Bebauungsplan Nr. 60b “2. Erweiterung am Gstäudweg”
2. Änderung im Teilbereich “Zwischen Steurergasse und Spitalmühlweg”

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 05.12.2012 zur Ausfertigung des Bebauungs-planes

Stadtbauamt Stadt Lindau (B)

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Spitalmühlweg im Stadtteil Hochbuch und umfasst Teile des Flurstückes 838/4 der Gemarkung Aeschach. Es hat eine Größe von ca. 625 m^2. Folgende benachbarte Flurstücke der Gemarkung Aeschach grenzen an das Plangebiet: im Norden die Steurergasse mit Flurstück 839, im Osten und Süden der Spitalmühlweg mit Flurstück 837, im Westen die Flurstücke 838/24 und 838/22.

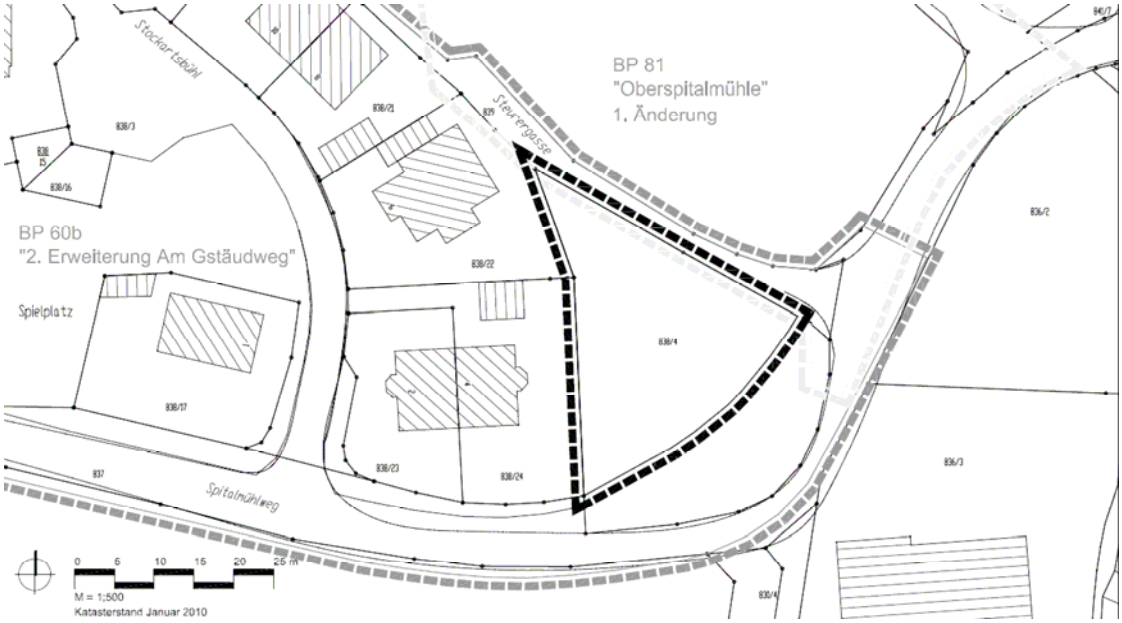

Abbildung 1 Geltungsbereich der 2. Änderung im Teilbereich "Zwischen Steurergasse und Spitalmühlweg" (dunkel umrandet) und angrenzende Bebauungspläne

1.2 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet besteht aus einer Grünfläche. Der an die Wohnhäuser Stockartsbühl angrenzende Teil wird durch die Nachbarn gemäht und ist eine Wiese. Der daran anschließende Teil ist eine Fläche mit Gehölzen und Sträuchern (Ahorn, Birken, Haselnuss, Walnussbaum).

Abbildung 2 Der Wiesen- u. Gehölzbereich im Luftbild 2012

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im städtischen Eigentum.

