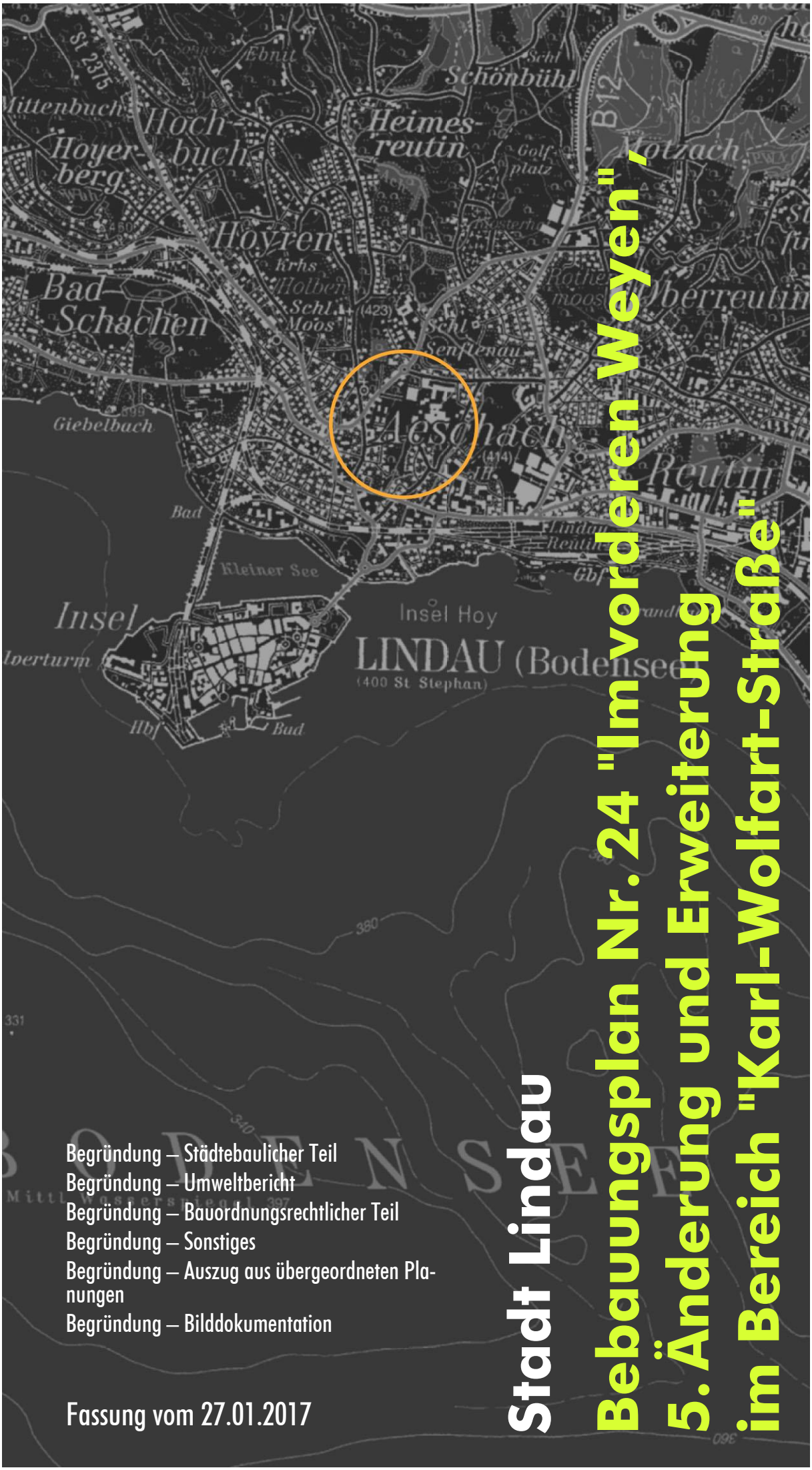



# Stadt Lindau

# Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße"

Begründung – Städtebaulicher Teil
Begründung – Umweltbericht
Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil
Begründung – Sonstiges
Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen
Begründung – Bilddokumentation

Fassung vom 27.01.2017

## Inhaltsverzeichnis


| | | Seite |
|---|---|---|
| 1 | Begründung – Städtebaulicher Teil | 3 |
| 2 | Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung | 10 |
| 3 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil | 28 |
| 4 | Begründung – Sonstiges | 29 |
| 5 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen | 32 |
| 6 | Begründung – Bilddokumentation | 33 |

# 1 Begründung – Städtebaulicher Teil

## 1.1 Allgemeine Angaben

### 1.1.1 Zusammenfassung

1.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

### 1.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

1.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt im Stadtteil Aeschach in zentraler Lage.

1.1.2.2 Der Änderungs- und Erweiterungsbereich grenzt westlich an die bestehende Wohnbebauung (ebenfalls Reihenhäuser) der "Karl-Wolfart-Straße" an. Im Norden wird der Bereich von einer Grünfläche eingefasst, wo sich auch ein Vereinsheim befindet. Nordöstlich befindet sich der Parkplatz des Schulzentrums "Lindau-Aeschach". Im Osten wird der Bereich durch den, zum Schulzentrum gehörenden, Sportplatz mit Aschebahn begrenzt. Südlich des Geltungsbereiches schließt eine mit Baumbestand durchzogene Grünfläche an, die als Spiel- und Bolzplatz genutzt wird.

1.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 148/3, 148/4 (Teilbereich) und 148/5 (Teilbereich).

