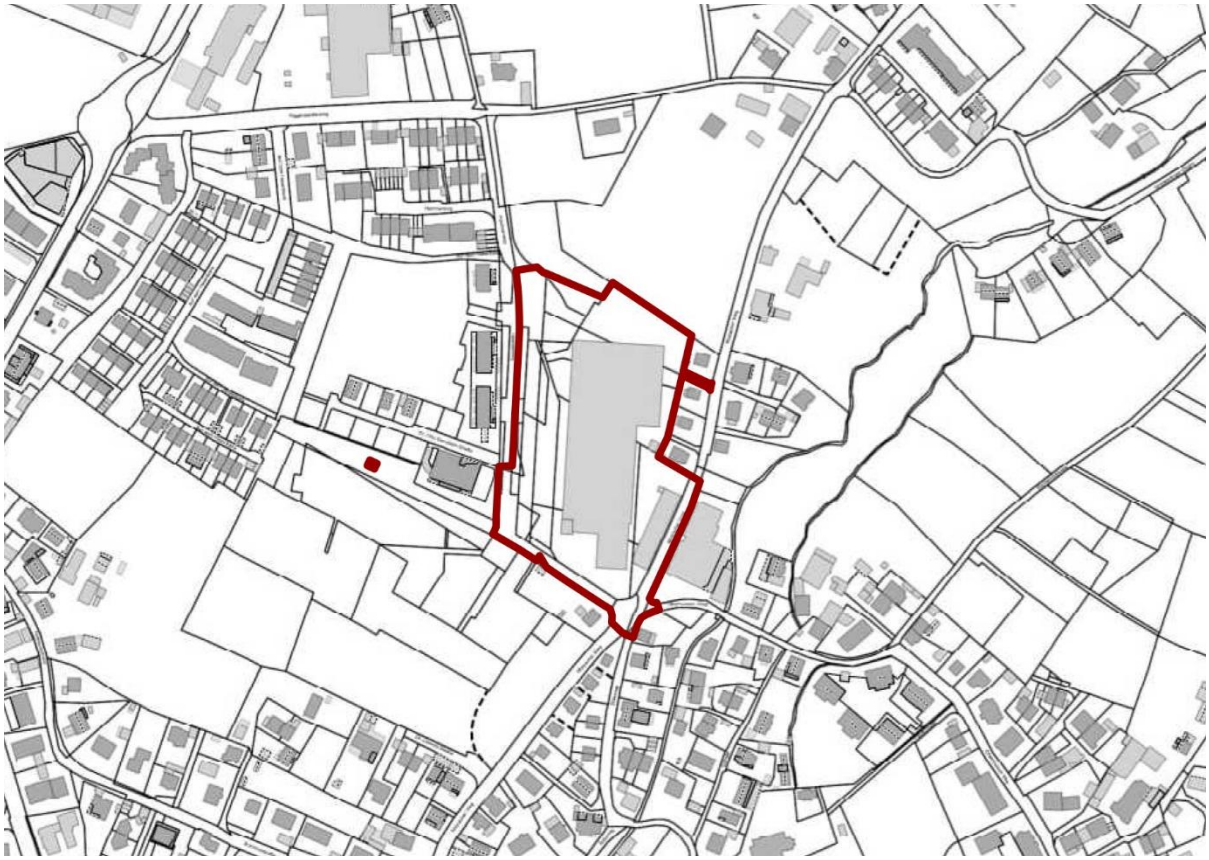
Stadt Lindau (Bodensee)

Bebauungsplan Nr. 123 "Inselbräupark" und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63a "Oberes Rothenmoos"

Entwurf | Stand: 28.10.2026

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf in blau

A. Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

Bebauungsplan Nr. 123 "Inselbräupark" und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63a"Oberes Rothenmoos"
Entwurf | Stand: 28.10.2026

AUFTRAGGEBER

Stadt Lindau (Bodensee)
Bregenzer Straße 6
88131 Lindau (B)

Telefon: 08382 918-0
Telefax: 08382 918-290

E-Mail: stadtverwaltung@lindau.de
Web: www.stadtlindau.de

Vertreten durch: Oberbürgermeisterin Dr. Claudia Alfons

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Sandra Bartoschek - Dipl.-Ing. Architektur
Frederic Hattenbauer - M.Sc. Stadtplaner
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen,
den 28.10.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A Begründung 8

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 8
2 Plangebiet, Geltungsbereich 8
3 Übergeordnete Vorgaben und Planungshintergrund 10
3.1 Regional- und Landesplanung 10
3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung 12
3.2.1 Flächennutzungsplan 12
3.2.2 Landschaftsplan 13
3.2.3 Bebauungsplan 13
3.3 Informelle Planungen und Konzepte 14
3.3.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 14
3.3.2 Freiraumkonzept (FRK) 15
3.3.3 Klimafreundliches Lindauer Mobilitätskonzept (KLIMO) 16
3.3.4 Klimaschutzkonzept Lindau 2035 16
3.3.5 Wohnbedarfsprognose 2040 16
4 Art der Verfahrensbearbeitung 18
5 Beschreibung des Plangebiets, Rahmenbedingungen 18
5.1 Lage und Umgebung im Stadtgebiet 18
5.2 Räumlicher Bestand 20
5.3 Topographie und Oberflächenabfluss 21
5.4 Boden und Grundwasser 22
5.4.1 Bodenaufbau und Baugrund 22
5.4.2 Grundwasserverhältnisse 22
5.4.3 Versickerungsfähigkeit 23
5.4.4 Weiterführende Maßnahmen 23
5.5 Altlasten und Kampfmittel 23
5.5.1 Orientierende Schadstoffuntersuchung Untergrund 23
5.5.2 Untersuchung Gebäudeschadstoffe, Rückbau- und Entsorgungskonzept 24
5.5.3 Arbeits- und Sicherheitsplan 24
5.5.4 Kampfmittel 24
5.6 Bau- und Bodendenkmale 25
5.7 Erschließung und Verkehr 25
5.7.1 Erschließungskonzept im Plangebiet 25
5.7.2 Verkehrstechnisches Gutachten und Betrachtungsrahmen 26
5.7.3 Induzierte Verkehre und Verkehrsverteilung 27

5.7.4 Leistungsfähigkeit des Straßennetzes 27
5.7.5 Übergangslösung und Engstelle im südlichen Hammerweg 28
5.8 Lärmemissionen, Immissionen 28
5.9 Natur, Landschaft, Umwelt 31
5.9.1 Biotope und Schutzgebiete 31
5.9.2 Bestand und Bewertung des Plangebiets 31
5.9.3 Artenschutz 31
5.9.4 Umweltbericht 32
6 Städtebauliche Konzeption und Ziele der Planung 32
6.1 Ziele der Planung 32
6.2 Städtebauliche Konzeption 33
6.3 Brandschutzkonzept, Rettungswege 35
7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans 36
7.1 Art der baulichen Nutzung (Ziffer 1.1. der textl. Festsetzungen) 36
7.2 Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 1.2. der textl. Festsetzungen) 37
7.2.1 Vollgeschosse (Ziffer 1.2.1. der textl. Festsetzungen) 37
7.2.2 Grundfläche (Ziffer 1.2.2. der textl. Festsetzungen) 38
7.2.3 Wandhöhe (Ziffer 1.2.3. der textl. Festsetzungen) 39
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Ziffer 1.3. der textl. Festsetzungen) 41
7.3.1 Bauweise (Ziffer 1.3.1. der textl. Festsetzungen) 41
7.3.2 Baugrenzen, Baugrenzen für Balkone und Terrassen, Baulinien (Ziffer 1.3.2. der textl. Festsetzungen) 41
7.4 Flächen für Tiefgaragen, Nebengebäude und Spielplätze (Ziffer 1.4. der textl. Festsetzungen) 45
7.4.1 Tiefgaragen (Ziffer 1.4.1. der textl. Festsetzungen) 45
7.4.2 Nebengebäude (Ziffer 1.4.2. der textl. Festsetzungen) 45
7.4.3 Spielplätze (Ziffer 1.4.3. der textl. Festsetzungen) 46
7.5 Verkehrsflächen (ohne textl. Festsetzungen) 46
7.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (ohne textl. Festsetzungen) 46
7.5.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (ohne textl. Festsetzungen) 47
7.5.3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg (ohne textl. Festsetzungen) 47
7.5.4 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (ohne textl. Festsetzungen) 47
7.5.5 Flächen für Stellplätze (ohne textl. Festsetzungen) 48
7.5.6 Flächen für Bus-Haltestellen 48

7.5.7 Flächen für eine Fahrradüberdachung (in Verbindung mit Maßnahme CEF 2) (ohne textl. Festsetzungen) 48
7.5.8 Straßenbegrenzungslinie (ohne textl. Festsetzungen) 48
7.5.9 Private Verkehrsfläche: mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche (ohne textl. Festsetzungen) 48
7.5.10 Bereiche für Ein- und Ausfahrten Tiefgarage (ohne textl. Festsetzungen) 49
7.6 Grünflächen, Grünordnung (Ziffer 1.5. der textl. Festsetzungen) 49
7.6.1 Öffentliche Grünfläche (Ziffer 1.5.1. der textl. Festsetzungen) 49
7.6.2 Private Grünfläche (Ziffer 1.5.2. der textl. Festsetzungen) 50
7.6.3 Straßenbäume (Ziffer 1.5.3. der textl. Festsetzungen) 50
7.6.4 Quartiersbäume (Ziffer 1.5.4. der textl. Festsetzungen) 50
7.6.5 Hecken (Ziffer 1.5.5. der textl. Festsetzungen) 51
7.6.6 Fassadenbegrünung (Ziffer 1.5.6. der textl. Festsetzungen) 52
7.6.7 Dachbegrünung (Ziffer 1.5.7. der textl. Festsetzungen) 52
7.6.8 Freiflächengestaltung, Versiegelung von Stellplätzen (Ziffer 1.5.8. der textl. Festsetzungen) 52
7.7 Artenschutz (Ziffer 1.6. der textl. Festsetzungen) 53
7.7.1 Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) (Ziffer 1.6.1. der textl. Festsetzungen) 53
7.7.2 Vermeidung und Minimierung (Ziffer 1.6.2. der textl. Festsetzungen) 55
7.8 Versorgungsflächen (ohne textl. Festsetzungen) 57
7.8.1 Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung: Abfallentsorgung (ohne textl. Festsetzungen) 57
7.8.2 Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung: Trafo-Station (ohne textl. Festsetzungen) 57
7.9 Immissionsschutz (Ziffer 1.7. der textl. Festsetzungen) 57
7.9.1 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (Verkehrslärm) (Ziffer 1.7.1. der textl. Festsetzungen) 57
7.9.2 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (Anlagenlärm) (Ziffer 1.7.2. der textl. Festsetzungen) 58
7.9.3 Bautechnische Maßnahme an Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen (Ziffer 1.7.3. der textl. Festsetzungen) 58
7.9.4 Bautechnische Maßnahmen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Ziffer 1.7.4. der textl. Festsetzungen) 59
7.9.5 Gebäudetechnische Anlagen (Ziffer 1.7.5. der textl. Festsetzungen) 59
7.9.6 Vorgaben für den innerbaulichen Schallschutz und die Außenfassaden (Ziffer 1.7.6. der textl. Festsetzungen) 60
7.9.7 Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Ziffer 1.7.7. der textl. Festsetzungen) 60

7.9.8 Über die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche TG-Z1, TG-Z2 und TG-Z3 höchstens erschlossene Tiefgaragenstellplätze (Ziffer 1.7.8. der textl. Festsetzungen) 61
7.10 Wasserwirtschaft, Niederschlagswasser (Ziffer 1.8. der textl. Festsetzungen) 61
7.10.1 Retention und Einleitung von Niederschlagswasser (Ziffer 1.8.1. der textl. Festsetzungen) 61
7.10.2 (Teil-)Versickerung, Brauchwassernutzung (Ziffer 1.8.2. der textl. Festsetzungen) 61
7.11 Örtliche Bauvorschriften (Ziffer 2. der textl. Festsetzungen) 62
7.11.1 Abstandsflächen (Ziffer 2.1. der textl. Festsetzungen) 62
7.11.2 Dachgestaltung (Ziffer 2.2. der textl. Festsetzungen) 63
7.11.3 Solartechnische Anlagen (Ziffer 2.3. der textl. Festsetzungen) 63
7.11.4 Geländemodellierung und Stützmauern (Ziffer 2.4. der textl. Festsetzungen) 64
7.11.5 Einfriedungen (Ziffer 2.5. der textl. Festsetzungen) 65
7.11.6 Stellplätze (Ziffer 2.6. der textl. Festsetzungen) 65
7.11.7 Mülltonnen/Müllbehälter (Ziffer 2.7. der textl. Festsetzungen) 66
8 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung 66
8.1 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung 66
8.2 Niederschlagswasser 66
8.3 Energiekonzept 67
8.4 Soziale Infrastruktur 67
9 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung 68
10 Flächenbilanz 70
11 Kosten und Durchführung 70

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanzierung 70

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Plangebiet (Geltungsbereiche 1 und 2 = schwarze Umrandung, Bestands-BP = rote Umrandung) 9
Abbildung 2: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern 10
Abbildung 3: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Allgäu (16) 11
Abbildung 4: Auszug aus der geplanten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lindau (links = Bestand, rechts = Planung) 12
Abbildung 5: Auszug aus Bebauungsplan Nr. 63a „Oberes Rothenmoos“ der Stadt Lindau (Überschneidungsbereiche in rot) 14

Abbildung 7: Auszug digitale topographische Karte TK 25 (Geltungsbereich = rote Umrandung) 19
Abbildung 8: Betriebsgebäude und Freiflächenversiegelung im Süden des Plangebiets (Aufnahme LARS consult) 20
Abbildung 9: Größere Hallengebäude und anschließender Grünbereiche im Norden des Plangebiets (Aufnahme LARS consult) 21
Abbildung 10: Auszug Umweltatlas Bayern (Oberflächenabfluss und Sturzflut) 22
Abbildung 11: Auszug Verkehrsgutachten, Übersichtslageplan mittelfristiger Ausbau, mit Quartierseinteilung (Verkehrsingenieure Gächter Lampert Fritz KG) 26
Abbildung 12: Auszug Schallgutachten, Maßnahmen Schallschutz Außenlärm (pm_akustik GmbH) 30
Abbildung 13: Lageplan Dachaufsicht und Freiflächen (Hinnenthal Landschaftsarchitekten) 34
Abbildung 14: Perspektivansicht Volumenmodell (Lars consult) 35
Abbildung 15: Abstandsflächenplan (Lars consult) 44
Abbildung 16: Maße Mückenfledermausquartier 54

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 „Inselbräupark“ ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Betriebsgeländes der Inselbrauerei Lindau im Stadtteil Oberreutin zu einem überwiegend wohnbaulich geprägten Quartier. Die Projektentwicklung erfolgt durch die Rothenmoos Projektentwicklungs GmbH (RPE), einem Zusammenschluss der i+R Wohnbau Lindau GmbH, der Inselbrauerei Lindau (IBL) sowie der GWG Lindau. Auch wenn es sich um einen angebotsorientierten Bebauungsplan handelt, bildet die abgestimmte Projektentwicklung die fachliche Grundlage für die städtebauliche Konzeption.

Für den überwiegenden Bereich des Plangebiets besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Randlich überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 „Inselbräupark“ mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 63a „Oberes Rothenmoos“, sodass für diese Überschneidungsbereiche eine Anpassung des bestehenden Planungsrechts erforderlich ist.

Dem Bau- und Umweltausschuss der Stadt Lindau wurde bereits im Jahr 2021 ein städtebaulicher Entwurf für die Entwicklung des Areals vorgestellt, auf dessen Grundlage ein Empfehlungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst wurde. In der Folge wurde der städtebauliche Entwurf weiterentwickelt und in einzelnen Punkten an veränderte Rahmenbedingungen angepasst. Der aktualisierte Planungsstand wurde dem Bau- und Umweltausschuss erneut vorgestellt und bestätigt, sodass die Projektentwicklung nun mit der verbindlichen Bauleitplanung fortgeführt werden soll.

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Ziel der Planung ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen, verdichteten Wohnquartiers mit einer angemessen gestalteten Freiraumstruktur zu schaffen. Durch die städtebauliche Neuordnung des Areals soll ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Stadt Lindau geleistet und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sichergestellt werden. Nach aktuellem Stand der Planung werden etwa 230 Wohneinheiten entstehen.

2 Plangebiet, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2,2 ha auf und umfasst die Flurstücke 139/2, 139/5, 139/7, 139/11, 139/12, 140, 140/1, 140/3, 140/8, 141, 141/1, 141/2, 141/3, 142, 142/2, 142/7, 142/8, 142/9, 142/10, 142/11, 142/12, 142/13, 142/14, 145/3, 145/4, 145/10, 146/23, 148/5, 148/12, 599/1 und 599/3 sowie Teilbereiche der Flurstücke 145, 145/6, 145/7, 146/15, 206, 207, 207/3 und 208 der Gemarkung Reutin.