1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung

Im Regionalplan für die Region Allgäu aus dem Januar 2007 (teilweise Änderungen im Februar 2008) ist die Stadt Lindau als Mittelzentrum festgehalten. Die Achsen Lindau – Weißensberg - Wangen und Lindau–Weißensberg-Lindenberg sind als Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung ausgewiesen. Gemäß Ziel A II 2.2 und 2.3 soll der Bodenseeraum in seiner ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben und die Umweltqualität erhalten / gegebenenfalls verbessert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan als Siedlungsfläche ohne weitere Zieldefinition dargestellt.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 stellt für den größten Teil des Plangebietes landwirtschaftliche Fläche und teilweise Dorfgebiet dar. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht damit nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Eine Entwicklung aus den Zielen des FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bzw. ein paralleles Änderungsverfahren des FNP ist jedoch entbehrlich, da beim gewählten Verfahren der FNP auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden kann (§ 13a (2) BauGB).

Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist der Teilbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Entwurf der Begründung des FNP bzw. in den begleitenden Veranstaltungen des Stadtrates sind folgende Entwicklungsziele definiert worden. Für den Stadtteil Aeschach wurde zur Neuaufstellung des FNP explizit als Absicht formuliert, dass die Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion bevorzugt durch Nachverdichtung erfolgen soll.[1] "Vorrangig sollen die innerörtlichen Flächenpotenziale gemäß dem Leitsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' erschlossen werden. Für die Wohnbauflächen soll überwiegend den vorhandenen, unsensiblen innerörtlichen Flächenpotenzialen Vorrang gegenüber den Flächen gegeben werden, die in den Außenbereich eingreifen."[2]

Alternative Plangebiete, die unmittelbares Baurecht für Wohngebäude im Stadtteil Aeschach und auf städtischen Grundstücken gewährleisten könnten, stehen kurzfristig nicht zur Verfügung.

Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) von 1985

[1] Büro für Stadtplanung H. Sieber. Begründung zur Neuaufstellung des FNP. Textteil. S. 69
[2] Büro für Stadtplanung H. Sieber. Begründung zur Neuaufstellung des FNP. Textteil. S. 70

2. Anlass und Planungsziel des Bebauungsplanes

Gemäß der Prognose für den Bedarf an Wohnflächen im Rahmen der Neuaufstellung des FNP besteht bis 2020 im Stadtgebiet ein flächenmäßiger Bedarf von 16,7 bis 33, 7 ha.[3] Das Plangebiet mit seiner Größe von 0,06 ha kann hierbei nur zu 0,4 % Bedarfsdeckung von 16,7 ha (untere Grenze) beitragen.
Der Bebauungsplan wird geändert, um gemäß dem o.g. FNP-Leitziel der städtebaulichen Entwicklung für den Stadtteil Aeschach, Wohnbauflächen auf dem Wege der Nachverdichtung zu schaffen.
Der Finanzausschuss hat im Februar 2010 beschlossen, zur Finanzierung städtischer Investitionsvorhaben das Grundstück aus dem Bestand der Stadt Lindau zu veräußern. Die Erlöse sollen für die Sanierung von Schulen und andere öffentliche Investitionen verwendet werden.

3. Bisheriges Planungsrecht aus dem BP 60b

Der für das Plangebiet bisher geltende BP stellte eine öffentliche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung und eine Straßenplanung mit abgesetzten Fußweg dar (siehe Abbildung 4). Die Straßenplanung für den Spitalmühlweg wird beibehalten, der Bebauungsplan wird hier nicht geändert.

Abbildung 4 Ausschnitt aus dem BP 60b “2. Erweiterung am Gstäudweg”

[3] Büro für Stadtplanung H. Sieber. Begründung zur Neuaufstellung des FNP. Textteil. S. 73

4. Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Am 01. Januar 2007 trat das novellierte Baugesetzbuch in Kraft. Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können seitdem als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entfällt. Ergänzend wird hierzu bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes stehen, auf die bislang erforderliche parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet. Die Anpassung erfolgt nachträglich im Wege einer Berichtigung.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².
Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen hierbei.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60b "2. Erweiterung am Gstäudweg", 2. Änderung im Teilbereich "Zwischen Steurergasse und Spitalmühlweg" liegt im bestehenden Siedlungsgefüge. Der Bebauungsplan soll regeln, in welchem Maß und welcher Form eine Bebauung möglich ist. Es handelt sich somit um einen typischen Fall des Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter den vorgegebenen 20.000 m². Bei den beabsichtigten Wohnhäusern handelt es sich weder um UVP-pflichtige Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor. Ein Ausgleich eines eventuell entstehenden Eingriffs ist nicht notwendig, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Demnach kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

5. Städtebauliche Entwicklungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Ausweisen einer Wohnbaufläche (WA)
- Ausschluss der nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA
- Räumlicher und gestalterischer Abschluss des Siedlungsteiles Stockartsbühl
- Festsetzen von Baukörpern in Anlehnung an vorhandene Baustrukturen in der Nachbarschaft
- Festsetzen von grünordnerischen Maßnahmen zum Erhalt bzw. Neupflanzung von Gehölzen

6. Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung des Siedlungsteiles Stockartsbühl erfolgt über den Spitalmühlweg. Er verbindet die Oberreitnauer Straße mit der Ludwig-Kick-Straße und ist als Ortsstraße 238 ohne Widmungsbeschränkung klassifiziert. Bereits der Ursprungsbebauungsplan sah im Kreuzungsbereich Spitalmühlweg – Steurergasse eine geänderte Führung des Spitalmühlweges vor. Die Straße sollte leicht verlagert, um etwa 1 m verbreitert und mit einem abgesetzt geführten Fußweg versehen werden. An dieser Planung wird unverändert festgehalten, um Fußgängern, insbesondere Schulkindern, auf der Nordseite des Spitalmühlweges einen sicheren Weg anbieten zu können. Dies wird auch deshalb nötig, da auch auf der Südseite kein durchgängiger Fußweg vorhanden ist und der Verkehr zum nordöstlich angrenzenden gewerblich geprägten Areal (Spitalmühlweg 14 bis 18 a) verhältnismäßig stark durch LKW-Verkehr geprägt ist.

Die Baugrundstücke selbst werden jedoch nur über die Steurergasse erschlossen. Eine direkte Anbindungsmöglichkeit an den Spitalmühlweg unterbleibt aus Gründen der Sicherheit und aufgrund der topografischen Merkmale.

Die ÖPNV- Anbindung an das Bebauungsplangebiet ist optimal, sie erfolgt über den Stadtbus, Linie 2 mit der Haltestelle Schloss Moos oder Gstäudweg.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Zulässig sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe. Läden und Handwerksbetriebe sind vor dem Hintergrund der wenigen bestehenden Angebote im gesamten Bereich Hochbuch zugelassen. Wegen der geringen Flächengrößen ließen sie sich jedoch allenfalls bei Zusammenlegung mit anderen Flächen realisieren.

Der Katalog zulässiger Anlagen im WA nach § 4 BauNVO wird nicht voll ausgeschöpft, obgleich der Ursprungsbebauungsplan den vollen Umfang des § 4 BauNVO übernahm. Angesichts der reduzierten Größe des Gebietes wären nicht genügend Flächen für Anlagen im Sinne des § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) vorhanden. Sie könnten bei vorliegender grundsätzlicher Gebietsverträglichkeit und bei Zusammenlegung mit anderen Grundstücken allenfalls über eine Ausnahme zugelassen werden.

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für nicht zulässig erklärt. Auch unter Hinzuziehung angrenzender Baugrundstücke im Kreuzungsbereich Spitalmühlweg /Steurergasse würden sie die vorherrschende Gebietsruhe beeinträchtigen und stadträumlich in der Auftaktssituation zum Stockartsbühl unverträglich in Erscheinung treten.

7.2 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei der Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem unveränderten Ursprungsbebauungsplan niedriger als in § 17 (1) BauNVO angesetzt. Der Ursprungsbebauungsplan setzt eine GRZ von 0.25 fest. 0.3 werden hier in der 2. Änderung festgesetzt. Einerseits soll dies eine maßvolle Verdichtung ermöglichen, anderseits soll den städtebaulichen Zielsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nach einer Minimierung der BauNVO-Maximal-GRZ vom Grundsatz her gefolgt werden.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten wird hier auf der Ermächtigungsgrundlage des § 19 (4) Satz 3 BauNVO mit 25 % begrenzt, um diesen Anlagen im Auftaktbereich von Stockartsbühl kein stadträumliches Übermaß zukommen zu lassen und statt dessen eine wirksame Begrünung zu begünstigen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 3,80 m festgesetzt, um ein Einfügen der Baukörper zur bereits bestehenden Bebauung am Stockartsbühl (eingeschossig mit Satteldach) zu erreichen und die Höhenentwicklung der Baukörper insgesamt zu vereinheitlichen.

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

Die offene Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern wird gleichlautend zum Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

7.4 Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen werden großzügig, nur unter Einhaltung des Mindestgrenzabstandes von 3m zu den Grundstücksgrenzen, festgesetzt. Eine Ausnahme erfolgt hier nur im Bereich des zu erhaltenden Walnussbaumes.

7.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 Abs. 6, §14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und innerhalb der für sie definierten Bereiche zulässig. Die Festsetzung erfolgt auf Grund der flächenmäßig großzügig bemessenen überbaubaren Bereiche (siehe 7.4). Gleichzeitig soll der zum Spitalmühlweg gewandte Grundstücksteil zugunsten gärtnerischer Nutzung von Einrichtungen für den ruhenden Verkehr frei bleiben. Aus diesem Grund und aufgrund der Topografie werden Zufahrten hier auch ausgeschlossen (siehe auch 7.7).

7.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des BP 60b werden analog zum Ursprungsbebauungsplan nur zwei Wohneinheiten festgesetzt. Die Aufteilung kann entweder zu einem Einzelhaus mit zwei Wohnungen oder einem Doppelhaus mit einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte erfolgen.

7.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Steurergasse ist eine gewidmete Ortsstraße mit Beschränkung für Anliegerverkehr, die als Fußweg weiter zur Oberreitnauer Straße führt. Sie bestimmt damit ganz wesentlich die Qualität Hochbuchs für Fußgänger, die hier ein dichtes Wegesystem an landschaftlich reizvollen Punkten vorfinden. Um die beabsichtigten neuen Gebäude jedoch in ausreichender Breite zu erschließen und ein Abbiegen mit dem PKW zu ermöglichen, muss ein 1 m breiter Streifen (als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) der Steurergasse auf der gesamten Länge des Flurstücks 838/4 zugeschlagen werden.

Es wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, da die Geländeunterschiede zum Spitalmühlweg zu stark sind. Gleichzeitig soll ein Einbiegen auf den künftigen Fußweg und ein Durchschneiden der künftigen Verkehrsgrünfläche (Planung des unverändert gebliebenen BP 60b) vermieden werden.

7.8 Festsetzungen zur Grünordnung

7.8.1 Allgemeine Aussagen zur naturräumlichen Situation

Dem Landschaftsplan[4] zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lindau (B) lässt sich entnehmen, dass das Gebiet geologisch betrachtet zum Moränengebiet des Pleistozänes gehört. Bezüglich der Landschaftsbildeinheiten wird der Bereich den Schotterterrassen und Moränenwällen mit Siedlung und Wald zugeordnet.

Nördlich, östlich und südlich grenzt an das Plangebiet unmittelbar eine Kaltluftentstehungsfläche an. Die Fließrichtung der Kaltluft führt in die zentralen Siedlungsteile Aeschachs. Das Plangebiet selbst gehört jedoch nicht zum Kaltluftentstehungsbereich.

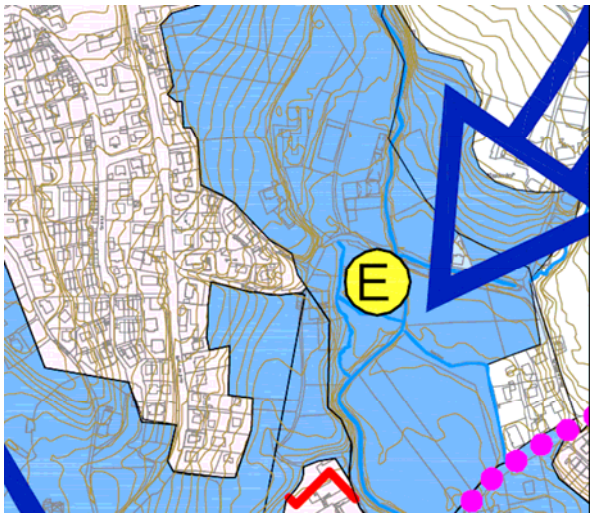

Abbildung 5 Kaltluftentstehungsflächen im Achtal von Heimesreutin bis Ludwig-Kick-Straße aus der Karte 4 (Klima) des Landschaftsplanes Lindau (B)

Als Entwicklungsziele[5] werden im Landschaftsplan für das Plangebiet und sein Umfeld definiert:

1. Grünfläche
2. Erhalt des Trenngrüns östlich von Hochbuch
3. Nutzungsaufgabe des Gewerbes am Spitalmühlweg
4. Baufläche auf dem Gelände des Spitalmühlweges 21

Dem Ziel 3 steht geltendes Baurecht aus einem Bebauungsplan entgegen, Ziel 4 ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen worden. Der Erhalt der Grünfläche wird seit dem Beschluss des Finanzausschusses aus 2010, im Entwurf des FNP und mit dem hier vorliegenden Änderungsverfahren nicht mehr verfolgt.

Gleichzeitig wird jedoch klar, welche naturräumliche Funktion dem Gebiet beigemessen wird und welche Bedeutung ihm auch bei Entwicklung zu einer Baufläche zukommt. Aus den vorgestellten Gründen wird ein deutliches planerisches Gewicht grünordnerischer Belange bei der Änderung des Bebauungsplanes abgeleitet. Sie führten zu fünf grünordnerischen Festsetzungen, die in der Folge im Einzelnen begründet werden.

[4] Büro Stadt-Land-See. Landschaftsplan der Stadt Lindau (B). Lindau 2007.
[5] Büro Stadt-Land-See. Landschaftsplan der Stadt Lindau (B) 2007. Karte 11.

7.8.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Von öffentlicher Seite wird im Einmündungsbereich Steurergasse – Spitalmühlweg eine öffentliche Grünfläche in Größe von 22 m^2 angelegt werden. Als Selbstbindung wird hier das Anpflanzen eines Laubbaumes mit einem Mindeststammumfang von 25-30 cm festgesetzt. Ziel ist eine raumwirksame Begrünung am Beginn des Plangebietes. Die vor Ort hier bestehenden Birken können künftig leider nicht erhalten werden, da sie im Bereich der geplanten Straßenänderung bzw. des Fußweges liegen.

Auf den künftigen privaten Flächen wird festgesetzt, den bestehenden Walnussbaum dauerhaft zu erhalten. Dieser Baum soll als einziger der im Plangebiet befindlichen Bäume und Sträucher erhalten bleiben, da er für einen Hausgartenbereich gut geeignet ist. Sollte er wider Erwarten in seiner Standsicherheit gefährdet sein bzw. während der Bauarbeiten geschädigt werden, so ist ein Ersatz vorzusehen, um eine Mindestbegrünung des Plangebietes zu erreichen.

Um auch eine Begrünung der südlichen Gartenbereiche zu erzielen, wird außerdem noch das Pflanzen von zwei Laubbäumen, z.B. Obstbäumen festgesetzt. Standort, Größe und Art bleiben hierbei in der Verantwortung des Bauherren.