1.1.2.4 Im Westen stößt der zu überplanende Bereich an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 "Im vorderen Weyen". Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 148/3 (Teilbereich) erfolgt eine Erweiterung des Bebauungsplanes. Der überplante Bereich wird planungsrechtlich als Außenbereich eingestuft, weshalb die Aufstellung der Änderung und Erweiterung im Regelverfahren nach Europarecht (EAG Bau) und nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt.

## 1.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 1.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

1.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches gibt es mit Ausnahme von zwei kleinen Gartenhütten keine bestehenden Gebäude. Es handelt sich um eine private Gartenfläche mit Gehölzstrukturen.

1.2.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist nahezu keine Geländeneigung auf. Lediglich gegenüber den bebauten Grundstücken im Westen ist ein Höhensprung vorhanden. Die Höhendifferenz ist durch das natürliche Gefälle bedingt.

### 1.2.2 Erfordernis der Planung

1.2.2.1 Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße" handelt es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist es der Stadt Lindau nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Im Stadt gebiet gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, um die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Die Stadt Lindau sieht daher das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 1.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

1.2.3.1 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.

1.2.3.2 Die Stadt Lindau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplante Fläche ist hierin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung konkretisiert diese Vorgabe durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

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

### 1.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

1.2.4.1 Da es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Lindau geprüft.

1.2.4.2 Die Planung von Baugrundstücken zur Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist als logische Fortführung des umliegenden Bestandes zu verstehen. Dadurch kann auf die bereits bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zurückgegriffen werden, was den Erschließungsaufwand gering hält. Außerdem bildet die Planung einen deutlichen Abschluss des Ortsrandes an diesem Bereich und rundet den Ortsrand an dieser Stelle durch die östlich geplante Grünfläche ab. Dadurch fügt sich das Plangebiet an dieser Stelle organisch in die Landschaft und das Stadtbild ein.

1.2.4.3 Für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber

hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die und städtebauliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

1.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können, die sich in den Bestand einfügen. Auf diese Weise soll ein bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

1.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

1.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

1.2.4.7 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt.

### 1.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

1.2.5.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Somit wird das ursprüngliche Konzept nach der Art der Nutzung fortgeführt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

1.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

– Im allgemeinen Wohngebiet soll der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften festgesetzt werden, um Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche

und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund, lässt jedoch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu.

– Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

1.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

– Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten. Als Festsetzungs-Alternative einer zulässigen Grundfläche wäre auch entweder die Festsetzung einzelner Grundflächenzahlen oder die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl möglich. Jedoch regelt schon die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche die Überbauung abschließend und diese ist, unabhängig von späteren Grundstückszusammenlegungen, für alle verständlich und nachvollziehbar.

– Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4 BauNVO) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

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

– Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wand- und Firsthöhen ü.NN wurde die maßgebende Höhe 400,55 m ü.NN gewählt. Die festgesetzten Höhen entsprechen somit einer Wandhöhe von 8,00 m und einer Firsthöhe von 10,00 m über der Geländeoberkante.

1.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Hausgruppe umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

1.2.5.5 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgeht. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenze reicht über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

1.2.5.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

1.2.5.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g.

Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert zudem das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

1.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

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

### 1.2.6 Infrastruktur

1.2.6.1 Eine Trafostation ist voraussichtlich nicht erforderlich. Sollte diese erforderlich sein, ist im Rahmen der Umsetzung in Abstimmung mit dem Energieversorger ein geeigneter Standort zu finden.

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

1.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles zu Fuß erreichbar (z.B. Schule, Kindergarten, Rathaus).

### 1.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

1.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Karl-Wolfart-Straße", welche in die "Rainhausgasse" mündet, ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an "Bregenzer Straße" sowie die Bundes-Straße 12. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Autobahnauffahrt 96 gegeben.

1.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bus-Linien 1 und 3 gegeben.

1.2.7.3 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

### 1.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

1.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Geräusch-Immissionen durch die Nutzung des nördlich gelegenen Parkplatzes ein. Zum Schutz vor gesundheitsschädlichen Geräuscheinwirkungen sind im Konfliktbereich die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen auszustatten.

Außerdem wirken auf das Plangebiet die Geräusch-Immissionen durch ein Vereinsheim sowie die Schulsportanlagen ein. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Lindau (AZ 32-172/Fri.-) sind weder durch das Vereinsheim noch durch die Schulsportanlagen Konflikte zu erwarten.

Weiterhin wirken auf das Vorhaben die Geräusch-Immissionen durch die Nutzung des südlich gelegenen Bolzplatzes ein. Unter Berücksichtigung eines Spielbetriebes von 25 Kindern über einen Zeitraum von 15 Stunden hat das Landratsamt Lindau (AZ 32-172/Fri.-) einen Beurteilungspegel von 63 dB(A) am Einwirkort ermittelt. Da der Bolzplatz weder bzgl. der Nutzungszeiten noch bzgl. der Spielerzahl beschränkt ist, ist es zwar theoretisch möglich, dass 25 Kinder für 15 Stunden auf dem Bolzplatz spielen, die Realität stellt sich jedoch anders da. Aufgrund der Größe des Bolzplatzes mit einer Länge von ca. 25 m und einer Breite von ca. 15 m ist der Spielerzahl eine natürliche Grenze gesetzt. Bei einem Abstand der Tore von nur 25 m kann davon ausgegangen werden, dass ein vernünftiger Spielbetrieb mit den für ein Fußballspiel typischen Bewegungsradien bei mehr als 10-15 Spielern kaum möglich ist. Es ist eher davon auszugehen, dass sich kleine Freundeskreise bestehend aus ca. 8 Spielern auf dem Bolzplatz treffen, um gegeneinander zu spielen. Eine Vollbelegung des Bolzplatzes ist auch deshalb nicht zu erwarten, da es in der näheren Umgebung (z.B. gegenüber dem Valentin-Heider-Gymnasium) weitere Bolzplätze gibt, die ähnlich, wenn nicht sogar mehr gefragt sind als der Bolzplatz südlich des Plangebietes. Sollte durch eine zweite Spielergruppe ebenfalls Nachfrage nach einem Spielort zum "Bolzen" bestehen ist eher davon auszugehen, dass sich diese Gruppe einen Ausweichplatz sucht als ebenfalls auf demselben Platz zu spielen.