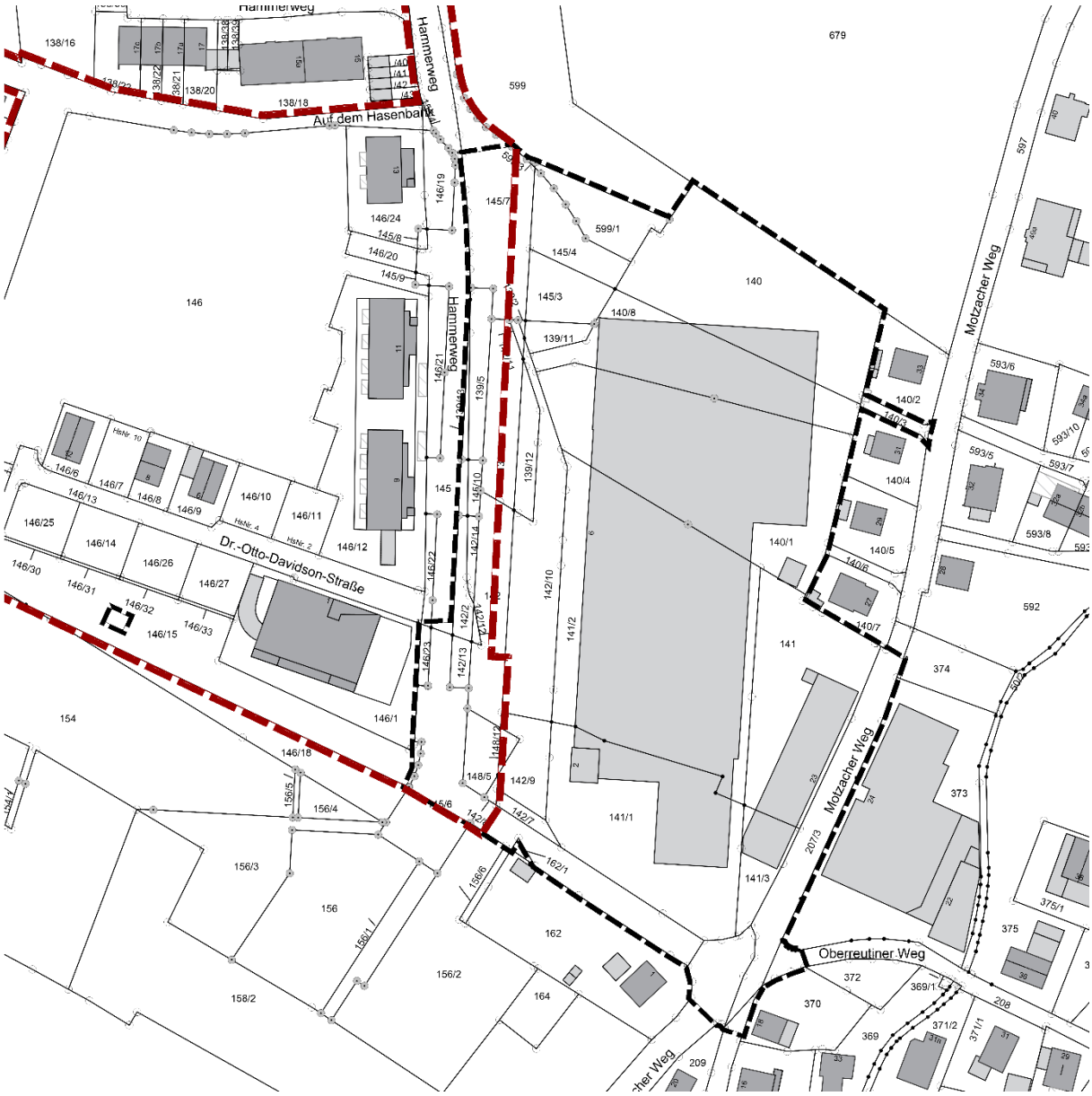


Abbildung 1: Plangebiet (Geltungsbereiche 1 und 2 = schwarze Umrandung, Bestands-BP = rote Umrandung)

Ein weiterer, deutlich kleinerer Teilgeltungsbereich von etwa 20 m² ist im Rahmen der Konkretisierung der Planung hinzugekommen. Er liegt westlich der Kindertagesstätte auf einer Teilfläche des Flst. 146/15 und dient der planungsrechtlichen Sicherung einer erforderlichen CEF-Maßnahme (CEF 1).

3 Übergeordnete Vorgaben und Planungshintergrund

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung ergeben sich aus der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 22. August 2013, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16. Mai 2023, sowie aus dem Regionalplan der Planungsregion Allgäu (16), in der Fassung vom 19. Dezember 1986, zuletzt fortgeschrieben am 1. Mai 2024.

Gemäß der Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern ist die Stadt Lindau (Bodensee) als Oberzentrum ausgewiesen. Darüber hinaus bildet Lindau gemeinsam mit der österreichischen Stadt Bregenz einen grenzüberschreitenden zentralen Doppelort.

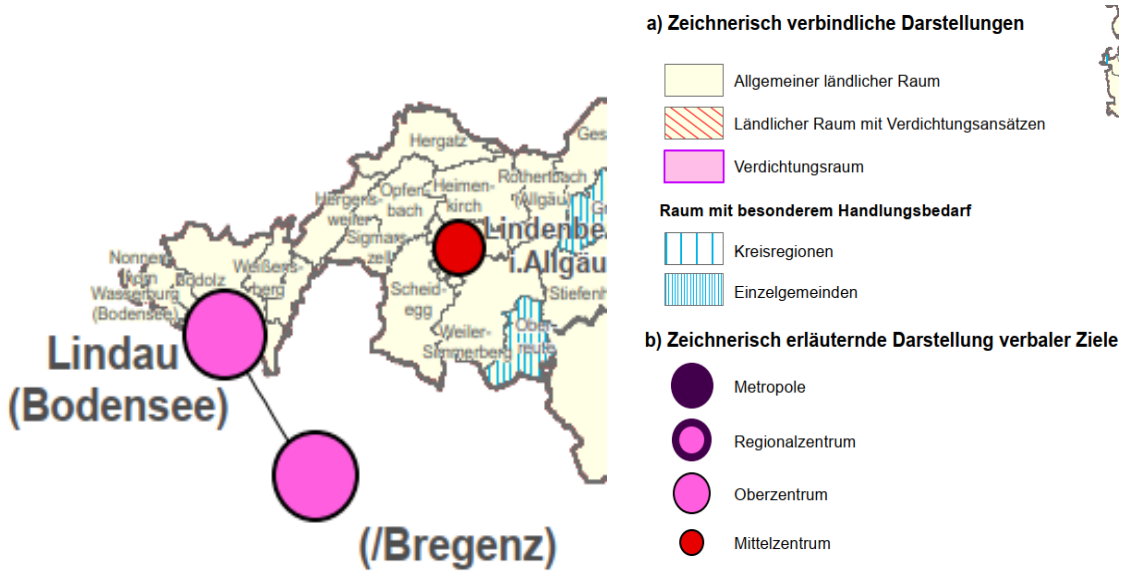


Abbildung 2: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern

Im Regionalplan der Region Allgäu (16) ist die Stadt Lindau weiterhin als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt eine zentrale Versorgungs- und Entwicklungsfunktion für ihr Umland. Aufgrund ihrer Lage im Bodenseeraum kommt der Stadt zudem eine besondere Bedeutung als regionaler Verknüpfungs- und Entwicklungsknoten entlang mehrerer Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung zu. Da die regionalplanerischen Festlegungen grundsätzlich die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms konkretisieren sollen, ist eine Anpassung des Regionalplans an die im Landesentwicklungsprogramm festgelegte Einstufung als Oberzentrum perspektivisch zu erwarten.

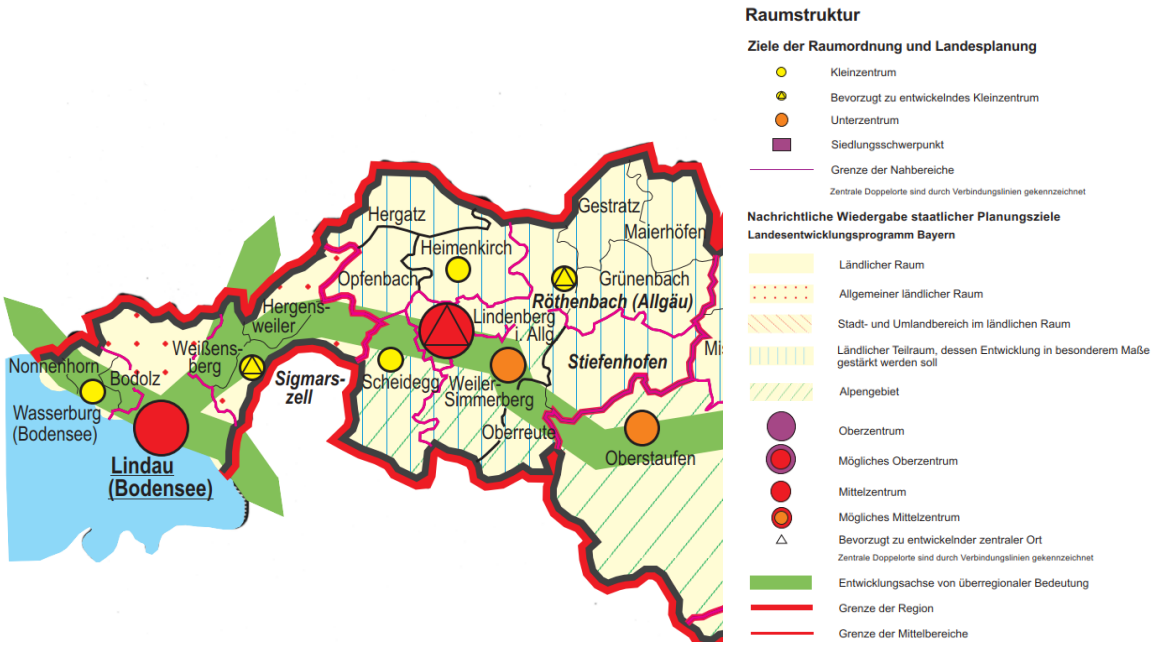


Abbildung 3: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Allgäu (16)

Während die Aussagen im Landesentwicklungsprogramm überwiegend grundsätzlicher Natur sind und für den gesamten Freistaat gelten, trifft der Regionalplan vertiefende und räumlich konkretisierte Festlegungen, die bei der vorliegenden Planung besonders zu berücksichtigen sind. Nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans liegt das Plangebiet jedoch außerhalb landschaftlicher oder sonstiger Vorbehaltsgebiete. Regionale Grünzüge, Trenngrünbereiche sowie sonstige Kategorien der Raumordnung sind nicht betroffen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf Landes- und Regionalebene verfolgen insbesondere die Stärkung zentraler Orte, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ferner sollen Oberzentren aufgrund ihrer funktionalen Ausstattung und Potenziale die großräumige Entwicklung ihres Umlandes langfristig befördern, Siedlungsschwerpunkte ausbilden und zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhält-nisse beitragen.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen in besonderer Weise. Die städtebauliche Entwicklung konzentriert sich auf einen bereits überwiegend bebauten, ehemals gewerblich genutzten Standort und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung und zum Flächenrecycling. Durch die Wiedernutzung und Neuordnung des ehemaligen Betriebsgeländes der Inselbrauerei wird die zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen weitgehend vermieden.

Die geringfügigen Arrondierungen im Randbereich des Plangebiets stehen in einem funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung und treten gegenüber dem überwiegenden Anteil der Innenentwicklung deutlich zurück. Grundlegende Zielkonflikte mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ergeben sich hieraus nicht.

Durch die kompakte und verdichtete Bauweise wird dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen und zugleich die effiziente Nutzung vorhandener technischer und sozialer Infrastruktur

unterstützt. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in integrierter Lage stärkt die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes Lindau und leistet einen Beitrag zur Sicherung einer zukunftsfähigen Daseinsvorsorge im Bodenseeraum.

Belange der Raumordnung stehen der Planung damit nicht entgegen. Die Planung trägt vielmehr zur Umsetzung zentraler landes- und regionalplanerischer Zielsetzungen bei, insbesondere zur Stärkung zentraler Orte, zur Innenentwicklung, zum Flächensparen sowie zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB kann damit entsprochen werden.

3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (Bodensee) wurde mit Bekanntmachung vom 13. Juli 2013 wirksam. Grundlage der vorliegenden Planung ist der rechtsgültige Planstand, erstellt am 5. Februar 2025, der die bis dahin erfolgten sechs Änderungen sowie neun Berichtigungen des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Im Bereich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan eine geplante Wohnbaufläche (W) dar. Dadurch wird eine Umnutzung der vorhandenen faktischen gemischten Baufläche (M) zu einer Wohnbaufläche (W) ermöglicht. In den westlichen und nördlichen Randbereichen sind Grünflächen dargestellt. Im nördlichen Bereich ist darüber hinaus eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Der zweite Teilgeltungsbereich zur Sicherung einer CEF-Maßnahme befindet sich im Bereich einer öffentlichen Grünfläche. Da keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, wird er in Abb. 4 nicht dargestellt.

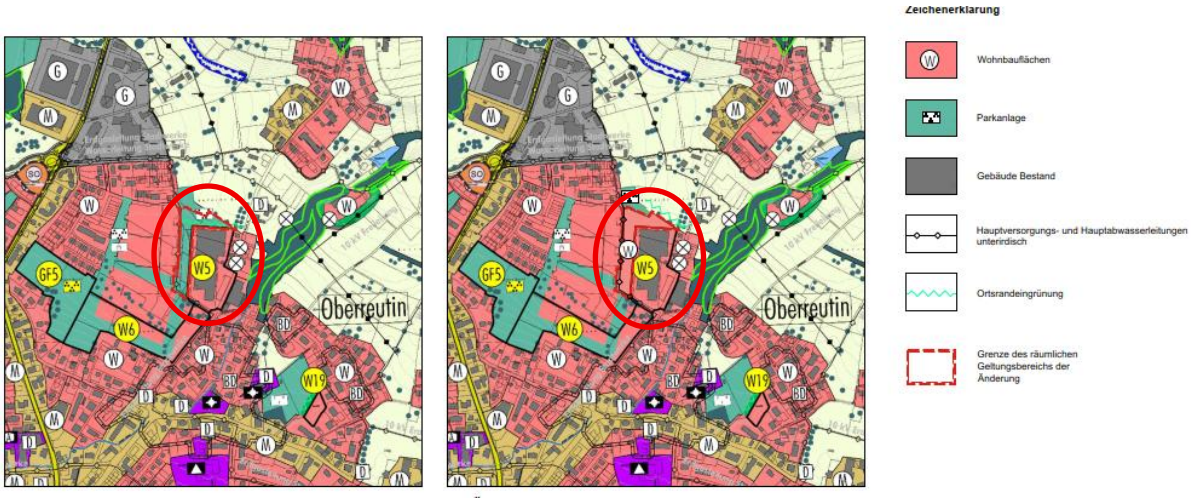


Abbildung 4: Auszug aus der geplanten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lindau (links = Bestand, rechts = Planung)

Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB bislang teilweise nicht. Entsprechend der Regelungen des § 8 Abs. 3 BauGB soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren ein 11. Mal geändert werden.

3.2.2 Landschaftsplan

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde für das Stadtgebiet Lindau ein Landschaftsplan erarbeitet. Dieser enthält neben der Beschreibung und Beurteilung des Zustandes von Natur und Landschaft auch landschaftsplanerische Entwicklungsziele und Maßnahmenempfehlungen für das Stadtgebiet.

Der Landschaftsplan unterstützt – entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans – die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung am nördlichen Siedlungsrand. Im vorliegenden Planvorhaben wird der Übergang zur offenen Landschaft daher behutsam gestaltet und landschaftsräumlich gefasst. Hierzu wird im nördlichen Randbereich ein topographisch abgestufter Übergang ausgebildet, der insbesondere durch eine in das Gelände integrierte Stützmauer, bepflanzte Böschungen mit hochstämmigen Laubbäumen sowie ergänzende Heckenstrukturen geprägt wird. Dadurch wird der Siedlungsrand gegliedert und in die strukturierte Kulturlandschaft mit Streuobstwiesen und Feldgehölzen eingebunden.

Die nördlich angrenzende offene Landschaft bildet zudem einen Herkunftsraum siedlungsrelevanter Kaltluft; entsprechende Kaltluftbahnen treffen talwärts aus Norden großflächig auf den Stadtkörper.

3.2.3 Bebauungsplan

Für Teilbereiche des aufzustellenden Bebauungsplans besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 63a „Oberes Rothenmoos“, der mit Bekanntmachung vom 25. Juli 2020 rechtsgültig wurde. Die von der Neuplanung betroffenen Teilflächen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 überplant und fortgeschrieben. Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63a in diesen Bereichen außer Kraft.

Bei den Überschneidungsbereichen handelt es sich insbesondere um Randbereiche des Plangebiets, in denen im bestehenden Bebauungsplan Verkehrsflächen (Hammerweg) sowie begleitende Grünflächen festgesetzt sind. Diese Festsetzungen werden im Rahmen der vorliegenden Planung überprüft und an die neue städtebauliche Konzeption angepasst.

Der zweite Teilgeltungsbereich ist im bestehenden Bebauungsplan bislang als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Im Zuge der vorliegenden Planung wird die Fläche nun als Fläche für eine CEF-Maßnahme in Form eines Sperlingshauses festgesetzt, um die artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme planungsrechtlich zu sichern. Das Sperlingshaus wird in die Eingrünung des bestehenden Spielplatzes integriert, so dass die Festsetzung nicht der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplans „Oberes Rothenmoos“ widerspricht.

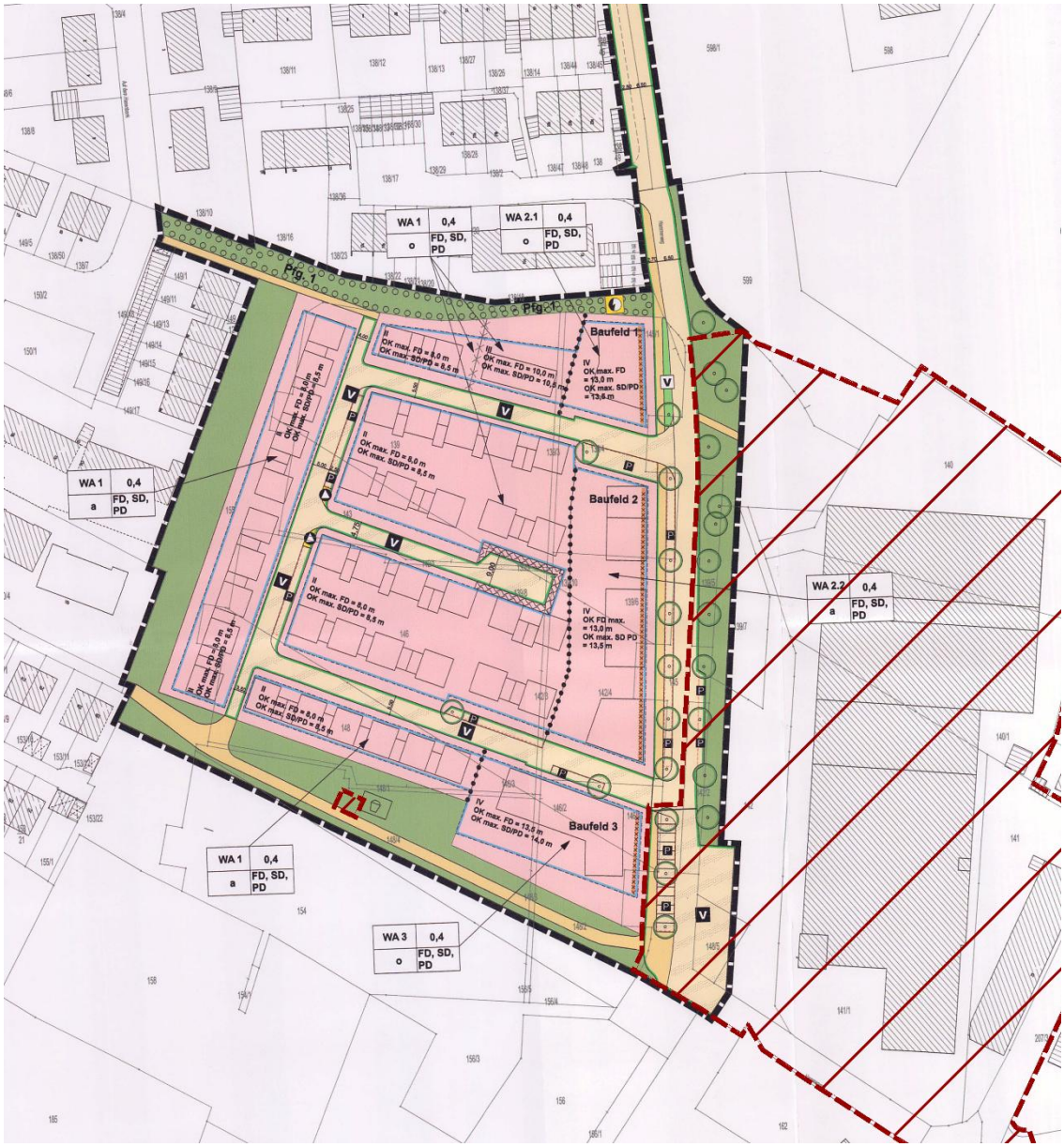


Abbildung 5: Auszug aus Bebauungsplan Nr. 63a „Oberes Rothenmoos“ der Stadt Lindau (Überschneidungsbereiche in rot)

3.3 Informelle Planungen und Konzepte

3.3.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Ergebnisse von durch den Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Lindau (Bodensee) vom 10. November 2015 als informelle Planungsgrundlage heranzuziehen.

Das ISEK weist im Bereich Oberes Rothenmoos großflächige Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung aus. Ziel ist es, durch die Aktivierung geeigneter Flächen einen Beitrag zur Erweiterung

des Wohnungsangebots im Stadtgebiet zu leisten. Die Umsetzung einer Wohnbebauung, wie sie im städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet vorgesehen ist, entspricht diesen Zielsetzungen.

Die vorliegende Planung greift die im ISEK formulierten Zielsetzungen auf und leistet durch die Entwicklung eines integrierten Wohnstandorts einen Beitrag zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs. Sie steht damit in Einklang mit den Ergebnissen und Leitlinien des beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

3.3.2 Freiraumkonzept (FRK)

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (FRK) der Stadt Lindau wurde ursprünglich parallel zum ISEK erarbeitet und im Jahr 2016 beschlossen. Im Jahr 2024 erfolgte eine Fortschreibung, um die damaligen Ziele und Maßnahmen – insbesondere mit Blick auf die sogenannten „Landschaftsfinger“ – zu überprüfen, weiterzuentwickeln und an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen. Im Zuge der Fortschreibung rückten Themen wie Klimaanpassung und Starkregenvorsorge, die zum Zeitpunkt der Erstfassung noch weniger im Fokus standen, stärker in den Vordergrund.

Maßgeblich ist die Fortschreibung „Landschaftsfinger Lindau – Fortschreibung des Gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes ‚Lindau 2030‘“ (Stand: November 2024).

Das Plangebiet liegt am Rand des Grünfingers „An der Moränenkante“. Innerhalb des Plangebiets selbst sind keine konkreten Darstellungen oder Maßnahmenflächen des FRK verortet. Die nördlich angrenzenden Grünlandflächen und Streuobswiesen sind jedoch dem Landschaftsfinger zuzuordnen, der zwischen Motzach und den Siedlungsbereichen entlang der Kemptener Straße verläuft und im Bereich des Plangebiets endet. Kleinräumig setzt sich die Freiraumstruktur über den Korridor des Motzacher Tobelbachs sowie über die Gebietseingrünung des Quartiers „Rothenmoos I“ in den Siedlungsbereich fort.

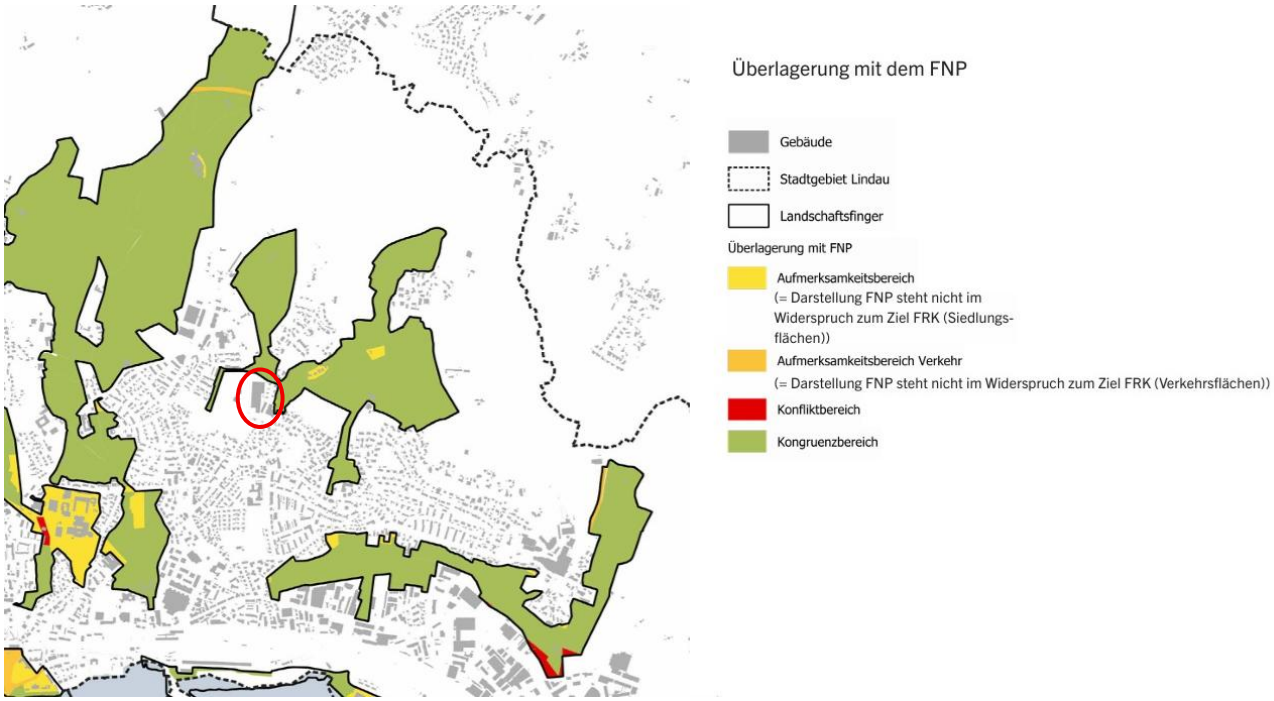


Abbildung 6: Auszug Fortschreibung des Gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes „Lindau 2030“ (Lage Plangebiet markiert in rot)

In der Erläuterungskarte der Fortschreibung wird der Bereich des Plangebiets aufgrund der dichten, stark versiegelten Bestandsstrukturen zudem als klimatischer Belastungsraum beschrieben, was sich auch in der kartierten Hitzebelastung (Heat-Mapping) abbildet.

3.3.3 Klimafreundliches Lindauer Mobilitätskonzept (KLIMO)

Die Stadt Lindau hat mit dem „KLIMO – Klimafreundliches Lindauer Mobilitätskonzept“ (Stand: Juni 2017) das Ziel formuliert, die klimafreundliche Mobilität von Bürgern und Gästen zu fördern. Vor diesem Hintergrund werden durch den Fachbereich Mobilitätsplanung Konzepte, Planungen und Maßnahmen entwickelt, um insbesondere den nichtmotorisierten Verkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr zu stärken.

Konkrete, plangebietsbezogene Maßnahmen sind im KLIMO für das vorliegende Vorhaben nicht enthalten. Für das Umfeld des Plangebiets ist jedoch die Funktion des Motzacher Weges als übergeordnete Verbindungsachse im Stadtgebiet – auch für den Radverkehr – relevant. Darüber hinaus besteht im Umfeld mit der Haltestelle „Lindau Inselbrauerei“ (Stadtbuslinie 4) ein Anschluss an den ÖPNV, der die Lagegunst des Standorts im Sinne kurzer Wege und einer umweltfreundlichen Mobilität unterstützt. Darüber hinaus steht im Ortskern von Oberreutin ein Carsharing-Angebot zur Verfügung, das als ergänzender Baustein einer klimafreundlichen Mobilität zur Reduzierung des privaten Kfz-Bestands beitragen kann.

3.3.4 Klimaschutzkonzept Lindau 2035

Mit dem „Klimaschutzkonzept Lindau 2035“ (Stand: August 2022) verfolgt die Stadt Lindau das Ziel, ihre Energie- und Klimaschutzpolitik auf ein Leitbild mit quantifizierten, messbaren Zielen sowie einen Maßnahmenkatalog zu stützen, der regelmäßig bilanziert und fortgeschrieben wird. Zentrale Zielsetzung ist die Klimaneutralität der Stadt Lindau bis zum Jahr 2035. Das Konzept formuliert hierfür sieben Handlungsfelder mit jeweils benannten Schwerpunktmaßnahmen und Meilensteinen, u. a. in den Bereichen kommunale Liegenschaften, Energie und Wärme, Mobilität, Öffentlichkeitsarbeit sowie Klimawandelanpassung.

Konkrete, standortbezogene Maßnahmen für das Plangebiet werden im Klimaschutzkonzept nicht festgelegt. Die übergeordneten Ziele und Handlungsfelder bilden jedoch einen wichtigen Rahmen für die Planung, insbesondere im Hinblick auf energieeffiziente Quartiersentwicklung, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie Maßnahmen zur Klimaanpassung.

3.3.5 Wohnbedarfsprognose 2040

Zur Herleitung und Einordnung des Wohnraumbedarfs für die Stadt Lindau (Bodensee) liegt die Untersuchung „Ermittlung des Wohnungsbedarfs bis 2040“ des Büros Planwerk Stadtentwicklung (Nürnberg, Stand 28.11.2021) vor. Die Bedarfsprognose analysiert u. a. die demographische Entwicklung,

Wanderungsbewegungen, den Wohnungsbestand sowie die Bautätigkeit und leitet daraus den künftigen Wohnungsbedarf in unterschiedlichen Entwicklungsszenarien ab.

Als wahrscheinlichste Entwicklung wird in der Untersuchung eine Realvariante mit moderatem Wachstum (V1) herangezogen. Daraus ergibt sich für den Zeitraum bis 2040 ein Wohnungsbedarf von rund 2.610 Wohneinheiten, entsprechend etwa 130 Baufertigstellungen pro Jahr. Damit wird ein erheblicher zusätzlicher Wohnraumbedarf für die Stadt Lindau begründet, dem im Rahmen einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen ist.

Neben dem quantitativen Bedarf beschreibt die Untersuchung einen qualitativen Wandel der Nachfrage. Insbesondere werden künftig kleinere und mittlere Wohnungen verstärkt nachgefragt. Gleichzeitig gewinnt – vor dem Hintergrund demographischer Entwicklungen – die barrierearme bzw. seniorengerechte Ausgestaltung von Wohnraum sowie die Einbindung in wohnungsnahe Dienstleistungen und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge an Bedeutung. Daneben bleibt die Schaffung familiengeeigneten Wohnraums als Beitrag zur Belebung und sozialen Durchmischung von Wohnquartieren ein wesentliches Ziel.

Die Planung „Inselbräupark“ knüpft an diese Anforderungen an. Vorgesehen ist ein breit gefächerter Wohnungsmix, der unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen anspricht und insbesondere auch Mietwohnraum für kleine und mittlere Einkommen berücksichtigt; geförderter Wohnungsbau (mind. 30 %) ist Bestandteil des Konzepts. Durch die integrierte Lage, die gute Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen sowie die barrierearmen Erschließungsansätze ist das Quartier zudem grundsätzlich geeignet, sowohl familiengeeigneten als auch altersgerechten Wohnraum zu unterstützen.

Unabhängig davon, dass der wirksame Flächennutzungsplan (2013) noch weitere, bislang nicht realisierte Wohnbauflächen enthält (insgesamt rd. 10,1 ha), liegen diese überwiegend außerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Demgegenüber ermöglicht die vorliegende Planung ein innenentwicklungsorientiertes Flächenrecycling auf einem bereits vorgeprägten, ehemals gewerblich genutzten Standort. Damit wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne in vergleichbarem Umfang neue Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen, und es wird der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden in besonderer Weise umgesetzt. Zugleich ist festzustellen, dass von den im FNP vorgesehenen Wohnbauflächen bislang nur ein vergleichsweise geringer Umfang realisiert wurde (rd. 1,7 ha). Zugleich ist zu berücksichtigen, dass die Umsetzung eines Quartiers dieser Größenordnung – auch vor dem Hintergrund der Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus – eine hinreichende bauliche Dichte erfordert, um die Realisierbarkeit des Vorhabens sicherzustellen.

Schließlich kommt der Stadt Lindau aufgrund ihrer Lage im Bodenseeraum und ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion eine besondere Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort zu; der anhaltende Siedlungs- und Entwicklungsdruck in der Region unterstreicht die Notwendigkeit, geeignete Innenentwicklungspotenziale für ein bedarfsgerechtes und sozial ausgewogenes Wohnungsangebot zu aktivieren.

4 Art der Verfahrensbearbeitung

Auch wenn die Planung überwiegend der Wiedernutzbarmachung bereits genutzter Flächen (Flächenrecycling) dient, ist davon auszugehen, dass Teilbereiche des Plangebiets dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist daher nicht anwendbar.

Der Bebauungsplan wird folglich im zweistufigen Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt. Es werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt unter Durchführung aller erforderlichen Verfahrensschritte einschließlich der Umweltprüfung. Ein Umweltbericht wird erstellt; die naturschutzfachliche Eingriffsregelung findet Anwendung.

Eine zusammenfassende Erklärung (nach § 10a BauGB) wird erstellt und dem Plan beigelegt.

5 Beschreibung des Plangebiets, Rahmenbedingungen

5.1 Lage und Umgebung im Stadtgebiet

Das ehemalige Betriebsgelände der Inselbrauerei Lindau liegt im Stadtteil Oberreutin zwischen dem Hammerweg und dem Motzacher Weg. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Stadtgebiets und markiert den Übergang vom bebauten Siedlungsbereich zur angrenzenden offenen Landschaft mit verbleibenden dörflichen (Streu-)Siedlungsstrukturen, insbesondere in Richtung Motzach und Streitelsfingen.



Abbildung 7: Auszug digitale topographische Karte TK 25 (Geltungsbereich = rote Umrandung)

Westlich des Plangebiets verläuft in etwa 400 m die Bundesstraße 12 (B 12), die als zentrale Nord-Süd-Verkehrsachse eine wichtige überörtliche Verbindung im Stadt-gebiet darstellt.

Das Inselbräu-Areal stellt innerhalb seines Umfelds eine gewerblich geprägte Enklave mit überwiegend großvolumigen Bestandsgebäuden dar. Das weitere Umfeld ist hingegen vorwiegend durch Wohnnutzungen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Südlich und südöstlich schließen überwiegend dörflich strukturierte, locker angeordnete Wohnbebauungen an, die den Ortsbereich von Oberreutin kennzeichnen.

Westlich und nordwestlich des Plangebiets finden sich klarer gegliederte Wohngebiete jüngerer Entstehungsphasen, darunter das kürzlich neu erschlossene Wohngebiet „Oberes Rothenmoos“, das unmittelbar angrenzt und unter anderem eine Kindertageseinrichtung umfasst. Weiter nordwestlich, in einer Entfernung von etwa 375 m, befindet sich ein Gewerbegebiet im Bereich des Kreisverkehrs an der Kemptener Straße (B 12).

Östlich des Motzacher Weges liegt ein weiterer Gebäudekomplex der Inselbrauerei mit Verwaltungsgebäuden (Motzacher Weg Nr. 22–24), der erhalten bleibt. In diesem Bereich sind unterschiedliche Nutzungen angesiedelt, darunter Büro- und Werkstattnutzungen, eine Musikschule, Wohnnutzungen sowie ein Aktivsportpark mit Parkplatz und ein Biergarten mit Innen- und Außengastronomie.

Unmittelbar hinter diesen Gebäuden verläuft der Motzacher Tobelbach, der von uferbegleitenden Gehölzstrukturen begleitet wird und eine landschaftliche Gliederung im Übergang zum offenen Raum bildet. Nördlich und südwestlich des Plangebiets grenzen weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an, darunter im Norden eine extensiv genutzte Streuobstwiese. Gehölzbestände und Freiflächen verzahnen die bestehenden Siedlungsansätze mit der umgebenden Landschaft.

5.2 Räumlicher Bestand

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Inselbrauerei Lindau, das derzeit weitgehend brachgefallen ist. Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch großvolumige gewerbliche Baukörper, insbesondere ehemalige Lager- und Hallengebäude, die das Areal maßgeblich strukturieren. Ergänzt wird diese Bebauung durch einen kleinteiligeren Gebäuderiegel, der straßenbegleitend entlang des Motzacher Weges angeordnet ist.

Das Betriebsgelände ist großflächig überbaut und versiegelt. Neben den Gebäuden sind auch die verbleibenden Freiflächen überwiegend als Lager-, Abstell- und Parkflächen genutzt und entsprechend versiegelt ausgeführt. In den nördlichen Randbereichen sind vereinzelt unbebaute Grünflächen vorhanden, die den Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft bilden.

Erschlossen wird das Areal derzeit über provisorische Verkehrsflächen, die insbesondere im südlichen und südwestlichen Bereich Anschlüsse an das neu entwickelte Wohngebiet „Oberes Rothenmoos“ sowie in Richtung Hammerweg herstellen. Weitere Anbindungen bestehen im Bereich des Motzacher Weges, der das Plangebiet im Osten begrenzt.



Abbildung 8: Betriebsgebäude und Freiflächenversiegelung im Süden des Plangebiets (Aufnahme LARS consult)



Abbildung 9: Größere Hallengebäude und anschließender Grünbereiche im Norden des Plangebiets (Aufnahme LARS consult)

5.3 Topographie und Oberflächenabfluss

Das Plangebiet ist topographisch in den großräumigen Landschaftsraum eingebunden, der insgesamt vom Norden in Richtung Süden zum Bodensee hin abfällt. Kleinräumig weist das Gelände der Umgebung zudem ein leichtes Gefälle in west-östlicher Richtung auf, orientiert zum Motzacher Tobelbach.

Das ehemalige Betriebsgelände der Inselbrauerei stellt innerhalb dieses Geländeraums eine weitgehend eingeebnete Fläche dar, die gegenüber dem umgebenden natürlichen Gelände eingeschnitten ist. In den nördlichen, südlichen und östlichen Randbereichen bestehen Böschungen, teilweise auch Stützmauern, die den Höhenversatz zwischen dem Betriebsareal und dem angrenzenden Gelände abfangen. Ein vergleichsweise ebenerer Zugang zum Plangebiet besteht im westlichen Bereich in Richtung Hammerweg.

Im Hinblick auf den Oberflächenabfluss ist zu berücksichtigen, dass es infolge von zunehmend häufiger auftretenden Starkregenereignissen zu erhöhten Abflussmengen kommen kann. Vor diesem Hintergrund wird grundsätzlich empfohlen, geeignete Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen von Hang- und Außengebietswasser in das Plangebiet vorzusehen und umzusetzen.

Auswertungen der Starkregenhinweiskarten des UmweltAtlas Bayern zeigen, dass übergeordnete potenzielle oberflächige Fließwege bei Starkregenereignissen bisher jedoch nicht durch das Plangebiet selbst führen. Innerhalb des Plangebiets bestehen keine ausgeprägten Geländesenken oder potenziellen Aufstaubereiche. Übergeordnete Abflussstrukturen konzentrieren sich vielmehr auf den Motzacher Tobelbach, der bei Starkregen einen starken Abfluss aufweist. Mäßige Abflussintensitäten sind insbesondere entlang bestehender Verkehrsflächen, unter anderem im Bereich des Motzacher Weges sowie im südlichen Abschnitt des Hammerwegs in Richtung des Knotenpunkts Motzacher Weg zu erwarten.

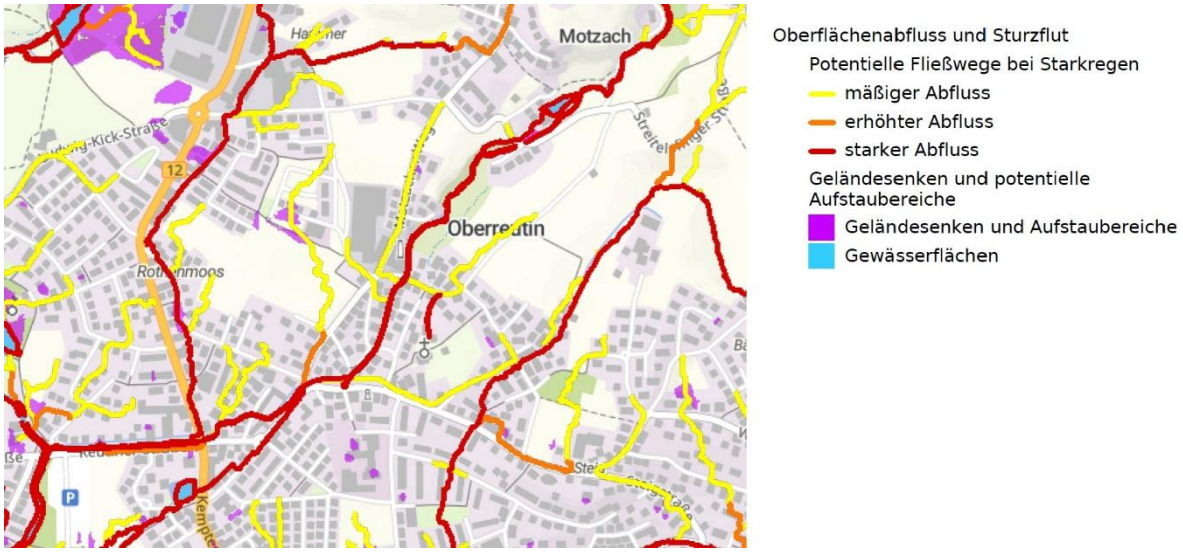


Abbildung 10: Auszug Umweltatlas Bayern (Oberflächenabfluss und Sturzflut)

Es wurde mit Stand vom 02.02.2026 durch das Büro Hinnenthal Landschaftsarchitekten ein Überflutungsnachweis unter Zugrundelegung der Gebäude- und Freiflächenplanung erstellt und das erforderliche Rückhaltevolumen im Plangebiet berechnet. Die weiteren Planungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden darauf aufbauen und im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung konkretisiert.

5.4 Boden und Grundwasser

Es wurde mit Stand vom 15.03.2019 durch das Büro Dr.-Ing. Georg Ulrich – Geo-technik GmbH ein geologisches Gutachten für das Plangebiet erstellt. Erste Aspekte der konkret geplanten Baumaßnahmen wurden berücksichtigt.

5.4.1 Bodenaufbau und Baugrund

Der Untergrund im Plangebiet ist im Kern durch Moränensedimente aufgebaut, die von spätwürmzeitlichen Schottern (Kies und Sand) überlagert werden. Darüber folgen eine Verwitterungsdecke sowie örtlich vorhandene Auffüllungen. Die im Plangebiet anstehenden Schotter- und Moränensedimente sind insgesamt als gut tragfähiger Baugrund zu beurteilen und grundsätzlich für die geplante Bebauung geeignet.

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen wurde auch eine abfalltechnische Beurteilung der im Plangebiet vorhandenen Auffüllungen vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Beurteilung sind Bestandteil des geotechnischen Gutachtens und bei Erdarbeiten sowie bei der Verwertung oder Entsorgung von Aushubmaterial entsprechend zu berücksichtigen.

5.4.2 Grundwasserverhältnisse

Die im Rahmen der Baugrunderkundung angetroffenen Grundwasserstände lagen in einer Tiefe zwischen etwa 2,12 m und 9,47 m unter Geländeoberkante. In einzelnen Bohrungen wurde kein

Grundwasser angetroffen. Die teils deutlichen Unterschiede der gemessenen Wasserstände lassen sich durch das Relief des wasserstauenden Geschiebemergels erklären, der die Grundwassersohlschicht bildet. Die Grundwasserfließrichtung ergibt sich aus dem Relief dieses Geschiebemergels und ist mit einer Richtung nach Süden bis Südwesten anzunehmen.

Auf Grundlage der angetroffenen Grundwasserstände ist davon auszugehen, dass die geplanten Tiefgaragenbereiche der Gebäude G07, G08, G09, G10 und G17 in den Grundwasserbereich hineinreichen können. Entsprechende konstruktive und abdichtungstechnische Maßnahmen sind daher zu berücksichtigen.

5.4.3 Versickerungsfähigkeit

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser setzt einen ausreichend durchlässigen Untergrund sowie einen Mindestabstand von mindestens 1,0 m zwischen Versickerungsanlage und Grundwasseroberfläche voraus. Auffüllungen dürfen ohne einen entsprechenden Nachweis ihrer Grundwasserunschädlichkeit nicht zur Versickerung herangezogen werden.

In den spätwürmzeitlichen Schottern ist eine Versickerung technisch grundsätzlich möglich; aufgrund des relativ hohen Schlämmkornanteils weisen diese jedoch einen für Kiese vergleichsweise geringen Durchlässigkeitsbeiwert auf. Die Moränensedimente sind für eine technische Versickerung nicht geeignet. Aufgrund der stark variierenden Durchlässigkeitsbeiwerte innerhalb der Schotter ist die Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen nur auf Grundlage standortspezifischer Versickerungsversuche an den jeweils vorgesehenen Versickerungsstandorten sinnvoll.

5.4.4 Weiterführende Maßnahmen

Dem geotechnischen Gutachten sind konkrete Empfehlungen zur Gründung der Bauvorhaben, zu baubegleitenden Maßnahmen, zu erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen, zu Erdarbeiten, zur Baugrubensicherung sowie zur Wasserhaltung zu entnehmen. Diese Empfehlungen sind im Zuge der weiteren Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen.

5.5 Altlasten und Kampfmittel

5.5.1 Orientierende Schadstoffuntersuchung Untergrund

Es wurde mit Stand vom 17. November 2020 durch die Re2area GmbH eine orientierende Schadstoffuntersuchung des Untergrundes für das Plangebiet durchgeführt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden Boden- und Bodenluftproben entnommen und analysiert. Die Ergebnisse zeigen, dass die nachgewiesenen Schadstoffgehalte in Boden und Bodenluft überwiegend unterhalb der maßgeblichen Prüf- und Orientierungswerte liegen. Eine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden–Mensch, Bodenluft–Mensch sowie Bodenluft–Grundwasser ist demnach nicht zu erwarten.

Bei der Bewertung des Wirkungspfades Boden–Grundwasser wurde punktuell eine Überschreitung des Hilfswertes für Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt. Aufgrund der derzeitigen Versiegelung der betroffenen Bereiche sowie der vorgesehenen baulichen Nutzung mit Bodenaushub für Untergeschosse ist davon auszugehen, dass belastetes Bodenmaterial im Zuge der Abbruch- und Erdarbeiten entfernt und ordnungsgemäß entsorgt wird. Ein zukünftiger Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist daher nicht zu erwarten. Bei einer wesentlichen Abweichung von der geplanten Nutzung wäre die Gefährdungssituation erneut zu bewerten.

Aufgrund des orientierenden Untersuchungsumfangs kann das Vorhandensein kleinräumiger, nicht erfasster Belastungen im Untergrund nicht vollständig ausgeschlossen werden.

5.5.2 Untersuchung Gebäudeschadstoffe, Rückbau- und Entsorgungskonzept

Mit Stand vom 12. April 2024 wurde durch die Re2area GmbH eine Gebäudeschadstoffuntersuchung einschließlich der Erstellung eines Rückbau- und Entsorgungskonzepts für die bestehenden Gebäude im Plangebiet durchgeführt.

Im Zuge der Untersuchungen wurden in den Bestandsgebäuden schadstoffhaltige bzw. schadstoffverdächtige Bauteile und Baustoffe festgestellt, insbesondere im Hinblick auf asbesthaltige Materialien, künstliche Mineralfasern sowie einzelne chemische Schadstoffe (u. a. PAK und PCB). Entsprechend den Untersuchungsergebnissen wurden schadstoffspezifische Anforderungen an den Rückbau, die Entsorgung und den Arbeitsschutz definiert.

Auf Grundlage der Ergebnisse wurde ein Rückbau- und Entsorgungskonzept erarbeitet, das die fachgerechte Behandlung und Entsorgung der belasteten Materialien sicherstellt. Dieses Konzept ist im Zuge des weiteren Projektfortschritts fortzuschreiben und zu konkretisieren.

5.5.3 Arbeits- und Sicherheitsplan

Für die Baufeldfreimachung wurde mit Stand vom 16. April 2024 durch die Re2area GmbH ein Arbeits- und Sicherheitsplan (A+S-Plan) nach TRGS 524 erstellt.

Der A+S-Plan regelt die erforderlichen Schutzmaßnahmen, Arbeitsabläufe und Sicherheitsvorkehrungen im Zusammenhang mit dem Umgang mit potenziell schadstoffbelasteten Materialien während der Abbruch- und Erdarbeiten. Die darin enthaltenen Vorgaben sind bei der Umsetzung der Maßnahmen zu beachten.

5.5.4 Kampfmittel

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Eine gesonderte Kampfmittelvorerkundung wurde daher nicht durchgeführt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch entsprechende Verdachtsmomente auftreten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständigen Stellen zu informieren.

5.6 Bau- und Bodendenkmale

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich ein Baudenkmal am Motzacher Weg 40 (Denkmal-Nr. D-7-76-116-521). Es handelt sich um ein zweigeschossiges ehemaliges Sommerschlösschen mit Halbwalmdach und Kegeldach aus dem 18. Jahrhundert. Das Baudenkmal liegt etwa 75 m hangoberhalb nordöstlich des Plangebiets.

Aufgrund der Lage, der topographischen Situation sowie der vorgesehenen Bauhöhen werden die Sichtbeziehungen zum Baudenkmal nicht eingeschränkt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Belange der Baudenkmalpflege sind durch die geplante Entwicklung nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet sowie in dessen näherem Umfeld nicht bekannt. Für den Fall, dass im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler oder Bodenaltertümer aufgefunden werden, wird ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht und das weitere Vorgehen gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (§ 8 Abs. 1 und 2) in die Planurkunde aufgenommen.

5.7 Erschließung und Verkehr

5.7.1 Erschließungskonzept im Plangebiet

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers „Inselbräupark“ erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über den Motzacher Weg und den Hammerweg. Eine aufgrund der Topographie des Geländes weitgehend ebenerdig anbindbare Tiefgarage nimmt den ruhenden Verkehr (PKW und Fahrräder) für das gesamte Quartier auf. Dadurch können die oberirdischen Freiflächen weitgehend autofrei gestaltet werden.

Das Quartier ist als durchlässige Struktur konzipiert. Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende können alle Bereiche des Quartiers barrierefrei oder ergänzend über Treppenanlagen erreichen. Die interne Erschließung ist auf kurze Wege, gute Orientierung und eine hohe Aufenthaltsqualität ausgelegt. Im Zuge der weiteren Planung wurde die barrierefreie Erschließung weiter konkretisiert: Das Plangebiet wird künftig an drei Stellen barrierefrei angebunden – im Nordwesten über den Hammerweg, im Südosten über den Motzacher Weg mit Rampenanlage zum Quartiersplatz sowie im Südwesten über den Hammerweg im Bereich des Auftaktplatzes. Dadurch wird eine durchgängige barrierefreie Erreichbarkeit und Durchwegung des Quartiers sichergestellt.

Die Planung berücksichtigt darüber hinaus die Belange des Fuß- und Radverkehrs sowie der ÖPNV-Anbindung. Das Quartier wird in die bestehenden und geplanten Fuß- und Radwegebeziehungen eingebunden; insbesondere wird die im Umfeld vorgesehene Hauptradroute durch eine durchlässige Quartiersstruktur, kurze Wege und geeignete Anschlusspunkte unterstützt. Die vorhandene ÖPNV-Erschließung im Umfeld wird durch die integrierte Lage des Quartiers ergänzt. Im Bereich des Motzacher Weges wird die Integration einer barrierefreien Bushaltestelle in die weitere Verkehrs- und Ausführungsplanung aufgenommen und mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

5.7.2 Verkehrstechnisches Gutachten und Betrachtungsrahmen

Es wurde mit Stand vom 06. Juli 2026 durch die Verkehrsingenieure Gächter Lampert Fritz KG ein verkehrstechnisches Gutachten zur Quartiersentwicklung Rothenmoos, Lindau erstellt.

Grundlage der Betrachtung ist ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Entwicklung der Quartiere Rothenmoos 1, 2 und 3, das die schrittweise Schaffung von Wohnraum sowie die dazugehörige verkehrliche Erschließung berücksichtigt.



Abbildung 11: Auszug Verkehrsgutachten, Übersichtslageplan mittelfristiger Ausbau, mit Quartierseinteilung (Verkehrsingenieure Gächter Lampert Fritz KG)

Das westlich angrenzende Quartier Rothenmoos 1 wurde bereits realisiert und ist seit 2020 rechtskräftig. Das vorliegende Projekt „Inselbräupark“ entspricht dem Quartier Rothenmoos 2. Das südlich anschließende Quartier Rothenmoos 3 ist perspektivisch vorgesehen und bislang nicht konkret beplant. Verkehrlich wird in der dritten Ausbaustufe eine südliche Verlängerung des Hammerwegs mit zusätzlicher Anbindung an den Motzacher Weg vorgesehen.

Das aktualisierte Gutachten baut auf den Verkehrszählungen aus dem Jahr 2019 sowie den darauf basierenden früheren Gutachten auf. Diese Grundlagen wurden überprüft und, soweit erforderlich, an die aktuelle Planung angepasst. In die Fortschreibung wurden insbesondere die aktuelle Stellplatz- und Tiefgaragenverteilung, die weiterentwickelte Freianlagenplanung, aktuelles Fotomaterial zum Straßenraum sowie zusätzliche Betrachtungen zum Fuß- und Radverkehr, zum Riggersweilerweg, zur Engstelle im südlichen Hammerweg und zu den maßgeblichen Knotenpunkten einbezogen. Anlass

hierfür waren u. a. im Beteiligungsverfahren vorgebrachte Hinweise zur Verkehrsbelastung, zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und zur Verkehrssicherheit im Umfeld des Plangebiets.

5.7.3 Induzierte Verkehre und Verkehrsverteilung

Das überarbeitete Projekt „Inselbräupark“ ist hinsichtlich städtebaulicher Struktur und Größenordnung mit dem früheren Planungsstand (Quartierskonzept Rothenmoos 1-3) vergleichbar. Die im Gutachten ermittelten induzierten Verkehrsmengen liegen nahezu auf dem gleichen Niveau wie bei den vorherigen Berechnungen und sind teilweise geringfügig niedriger. Die zusätzliche Verkehrsbelastung bewegt sich damit weiterhin in einer vergleichbaren Größenordnung. Für das Quartier Rothenmoos 2 werden im aktualisierten Gutachten rund 792 Kfz-Fahrten pro Tag sowie 59 Kfz-Fahrten in der maßgeblichen Spitzenstunde angesetzt.

