zu einer umweltverträglicheren Ausführung des Bauvorhabens beitragen.

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern/ Ausgleichsmaßnahmen

Am Nordrand des Plangebietes wird als Ausgleichsmaßnahme entsprechend der durchgeführten E/A-Bilanzierung auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 1585 anstelle der Intensiv-Obstplantage ein 10m-breiter Grünstreifen mit Hochstamm-Obstbäumen angelegt. Die im Süden bestehende Heckenstruktur wird mit einheimischen Gehölzarten ergänzt.
Darüber hinaus sind als weitere Minimierungsmaßnahmen die Flachdachbereiche der Dachgeschosse sowie die Tiefgarage mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

11.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung. Die Vorschriften zu Materialien und Farben verfolgen das Ziel der Vermeidung verunstaltender baulicher Anlagen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die Bauvorschriften zu den Dachformen beschränken sich auf Regelungen für Flachdächer und leicht geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10°.

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zu Stellplätzen sowie deren Zufahrten sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Festsetzung versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

12. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.510	m²
(bei GRZ 0,4 = bebaubar	*1.032 m²)*	
private Grünflächen	480	m²
Ausgleichsfläche	2.480	m²
private Verkehrsfläche	350	m²
Fläche des Verfahrensgebietes	5.820	m²

13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES BEBAUUNGS-PLANES

Kosten der städtebaulichen Planung und Erschließungskosten fallen für die Stadt Lindau nicht an.

14. ANLAGEN

- **Artenschutzfachliche Einschätzung**, stadt-land-see, Dipl.-Ing. Stefan Stern, Lindau vom 10.04.2015
- **Eingriffs- / Ausgleichs - Bilanz**, stadt-land-see, Dipl.-Ing. Stefan Stern, Lindau vom 10.04.2015

Beschluss durch den Stadtrat

Stadt Lindau, den . . . . . .
Dr. Gerhard Ecker**,** Oberbürgermeister

Plan aufgestellt am: 10.04.2015

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 18.05.2015 . . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

VERFAHRENSVERMERKE

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Hangnachweg“

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.05.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2014 hat in der Zeit vom 07.07.2014 bis 08.08.2014 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2014 hat in der Zeit vom 11.07.2014 bis 15.08.2014 stattgefunden.

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 28.01.2015 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 21.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2015 bis 07.04.2015 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2015 bis 07.04.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Lindau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 29.04.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.04.2015 als Satzung beschlossen.

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

Lindau, den .....

.....
Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister