Bebauungsplan 28
„Dorniersiedlung“

Begründung zum Bebauungsplan

Stadt Lindau
(Bodensee)

Stadtbauamt Lindau (B)
25. April 2006, 6011/wa

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

1.1 Zusammenfassung der wesentlichen Planinhalte
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
1.3 Vorhandene Nutzungen
1.4 Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung

2 Anlass und Planungsziel des Bebauungsplanes

3 Städtebauliche Entwicklungsziele

4 Verkehrliche Erschließung

5 Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB, §§ 1-23 BauNVO)

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und §§ 16 – 21a BauNVO)
5.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
5.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
5.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
5.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 14, 23 (5) BauNVO)
5.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
5.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
5.10 Pflanzfestsetzungen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Art. 91 BayBO)

6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
6.3 Werbeanlagen
6.4 Abstandsflächen

7 Sonstige Planungsbelange

7.1 Altlasten
7.2 Ver- und Entsorgung
7.3 Bodenordnung
7.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

8 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
(§ 21 BNatSchG in Verbindung mit §§ 1a (3), 9 (1a) BauGB)

1 Allgemeines

1.1 Zusammenfassung der wesentlichen Planinhalte

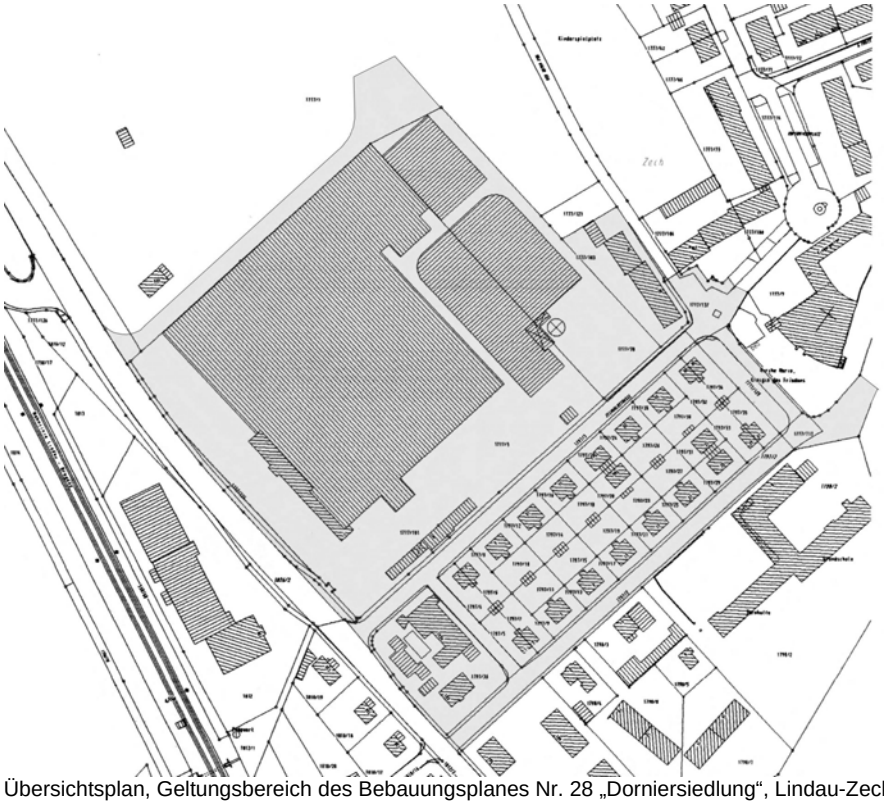
Durch den Bebauungsplan werden für einen bereits bebauten Bereich im Stadtteil Lindau-Zech Vorgaben für die bauliche Weiterentwicklung getroffen. Die vorhandenen Nutzungen sollen geordnet und der auf Grund der Gemengelage bestehende Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe bewältigt werden.

Im Rahmen der Voruntersuchungen für das Programm „Soziale Stadt Lindau-Zech“ wurde ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum im Zech festgestellt. Dieser Bedarf soll im Bereich der Dorniersiedlung durch eine verdichtete Neubebauung gedeckt werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 4,9 ha liegt nahe der Landesgrenze zu Österreich im Stadtteil Lindau – Zech. Es wird im Norden von der Fläche des Sportplatzes Zech und im Westen von der B 12, der Bregenzer Straße begrenzt. Im Süden schließt das Plangebiet mit der südlichen Straßenseite der Leiblachstraße, im Osten mit dem Max-Halbe-Weg bzw. der Hans-Steinberger-Straße ab. Die exakten Grenzen des Gebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke Flst.-Nr. 1777/1 (Teilfläche), 1777/3, 1777/25, 1777/70, 1777/101, 1777/103, 1777/113, 1777/137, 1777/129, 1797/2-1797/21, 1797/23-1797/36 und 1797/38 (s. Übersichtsplan).



Übersichtsplan, Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Dorniersiedlung“, Lindau-Zech

1.3 Vorhandene Nutzungen

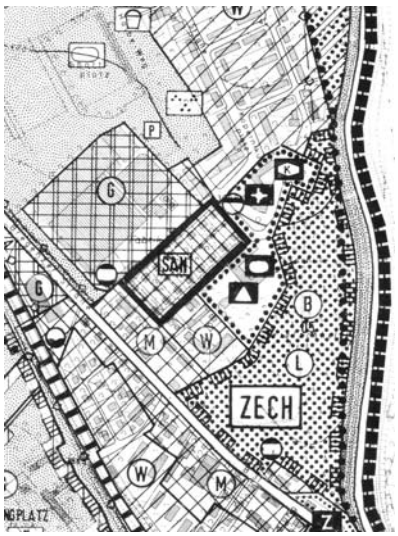
Das Plangebiet wird durch die Zechwaldstraße in zwei unterschiedlich genutzte Bereiche geteilt. Das nördlich der Zechwaldstraße gelegene ehemalige Areal der Firma Kunert ist gewerblich geprägt. Nach Aufgabe der Nutzung durch die Firma Kunert haben sich hier mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt. Hauptnutzer ist ein metallverarbeitender Betrieb, weitere Nutzer sind unter anderem ein Bootsservice mit Bootslager und –werkstatt, ein Fahrradvertrieb mit Montage- und Verkaufsflächen, ein Architekturbüro sowie ein Einzelhandelsmarkt.

Südlich der Zechwaldstraße ist entlang der vielbefahrenen Bregenzer Straße eine Mischnutzung mit einer Gaststätte und einem Beherbergungsbetrieb vorhanden. Daran schließt sich im Osten die sogenannte Dorniersiedlung, eine Wohnsiedlung aus den 30iger Jahren an.

1.4 Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 stellt für den Bereich des Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen sowie gemischte Baufläche dar. Da die im Bebauungsplan getroffene Gebietseinstufung der Dorniersiedlung als Wohnbaufläche nicht mit der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im sogenannten Parallelverfahren (gem. § 8 (3) BauGB).

Darstellung im Flächennutzungsplan:



Bestand

Planung (37. Änderung des FNP)

Die Ziele des Regionalplanes sind berücksichtigt, die Inhalte von anderen bzw. übergeordneten Planungen werden durch diese Planung nicht tangiert.

2 Anlass und Planungsziel des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Voruntersuchungen des Programmes „Soziale Stadt“ wurde für den Stadtteil Zech ein hoher Bedarf für die Bildung von Wohneigentum festgestellt. Erweiterungsflächen in der näheren Umgebung sind durch die Grenzlage des Stadtteils nicht verfügbar.

Die sogenannte Dorniersiedlung aus den 30iger Jahren steht nicht unter Denkmalschutz. Die Gebäude entsprechen nicht den heutigen Wohnbedürfnissen und sind in schlechtem baulichen Zustand. Die Nachverdichtung dieses Bereiches im Rahmen einer schrittweisen Neubebauung dient der flächenschonenden Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

Die seit Jahrzehnten bestehende Gemengelage mit unmittelbarem Nebeneinander von Wohnen, Mischnutzung und Gewerbe bedarf der planerischen Bewältigung um die notwendige Wohnqualität wie auch die Entwicklung der gewerblichen Nutzung, vorrangig im Bereich des produzierenden Gewerbes, für die Zukunft sicherzustellen.
Der Stadt Lindau (B) erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 (3) BauGB.

3 Städtebauliche Entwicklungsziele

Das städtebauliche Konzept für die Wohnbebauung zielt auf die Realisierung einer geschlossenen, verdichteten Siedlungsstruktur mit einheitlich gestalteten Wohnhäusern ab.

Die historische Dorniersiedlung aus den 30iger Jahren ist mit kleinen eingeschossigen Doppelhäusern mit steiler Dachneigung bebaut. Der städtebauliche Entwurf interpretiert diesen Gebäudetyp neu und fasst jeweils zwei Einzelhäuser durch Kellerersatzräume zu einer Einheit zusammen. Die bestehende Grundstücks- und Gebäudestruktur wird aufgenommen, dadurch kann die Neubebauung je nach Bedarf schrittweise erfolgen.

Gebäudezeilen schließen die kleinteilige Einzelhausbebauung nach Südwesten und Nordosten ab. Der Vorplatz der Kirche Maria, Königin des Friedens wird durch die so entstehende Raumkante klar definiert.

Aus den Vorgaben für einen ressourcenschonenden, verdichteten Wohnbau leiten sich die strengen Maßstäbe für die Größe der Grundstücke und die Anordnung der Gebäude innerhalb der Grundstücke ab. Die effektive Ausnutzung der Wohnbauflächen ermöglicht die Schaffung preisgünstigen Wohnraums.

Im Gewerbegebiet hat sich nach der Aufgabe der Nutzung durch die Firma Kunert eine Vielzahl neuer gewerblicher Nutzungen angesiedelt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es den Bestand zu sichern sowie die Entwicklung dieses Bereichs für die Zukunft zu steuern.

Die städtebauliche Planung wie auch der Entwurf des Bebauungsplanes fand in Abstimmung mit den Eigentümern sowie den maßgeblich betroffenen Trägern öffentlicher Belange statt.

4 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird im wesentlichen über die Leiblach- und die Zechwaldstraße erschlossen. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt zum Teil direkt von der Bregenzer Straße.

Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum vorhanden, private Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt mit dem Stadtbus Linie 3 mit Haltestellen an den Haltepunkten Kopernikusplatz/Zech, Kunert und Leiblachstraße.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Festgesetzt wird im Bereich nördlich der Zechwaldstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), zwischen Zechwaldstraße und Leiblachstraße im westlichen Teil an der Bregenzer Straße ein Mischgebiet (MI) und im östlichen Teil allgemeines Wohngebiet (WA).

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb der Gebiete Einschränkungen und Gliederungen vorgenommen.

Allgemeines Wohngebiet (WA):
Die Reduzierung von Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen vermeiden.
Der Bereich des WA ist auf Grund der Grundstücksbemessung und der festgesetzten baulichen Struktur nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem können diese Nutzungen unter Umständen Konflikte auslösen, die auf Grund der Kleinräumigkeit sowie der hohen Bebauungsdichte nur schwer zu bewältigen sind.
Grundsätzlich ausgeschlossen werden die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Diese Nutzungen können in die kleinräumige städtebauliche Situation nicht integriert werden und sind unter Umständen mit unlösbaren Konflikten verbunden.

In dem Bebauungsplan wurde für das eingeschränkte Gewerbegebiet ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt. Dieser ist mit den Werten von tagsüber/nachts 60/45 dB(A) so gewählt, dass an den benachbarten Wohngebäuden innerhalb des Plangebiets ohne zusätzliche Abschirmung Beurteilungspegel von tagsüber 58 dB(A) und nachts 43 dB(A) auftreten. Diese

Werte liegen um 3 dB(A) über den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Auf Grund der vorliegenden Gemengelage und der damit anzuwendenden Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme wird dieser Wert als zumutbar angesehen.

Mischgebiet (MI):
Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben im Allgemeinen einen hohen Flächenbedarf bei gleichzeitig geringer baulicher Dichte und können so die, durch eine Bebauung dieser Fläche beabsichtigte Abschirmwirkung gegenüber dem Verkehrslärm der Bregenzer Straße für das angrenzende Wohngebiet nicht sicherstellen. Zudem würde die für diese Art der Nutzung ungeeignete Erschließungssituation für den Bereich und die umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotential führen.
Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese auf Grund ihres Charakters einen negativen Einfluss auf das gesamte Umfeld haben können.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):
Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Ausschluss und Einschränkungen einzelner Nutzungen.

Bei der gegebenen unmittelbaren – historisch gewachsenen – Nachbarschaft von Gewerbe- und vorbelastetem Wohngebiet ist es unvermeidlich, dass sich die Nutzungen gegenseitig beeinträchtigen. Es kann nicht erwartet werden, dass eine dieser Nutzungen zugunsten der anderen verlagert oder überplant wird, mit dem alleinigen Ziel, dem Immissionsschutz voll Rechnung zu tragen. Eine solche Maßnahme würde dem Ziel der Stadtplanung widersprechen, sowohl die Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe als auch die innerstädtischen Wohngebiete zu erhalten und damit die Zersiedelung der freien Landschaft zu vermeiden.

Im GE werden die zulässigen Nutzungen und Anlagen eingeschränkt um den städtebaulichen Zielen Rechnung zu tragen. Insbesondere soll der, auf Grund der seit vielen Jahren bestehenden Gemengelage vorhandene Konflikt zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung minimiert werden. Im Plangebiet und angrenzend soll der erforderliche Schutz vor Emissionen der Gewerbeanlagen gewährleistet und somit die Wohnqualität soweit wie möglich bewahrt werden.

Über eine bestandsbezogene Öffnungsklausel im Sinne des § 1 (10) BauNVO erhält die im Gewerbegebiet ansässige Firma Angell-Demmel für einen räumlich begrenzten Bereich (GEe2) einen erweiterten Bestandsschutz und damit die Möglichkeit der Anpassung der Produktion z. B. durch Einrichtung einer immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Lackieranlage, an wirtschaftliche und betriebliche Erfordernisse. Durch dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen ist dabei sicherzustellen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen an der dem Wohnen dienenden Umgebungsbebauung auftreten.

In dem Bebauungsplan wurde der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (tagsüber/nachts 60/45 dB(A)) so gewählt, dass an den benach-

barten Wohngebäuden innerhalb des Plangebiets ohne zusätzliche Abschirmung Beurteilungspegel von tagsüber 58 dB(A) und nachts 43 dB(A) auftreten.

Die Nutzung der betrieblichen Parkplätze im südöstlichen Teil des GEe ist durch die bestehenden Genehmigungsbescheide bereits auf den Tagzeitraum beschränkt. Dieses trägt maßgeblich dazu bei, dass die nächtlichen Beurteilungspegel im WA ohne zusätzliche Abschirmungsmaßnahmen eingehalten werden können.

Die Beurteilungspegel im WA liegen um 3 dB(A) über den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Auf Grund der vorliegenden Gemengelage und der damit anzuwendenden Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme wird dieser Wert als zumutbar angesehen.

Lagerplätze, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Die Flächen sollen auf Grund der Knappheit geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen in Lindau vorrangig dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden. Der Ausschluss von Einzelhandel dient zudem der Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadtteilzentren Aeschach und Reutin sowie der Insel.

Für Gewerbebetriebe ist der Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung oder Montage ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Fläche des Betriebes in Anspruch nimmt. Mit dieser Festsetzung sollen die bereits vorhandenen Gewerbebetrieben, die Produkte aus eigener Montage und Herstellung (Fahrräder, Bootsservice) verkaufen, in ihrem Bestand gesichert und die weitere Ansiedlung ähnlicher Gewerbebetriebe im Einzelfall ermöglicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Im Großteil des Plangebietes wird die GRZ entsprechend der Obergrenzen des § 17 der BauNVO festgesetzt und ermöglicht so eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten GRZ im WA und MI durch die Grundflächen von Carports, Stellplätzen, Zufahrten etc. bietet die Möglichkeit den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten und trotz der hohen Bebauungsdichte auf den Grundstücken unterzubringen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse angegeben, da z. B im gewerblichen Bereich die Geschosshöhen je nach Art der Nutzung (Produktion, Verwaltung) stark unterschiedlich sind. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen begrenzt die Gebäudehöhe auf ein städtebaulich verträgliches Maß im Bezug zur Umgebungsbebauung.

5.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise mit Baukörperlängen bis 160 m wird im Gewerbegebiet festgesetzt um die Optimierung der internen Betriebsabläufe der Unternehmen zu ermöglichen.

Im MI wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt um die erwünschte Abschirmungswirkung gegenüber dem Verkehrslärm der Bregenzer Straße sicherzustellen.

Die geschlossene Bauweise im WA1 und WA3 ist erforderlich zur Durchsetzung des städtebaulichen Zieles einer durchgehenden Gebäudezeile als östlichen und westlichen Abschluss der kleinteiligen Eigenheimsiedlung.

Die festgesetzte offene Bauweise im WA2 kann auf Grund der kleinen Grundstücke nur als Einzelhaus umgesetzt werden. Ausgehend von der offenen Bauweise entsteht durch die zwischen den Baufenstern angeordneten Kellerersatzräume (Nebenanlagen) eine Art Mischform zwischen Einzel- und Doppelhaus.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind im MI und GE so festgesetzt, dass eine möglichst große Gestaltungsfreiheit entsteht. Im WA sind die Baugrenzen sehr eng gefasst, da der städtebauliche Entwurf mit möglichst wenig Abweichungen realisiert werden soll.

5.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen im WA2, WA4 und im MI wird durch die Festsetzung einer Firstrichtung für die Satteldächer bzw. im WA1 und WA3 durch die Orientierung der Pultdächer nach Südwesten bestimmt.

5.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Im WA sind auf Grund der eng gefassten Baugrenzen Flächen für Garagen und Stellplätze bzw. Carports (überdachte Stellplätze) zusätzlich zur überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

5.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14, 23 (5) BauNVO)
Für die privaten Gärten im WA wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf Grund der hohen Dichte der Bebauung und der knapp bemessenen Freiflächen sind über diese Flächen hinaus keine Nebenanlagen zulässig.
Im MI sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Einschränkung zulässig. Der Bereich zwischen Grundstücksgrenze und Baulinie soll von Nebenanlagen freigehalten werden.
Im GEe sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nur im Bereich zwischen der südöstlichen Baugrenze und der Zechwaldstraße zulässig. Die anderen Bereiche außerhalb des Baufensters sollen für eine zukünftige Neuorganisation der Zufahrt bzw. für die Erhaltung und Errichtung privater Stellplätze von Bebauung freigehalten werden.

5.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich:
Der Bereich der Hans-Steinberger-Straße soll, in Zusammenhang mit dem Kirchenvorplatz und dem, in der östlichen Gebäudezeile der Dorniersiedlung von der GWG geplanten Projekt „Gemeinschaftliches Wohnen“, neu gestaltet und verkehrsberuhigt werden.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der Nordseite der Zechwaldstraße:
In diesem Bereich befindet sich die bestandsgeschützte Hauptzufahrt zum GEe. Längerfristig soll, zur Verminderung der Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung, die Zufahrt vom heutigen Standort zur Bregenzer Straße hin bzw. auf die Nordwestseite des GEe (heutige Feuerwehrzufahrt) verlagert werden.

5.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und darauf folgenden weiteren Gesprächen mit dem Landratsamt Lindau (B), Abteilung Immissionsschutz wurden die notwendigen Maßnahmen zur Lösung der Konflikte auf Grund der vom Verkehr auf der Bregenzer Straße wie auch von der gewerblichen Nutzung verursachten Lärm-Immissionen abgestimmt.

Für die MI-Fläche wird auf Grund des Verkehrslärms eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte prognostiziert. Die damit einhergehenden Konflikte können durch innergebäudliche Maßnahmen (Orientierung der Räume), eine geschlossene Bauweise und Ausführung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume gem. den Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau gelöst werden (IS 1 und IS 2).

Die Maßnahmen IS 3 und IS 4 sind auf einander abgestimmt. Die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme mit einer Mindesthöhe von 3,10 m über Gelände (IS 4) bei gleichzeitiger Begrenzung der Höhe der Fenstersturzunterkante der zum GEe orientierten Fenster im WA1-3 auf 5,50 m über Gelände (IS 3) bewirkt eine effektive Abschirmung der Wohnbebauung im WA1-3. Die Lärmbelastung im WA1-3 könnte mit diesen Maßnahmen über das notwendige Maß hinaus verringert werden.

Die Beurteilungspegel von tagsüber/nachts von 58/43 dB(A) im WA werden auch ohne Abschirmung der Wohngebäude, durch Einschränkung insbesondere der nächtlichen Nutzung von Teilen der Freiflächen im GEe erreicht.

Im Bereich des WA4 werden keine zusätzlichen Immissionsschutzmaßnahmen (IS) festgesetzt. Auf Grund der baulichen Situation im Bestand kann weder durch eine Lärmschutzwand noch durch innergebäudliche Maßnahmen (Orientierung der Räume) eine zusätzliche Verbesserung bewirkt werden. Die Einhaltung der erhöhten Orientierungswerte tagsüber/nachts von 58/43 dB(A) kann durch entsprechende Maßnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen für die Freiflächen im angrenzenden GEe erreicht werden.

5.10 Pflanzfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Die extensive Begrünung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Pultdächern von Nebenanlagen, Carports und Garagen trägt zum Ausgleich des durch die verdichtete Bauweise bedingten hohen Versiegelungsgrades bei. Sie verbessert das Lokalklima und dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers.

Der vorhandene Baumbestand insbesondere entlang der Bregenzer Straße soll erhalten und durch weitere Pflanzungen ergänzt werden. Mit den Bäumen wird der Straßenraum aufgewertet und das Lokalklima (Temperaturausgleich, Staubfilterung) verbessert. Die Baumpflanzungen in den privaten Grundstücksflächen gliedern die Freiflächen und steigern die Aufenthaltsqualität.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 91 (1) Nr. 1 BayBO)

Im WA2 wird durch eine einheitliche Dachform und Dachneigung das städtebauliche Konzept eines geschlossenen Siedlungscharakters verstärkt. Die Zeilenbauten im WA1 und WA2 werden durch die Pult- bzw. Flachdächer betont.
Die Festsetzungen im WA4, MI und GEe orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand.

Das Regelungskonzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf den Bereich des WA2, da hier auf Grund des einheitlichen Siedlungscharakters und der Dichte der Bebauung eine Regelung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes notwendig ist. Auf Grund des geringen Abstandes der durch Kellerersatzräume zu Gruppen zusammengefassten Einzelhäuser sind Dachgaupen nur an jeweils einer Gebäudeseite zulässig. Zur Zechwaldstraße hin sind Dachgaupen aus Gründen des Immissionsschutzes (IS 3) nicht zulässig.

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.

6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 91 (1) Nr. 3 BayBO)

Durch die Einschränkungen von Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs bleibt der ursprüngliche Geländeverlauf im wesentlichen erhalten. Eine harmonische Einfügung der Neubebauung in den Bestand wird so sichergestellt.

Die Festsetzung versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die beabsichtigte Durchlässigkeit der privaten Freiflächen innerhalb des Bereichs der sogenannten Dorniersiedlung wird durch die Festsetzung von Drahtgitterzäunen im WA1-3 sichergestellt.

6.3 Werbeanlagen (Art. 91 (1) Nr. 2 BayBO)

Beschränkungen der Werbeanlagen hinsichtlich Schrifthöhe, Größe, Eigenschaften und Standorten werden zum Schutz des benachbarten Landschaftsraumes und des Orts- und Landschaftsbildes im Zech vorgenommen. Das Plangebiet ist vom Landschaftsschutzgebiet zwischen Bodensee und Bahnlinie weithin einsehbar.

6.4 Abstandsflächen (Art. 91 (1) Nr. 5 BayBO)

Im GEe und MI liegen keine städtebaulichen oder gestalterischen Gründe, die eine Abweichung von den Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO erfordern, vor.

7 Sonstige Planungsbelange

7.1 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Plangebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits im Gebiet vorhanden.

7.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

8 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 21 BNatSchG in Verbindung mit §§ 1a (3), 9 (1a) BauGB)

Die Verteilung der Kosten für die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nach den Maßstäben der seit dem 01.09.2002 gültigen „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a –135c BauGB“ der Stadt Lindau (B).

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Bereiche, die bisher größtenteils dem sogenannten unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen sind und vor Aufstellung des Bebauungsplanes bereits bebaubar waren. Es ist deshalb die vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässige Bebauung mit dem Zustand des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs zu vergleichen.

WA1 – WA3:
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im WA1-WA3 eine Versiegelung des Bodens durch Gebäude in höherem Maße als vorher zulässig. Alle weiteren Eingriffe in diesem Bereich in Natur und Landschaft waren bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich zulässig.

	Fläche	Kompensations-faktor	Erforderl. Ausgleichsfläche
überbaubare Grundstücksfläche Bestand GRZ ca. 0,25 (8960 m^2 x 0,25)	2240 m^2		
überbaubare Grundstücksfläche Planung, GRZ 0,4 (8960 m^2 x 0,40)	3584 m^2		
Zusätzlich versiegelbare Fläche (intensiv genutztes Gartenland)	1344 m^2	0,3	403 m^2

Bei einem Kompensationsfaktor von 0,3, entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Lindau – Abt. Naturschutz vom 17.11.2003, sind also Ersatzflächen im Umfang von 403 m^2 nachzuweisen.

Der Ausgleich für diesen Eingriff ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Gemäß § 9 (1a) BauGB wird deshalb eine externe Maßnahme auf Flst. 531/2, Gemarkung Oberreitnau im Rahmen des Ökokontos der Stadt Lindau (B) als Maßnahme zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB den Eingriffsgrundstücken dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

Lage und Art der Maßnahme siehe Anlage

GEe:
Der geplante Ausbau der bestehenden Feuerwehrzufahrt im Nordwesten der gewerblichen Baufläche zu einer vollwertigen Zufahrt mit Wendemöglichkeit bedingt die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in den bisherigen Außenbereich.

Die Eingriffsregelung des § 1a BauGB wurden für diesen Bereich vom Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weissensberg wie folgt abgearbeitet:

1 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB):

1.1.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Vorhabenstyp) sind hiervon betroffen. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein reines oder allgemeines Wohngebiet. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

1.1.2 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:

1.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: es handelt sich intensiv genutzte Grünflächen mit einem Baumbestand zusammengesetzt aus Pappeln Eichen und jeweils einer Birke und einem Ahorn. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.

1.1.4 Schutzgut Boden: es handelt sich um anthropgen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

1.1.5 Schutzgut Wasser: es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen ohne Versickerungs-Leistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

1.1.6 Schutzgut Klima und Luft: es handelt sich um Flächen in direkter Nähe zu bebautem Umfeld (Gewerbe-Halle) Liste 1a, unterer Wert.

1.1.7 Schutzgut Landschaftsbild: es handelt sich um Flächen zur Ortsabrundungen von stark überprägten städtischen Siedlungsteilen (Gewerbe) mit bestehender Eingrünung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

1.1.8 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich noch um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

1.1.9 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. Leitfa-

Siegel auf Binde-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

dens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist.

1.1.10 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen und der Tatsache, dass auf Grund der Eigenart der Baumaßnahme keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglich sind, ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,6 (Feld B I, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 1.452 m^2 ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 871 m^2.

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m^2)	erforderliche Ausgleichsfläche (m^2)
Grünland/Planung - neue versiegelte Fläche	A I	0,6	1.452,00	871,20
bestehende Straße (Feuerwehrzufahrt) Hinweis: Die Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen stellt keinen Eingriff dar.	-	-	-	-
Summe			1.452,00	871,20

1.1.101 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Der Ausgleich ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Gemäß § 9 (1a) BauGB wird aus diesem Grund eine externe Maßnahme auf Flst. 531/2, Gemarkung Oberreitnau im Rahmen des Ökokontos der Stadt Lindau (B) den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet.

Lage und Art der Ausgleichsmaßnahme siehe Anlage

1.1.102 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird damit exakt abgedeckt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