Durch die Aufteilung der Tiefgaragenerschließung auf mehrere unabhängige Zufahrten verteilt sich der durch das Quartier erzeugte Verkehr auf den Motzacher Weg und den Hammerweg. Die aktuelle Planung sieht drei voneinander unabhängige Tiefgaragenzufahrten vor. Die Stellplatzverteilung führt dazu, dass ein Teil der Verkehre über den Motzacher Weg und ein weiterer Teil über den Hammerweg abgewickelt wird. Für die gesamtquartierliche Verkehrsverteilung geht das Gutachten davon aus, dass künftig der größere Teil der Quartiersverkehre über die nördliche Anbindung Riggersweilerweg/Hammerweg abgewickelt wird, während der südliche Motzacher Weg ergänzend eine wichtige Erschließungsfunktion übernimmt. Der Riggersweilerweg wird dabei als langfristige Hauptachse der Rothenmoos-Quartiere betrachtet.

5.7.4 Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen und Knotenpunkte wurde für einen Prognose-Planfall 2040 untersucht. Die Berechnungen zeigen, dass die zu erwartenden Verkehrsbelastungen sowohl auf dem Hammerweg als auch auf dem Motzacher Weg deutlich unterhalb kritischer Schwellenwerte liegen. Die vorhandenen bzw. vorgesehenen Straßenquerschnitte sowie die Sichtverhältnisse an den Knotenpunkten sind ausreichend, um die prognostizierten Verkehrsmengen leistungsfähig und verkehrssicher abzuwickeln.

Der Hammerweg entspricht im Bereich des Plangebiets den Anforderungen an eine Quartiersstraße. Der Riggersweilerweg soll nach dem zugrunde gelegten Ausbaukonzept künftig ebenfalls die Anforderungen an eine regelkonforme Quartiersstraße erfüllen und als nördliche Hauptanbindung an das übergeordnete Straßennetz dienen. Der Motzacher Weg übernimmt weiterhin eine wichtige südliche Erschließungsfunktion. In Verbindung mit einer vorgesehenen Tempo-30-Regelung wird eine verträgliche Abwicklung des Kfz-Verkehrs innerhalb des Wohngebiets unterstützt.

Für die Knotenpunkte Riggersweilerweg/Hammerweg sowie Motzacher Weg/Hammerweg wurden Leistungsfähigkeitsnachweise geführt. Danach werden die maßgeblichen Verkehrsströme mit deutlichen Reserven abgewickelt; auch ergänzende Plausibilisierungen mit erhöhter Belastung zeigen weiterhin eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung.

Der Knoten Motzacher Weg/Hammerweg/Bräuweg/Oberreutiner Weg wurde ergänzend betrachtet, da er bereits im Bestand aufgrund seiner Geometrie, der Sichtbeziehungen und der Verkehrsorganisation eine besondere Situation darstellt. Das Gutachten empfiehlt zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit eine Entflechtung des Knotens, insbesondere durch eine dauerhafte Netztrennung bzw. alternativ durch eine geordnete Einbahnführung von Bräuweg/Oberreutiner Weg. Diese verkehrsrechtlichen und straßenverkehrsorganisatorischen Maßnahmen können nicht unmittelbar im Bebauungsplan festgesetzt werden; sie sind jedoch im weiteren Vollzug bzw. durch die zuständigen Fachstellen zu prüfen und bei der weiteren Verkehrsplanung zu berücksichtigen.

5.7.5 Übergangslösung und Engstelle im südlichen Hammerweg

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine punktuelle Engstelle im Verlauf des Hammerwegs, die aus dem bestehenden Grundstückszuschnitt resultiert. Diese Engstelle ist Bestandteil einer temporären Erschließungslösung, die erforderlich ist, solange der südliche Abschnitt des Hammerwegs im Zuge des noch nicht realisierten Quartiers Rothenmoos 3 nicht vollständig ausgebaut ist.

Die Leistungsfähigkeit dieser Engstelle wurde im Gutachten gesondert untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen, während aller Bauphasen sowie bis zur Herstellung des geplanten Endausbaus konfliktfrei abgewickelt werden können, sofern die im Gutachten formulierten Mindestanforderungen an Fahrbahnbreiten, Sichtverhältnisse und Beschilderung eingehalten werden. Das Gutachten geht für die Engstelle im Prognose-Planfall von einer maßgeblichen Belastung von ca. 222 Kfz in der Spitzenstunde aus; dem steht eine rechnerisch konfliktfrei mögliche Abwicklung von mindestens ca. 360 Kfz/h gegenüber. Damit bestehen auch unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Sicherheitszuschlags deutliche Leistungsreserven.

Der derzeitige Ausbauzustand ist ausdrücklich als Provisorium zu bewerten. Mit der perspektivischen Entwicklung des Quartiers Rothenmoos 3 ist eine Neuordnung der Erschließung vorgesehen. In diesem Zusammenhang kann der betreffende Abschnitt des Hammerwegs künftig zu einem Fuß- und Radweg umgestaltet werden. Eine entsprechende Anpassung der Verkehrsflächen würde dann im Rahmen eines gesonderten bauleitplanerischen Verfahrens erfolgen.

5.8 Lärmemissionen, Immissionen

Es wurde mit Stand vom 8. Juli 2026 durch die pm_akustik GmbH ein schalltechnisches Gutachten (Bericht Nr. 0109-23-II) für den Bebauungsplan Nr. 123 „Inselbräupark“ der Stadt Lindau (Bodensee) erstellt. Das Gutachten ersetzt das schalltechnische Gutachten vom 30. Januar 2026 und berücksichtigt insbesondere das aktualisierte verkehrstechnische Gutachten zur Quartiersentwicklung Rothenmoos vom 6. Juli 2026. Die Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen bleiben dem Grunde nach unverändert. Maßgeblicher Beurteilungsmaßstab sind die für allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Orientierungswerte der DIN 18005, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Zur Konkretisierung des nachbarschaftlichen Immissionsschutzes in Bezug auf den Anlagenlärm wurde durch die pm_akustik GmbH mit Stand vom 28. August 2026 eine ergänzende schalltechnische Aktennotiz erstellt.

Gegenstand der immissionsschutzfachlichen Untersuchung war die Beurteilung der zu erwartenden Verkehrs- und Anlagenlärmimmissionen im Plangebiet sowie an maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung. Den schalltechnischen Berechnungen wurden die prognostizierten Verkehrsmengen aus dem aktualisierten verkehrstechnischen Gutachten zur Quartiersentwicklung Rothenmoos zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurden dabei insbesondere der Prognose-Planfall 2040, die aktualisierte Verkehrsverteilung im Straßennetz mit ca. 60 % der Quartiersverkehre über die nördliche Anbindung Riggersweilerweg/Hammerweg und ca. 40 % über den Motzacher Weg sowie die angepasste Anzahl und Zuordnung der Tiefgaragenstellplätze. Zur Ermittlung der Schallimmissionen wurde ein detailliertes schalltechnisches 3D-Modell erstellt.

Im Rahmen der Analyse wurden sowohl die von Verkehrs- und Anlagenlärm ausgehenden Geräuschemissionen als auch die daraus resultierenden Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten umfassend betrachtet. Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet überwiegend eingehalten werden. In einzelnen Randbereichen treten geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte auf; die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Die maßgeblichen Schwellenwerte zum Schutz der Gesundheit werden deutlich unterschritten.

Auch die Anlagenlärmimmissionen aus benachbarten Nutzungen (u. a. Gastronomie, Handwerksbetrieb, Sportnutzung sowie zugehöriger Stellplatznutzungen) wurden untersucht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tagsüber eingehalten. Für den Nachtzeitraum wurden in einem räumlich begrenzten Bereich punktuelle Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt. Diese betreffen ausschließlich einzelne Fassadenseiten und sind auf die Situation einer heranrückenden Wohnbebauung an bestehende Anlagen zurückzuführen.

Die festgestellten Abweichungen sind städtebaulich begründet und im Rahmen der Abwägung vertretbar. Maßgeblich hierfür sind der dringende Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, insbesondere im Stadtteil Reutin, das Fehlen gleichwertiger Alternativen der Innenentwicklung sowie der begrenzte räumliche Umfang der Abweichungen. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden in den betroffenen Bereichen gezielte bauliche und technische Schallschutzmaßnahmen, insbesondere fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume, vorgesehen und festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung vermieden.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurden Empfehlungen für textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan erarbeitet, insbesondere zu bautechnischen Maßnahmen an Tiefgaragenzufahrten sowie zu konstruktiven Schallschutzmaßnahmen an einzelnen Gebäudefassaden. Die detaillierte Ausgestaltung dieser Festsetzungen wird in den entsprechenden Abschnitten der Begründung gesondert erläutert. Durch die Fortschreibung des Gutachtens ergeben sich insoweit keine grundlegend geänderten Anforderungen an das Schallschutzkonzept.

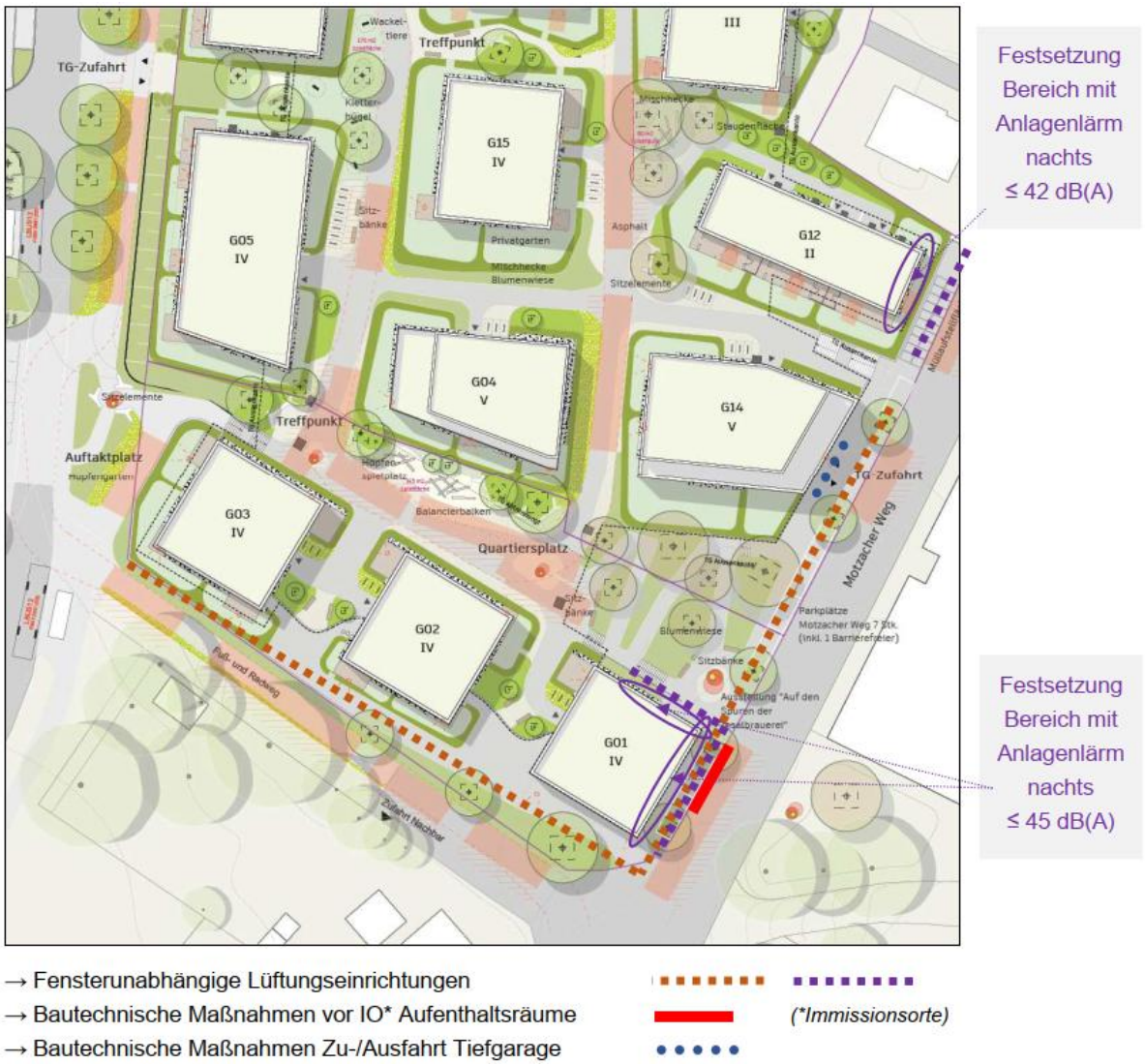


Abbildung 12: Auszug Schallgutachten, Maßnahmen Schallschutz Außenlärm (pm_akustik GmbH)

Gleichzeitig führt die Planung nicht zu unzulässigen Einschränkungen bestehender gewerblicher oder sonstiger Nutzungen im Umfeld. Nutzungskonflikte zwischen den heranrückenden Wohnnutzungen und den bestehenden Anlagen sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen nicht zu erwarten. Insgesamt werden die Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz erfüllt und eine verträgliche Wohnnutzung im Plangebiet gewährleistet.

Die im Bebauungsplan am Motzacher Weg ergänzend festgesetzte Fläche für eine Bushaltestelle wurde erst nach Erstellung des schalltechnischen Gutachtens final in die Planung integriert. Nach ergänzender immissionsschutzfachlicher Abstimmung mit dem Schallgutachter sowie den zuständigen Fachstellen führt die Bushaltestelle unter Berücksichtigung der bestehenden Fahrplanstruktur der Buslinie 4 und des überwiegend tagsüber stattfindenden Betriebs nicht zu einer schalltechnisch relevanten Zusatzbelastung. Eine gesonderte Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens ist insoweit nicht erforderlich.

5.9 Natur, Landschaft, Umwelt

5.9.1 Biotope und Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sind keine kartierten Biotope gemäß der Biotopkartierung Bayern vorhanden. Ebenso liegen keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts (Landschafts- oder Naturschutzgebiete) sowie keine Gebiete des europäischen Natura-2000-Netzes innerhalb des Geltungsbereichs oder in dessen unmittelbarem Umfeld.

Etwa 45 m östlich des Plangebiets befindet sich die kartierte Biotopteilfläche Nr. 8424-0113-001 „Bachbegleitender Gehölzsaum in Oberreutin“, bestehend aus Ufergehölzen eines naturnahen Fließgewässers. Aufgrund der räumlichen Distanz, der topographischen Situation sowie der vorgesehenen Planung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen dieses Biotops zu erwarten.

5.9.2 Bestand und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet weist aufgrund seiner bisherigen Nutzung als ehemaliges Betriebsgelände der Inselbrauerei eine insgesamt geringe ökologische Wertigkeit auf. Große Teile der Fläche sind bebaut oder versiegelt; auch die unbebauten Bereiche werden überwiegend als Lager-, Verkehrs- oder Abstellflächen genutzt.

Im nördlichen Randbereich des Plangebiets kommt es zu einem Eingriff in bislang unbebaute Wiesenflächen am Hang. Nördlich angrenzend befinden sich Streuobstbestände und Feldgehölze, die jedoch außerhalb des Plangebiets liegen und von der Planung nicht in Anspruch genommen werden.

Durch die geplante städtebauliche Neuordnung und das Flächenrecycling ist insgesamt von einer ökologischen Aufwertung gegenüber dem Bestand auszugehen. Insbesondere die vorgesehenen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sowie die Ausbildung zusammenhängender Freiräume tragen zur Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet bei.

Die festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung stellen eine Neubepflanzung der unbebauten Freiflächen mit überwiegend heimischen Arten sicher. Die entstehenden Grün-, Garten- und Freiflächen bieten künftig Lebensräume für siedlungstypische Tier- und Pflanzenarten, die gegenüber Nutzungseinflüssen wie Lärm, Verkehr und menschlicher Anwesenheit vergleichsweise unempfindlich sind.

5.9.3 Artenschutz

Es wurde mit Stand vom 24. September 2026 durch die LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH ein faunistisches Gutachten mit artenschutzfachlicher Bewertung erstellt. Die Ergebnisse wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und in Form verbindlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum vorgezogenen Ausgleich (CEF) in die Festsetzungen übernommen. Die festgelegten Maßnahmen sind verbindlich umzusetzen. Artenschutzrecht-liche Belange ergeben sich insbesondere im Zusammenhang mit dem Abbruch der bestehenden Gebäude sowie für quartierstypische Arten, unter anderem die Mückenfledermaus. Eine

fachliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt. Die Erfüllung artenschutzfachlicher Verbotstatbestände, kann im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans vermieden werden.

5.9.4 Umweltbericht

Es wurde mit Stand vom 28.10.2026 durch die LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH ein Umweltbericht erstellt. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen werden im Umweltbericht detailliert dargestellt und bewertet. Auch eine Bilanzierung der bisherigen und im Rahmen des Planvollzugs versiegelten Flächen mit Eingriffsbewertung wurde erstellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und enthält darüber hinaus Aussagen zu erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

6 Städtebauliche Konzeption und Ziele der Planung

6.1 Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 123 „Inselbräupark“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, innerstädtischen Wohnquartiers zu schaffen und eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung langfristig zu sichern.

Mit der Entwicklung des ehemaligen Betriebsgeländes der Inselbrauerei wird ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges geleistet. Durch die Wiedernutzung einer bereits überwiegend bebauten und versiegelten Fläche können zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden und vorhandene technische sowie soziale Infrastrukturen effizient genutzt werden. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB in besonderer Weise Rechnung getragen.

Ein zentrales Ziel der Planung ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, der den vielfältigen Wohnbedürfnissen der heutigen Gesellschaft entspricht. Vorgesehen ist ein breit gefächerter Wohnungsmix, der unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen anspricht und insbesondere auch Mietwohnraum für kleine und mittlere Einkommen berücksichtigt. Auch geförderter Wohnungsbau (mind. 30%) findet Berücksichtigung. Das neue Quartier soll sich an der tatsächlichen Nachfrage orientieren und ein sozial ausgewogenes Wohnangebot bereitstellen.

Darüber hinaus verfolgt die Planung das Ziel, ein attraktives und qualitätsvolles Wohnumfeld zu entwickeln, das durch eine hohe bauliche Dichte mit einer hochwertigen Freiraumstruktur ergänzt wird. Auf diese Weise soll ein lebendiges Quartier entstehen, das zur Stärkung des Stadtteils Reutin beiträgt und langfristig stabile Bewohnerstrukturen ermöglicht.

Weitere Zielsetzungen der Planung sind die Berücksichtigung energetischer und ökologischer Belange sowie die Förderung einer zukunftsfähigen, klimaangepassten Stadtentwicklung. Die

Quartiersentwicklung soll so ausgerichtet werden, dass sie sowohl den Anforderungen des Klimaschutzes als auch der Anpassung an den Klimawandel gerecht wird.

6.2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für den Bebauungsplan Nr. 123 „Inselbräupark“ basiert auf einem stufenweisen planerischen Entwicklungsprozess. Ausgangspunkt bildete ein städtebaulicher Wettbewerb aus dem Jahr 2009, dessen Grundideen in den folgenden Jahren aufgegriffen und in mehreren Planungsschritten weiterentwickelt wurden. Die vorliegende Konzeption stellt das Ergebnis dieses kontinuierlichen Abstimmungs- und Optimierungsprozesses dar und bildet die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

Ziel der städtebaulichen Konzeption ist die Entwicklung eines urban geprägten, innerstädtischen Wohnquartiers mit hoher baulicher Dichte und klarer räumlicher Struktur. Die Bebauung ist in mehrere gut proportionierten Baukörper gegliedert, die sich zu einem zusammenhängenden Quartier fügen und zugleich eine angemessene Maßstäblichkeit im Übergang zum bestehenden Siedlungsgefüge gewährleisten. Durch die Anordnung der Gebäude entstehen differenzierte Raumfolgen aus öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen, die Orientierung bieten und Identität stiften.

Das Bebauungskonzept ermöglicht einen breiten Wohnungsmix und unterstützt eine sozial ausgewogene Bewohnerstruktur. Die bauliche Struktur fördert kurze Wege, eine hohe innere Durchlässigkeit sowie eine enge Verzahnung von Wohnen, Freiraum und Erschließung. Die Anbindung an die angrenzenden Quartiere sowie die Integration in den Stadtteil Reutin werden durch die offene Quartiersstruktur und die klare Führung der Wegebeziehungen unterstützt.

Ein zentrales Element der städtebaulichen Konzeption ist der Quartiersplatz, der als identitätsstiftender Mittelpunkt des neuen Wohnquartiers ausgebildet wird. Der Platz wird durch die gezielte Anordnung und Ausrichtung der umliegenden Baukörper räumlich gefasst und klar definiert. Dadurch entsteht ein gut proportionierter, geschützter Aufenthaltsraum mit hoher Aufenthaltsqualität, der als sozialer Treffpunkt und Orientierungspunkt innerhalb des Quartiers dient. Die umliegende Bebauung bildet einen klaren städtebaulichen Rahmen und sichert die Ausbildung einer eindeutigen Platzfigur. In Verbindung mit den angrenzenden Freiräumen und Wegebeziehungen übernimmt der Quartiersplatz eine zentrale Funktion für die innere Erschließung, die soziale Vernetzung sowie die Adressbildung des Quartiers.

Ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Konzeption ist das Freiflächen- und Grünraumkonzept, das als integraler Bestandteil der Planung entwickelt wurde. Die Freiräume sind nicht als Restflächen, sondern als prägende Elemente des Quartiers angelegt. Sie gliedern das Quartier, schaffen Aufenthaltsqualität und fördern soziale Begegnungen. Gleichzeitig erfüllen sie wichtige ökologische Funktionen, unter anderem durch Begrünung, Regenwasserrückhalt und mikroklimatische Ausgleichswirkungen.

Die Freiraumstruktur ist hierarchisch aufgebaut und umfasst öffentliche Grün- und Aufenthaltsbereiche, gemeinschaftlich nutzbare Innenbereiche sowie private Gärten und Terrassen. Durchgehende Fuß- und Wegeverbindungen sorgen für eine hohe Durchlässigkeit des Quartiers und ermöglichen

barrierefreie Erschließungen. Die weitgehende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen erlaubt es, die Freiflächen oberirdisch weitgehend autofrei zu gestalten und deren Qualität nachhaltig zu sichern. Insgesamt wird ein offenes Quartierskonzept verfolgt, das parkartig, durchgängig ist und öffentlich nutzbare Spiel- und Aufenthaltsbereiche umfasst.



Abbildung 13: Lageplan Dachaufsicht und Freiflächen (Hinnenthal Landschaftsarchitekten)

Gestalterisch wird das Quartier durch einheitliche Bau- und Gestaltungsprinzipien zusammengehalten. Insbesondere die konsequente Ausbildung von Flachdächern (oder flachgeneigten Pultdächern) trägt zu einem ruhigen und zusammenhängenden Erscheinungsbild bei und stärkt den Quartierscharakter. Die Dachflächen sind zugleich Bestandteil des ökologischen und energetischen Konzepts.

Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt zudem die topographische Situation des Plangebiets. Das Quartier liegt in weiten Teilen auf einem gegenüber dem umgebenden Bestand leicht erhöhten Geländeniveau, das sich aus der Überbauung der Tiefgaragenebene ergibt. Dieses Höhenniveau bildet die Grundlage für die Ausbildung zusammenhängender, klar gefasster Freiräume und unterstützt die räumliche Ablesbarkeit von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen. Die Höhenlage wird dabei so gestaltet, dass eine harmonische Einbindung in den bestehenden Stadtraum gewährleistet bleibt und keine trennende Wirkung gegenüber den angrenzenden Quartieren entsteht.

Insgesamt bildet die städtebauliche Konzeption eine tragfähige Grundlage für die Entwicklung eines qualitätsvollen, urbanen Wohnquartiers, das funktional, gestalterisch und ökologisch in den Stadtraum integriert ist und den Zielsetzungen der Planung in besonderer Weise entspricht.

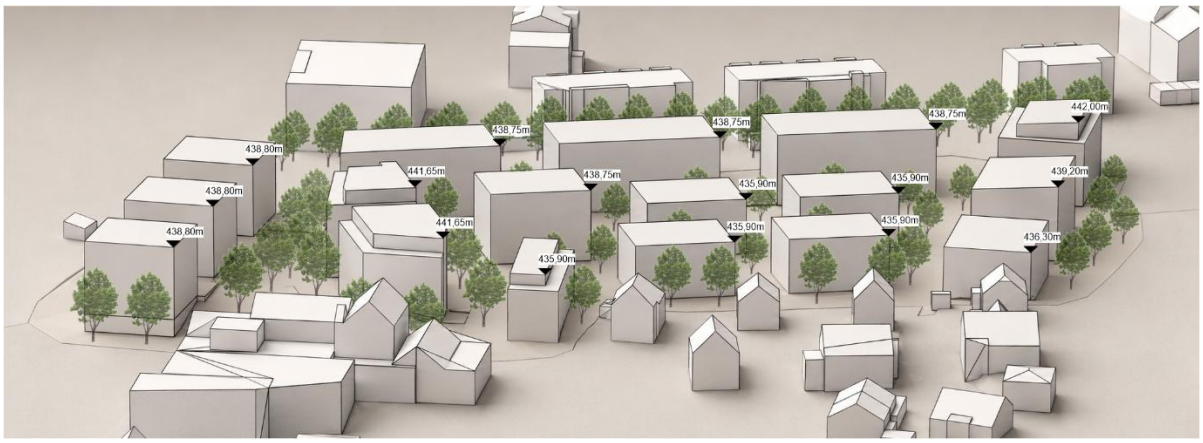


Abbildung 14: Perspektivansicht Volumenmodell (Lars consult)

Zur Überprüfung und Darstellung der städtebaulichen Konzeption und Höhenentwicklung wurden durch LARS consult mit Stand vom 28.10.2026 als Anlage zur Begründung zusätzliche Erläuterungsschnitte (AA bis II) auf Grundlage eines 3D-Modells erstellt. Diese stellen u. a. die bestehende, geplante sowie abzubrechende Bebauung und die Einfügung der Planung in das Bestandsgelände einschließlich der vorgesehenen Geländeveränderungen dar.

6.3 Brandschutzkonzept, Rettungswege

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes wurden im Rahmen der städtebaulichen Planung auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung ein hinreichender Brandschutz gewährleistet werden kann. Insbesondere sind die Erreichbarkeit der Gebäude, die erforderlichen Rettungs- und Bewegungsflächen sowie die Anleitermöglichkeiten für die Feuerwehr grundsätzlich sichergestellt.

Das Erschließungs- und Freiraumkonzept des Quartiers ist so ausgelegt, dass die innere Erschließung überwiegend als Fußgängerbereich ausgebildet wird, dieser jedoch im Einsatzfall von Lösch- und Rettungsfahrzeugen befahrbar ist. Zur Sicherstellung der erforderlichen Fahrbahnbreiten und Bewegungsflächen werden neben befestigten Wegeflächen ergänzende, in die Freiraumgestaltung integrierte Flächen, beispielsweise mit Rasenfugenbelag, vorgesehen. Die entsprechenden Feuerwehrflächen sind im obenstehenden Lageplan Abb. 13 (rötlich) kenntlich gemacht.

Für das Quartier liegt ein konkretes Rettungswege- und Brandschutzkonzept vor, das auf die geplante Bebauung abgestimmt ist und unter anderem Fahrspuren, Kurvenradien, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Anleiterpunkte berücksichtigt. Der detaillierte Nachweis des Brandschutzes für die einzelnen Gebäude ist im Rahmen des Planvollzugs zu erbringen.

Eine weitergehende Konkretisierung erfolgt im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung (Ziffer 1.1. der textl. Festsetzungen)

Die Baugebietsflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines überwiegend wohnbaulich geprägten Quartiers, das der Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Stadt Lindau dient. Das Wohnen soll im Plangebiet eindeutig im Vordergrund stehen und den prägenden Gebietscharakter bestimmen.

Die Festsetzung als WA trägt der angestrebten Nutzungsstruktur Rechnung. Das Allgemeine Wohngebiet ermöglicht eine wohnverträgliche Nutzungsmischung und eröffnet zugleich einen gewissen Spielraum für ergänzende, gebietsbezogene Einrichtungen, ohne den Wohncharakter des Quartiers zu gefährden. Damit wird eine angemessene Balance zwischen Wohnnutzung und untergeordneten, quartiersdienlichen Nutzungen erreicht.

Zulässig sind neben Wohngebäuden insbesondere solche Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen oder das soziale und kulturelle Leben im Quartier unterstützen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen entsprechen der Zielsetzung eines lebendigen, funktionsfähigen Wohnquartiers und sind typischer Bestandteil eines allgemeinen Wohngebiets. Sie sichern kurze Wege und stärken die Nahversorgung im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind lediglich ausnahmsweise zulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass solche Nutzungen im Einzelfall ermöglicht werden können, sofern sie gebietsverträglich sind und den Wohncharakter nicht beeinträchtigen. Gleichzeitig wird verhindert, dass gewerbliche Nutzungen ein Ausmaß erreichen, das der angestrebten Wohnprägung widerspricht. Die ausnahmsweise Zulässigkeit stellt damit ein geeignetes Instrument zur flexiblen, aber kontrollierten Steuerung der Gebietsstruktur dar. Bestehende Planungen für einzelne,

wohngebietsverträgliche Gewerbeeinheiten können so berücksichtigt werden, ohne eine generelle gewerbliche Entwicklung zu eröffnen.

Wohnungen sind nur zulässig, soweit sie als Hauptwohnungen im Sinne des Melderechts genutzt werden. Wohnungen, die keine Hauptwohnungen im Sinne des Melderechts sind, werden ausgeschlossen. Hintergrund ist das planerische Ziel, den bestehenden Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken und dauerhaft bewohnte Strukturen zu sichern. Nutzungen, die nicht dem Hauptwohnen dienen, würden diesem Ziel zuwiderlaufen und könnten zu einer Verknappung des regulären Wohnraumangebots führen. Der Ausschluss dient daher der Sicherung stabiler Bewohnerstrukturen und ist städtebaulich gerechtfertigt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO werden ausgeschlossen, da sie keinen dauerhaften Wohnraum schaffen und mit einer erhöhten Nutzungsfluktuation sowie zusätzlichem Verkehrsaufkommen verbunden sein können. Sie widersprechen damit dem planerischen Ziel, im Plangebiet dauerhaft bewohnte Strukturen zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs zu sichern.

Tankstellen sind unzulässig, da sie typischerweise mit erheblichem Ziel- und Quellverkehr, betriebsbedingten Immissionen sowie einer deutlichen Frequentierung verbunden sind. Diese Auswirkungen stehen im Widerspruch zum angestrebten ruhigen, wohngeprägten Gebietscharakter.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und ihrer betrieblichen Struktur mit der vorgesehenen dichten, innerstädtischen Wohnbebauung nicht vereinbar sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 1.2. der textl. Festsetzungen)

7.2.1 Vollgeschosse (Ziffer 1.2.1. der textl. Festsetzungen)

Die Obergrenzen der zulässigen Vollgeschosse werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept für die jeweiligen Baufenster festgesetzt. Ziel ist es, eine verdichtete, zugleich jedoch maßstäbliche und differenziert gegliederte Bebauung zu ermöglichen. Die Geschossigkeit bewegt sich überwiegend im Bereich von drei bis vier Vollgeschossen; punktuell sind städtebaulich akzentuierte Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen vorgesehen, wobei das fünfte Vollgeschoss als Staffelgeschoss herzustellen ist.

Die Festsetzung der Vollgeschosse erfolgt ergänzend zu den festgesetzten Wandhöhen. Während die Wandhöhen die maximale bauliche Höhenentwicklung definieren, dient die zusätzliche Begrenzung der Vollgeschosse der klaren Geschossgliederung sowie der besseren Ablesbarkeit der zulässigen Gebäudekubatur. Dadurch wird eine städtebaulich ausgewogene Höhenentwicklung sichergestellt.

Für die Gebäude G01, G02 und G03 ist aufgrund der topographischen Situation ein Hanggeschoss vorgesehen, das straßenseitig im Süden sichtbar wird. Dieses Hanggeschoss darf ein zusätzliches Vollgeschoss ergeben. Damit wird der besonderen Geländesituation Rechnung getragen, ohne die städtebauliche Gesamthöhe des Quartiers unangemessen zu erhöhen.

Zur städtebaulichen Akzentuierung einzelner, besonders prägender Bereiche – insbesondere im Umfeld des zentralen Quartiersplatzes – sind bei ausgewählten Gebäuden Staffelgeschosse zulässig. Diese ermöglichen eine differenzierte Höhenentwicklung trotz höherer Geschosszahlen und tragen zu einer maßstäblichen Einfügung in das Umfeld bei. Insbesondere im Bereich der durch Baulinien gefassten Platzräume wird dadurch eine klare räumliche Fassung bei gleichzeitiger optischer Gliederung der Baukörper erreicht.

7.2.2 Grundfläche (Ziffer 1.2.2. der textl. Festsetzungen)

Die zulässige Grundfläche wird baufensterbezogen in absoluten Zahlen festgesetzt. Damit wird die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Bebauungsstruktur mit ihrer differenzierten Baukörperanordnung verbindlich gesichert. Da eine spätere Grundstücksparzellierung nicht maßgeblich ist und die bauliche Dichte gezielt gesteuert werden soll, erfolgt keine Festsetzung einer einheitlichen GRZ, sondern eine differenzierte Festlegung je Baufenster.

Die Summe der je Baufenster festgesetzten zulässigen Grundflächen beträgt insgesamt ca. 5.680 m². Bezogen auf die Baugebietsfläche von ca. 14.931 m² ergibt sich daraus rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von rund 0,38. Bei vollständiger Ausschöpfung der zulässigen Überschreitung um bis zu 20 % für Balkone und Terrrassen erhöht sich dieser Wert rechnerisch auf rund 0,46. Die bauliche Dichte bewegt sich damit weiterhin in einem für Allgemeine Wohngebiete angemessenen Rahmen und ist angesichts der innerstädtischen Lage sowie der Zielsetzung einer flächensparenden Innenentwicklung städtebaulich gerechtfertigt.

Die Möglichkeit, die festgesetzte Grundfläche je Baufenster um bis zu 20 % durch ~~Bestandteile der Hauptanlage, insbesondere~~ Terrassen und Balkone~~,~~ zu überschreiten, trägt der architektonischen Ausgestaltung der Gebäude Rechnung. Diese Bauteile dienen der Wohnqualität und sind für eine qualitätsvolle, zeitgemäße Wohnnutzung erforderlich. Da Terrassen und Balkone innerhalb gesondert festgesetzter Baugrenzen für Balkone und Terrassen angeordnet werden können und grundflächenrelevant sind, wird hierfür eine klar definierte Überschreitungsmöglichkeit vorgesehen. Dadurch wird planerische Flexibilität gesichert, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

Die zusätzliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch untergeordnete Nebenanlagen bis zu maximal 50 % entspricht den Systematik- und Orientierungswerten der BauNVO und ermöglicht die für ein Wohnquartier typischen Nebenanlagen (wie z. B. Gartenhäuser oder haustechnische Anlagen), ohne dass hierdurch eine unverhältnismäßige Verdichtung eintritt.

Eine besondere Situation ergibt sich durch die zulässige Unterbauung der Baugrundstücke durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, insbesondere im Zusammenhang mit der vorgesehenen Tiefgaragenlösung. Die Zulässigkeit einer Unterbauung bis zu 100 % ist städtebaulich begründet. Durch die vollständige bzw. weitgehende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen wird ein weitgehend autofreies Quartier mit qualitätsvollen, zusammenhängenden Freiflächen ermöglicht. Die oberirdischen Flächen stehen dadurch dem Aufenthalt, der Begrünung und der klimatischen Ausgleichsfunktion zur Verfügung.

Die mit der hohen Unterbauung verbundene bauliche Dichte wird durch Festsetzungen zur Dach- und Freiflächenbegrünung, durch Pflanzgebote sowie durch die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen ausgeglichen. Ergänzend werden über den Tiefgaragen bzw. unterbauten Bereichen und auf den Dachflächen Substrataufbauten festgesetzt, die eine wirksame Begrünung, Wasserspeicherung und Verdunstung ermöglichen.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist integraler Bestandteil der Freiraum- und Gebäudeplanung. Die maßgeblichen Anforderungen werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert; darüber hinaus bildet das zugrunde liegende Freiraum-, Gebäude- und Entwässerungskonzept eine tragende Grundlage der städtebaulichen Gesamtkonzeption. Insgesamt wird damit auf die besondere Situation der flächigen Unterbauung angemessen reagiert und ein funktional wie klimatisch tragfähiges Quartier sichergestellt. Die Maßnahmen dienen der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sowie einer nachhaltigen und wasserwirtschaftlich geordneten Gebietsentwicklung.

Zudem handelt es sich um ein zuvor bereits großflächig versiegeltes und gewerblich genutztes Areal, sodass durch die Neuordnung mit Begrünung und strukturierter Freiraumplanung insgesamt eine ökologische, klimatische und städtebauliche Aufwertung des Standorts erfolgt.

7.2.3 Wandhöhe (Ziffer 1.2.3. der textl. Festsetzungen)

Die Festsetzung der Wandhöhen dient der Steuerung der Höhenentwicklung und der Sicherung einer städtebaulich ausgewogenen Kubatur entsprechend dem zugrunde liegenden Entwurfskonzept; geringfügige Rundungen der Höhenangaben berücksichtigen dabei übliche Ausführungs- und Maßtoleranzen, ohne die städtebauliche Zielsetzung zu verändern.

Als unterer Bezugspunkt wird ein einheitliches Fertigfußbodenniveau des Erdgeschosses auf 426,00 m ü. NN festgesetzt. Dieses entspricht dem geplanten Geländeniveau über der Tiefgarage im Innenbereich des Quartiers und gewährleistet einen durchgängigen Höhenbezug für das gesamte Baugebiet. Die zulässige Toleranz von ± 20 cm ermöglicht eine bautechnische Flexibilität im Rahmen der Ausführungsplanung, ohne die städtebauliche Grundstruktur zu verändern.

Für die Gebäude G01, G02 und G03 wird klargestellt, dass als maßgebliches Erdgeschoss das Geschoss mit ebenerdigem Zugang vom festgesetzten Geländeniveau auf der Nordseite heranzuziehen ist. Aufgrund der topographischen Situation tritt auf der Südseite ein zusätzliches Hanggeschoss in Erscheinung. Durch die gewählte Bezugnahme wird eine einheitliche Bemessungsgrundlage innerhalb des Quartiers sichergestellt und der Höhenbezug konsequent am festgesetzten Quartiersniveau ausgerichtet.

Der obere Bezugspunkt wird als oberster Wandabschluss (z. B. Attika oder Brüstung einer Dachterrasse oder Absturzsicherung) definiert. Diese Regelung schafft eine eindeutige und rechtssichere Begrenzung der Gebäudehöhe und verhindert eine unkontrollierte Überschreitung durch konstruktive Aufbauten.

Die in der Planzeichnung differenziert festgesetzten maximalen Wandhöhen reagieren auf die jeweilige städtebauliche Situation und die beabsichtigte Raumwirkung. Entlang der westlichen Baukante (Gebäude G05, G06, G07) wird mit Wandhöhen von bis zu 13 m eine klare Raumkante ausgebildet.

Auch für die Gebäude G01, G02 und G03 ist eine maximale Wandhöhe von bis zu 13 m festgesetzt, bezogen auf das einheitlich definierte Quartiersniveau. Aufgrund der topographischen Situation tritt bei diesen Gebäuden auf der Südseite zusätzlich ein Hanggeschoss in Erscheinung, wodurch sich dort eine größere sichtbare Ansichtshöhe ergibt. Dieses Geschoss ist jedoch in das Gelände eingebunden und liegt teilweise unter dem angrenzenden Straßenniveau.

Im nördlichen Bereich erfolgt eine von West nach Ost abgestufte Höhenentwicklung von bis zu 16 m auf bis zu 10,25 m, um einen verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung zu gewährleisten (u. a. G08, GA8, G09).

Im zentralen Bereich um den Quartiersplatz werden mit den Gebäuden G04 und G14 punktuelle Höhenakzente mit Wandhöhen bis zu 16 m zugelassen. Diese werden durch Staffelgeschosse gegliedert, sodass die darunterliegende Hauptwandhöhe reduziert bleibt (z. B. 13,5 m bis zur Brüstung des zurückspringenden Geschosses). Dadurch wird trotz höherer Geschossigkeit eine maßstäbliche und gestalterisch verträgliche Einfügung erreicht und die räumliche Fassung des Quartiersplatzes gestärkt. Das Gebäude G15 bildet mit einer Wandhöhe von bis zu 13,0 m eine interne Überleitung zu den Hochpunkten.

In den innenliegenden Bereichen (G11, G16, G17, G10) werden geringere Wandhöhen von etwa 10 m festgesetzt, um eine differenzierte Höhenstaffelung und eine angemessene Belichtung der Freiräume sicherzustellen. Das Gebäude G12 weist ebenfalls eine Wandhöhe von etwa 10 m auf, wird aber durch ein Staffelgeschoss gegliedert, um einen städtebaulichen Übergang zur nördlich gelegenen Bestandsbebauung zu schaffen.

Die zulässige Überschreitung der Wandhöhe um bis zu 1,50 m für technische Anlagen sowie Photovoltaik- und Solaranlagen trägt den funktionalen Anforderungen an moderne Gebäudetechnik Rechnung. Durch die Verpflichtung zum Zurückversetzen dieser Aufbauten um mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenkante wird deren optische Wirkung minimiert und das Straßen- und Platzbild geschützt.

Ergänzend wird für Photovoltaik- und Solaranlagen eine geringfügige Überschreitung um bis zu 30 cm auch ohne Rücksprung zugelassen. Dies ermöglicht eine technisch zweckmäßige Anordnung der Anlagen und unterstützt den Einsatz erneuerbarer Energien, ohne das festgesetzte Erscheinungsbild der Gebäude wesentlich zu verändern.

Für Nebengebäude und Nebenanlagen wird eine maximale Wandhöhe von 3,00 m über dem fertigen nach den festgesetzten Geländemodellierungen vorhandenen Gelände festgesetzt. Dadurch wird deren untergeordneter Charakter gesichert und eine Beeinträchtigung der Hauptbaukörper oder der Freiräume vermieden.

Insgesamt ermöglicht die differenzierte Festsetzung der Wandhöhen eine vertikal verdichtete, aber klar strukturierte Bebauung, die sowohl eine effiziente Grundstücksausnutzung als auch eine städtebaulich angemessene Einfügung in den Bestand gewährleistet.

Die Tiefgarage liegt überwiegend im Gelände und bildet die Grundlage für das leicht angehobene Quartiersniveau; im Bereich der Hanggeschosse im Süden und Südosten kann die Außenwand der Tiefgarage in voller Höhe in Erscheinung treten. Die Ausgestaltung erfolgt jedoch ortsbildverträglich und fügt sich in die Geländeform ein.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Ziffer 1.3. der textl. Festsetzungen)

7.3.1 Bauweise (Ziffer 1.3.1. der textl. Festsetzungen)

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für das Baufenster des Hauses G12 wird innerhalb der offenen Bauweise ergänzend bestimmt, dass dort nur Hausgruppen zulässig sind.

Die Festsetzung entspricht dem angestrebten städtebaulichen Charakter eines gegliederten, durchlässigen Wohnquartiers. Durch die offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen werden eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude sowie eine gute Durchgrünung zwischen den Baukörpern gewährleistet. Gleichzeitig unterstützt sie die Ausbildung differenzierter Freiräume und klar gefasster Zwischenräume innerhalb des Quartiers.

Die Beschränkung auf Hausgruppen im Baufenster des Hauses G12 dient der städtebaulichen Gliederung des Quartiers und der Ausbildung eines verträglichen Übergangs zu der angrenzenden kleinteiligeren Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets. Neben der Begrenzung der Kubatur wird damit auch über die zulässige Haustypologie ein abgestufter Übergang zwischen der verdichteten Quartiersbebauung und der angrenzenden Einfamilienhausbebauung gesichert.

Die gewählte Bauweise trägt damit zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, zu einer angemessenen Einfügung in das städtebauliche Umfeld sowie zur Umsetzung des zugrunde liegenden Entwurfskonzepts bei.

7.3.2 Baugrenzen, Baugrenzen für Balkone und Terrassen, Baulinien (Ziffer 1.3.2. der textl. Festsetzungen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und – in städtebaulich besonders prägenden Bereichen – durch Baulinien festgesetzt. Das Grundkonzept der Baufenster orientiert sich eng am zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf und wird mit einem nur geringfügigen Spielraum (von bis zu 30 cm) festgelegt. Damit wird die räumliche Struktur des Quartiers, insbesondere die Proportionierung der Baukörper und Freiräume, planungsrechtlich gesichert.

In zentralen Bereichen, insbesondere im Umfeld des Quartiersplatzes, werden Baulinien festgesetzt, um die Raumkanten verbindlich zu definieren und die gewünschte Platzfigur dauerhaft zu sichern. Dies betrifft insbesondere die südliche Platzkante (Gebäude G01, G02, G03), die nördliche Fassung (Gebäude G05, G04, G14) sowie die seitlichen Platzbegrenzungen durch die Gebäude G04 und G14. Durch die verbindliche Festlegung dieser Baufluchten wird eine präzise gefasste, klar proportionierte Platzfigur ausgebildet. Die Baukörper stehen in einem bewusst definierten räumlichen Verhältnis zueinander und schaffen einen urban geprägten Quartiersmittelpunkt mit eindeutiger Adressbildung.

Der gefasste Platzraum öffnet sich in östlicher Richtung zum Motzacher Weg und weitet sich dort räumlich auf. Die östliche Raumkante nimmt Bezug auf die bestehende Bebauung – insbesondere auf den prägenden Baukörper Motzacher Weg 24 – und bindet den Quartiersplatz in den übergeordneten Straßenraum ein. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Einbindung werden entlang des Motzacher Weges zusätzliche Baulinien festgesetzt, welche die vorhandene Bauflucht des Bestandsgebäudes aufnehmen. Dadurch entsteht eine städtebaulich schlüssige Verzahnung zwischen dem neuen Quartier und dem gewachsenen Umfeld.

Die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile, insbesondere Vordächer, dienen der architektonischen Ausgestaltung und funktionalen Nutzbarkeit der Gebäude, ohne die städtebaulich gewünschte Baukörperstruktur grundsätzlich zu verändern. Die Überschreitung ist auf ein Maß von bis zu 2,00 m begrenzt und nur ausnahmsweise zulässig.

Für Balkone und Terrassen werden eigenständige Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren am zugrunde liegenden Bebauungskonzept und eröffnen zugleich einen Spielraum für die architektonische Ausgestaltung der Gebäude und die Ausbildung privater Freibereiche.

Soweit sich Baugrenzen für Balkone und Terrassen mit festgesetzten Heckenpflanzungen überschneiden, sind in diesen Bereichen nur Balkone zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass die grünordnerische Funktion der Heckenpflanzungen nicht durch Terrassenflächen beeinträchtigt wird. Ergänzend können Terrassen im Einzelfall ausnahmsweise über die Baugrenzen für Balkone und Terrassen hinausragen, sofern die Tiefe der Terrasse bezogen auf das Hauptbaufenster ein Maß von 3,00 m nicht überschreitet. Damit wird eine begrenzte Flexibilität für private Freibereiche ermöglicht, ohne die städtebauliche Struktur oder die Freiraumordnung grundsätzlich zu verändern.

Gartenhäuser sind ausschließlich innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Gartenhäuser nicht zulässig. Die Regelung dient der Sicherung der geplanten Freiraumstruktur und verhindert eine ungeordnete Verteilung solcher baulichen Anlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Für sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird keine gesonderte abschließende Lagefestsetzung getroffen. Ihre Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen richtet sich nach den allgemeinen planungsrechtlichen Vorgaben, insbesondere nach § 23 Abs. 5 BauNVO, sowie nach den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Dadurch bleibt die für den Planvollzug erforderliche Flexibilität für funktional notwendige, untergeordnete Anlagen erhalten, ohne die Zulässigkeit von Gartenhäusern außerhalb der hierfür bestimmten Flächen zu eröffnen.

7.3.2.1 Abstandsflächenersetzende Wirkung (ohne textl. Festsetzungen)

Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit den festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen werden im Bebauungsplangebiet Außenwände ermöglicht, vor denen Abstandsflächen mit einem von Art. 6 BayBO abweichenden Maß der Abstandsflächentiefe zulässig sein können. Diese abstandsflächenrelevanten Auswirkungen der Festsetzungen wurden anhand eines Abstandsflächenplans von LARS consult, Stand 23.09.2026, überprüft und in die städtebauliche Abwägung eingestellt.

Der Abstandsflächenprüfung wurde das im Bebauungsplan festgesetzte Gelände zugrunde gelegt. Betrachtet wurden insbesondere die Abstandsflächen der Hauptbaukörper, die Abstandsflächen der Staffelgeschosse sowie die möglichen abstandsflächenrelevanten Auswirkungen der gesondert festgesetzten Baugrenzen für Balkone und Terrassen jeweils mit einer Tiefe von 0,4 H. Zudem wurde geprüft, ob die Abstandsflächen innerhalb des Plangebiets bzw. auf hierfür geeigneten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zum Liegen kommen.

Im Ergebnis werden die regulären Anforderungen des Art. 6 BayBO weit überwiegend eingehalten. Abstandsflächen reichen nicht auf außerhalb des Geltungsbereichs liegende Nachbargrundstücke. Soweit sich innerhalb des Plangebiets einzelne Abstandsflächen geringfügig überschneiden oder punktuell über die rechnerische Straßenmitte hinausreichen, handelt es sich um räumlich eng begrenzte Sondersituationen. Dies betrifft insbesondere kleinere Überschneidungen im Bereich der Gebäude G01, G02 und G03 aufgrund der besonderen Hang- und Tiefgaragensituation, eine geringfügige Überschneidung im Zusammenhang mit der Baugrenze für Balkone und Terrassen bei Gebäude G05 sowie eine punktuelle Situation am Hammerweg infolge eines bestehenden Grundstücksknicks im Bereich der dortigen Engstelle.

Eine größere Überschneidung ergibt sich zwischen den Gebäuden G04 und G14 im Bereich des Quartiersplatzes. Diese ist städtebaulich begründet, da die dort festgesetzten Baulinien der Sicherung der zentralen Platzfigur, der räumlichen Fassung des Quartiersplatzes und der Ausbildung klarer Raumkanten dienen. Die dichtere Stellung der Baukörper ist Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und wurde unter Berücksichtigung der Gebäudegliederung, der festgesetzten Wandhöhen und der möglichen Grundrissorganisation geprüft. Die betroffenen Fassadenbereiche sind in der Gebäudeplanung so lösbar, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume über ausreichende Öffnungen bzw. Ausrichtungen auf anderen Gebäudeseiten verfügen.

Die festgestellten abweichenden Abstandsflächensituationen sind insgesamt auf einzelne Teilbereiche beschränkt und führen nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen von Belichtung, Belüftung, Besonnung oder Sozialabstand. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Soweit im Planvollzug schutzbedürftige Aufenthaltsräume betroffen sein können, ist durch geeignete Grundrissgestaltung, Öffnungen und Ausrichtungen sicherzustellen, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet bleibt. Die abstandsflächenbezogenen Festsetzungen sind daher städtebaulich erforderlich und im Ergebnis abwägungsgerecht.



Abbildung 15: Abstandsflächenplan (Lars consult)

7.4 Flächen für Tiefgaragen, Nebengebäude und Spielplätze (Ziffer 1.4. der textl. Festsetzungen)

7.4.1 Tiefgaragen (Ziffer 1.4.1. der textl. Festsetzungen)

Zur Umsetzung des zugrunde liegenden Quartierskonzepts werden großflächige Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Ziel ist es, den ruhenden Verkehr nahezu vollständig unterirdisch unterzubringen und die oberirdischen Freiflächen weitgehend autofrei zu gestalten. Dadurch wird eine hohe Aufenthaltsqualität im Quartier ermöglicht und das Freiraumkonzept konsequent umgesetzt.

Obwohl die konkrete Planung derzeit drei separate Tiefgaragenanlagen vorsieht, wird eine zusammenhängende Fläche für Tiefgaragen festgesetzt. Dies gewährleistet die notwendige planerische Flexibilität bei der Ausführungsplanung, ohne die städtebauliche Grundstruktur zu verändern. Auch die Zufahrten zu den Tiefgaragen werden bei der Flächenausweisung berücksichtigt.

Innerhalb der festgesetzten Tiefgaragenflächen sind neben Stellplätzen auch untergeordnete technische und funktionale Nebenräume (z. B. Müllsammelanlagen, Fahrradabstellräume) sowie der Gebäudenutzung dienende Nebenräume (z. B. Kellerabteile) unterhalb der Geländeoberfläche bzw. des Geländeniveaus zulässig. Dies entspricht dem Ziel, oberirdische Nebenanlagen möglichst zu vermeiden und die Freiflächen freizuhalten.

Darüber hinaus sind innerhalb der Tiefgaragenflächen auch bauliche Anlagen zulässig, die funktional der Tiefgarage zugeordnet sind (z. B. Einhausungen, Ein- und Ausfahrt-überdachungen sowie Abdeckungen/Überdachungen von Technikköffnungen). Damit wird klargestellt, dass bauliche Elemente im unmittelbaren Funktionszusammenhang mit der Tiefgarage zulässig sind und in die festgesetzten Flächen integriert werden können, ohne hierfür separate Baufenster auszuweisen.