Flächen des Plangebietes, die nicht für Gebäude und Anlagen des ruhenden Verkehrs benutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Mit dieser Festsetzung soll die Versiegelung der Böden auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Aus dem gleichen Grund werden für Stellplätze, und die Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge und die extensive Begrünung von Flachdächern ab 50 qm festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird gleichzeitig eine Gegenleistung für die Eingriffe in die bestehende Grünfläche intendiert, auch wenn Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB formal nicht den Eingriffs-Ausgleichsaspekten unterliegen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO, da besondere städtebauliche Gründe für ein Abweichen von diesen Vorschriften nicht vorliegen.

8.2 Dachform und Dachneigung

Analog zum unveränderten Ursprungsbebauungsplan werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-45° festgesetzt, um das Plangebiet insgesamt städtebaulich zu vereinheitlichen. Nebengebäude, Garagen und Carports können andere Dachformen und Dachneigungen erhalten, da sie städtebaulich untergeordnet sind. Flachdächer ab 50 qm sind extensiv zu begrünen, um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren (siehe auch planungsrechtliche Festsetzung 1.13).

8.3 Gauben

Gauben werden in ihrer Ausdehnung auf 3,50 m Breite minimiert, um nicht den Eindruck eines zweiten Geschosses zu erzielen. Dieser Festsetzung wird gleichlautend aus dem unveränderten Ursprungsbebauungsplan übernommen.

8.4 Geländeveränderungen

Wegen der höheren Lage des Bauplatzes gegenüber der Steurergasse sind Geländeveränderungen für Zufahrten und Zugänge unvermeidlich, sollen jedoch auf diese Bereiche minimiert

werden, um das Schutzgut Boden nicht unverhältnismäßig zu beeinträchtigen. Notwendige Stützmauern werden aus gestalterischen Gründen auf die Materialien Beton und Naturstein eingeschränkt.

8.5 Werbeanlagen

Es sind nur Werbeanlagen für die nach Festsetzung 1.1 zulässigen Nutzungen am Ort der Leistung und mit einer Flächenbegrenzung erlaubt, um nicht beeinträchtigend auf den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum zu wirken.

9. Sonstige Planungsbelange

9.1 Altlasten

Derzeit liegen für das Flurstück Flur Nr. 838/4, Gemarkung Aeschach, keine Hinweise bezüglich einer Altlast auf dieser Fläche vor. Das Grundstück ist momentan nicht im Altlastenkataster erfasst.
Sollte bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material zu Tage kommen, sind die weiteren Bauarbeiten gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau (B) sind umgehend zu informieren. Der Aushub ist zudem entsprechend zu analysieren und unter Beachtung der Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes, sowie der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Stadtwerke Lindau aus dem Pumpwerk Nonnenhorn. Eine Anschlussmöglichkeit besteht zum Spitalmühlweg.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Ein Regenwasserkanal ist im Spitalmühlweg bereits vorhanden, ein Schmutzwasserkanal muss über den Spitalmühlweg oder die Steurergasse teilweise neu erstellt werden.
Für die Stromversorgung kann auf bestehende Leitungen in der Steurergasse zurückgegriffen werden. Die Gasversorgung kann über einen Anschluss an die im Spitalmühlweg vorhandenen Leitungen erfolgen.

9.3 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches der 2. Änderung:	625 m^2
Festgesetzte Verkehrsflächen:	37 m^2
Anteil der öffentlichen Grünflächen:	22 m^2
Überbaubare Grundstücksflächen (Fläche innerhalb der Baugrenzen):	264 m^2

Diese Begründung wurde vom Stadtbauamt Lindau (B), Abt. Stadtplanung und Bauordnung ausgearbeitet.
Lindau (B), den 05.12.2012

Georg Speth
Leiter des Stadtbauamtes

Christian Herrling
Abteilungsleiter Stadtplanung
und Bauordnung