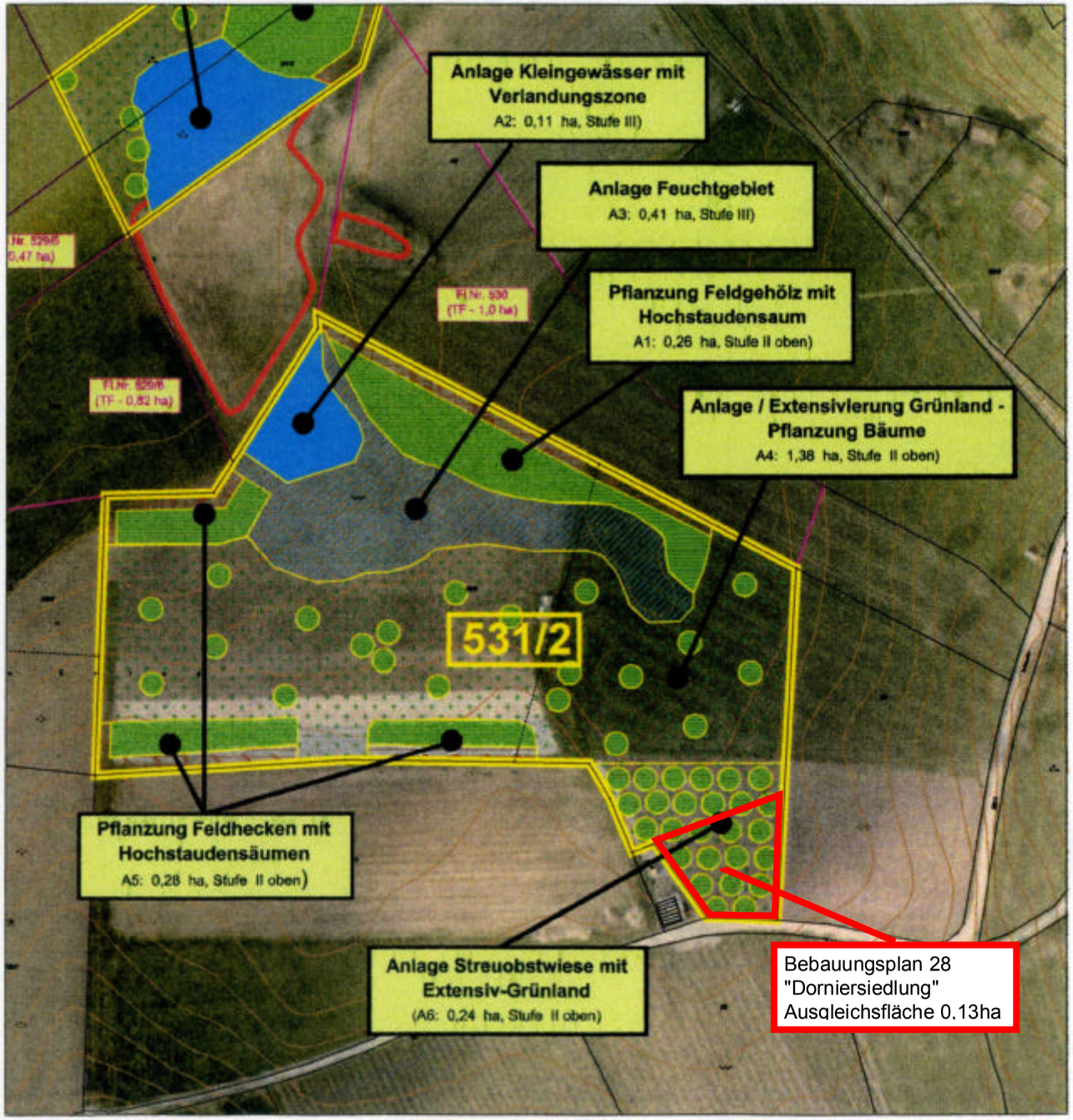
Ökokonto Lindau							
Flst.	**531/2**						
Gemarkung	**Oberreitnau - Lattenweiler**						
Stand	22.07.04						
Bestand			**Entwicklung**				
Bestand Biotope	**ha**	**Wertstufe**	**Aufwertung zu**	**ha**	**Wertstufe**	**Wertsteigerung**	**Anrechenbare Fläche Ökokonto**
A: Maisacker, Erdbeerfeld, Intensivgrünland,	2,68	I oben	**A1:** Pflanzung Feldgehölz mit Hochstaudensaum	0,26	II oben	1,0	0,26
			A2: Anlage Kleingewässer mit Verlandungszone	0,11	III	1,5	0,17
			A3: Anlage Feuchtgebiet	0,41	III	1,5	0,62
			A4: auf Ackerflächen Anlage Extensivgrünland; auf bestehend. Grünland Extensivierung; Pflanzung einzelner Bäume	1,38	II oben	1,0	1,38
			A5: Pflanzung Feldhecken mit Hochstaudensäumen	0,28	II oben	1,0	0,28
			A6: Anlage Streuobstwiese mit Extensiv-Grünland	0,24	II oben	1,0	0,24
Summe Fläche	**2,68**			**2,68**			**2,94**

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 28 "Dorniersiedlung" wird eine Teilfläche der obenstehenden Maßnahme im Umfang von 0,13 ha den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet.

Ökokonto
Stadt Lindau (B)

Oberreitnau - Lattenweiler
- Flst. 531/2 -

Maßnahmen



N

Maßstab
1:1.500

- Fläche Ökokonto
- Fläche Maßnahme
- Anlage Tümpel / Kleingewässer
- Anlage Feuchtfläche (Hochstaudenflur / Röhricht / Ried)
- Anlage / Extensiverung Grünland
- Pflanzung Baum (Laubbaum/Obsthochstamm)
- Anlage Streuobstwiese
- Pflanzung Hecke / Feldgehölz
- Entwicklung Hochstaudensaum (Brache)
- Empfehlung Aufkauf weiterer Flächen bzw. Einstellung in Ökokonto
- Fläche Biotopkartierung Bayern

Gemeinde: **Stadt Lindau (B)**
Stadtbauamt
Bregenzer Str. 8-12 88131 Lindau (B)

Planer: **stadt-land-see**
Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitektur, Landschaftsplanung, Ökologische Gutachten, GIS-Lösungen
Marktplatz 4 88131 Lindau (B) Tel.: 08382-750156
email: stern@stadt-land-see.de http: www.stadt-land-see.de

Bearbeitung:

bearbeitet:	vis	Juni 04
gezeichnet:	vis	Juni 04
geändert:		Juli 04
geprüft:	Stern	22.07.2004