Auch wenn eine Nutzung von 15 Stunden pro Tag prinzipiell möglich ist, dürfte die reale Nutzung weit davon abweichen. Während den Schulzeiten am Vormittag ist mit keiner Nutzung zu rechnen. Auch in den Schulferien ist eher davon auszugehen, dass die Nutzung am Nachmittag ab etwa 14:00 Uhr stattfindet. Die reine Spieldauer einer Spielergruppe dürfte etwa im Bereich von zwei Stunden liegen. Zudem ist damit zu rechnen, dass aufgrund von Müdigkeit und eintretender Erschöpfung bei einer Spieldauer von mehr als zwei Stunden eine Pause von ca. 30 Minuten eingelegt wird. Unter der Annahme, dass von 14:00 Uhr bis 21:30 Uhr sich nacheinander drei Spielergruppen mit jeweils acht Spielern treffen, die den Platz jeweils für 2,5 Stunden nutzen ergibt sich eine Netto-Spielzeit von 6 Stunden und ein Beurteilungspegel am Einwirkort von ca. 54 dB(A). Eine Gruppe von acht Spielern könnte maximal 7,5 Stunden spielen ohne den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) zu überschreiten. Falls nur vier Spieler spielen könnten diese für den ganzen Zeitraum von 15 Stunden spielen und der Immissionsrichtwert wäre genau eingehalten. Da selbst dieser Ansatz als zu hoch angesehen wird, kann man daraus schließen, dass durch die Bolzplatznutzung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist. Nutzungskonflikte liegen nicht vor.

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

## 2.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 2.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfahrt-Straße" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

2.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet im Stadtgebiet von Lindau ausgewiesen.

2.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Aeschach. Es ist Teil einer innerstädtischen Grünzäsur, die durch den Bau eines Vereinsheimes und eines Parkplatzes nördlich angrenzend einen Funktionsverlust erlitten hat. Westlich grenzt die bestehende Wohnbebauung an der "Karl-Wolfart-Straße" an. Im Nordosten befindet sich der Parkplatz des Schulzentrums "Lindau-Aeschach". Im Osten wird der Bereich durch das zum Schulzentrum gehörende Sportplätze-Areal begrenzt. Südlich des Geltungsbereichs schließt eine mit Bäumen und Sträuchern gesäumte Grünfläche an, die als Spiel- und Bolzplatz genutzt wird.

2.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Die Stadt Lindau hat somit bereits im Sinne der langfristigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes deutlich gemacht, diesen Bereich einer Wohnnutzung zuführen zu wollen.

2.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert.

2.1.1.5 Für den Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfahrt-Straße" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

2.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 446 $m^2$ wird durch die Zuordnung eines Teils einer Ökokontofläche/-maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Lindau vollends erbracht (Fl.-Nr. 1819 auf Gemarkung Reutin).

2.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,23 ha, davon sind 0,18 ha allgemeines Wohngebiet, 0,01 ha Verkehrsflächen und 0,04 ha Grünflächen. Der Flächenbedarf

muss jedoch relativiert werden, da im Bereich der 5. Änderung bereits die Anlage von Gärten bzw. die Errichtung einer Straße zulässig ist.

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

2.1.2.1 Regionalplan:

Verbindliche Aussagen und Ziele des Regionalplanes Allgäu sind nicht berührt.

2.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Lindau bereits als Wohnbauflächen dargestellt. In der Themenkarte "Landschaft und Erholung" des Landschaftsplanes ist die Fläche als Teil einer innerstädtischen Grünzäsur dargestellt. Bei Integration der landschaftsplanerischen Inhalte in den Flächennutzungsplan im Rahmen der Fortschreibung wurde diese Darstellung im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten einer Entwicklung von Wohnbauflächen zurückgestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen somit mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

2.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Die 250 m weiter östlich hinter dem Schulzentrum und teilweise bestehender Wohnbebauung verlaufende "Oberreitnauer Ach" ist Teil des FFH-Gebietes "Laiblach und Oberreitnauer Ach" (Nr. 8424-371.01). Auf Grund der Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauung sowie der geplanten Art der baulichen Nutzung (Wohnbebauung, von der keine schädlichen Umweltauswirkungen wie z.B. Luftschadstoffemissionen ausgehen), sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten.

2.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Gewässerabschnitte der "Oberreitnauer Ach" sind auch als Biotop kartiert. Diese sind von der Planung aus den o.g. Gründen ebenfalls nicht berührt. Weitere Schutzgebiete inkl. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld zum Plangebiet und sind daher nicht betroffen.

2.1.2.5 Gesamtstädtisches Freiraumkonzept:

Die Stadt Lindau verfügt seit April 2016 über ein gesamtstädtisches Freiraumkonzept. Das Plangebiet befindet sich diesem Konzept zufolge im Landschaftsfinger "Von Drumlin zu Drumlin" und wird in diesem als Konfliktbereich ausgewiesen. Formuliertes Ziel ist es, den Restgrünzug im Bereich des Trachtenheims als öffentliche Grünfläche zu qualifizieren und in die Bauleitplanung zu integrieren. Hierfür sieht der Bebauungsplan vor, im östlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche auszuweisen. Diese soll zukünftig als Mähwiese unterhalten werden. Darüber hinaus soll die

nördlich im Grünzug entlang des öffentlichen Weges gepflanzte Baumreihe über den Bereich des Plangebietes hinweg ergänzt werden.

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

### 2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um eine private Gartenfläche. Es handelt sich um ein Mosaik aus Wiesenflächen, Bäumen und Sträuchern sowie gärtnerisch genutzten Bereichen (zwei Gartenhütten, Treppchen, ehemalige Beete, Lagerflächen für Planen, Holz, Steine etc.). Im Norden, Osten und Westen ist die Gartenfläche überwiegend eingezäunt und mit Gehölzen bewachsen, im Osten ist sie durch die Gärten (Gartenhüten, (Nadel)Hecken) der angrenzenden Wohngrundstücke begrenzt.
- Von der vegetationskundlichen Ausprägung her handelt es sich bei der Wiese um eine nährstoffreiche, naturschutzfachlich geringwertige Fettwiese mit wenigen schnittverträglichen Arten (darunter Taraxacum sect. Ruderalia, Plantago lanceolata, Ranunculus acris, Trifolium pratense, Trifolium repens, Potentilla reptans). Über die Gartenfläche verteilt stocken mehrere Bäume darunter ein großer Kirschbaum, ein Walnussbaum, fünf kleinere Apfelbäume, zwei Feld-Ahorne, zwei Fichten, eine Kiefer sowie zwei weitere Koniferen (Zypressengewächse). Die Sträucher im Plangebiet wachsen teils in naturnaher Heckenform (kleinflächig), als Einzelsträucher (eine Hasel) sowie überwiegend als stark mit Schling-Knöterich verwachsene Schnitthecke (im Bereich der Einzäunung). Hierbei ist eine große Artenvielfalt an heimischen Sträuchern (Schwarzer Holunder, Hasel, Roter Hartriegel, Liguster, Heckenrose, Himbeere etc.) und Ziersträuchern (Kirschlorbeer, Essigbaum, Feuerdorn, panaschierter Hartriegel, Pfeifenstrauch, Spiere etc.) vertreten.
- In Verbindung mit der südlichen, baumbestandenen Grünfläche kommt dem Gebiet eine Bedeutung für Arten der Siedlungsräume (Ubiquisten und Kulturfolger) zu. So konnten bei der Bestandsaufnahme Amsel, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, Buchfink und Türkentaube festgestellt werden. Auf Grund der hohen Nischenvielfalt im Bereich der Hecken, von Steinschüttungen und von Asthäufen ist das Gebiet auch als Lebensraum von Kleinlebewesen geeignet. Wertgebende Arten konnten nicht festgestellt werden und sind auf Grund der Habitatstrukturen auch

nicht zwingend zu erwarten. Trotz des Vorhandenseins kleinerer Asthäufen, Steinschüttungen und offener Bodenflächen scheinen die Flächen beispielsweise für ein Vorkommen der Zauneidechse nur bedingt geeignet (Entstehung der Strukturen in jüngerer Zeit, hohe Verschattungswirkung durch die Bäume und Sträucher). Eine Ausnahme stellen möglicherweise einzelne siedlungstypische Fledermausarten dar, die die Grünzäsur als Leitlinie bei ihrem nächtlichen Jagdflug gegebenenfalls mitnutzen.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

2.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

– Aus geologischer Sicht befindet sich das Plangebiet im Übergang zwischen anstehender Jungmoräne und nacheiszeitlichen Seenablagerungen.
– Die Böden des Plangebietes sind weitgehend unversiegelt und können somit ihren Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Standort für eine semi-natürliche Vegetation nachkommen. Einzig im Bereich von zwei Gartenhütten, einer Steintreppe sowie von kleineren Abgrabungen sind die Böden beeinträchtigt.
– Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

– Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
– Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

– Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das eintreffende Niederschlagswasser versickert vor Ort über die belebte Bodenzone.
– Da das Gebiet eben ist und fern von Fließgewässern liegt sind Hang- bzw. Hochwasserprobleme nicht gegeben.

2.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

– Das Gebiet liegt gemäß Landschaftsplan (Themenkarte "Lokalklima und Lufthygiene") im Bereich einer Kaltluftentstehungsfläche (Wiese und Gehölze) und einer siedlungsrelevanten Kaltluftabflussbahn, die Kaltluft von den nordwestlich liegenden Freihanglagen in das Stadtgebiet von Lindau transportiert. Ein möglicher Kaltluftabfluss in diesem Bereich wurde bereits durch den Bau eines Vereinsheims unmittelbar nördlich gestört. Generell wird angenommen, dass der Kaltluftabflussbahn keine entscheidende Bedeutung für die Frischluftversorgung des Stadtgebietes zukommt.
– Vorbelastungen der Luftqualität bestehen nicht in nennenswertem Umfang, da weder stark befahrene Straßen angrenzen noch sich stärkere Emittenten im Umfeld des Plangebietes befinden.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

– Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Raum. Es ist Teil der innerstädtischen Grünzäsur Aeschach mit einer fußläufigen Anbindung nach Norden zur "Ludwig-Kick-Straße" und zum Schloss Moos. Durch den Bau eines Vereinsheimes und eines Parkplatzes nördlich des Plangebietes hat sie einen Funktionsverlust erlitten. Westlich grenzt die bestehende Wohnbebauung

an der "Karl-Wolfart-Straße" an. Im Nordosten befindet sich der Parkplatz des Schulzentrums "Lindau-Aeschach". Im Osten wird der Bereich durch das zum Schulzentrum gehörende eingegrünte Sportplätze-Areal begrenzt. Der o.g. Fußgängerweg verläuft unmittelbar östlich. Im Süden schließt eine öffentliche Grünfläche mit Baumbestand an, die als Spiel- und Bolzplatz genutzt wird.

– Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine private Gartenfläche, die durch Schnitthecken bzw. Zäune eingefriedet, somit nur bedingt einsehbar und für die Naherholung nicht zugänglich ist.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

– Dem Gebiet kommt als Teil einer innerstädtischen Grünzäsur mit einem östlich angrenzend verlaufenden Fußweg eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zu.
– Nutzungskonflikte auf Grund von Lärm- oder Geruchsimmissionen sind nicht gegeben.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

– Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Im räumlichen Umfeld zum Plangebiet, konkret etwa 50 m südwestlich befindet sich das "Rainhaus", ein Baudenkmal aus dem 16. Jahrhundert. Blickbezüge zwischen dem Plangebiet und dem Baudenkmal sind durch den bestehenden Baumbestand auf der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche weitgehend unterbunden.
– Nach jetzigem Kenntnisstand liegen keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

– Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
– Laut Energieatlas Bayern liegt im Bereich des Plangebietes die mittlere Sonnenscheindauer bei 1.750-1.799 Stunden pro Jahr. Die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sind daher gut. Der Bau einer Erdwärmesondenanlage ist an dem Standort gemäß Atlas voraussichtlich nicht möglich.

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

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

### 2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Mit der geplanten Bebauung geht ein großer Teil der im Plangebiet befindlichen Strukturen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Ein Großteil der Bäume wird aller Voraussicht nach gerodet. In Hinblick auf deren Rodung/Beseitigung sind die Vogelschutzzeiten zu beachten. Darüber hinaus werden die Wiese und die Kleinstrukturen als Lebensräume beseitigt.
- Bei Berücksichtigung der Vogelschutzzeiten ist das artenschutzrechtliche Konfliktpotential begrenzt. Der östliche, als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich, auf dem eine Reihe mit Obstbäumen gepflanzt und eine Mähwiese entwickelt werden, sowie die mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegende Hecke auf den privaten Baugrundstücken stehen Vögeln, Fledermäusen und sonstigen Kleinlebewesen weiterhin als Lebensraum (bzw. Leitlinie) zur Verfügung.
- Auch im Bereich der Privatgärten werden neue Lebensräume entstehen. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die Gärten meist keinen Lebensraum.
- Für die Pflanzungen sind im Bereich der Grünfläche ausschließlich, im Bereich der Privatgärten überwiegend standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Eingriff in das Schutzgut, der extern zu kompensieren ist.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| **baubedingt** | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen | – |
| Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen | Verlust der Gartenstrukturen als Lebensräume | – |
| **anlagenbedingt** | | |
| Errichtung der Gebäude und Außenanlagen | Verlust der Gartenstrukturen als Lebensräume | – |
| Anlage einer öffentlichen Grünfläche | Schaffung von Ersatzlebensräumen, Aufrechterhaltung des Biotopverbundes | + |
| **betriebsbedingt** | | |
| Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm) | u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere | – |
| Lichtemissionen | Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten | – |

2.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Außenanlagen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für semi-natürliche Vegetation, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt und im östlichen Bereich eine Grünfläche ohne bauliche Anlagen ausgewiesen wird, ist die Eingriffsstärke eher gering.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| **baubedingt** | | |
| Baustellenverkehr, evtl. Unfälle | Eintrag von Schadstoffen | – |
| Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container) | partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens | – |
| Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport | stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils | – – |
| **anlagenbedingt** | | |
| Errichtung der Gebäude und Außenanlagen | Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren | – |
| gesamte Flächenbeanspruchung | Verlust offenen belebten Bodens | – |
| **betriebsbedingt** | | |
| Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern) | Eintrag von Schadstoffen | – |

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

- Oberflächengewässer sind von der Planung nicht berührt.
- Das Freilegen von Grund-/Schichtwasser während der Baumaßnahmen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Durch eine fachgerechte Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Gefahr von Schadstoffeinträge in das Grundwasser minimiert wird.
- Die geplante Wohnbebauung hat auf Grund ihrer geringen Flächengröße allenfalls geringe Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Das eintreffende Niederschlagswasser kann im Bereich von Versiegelungen nicht mehr versickern, sondern wird zukünftig dem Regenwasserkanal in der "Karl-Wolfahrt-Straße" zugeführt bzw. möglicherweise in untergeordnetem Maße in den angrenzenden, unbefestigten Grünflächen versickern (z.B. Terrassenentwässerung).
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| **baubedingt** | | |
| Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser | Schadstoffeinträge | – |
| Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container) | Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser | – |
| **anlagenbedingt** | | |
| Errichtung der Gebäude und Außenanlagen | durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung | – |
| **betriebsbedingt** | | |
| - | - | - |

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

- Das anfallende Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der städtischen Schmutzwasserkanalisation zugeführt. Das über die Dach- und Zufahrtsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal in der "Karl-Wolfahrt-Straße" zugeführt.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die städtischen Frischwasserleitungen.

2.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kalt- und Frischluftentstehung wird im Bereich des geplanten Wohngebietes unterbunden und auf die angrenzenden Grünflächen (darunter die zu bepflanzende öffentliche Grünfläche) beschränkt.
- Ein möglicherweise von Norden noch abfließender Kaltluftstrom wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt, da die geplanten Wohngebäude hinter dem bereits errichteten Vereinsheim errichtet werden und somit keinen zusätzlichen Aufstau bedingen. Östlich über die öffentliche Grünfläche ist weiterhin ein begrenzter Abfluss möglich.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| **baubedingt** | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle) | – |
| Verlust der Gehölzflächen und der Wiese | weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland) | – |
| **anlagenbedingt** | | |
| Errichtung der Gebäude und Außenanlagen | mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima | – |
| Anlage von Grünflächen, Gehölzpflanzungen | Verbesserung des Kleinklimas | + |
| **betriebsbedingt** | | |

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

- Durch die Planung werden die bestehenden Reihenhauszeilen entlang der "Karl-Wolfahrt-Straße" um eine weitere Bauzeile Richtung Osten erweitert. Hierfür wird der bestehende Garten mit den darin vorkommenden Bäumen und Sträuchern beseitigt.
- Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind begrenzt, da der Garten bisher nicht einsehbar war und vom angrenzenden Fußweg aus überwiegend nur die Einfriedung aus zwei Bäumen und einer verwachsenen Schnitthecke als Teil des Grünraums wahrgenommen werden konnte.
- Zur Aufwertung des Freiraumes sieht die Planung nun vor, die östliche Teilfläche des Plangebietes als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Ziel in diesem Bereich ist die Entwicklung einer Mähwiese und die Ergänzung bzw. Fortführung der Obstbaumreihe, die bereits nördlich im Grünzug entlang des öffentlichen Weges gepflanzt wurde. Im Übergang zur geplanten Wohnbebauung im Westen ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eine einfriedende Schnitthecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
- Um die Privatgärten naturnah zu gestalten, werden auch darüber hinaus überwiegend standortgerechte, heimische Gehölze gepflanzt und nicht heimische Sträucher (Ziersträucher) nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| **baubedingt** | | |
| Baustelleneinrichtungen | temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes | – |

| | | |
|---|---|---|
| **anlagenbedingt** | | |
| Errichtung der Gebäude und Außenanlagen | Maßvolle Ausdehnung der Siedlungsstruktur in eine nur bedingt einsehbare Grünfläche als Teil einer Grünzäsur | – |
| Ausweisung einer einsehbaren, naturnah bepflanzten Grünfläche | Aufwertung des Grünzuges | + |
| **betriebsbedingt** | | |
| Lichtemissionen | Lichtabstrahlung in die Umgebung | – |

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

- Durch die Planung wird neuer Wohnraum geschaffen. Der der Naherholung dienende Grünzug erfährt keine nennenswerte Verschlechterung (siehe "Schutzgut Landschaftsbild" oben).
- Auf das Baufenster des geplanten allgemeinen Wohngebietes wirken die Geräuschimmissionen eines Vereinsheimes, eines Schulzentrums inkl. Parkplatz einer Schulsportanlage sowie die Geräusche einer Jugendspieleinrichtung (Bolzplatz) ein. Zur Einhaltung der gesetzlichen Grenz- bzw. Richtwerte sind im nordöstlichen Bereich des Baufensters Ruheräume mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsmöglichkeit (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter) auszustatten (ausführliche Beschreibung siehe Kapitel "Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz" in der städtebaulichen Begründung).
- Es verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| **baubedingt** | | |
| Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle) | – |
| **anlagenbedingt** | | |
| Errichtung der Gebäude und Außenanlagen | Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung) | + |
| Umgestaltung der verbleibenden Grünfläche | Aufwertung des Naherholungsraumes | + |
| **betriebsbedingt** | | |
| - | - | - |

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

- Da zwischen der geplanten Bauzeile und dem "Rainhaus" durch den dazwischen stockenden Baumbestand nur bedingt Blickbezüge bestehen, wird keine wesentliche Beeinträchtigung des Baudenkmals angenommen. Dies wurde so auch von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestätigt. Darüber hinaus sind keine Baudenkmäler und auch keine Bodendenkmäler betroffen.
- Es verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

Die Errichtung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen auf den Dächern ist möglich und auf Grund der mittleren Sonnenscheindauer im Jahr auch energetisch sinnvoll. Es wird angenommen, dass die Verschattungswirkung der im Süden stockenden Bäume auch in den Wintermonaten bei tiefem Sonnenstand keine bzw. nur geringe Beeinträchtigungen hervorbringt. Eine abschließende Überprüfung sollte durch den Grundstückseigentümer erfolgen.

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

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

### 2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

2.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das Gartengrundstück als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Schutzgebiete/Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

2.2.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt, aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

2.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Hierbei wird das Regelverfahren angewendet (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2).

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

2.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um ein gärtnerisch genutztes Grundstück mit Siedlungsgehölzen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

2.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs bzw. in kleineren Teilbereichen um vegetationslose bzw. befestigte Bodenflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

2.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um ein Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

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

2.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um eine eingezäunte innerstädtische, als Nutzgarten genutzte Freifläche als weniger wertgebender Teil eines innerstädtischen Grünzuges. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

2.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).

2.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs-

bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die der festgesetzten Grundfläche entsprechende GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt ca. 0,24).

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

- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch überwiegende Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur weitest möglichen Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

2.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld B II, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 892 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 446 m². Der Bereich, in dem der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert wird, wird nicht als Eingriffsfläche gewertet, da gemäß Bebauungsplan hier bereits jetzt die Anlage von Gärten bzw. eines Straßenabschnittes einer damals angedachten Ortsumfahrung zulässig wäre.

| **Teilgebiete** | **Feld** | **Kompensations-faktor** | **Fläche (m²)** | **erforderliche Ausgleichsfläche (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| Garten, Straße gem. rechtsverb. BP/Planung WA, Verkehrsfläche | | 0,0 | 936 | 0 |
| Privatgarten/Planung WA | B II | 0,5 | 892 | 446 |
| Garten/private Grünfläche als Ausgleichsfläche | | - | 448 | - |
| **Summe** | | | **2.276** | **446** |

2.2.4.12 Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 446 m² wird vom Ökokonto der Stadt Lindau abgebucht. Hierfür wird auf eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1819, Gemarkung Reutin im Bereich "Wäsen" zurückgegriffen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Lindau und wurde im Rahmen des Ökokontos der Stadt Lindau (B) entwickelt und von der Unteren Naturschutzbehörde Lindau im November 2011

anerkannt. Auf der Fläche wurden v.a. Feuchtgebietskomplexe mit Kleingewässern, artenreichen Halbmagerrasen und Gehölze entwickelt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgte 2006 (Herstellungsdatum 30.06.2006).

### 2.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

2.2.5.1 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Die Stadt Lindau hat somit bereits im Sinne der langfristigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes deutlich gemacht, diesen Bereich einer Wohnnutzung zuführen zu wollen. Weitere Standorte wurden daher nicht geprüft.

## 2.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

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

2.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)

2.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Lindau, SG techn. Umweltschutz vom 19.08.2016 zu den auf das Baufenster des geplanten allgemeinen Wohngebietes einwirkenden Lärmimmissionen eines Vereinsheimes, eines Schulzentrums inkl. Parkplatz einer Schulsportanlage sowie einer Jugendspieleinrichtung (Bolzplatz) mit abschließender Beurteilung
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde vom 27.07.2016 zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Lindau, Untere Wasserrechtsbehörde vom 28.07.2016 zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Schriftliche Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau vom 08.08.2016 zur Gesamtsituation rund um das Rainhaus

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

2.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

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

2.3.3.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Lindau als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen.

### 2.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:

2.3.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

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

2.3.5.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet im Stadtgebiet von Lindau ausgewiesen. Der Geltungsbereich, der eine öffentliche Grünfläche beinhaltet, umfasst 0,23 ha.

2.3.5.2 Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Aeschach. Es ist Teil einer innerstädtischen Grünzäsur, die durch den Bau eines Vereinsheimes und eines Parkplatzes nördlich angrenzend bereits einen Funktionsverlust erlitten hat. Westlich grenzt die bestehende Wohnbebauung an der "Karl-Wolfart-Straße" an. Im Nordosten befindet sich der Parkplatz des Schulzentrums "Lindau-Aeschach". Im Osten wird der Bereich durch das zum Schulzentrum gehörende Sportplätze-Areal begrenzt. Südlich des Geltungsbereichs schließt eine mit Bäumen und Sträuchern gesäumte Grünfläche an, die als Spiel- und Bolzplatz genutzt wird. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine eingezäunte Gartenfläche, die Wiesenflächen, Bäume und Sträuchern sowie gärtnerisch genutzte Bereiche (zwei Gartenhütten, Treppchen, ehemalige Beete, Lagerflächen für Planen, Holz, Steine etc.) beinhaltet. Die Fläche ist Teil einer Grünzäsur mit siedlungsklimatischer Funktion. Durch die bewachsene Einzäunung ist die Fläche nur begrenzt einsehbar bzw. als Teil des Freiraumes wahrnehmbar. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu.

2.3.5.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Das gesamtstädtische Freiraumkonzept der Stadt Lindau wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im östlichen Bereich berücksichtigt.

2.3.5.4 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und

Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 446 $m^2$ wird durch die Zuordnung eines Teils einer Ökokontofläche/-maßnahme in selbigem Umfang aus dem Ökokonto der Stadt Lindau erbracht (Fl.-Nr. 1819 auf Gemarkung Reutin).

2.3.5.5 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin gärtnerisch genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

2.3.5.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

## 3.1 Örtliche Bauvorschriften

### 3.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

3.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

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

## 3.2 Sonstige Regelungen

### 3.2.1 Abstandsflächen

3.2.1.1 Durch die beabsichtigte Umsetzung der städtebaulichen Konzeption innerhalb des Plangebietes können die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO nicht in allen Bereichen eingehalten werden. Deshalb werden die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO nicht in Kraft gesetzt.

3.2.1.2 Die Stadt Lindau beabsichtigt, die innenstadtnahe Fläche angemessen nachzuverdichten um neuen Wohnraum, insbesondere für Familien, zu schaffen. Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO können von Art. 6 abweichende Maße der Abstandstiefen erlassen werden, wenn dies zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet ist.

3.2.1.3 Die Bebauung wird östlich und südlich in einigem Abstand zu der Bestandsbebauung errichtet. Somit wird die Belichtung der Nachbarbebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. Zur Bestandsbebauung hin werden bezüglich Belüftung und Brandschutz ausreichende Abstände eingehalten, die sich an den Abständen der Bestandsbebauung zueinander orientieren. Ein Konflikt mit der vorgesehenen bzw. der bestehenden Bebauung ist damit nicht gegeben. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben.

## 4.1 Umsetzung der Planung

### 4.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

4.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

### 4.1.2 Wesentliche Auswirkungen

4.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

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

## 4.2 Erschließungsrelevante Daten

### 4.2.1 Kennwerte

4.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,23 ha

4.2.1.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|---|---|---|
| Bauflächen als WA | 0,17 | 73,9 % |
| private Grünflächen | 0,05 | 21,7 % |
| öffentliche Verkehrsfläche | 0,01 | 4,4 % |

4.2.1.3 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 5

4.2.1.4 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 10

4.2.1.5 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 13

### 4.2.2 Erschließung

4.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtentwässerungswerke Lindau

4.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau

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

4.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau

4.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindau

4.2.2.6 Müllentsorgung durch: ZAK Kempten

## 4.3 Zusätzliche Informationen

### 4.3.1 Planänderungen

4.3.1.1 Bei den Planänderungen vom 10.10.2016 und 26.10.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtratssitzung vom 26.10.2016 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.10.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung zusätzlich vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind in die Fassung vom 26.10.2016 eingeflossen. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 26.10.2016 enthalten):

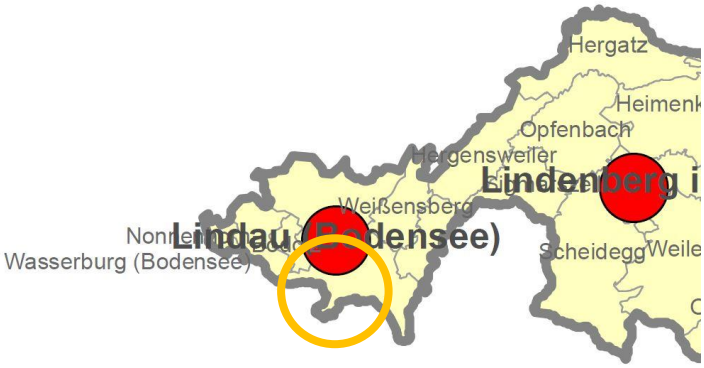
- Umwandlung der privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche zu einer öffentlichen Grünfläche für die Freiraumgestaltung inkl. Entnahme der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme
- Beschränkung zu pflanzender Bäume auf Bäume 2. Wuchsklasse
- Entnahme der Festsetzung "Zu pflanzender Baum"
- Aufnahme der Festsetzung zur "Pflanzung" einer Hecke
- Verschiebung der Baugrenze um ca. 1,00 m nach Norden
- die Abstandsflächen nach der Bayrischen Bauordnung werden nicht mehr in Kraft gesetzt
- zusätzliche Hinweise

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

4.3.1.2 Bei den Planänderungen vom 27.01.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtratssitzung vom 29.03.2017 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 27.01.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung zusätzlich vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind in die Fassung vom 27.01.2017 eingeflossen. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 29.03.2017 enthalten):

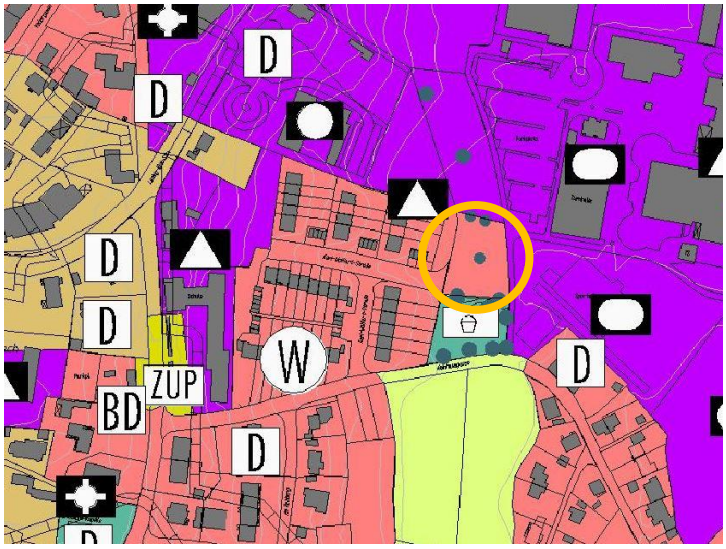
- Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben im allgemeinen Wohngebiet
- redaktionelle Ergänzung der Immissionsschutz-Festsetzung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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




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

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbaufläche (W)



Blick von Norden auf die bestehende Wohnbebauung in der "Karl-Wolfart-Straße" südwestlich des Plangebietes

Blick von Süden auf die bestehende Wohnbebauung in der "Karl-Wolfart-Straße" westlich des Plangebietes

Blick von Süden auf das Plangebiet; Bestandbebauung am linken Bildrand sowie im Bildhintergrund

Blick von Südosten auf das Plangebiet; angrenzende Wohnbestandbebauung im Bildhintergrund

Blick von Osten auf die "Karl-Wolfart-Straße"

Blick von Süden vom "Hans-Furttenbach-Weg" auf das angrenzende Schulsportgelände

| | |
|---|---|
| Plan aufgestellt am: | 08.06.2016 |
| Plan geändert am: | 10.10.2016 |
| Plan geändert am: | 26.10.2016 |
| Plan geändert am: | 27.01.2017 |

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann)

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.