Untergeordnete Bauteile wie Lüftungsschächte dürfen in begrenztem Umfang über die festgesetzten Flächen hinausragen, da sie technisch erforderlich sind und die städtebauliche Wirkung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die großflächige Unterbauung wird durch verbindliche Anforderungen an die Überdeckung ausgeglichen. Die überdeckten Bereiche der Tiefgaragen sind – mit Ausnahme funktional erforderlicher Flächen wie Terrassen, Nebenanlagen, Zuwegungen oder Erschließungsstraßen – mit einer Bodensubstratstärke von mindestens 0,60 m herzustellen und zu begrünen. Dadurch wird eine wirksame Begrünung einschließlich Baumpflanzungen ermöglicht. Bei Baumpflanzungen ist eine entsprechend erhöhte Substratstärke vorzusehen, um dauerhaft standortgerechte Vegetation sicherzustellen.

7.4.2 Nebengebäude (Ziffer 1.4.2. der textl. Festsetzungen)

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind Nebengebäude innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Nebengebäude nur in dem Umfang zulässig, in dem sie nach Art. 6 Abs. 7 BayBO in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind. Die ausgewiesene Fläche befindet sich an der nördlichen Quartiersgrenze und ist insbesondere für ein

Fahrradabstellgebäude sowie eine Müllsammelanlage vorgesehen. Durch die räumliche Bündelung dieser Nutzungen werden die zentralen Freiräume und der Quartiersplatz freigehalten und eine ungeordnete Verteilung größerer Nebenanlagen im Gebiet vermieden.

Da die Fläche für Nebengebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze liegt, soll durch die Festsetzung keine weitergehende abstandsflächenrechtliche Privilegierung begründet werden. Die Anforderungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO bleiben daher maßgeblich. Hierdurch wird sichergestellt, dass Nebengebäude nur in einem untergeordneten und nachbarverträglichen Umfang errichtet werden können.

Die Lage ermöglicht eine funktionale Erschließung und fügt sich in die Geländesituation ein, sodass die Freiraumqualität und der wohngeprägte Charakter des Quartiers gewahrt bleiben.

7.4.3 Spielplätze (Ziffer 1.4.3. der textl. Festsetzungen)

Die zulässigen Spielplätze sind integraler Bestandteil des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts. Sie tragen maßgeblich zur Entwicklung eines familienfreundlichen, lebendigen Wohnquartiers bei und fördern die Aufenthaltsqualität sowie die soziale Interaktion innerhalb des Quartiers.

Obwohl es sich planungsrechtlich um private Flächen handelt, sind die Spielplätze so konzipiert, dass sie öffentlich bzw. halböffentlich zugänglich und gut einsehbar sind. Dadurch wird eine offene Quartiersstruktur unterstützt und die Nutzbarkeit für unterschiedliche Altersgruppen ermöglicht.

Die insgesamt sieben Spielplätze sind gleichmäßig im Quartier verteilt und über kurze, sichere Wege erreichbar. Ihre dezentrale Anordnung gewährleistet eine wohnungsnahe Versorgung mit Spiel- und Aufenthaltsflächen und unterstützt das Ziel eines sozial ausgewogenen und familienorientierten Wohnumfelds.

Die Festsetzung stellt sicher, dass die vorgesehenen Spielangebote umgesetzt werden können und dauerhaft Bestandteil des Quartiers bleiben.

7.5 Verkehrsflächen (ohne textl. Festsetzungen)

7.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (ohne textl. Festsetzungen)

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichern die äußere Erschließung des Plangebiets sowie die Anbindung an den Hammerweg und den Motzacher Weg. Sie befinden sich im Westen, Süden und Südosten des Quartiers und gewährleisten die leistungsfähige verkehrliche Einbindung in das bestehende Straßennetz.

Die Dimensionierung und Lage entsprechen den verkehrstechnischen Untersuchungen und ermöglichen eine geordnete Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs sowie die sichere Erreichbarkeit für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.

7.5.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (ohne textl. Festsetzungen)

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dieser Bereich bildet einen wichtigen Übergangspunkt zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Oberes Rothenmoos“, einschließlich der angrenzenden Kindertagesstätte, geplanten Stellplätzen sowie dem neu geplanten Auftaktplatz des Quartiers.

Die Festsetzung dient der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und der Erhöhung der Verkehrssicherheit in einem sensiblen Abschnitt mit hohem Fußgängeranteil. Zugleich ermöglicht der verkehrsberuhigte Ausbau durch ein ebenerdiges, einheitliches Geländeniveau eine barrierefreie Querung und eine sichere Verknüpfung der angrenzenden Wege- und Aufenthaltsbereiche. Die Konzeption entspricht im Wesentlichen dem bereits im Bebauungsplan Nr. 63a „Oberes Rothenmoos“ vorgesehenen Ansatz und wird städtebaulich konsequent fortgeführt.

7.5.3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg (ohne textl. Festsetzungen)

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sichert die fuß- und radläufige Anbindung des Quartiers an den bestehenden Weg entlang des Hammerwegs.

Die Wegeführung war bereits im Bebauungsplan Nr. 63a vorgesehen und wird hier fortgeführt. Sie stärkt den Umweltverbund und unterstützt die angestrebte Einbindung des Quartiers.

7.5.4 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (ohne textl. Festsetzungen)

Mehrere Bereiche werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Hierzu zählen:

- der geplante Auftaktplatz im südwestlichen Quartiersbereich,
- ein Fußweg zur Anbindung an das Wegenetz der Umgebung südlich des verkehrsberuhigten Bereichs,
- ein Fußweg entlang der öffentlichen Grünfläche am Hammerweg,
- ein Verbindungsstich im Nordosten mit Anbindung an den Motzacher Weg.

Diese Festsetzungen sichern die hohe Aufenthaltsqualität sowie die durchgängige fußläufige Vernetzung innerhalb des Quartiers und in die Umgebung. Sie unterstreichen das Leitbild eines weitgehend autofreien, auf Fuß- und Radverkehr ausgerichteten Wohnquartiers.

Hinweis: Der Verbindungsstich im Nordosten dient der planungsrechtlichen Sicherung einer perspektivischen Wegeverbindung zum Motzacher Weg durch ein kommunales Vorkaufsrecht; die Fläche

befindet sich derzeit nicht im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Stadt, sodass die Umsetzung von den weiteren Rahmenbedingungen abhängig ist und zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann.

7.5.5 Flächen für Stellplätze (ohne textl. Festsetzungen)

Entlang des Hammerwegs und des Motzacher Wegs werden Flächen für Stellplätze festgesetzt (Hammerweg: 10 + 5 Stellplätze, Motzacher Weg: 2 Stellplätze).

Diese Stellplätze dienen insbesondere Besucherinnen und Besuchern des Quartiers sowie kurzzeitigem Parkbedarf. Durch die Bündelung im öffentlichen Straßenraum wird der ruhende Verkehr aus dem Inneren des Quartiers herausgehalten und das autofreie Freiraumkonzept unterstützt.

Es ist vorgesehen zusätzliche Besucherstellplätze in den Tiefgaragen abzubilden (insb. Gebäude G14).

7.5.6 Flächen für Bus-Haltestellen

Am Motzacher Weg wird eine Fläche für Bushaltestellen festgesetzt. Sie dient der planungsrechtlichen Sicherung des Wartebereichs sowie der Möglichkeit zur Errichtung einer Überdachung mit Sitzgelegenheit und haltestellentypischer Ausstattung.

Die Haltestelle soll im Planvollzug barrierefrei ausgeführt werden. Die Festsetzung stärkt die ÖPNV-Erschließung des Quartiers und die Anbindung an den Umweltverbund.

7.5.7 Flächen für eine Fahrradüberdachung (in Verbindung mit Maßnahme CEF 2) (ohne textl. Festsetzungen)

Die festgesetzte Fläche für eine Fahrradüberdachung dient der Unterbringung von Fahrradabstellmöglichkeiten und zugleich der Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahme CEF 2. In die Überdachung wird ein Ausgleichsquartier für Fledermäuse integriert, das den Verlust bestehender Quartierstrukturen im Plangebiet als vorgezogene Maßnahme kompensieren soll.

7.5.8 Straßenbegrenzungslinie (ohne textl. Festsetzungen)

Die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien definieren die räumliche Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen und sichern die dauerhafte Freihaltung der erforderlichen Verkehrs- und Bewegungsräume.

7.5.9 Private Verkehrsfläche: mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche (ohne textl. Festsetzungen)

Die innere Erschließung des Quartiers wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

Diese Regelung ermöglicht eine öffentlich zugängliche, durchlässige Wegeführung innerhalb des Quartiers bei gleichzeitiger privater Eigentums- und Unterhaltsverantwortung. Sie bildet die

Grundlage für ein offenes Quartier mit guter Durchwegung und gewährleistet die Erreichbarkeit aller Gebäude und Spielplätze.

Um im Rahmen der Ausführungsplanung einen begrenzten Spielraum für die konkrete Wegeführung zu ermöglichen, darf die Lage der privaten Verkehrsfläche von der festgesetzten Lage in alle Richtungen um bis zu 2,00 m abweichen. Der räumliche Zusammenhang und die Funktion der durchgängigen Wegeverbindung bleiben dabei zu wahren.

Die Festsetzung trägt somit sowohl dem städtebaulichen Leitbild eines vernetzten Quartiers als auch den praktischen Anforderungen an Betrieb und Unterhaltung Rechnung.

7.5.10 Bereiche für Ein- und Ausfahrten Tiefgarage (ohne textl. Festsetzungen)

Es werden drei Bereiche für Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen festgesetzt. Zwei Zufahrten befinden sich entlang des Hammerwegs (TG-Z2 und TG-Z3). Eine weitere Zufahrt liegt am Motzacher Weg (TG-Z1) und ist in das Gebäude G14 integriert.

Die Lage der Zufahrten wurde bewusst gewählt, um eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrs auf die angrenzenden Straßen zu erreichen. Die hieraus resultierenden Verkehrsströme wurden im verkehrstechnischen Gutachten sowie im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.

Durch die Festsetzung der Zufahrtsbereiche wird die Erschließung eindeutig definiert und eine konfliktarme Integration in den Straßenraum gewährleistet.

Hinweis: Für alle Tiefgaragenzufahrten werden die erforderlichen, freizuhaltenden Sichtdreiecke gemäß Rast 06 mit 30 m Schenkellänge dargestellt.

7.6 Grünflächen, Grünordnung (Ziffer 1.5. der textl. Festsetzungen)

7.6.1 Öffentliche Grünfläche (Ziffer 1.5.1. der textl. Festsetzungen)

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie befinden sich im westlichen Randbereich entlang des Hammerwegs und bilden einen straßenbegleitenden Grünzug mit Übergang zum Bebauungsplan Nr. 63a „Oberes Rothenmoos“.

Durch die Vorgaben zum Einbau eines Erd-Magersubstrats, zur Ansaat einer standortgerechten, artenreichen Saatgutmischung sowie zur extensiven Pflege wird eine dauerhaft wirksame, ökologisch hochwertige Vegetationsfläche gesichert.

Die Grünfläche übernimmt eine stadträumliche Gliederungsfunktion, verbessert das Mikroklima und trägt zur ökologischen Aufwertung des Quartiers bei. Gleichzeitig ermöglicht sie eine angemessene Einbindung der Neubebauung in das bestehende Umfeld. Die Ausbildung als extensive Blühwiese stärkt zudem die Funktion der Fläche als Lebens- und Nahrungsraum für Insekten.

Die Zulässigkeit von ~~Tiefgaragenzufahrten,~~ Trafostationen sowie erforderlichen Feuerwehr- und Rettungsflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist funktional erforderlich und steht dem Charakter als Vegetationsfläche nicht entgegen, da diese Anlagen flächenmäßig untergeordnet bleiben.

Stützmauern, Böschungen sowie sonstige Anlagen zur Sicherung und Gestaltung des Geländes werden zugelassen, soweit sie aufgrund der topographischen Situation und der geplanten Geländemodellierung erforderlich sind.

7.6.2 Private Grünfläche (Ziffer 1.5.2. der textl. Festsetzungen)

Die festgesetzten privaten Grünflächen sichern die Freiflächen im südöstlichen Bereich des Quartiers im Umfeld der Rampenanlage und des Quartiersplatzes.

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass diese Flächen dauerhaft als Vegetationsflächen erhalten bleiben und nicht baulich überprägt werden. Für die Begrünung sind standortgerechte Gehölze sowie mehrjährige Stauden und Gräser vorgesehen, um eine dauerhaft qualitätsvolle und ökologisch wirksame Freiflächengestaltung zu sichern. Zugleich wird eine qualitätsvolle Nutzung durch Aufenthaltsbereiche und Kinderspielangebote ermöglicht.

Die Zulässigkeit von Geländemodellierungen, Stützmauern und Böschungen sowie sonstigen Anlagen zur Sicherung und Gestaltung des Geländes trägt der topographischen Situation Rechnung und ermöglicht eine gestalterisch integrierte Ausformung des Geländes.

7.6.3 Straßenbäume (Ziffer 1.5.3. der textl. Festsetzungen)

Die festgesetzten Straßenbäume entlang des Hammerwegs übernehmen eine gliedernde und raumbildende Funktion im Straßenraum und leisten zugleich einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas (Beschattung, Verdunstung) sowie zur Filterung von Staub- und Schadstoffen.

Die Festsetzung von Pflanzqualität, Entwicklungspflege, Erhalt und Ersatz stellt sicher, dass die Bäume ihre Funktion dauerhaft erfüllen und sich zügig zu wirksamen Straßenbäumen entwickeln. Die Pflanzempfehlungen dienen der Sicherung standortgerechter und klimaresilienter Baumarten; zugleich bleibt durch die Zulassung weiterer standortgerechter und klimaresilienter Arten ein ausreichender Spielraum für die Anpassung an örtliche Gegebenheiten erhalten. Aufgrund der besonderen Standortbedingungen im Straßenraum können dabei auch geeignete nicht heimische Arten verwendet werden, sofern sie den Anforderungen an Standortgerechtigkeit, Klimaresilienz und dauerhafte Vitalität entsprechen. Die Möglichkeit, Standorte bei gleichbleibender Baumanzahl zu verschieben, gewährleistet die praktische Umsetzbarkeit (z. B. bei Leitungen, Zufahrten, Zugängen) ohne Verlust der gestalterischen Grundwirkung. Die regelmäßige Wahl der Baumabstände dient dabei der Sicherung eines geordneten und einheitlichen Straßenbildes.

7.6.4 Quartiersbäume (Ziffer 1.5.4. der textl. Festsetzungen)

Die Quartiersbäume sind integraler Bestandteil des Freiraumkonzepts und sichern eine nachhaltige Durchgrünung des Baugebiets. Sie prägen das Erscheinungsbild des Quartiers und tragen durch

Beschattung, Verdunstung und Staubbindung zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ökologischen Aufwertung bei.

Die Festsetzung von Pflanzqualität, fachgerechter Pflanzung, Entwicklungspflege, dauerhafter Erhaltung und Ersatz stellt sicher, dass die Bäume ihre Funktion dauerhaft erfüllen. Die Pflanzempfehlungen dienen der Sicherung standortgerechter, heimischer Arten; zugleich bleibt durch die Zulassung weiterer standortgerechter, heimischer Arten ein ausreichender Spielraum für die Anpassung an örtliche Gegebenheiten erhalten. Die Möglichkeit, Standorte bei gleichbleibender Baumanzahl zu verschieben, gewährleistet die praktische Umsetzbarkeit (z. B. bei Leitungen, Zufahrten, Zugängen), ohne die Grundstruktur der Freiraumplanung zu beeinträchtigen.

Für die Quartiersbäume mit Lage am Quartiersplatz wird eine höhere Pflanzqualität festgesetzt, um an dieser zentralen Aufenthalts- und Begegnungsfläche von Beginn an eine stärkere raumbildende und verschattende Wirkung zu erzielen. Die Vorgabe der Wuchsklasse 1 sichert hier langfristig wirksame, großkronige Bäume mit besonderer Bedeutung für Aufenthaltsqualität und Mikroklima. Die Unterpflanzung mit Stauden und Gräsern dient der gestalterischen Aufwertung, dem Schutz der Baumstandorte sowie der ökologischen Funktion der Platzflächen. Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde auch für die Quartiersbäume mit Lage außerhalb der Tiefgarage eine erhöhte Pflanzqualität gewählt. So können die für Quartiersbäume wichtigen Funktionen, insbesondere die räumliche Gestaltqualität und die Ökosystemleistungen, schneller erreicht werden.

7.6.5 Hecken (Ziffer 1.5.5. der textl. Festsetzungen)

Die festgesetzten Hecken sind ein wesentlicher Bestandteil des Freiraumkonzepts und dienen der gestalterischen Fassung und Strukturierung der Freiräume. Sie definieren Übergänge zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen und sichern die räumliche Ordnung sowie den einheitlichen Quartierscharakter.

Die Begrenzung der Heckenhöhe auf 1,20 m bis 1,50 m gewährleistet eine klare Raumgliederung, ohne Sichtbeziehungen vollständig zu unterbinden; durchgehend einheitliche Höhenabschnitte unterstützen ein ruhiges, zusammenhängendes Erscheinungsbild.

Die Pflanzempfehlungen stellen eine standortgerechte, dauerhaft funktionsfähige Ausführung sicher; zugleich bleibt durch die Zulassung weiterer standortgerechter, heimischer Arten ein Umsetzungsspielraum erhalten.

Zur praktischen Realisierbarkeit werden begrenzte Anpassungen zugelassen: Unterbrechungen für Gartenzugänge, geringfügige Lageverschiebungen der Heckenverläufe (bis 0,5 m) sowie Anpassungen von durch Hecken gefassten Zugängen (z. B. Hauseingänge, Zugang zur Fluchttreppe) sind möglich, soweit das Grundkonzept der Raumfassung und die gestalterische Wirkung der Heckenführung erhalten bleiben.

7.6.6 Fassadenbegrünung (Ziffer 1.5.6. der textl. Festsetzungen)

Die Festsetzung einer bodengebundenen Fassadenbegrünung für die gekennzeichnete Außenfassade der Tiefgarage nahe Gebäude G14 sowie für die Trafo-Station am Motzacher Weg dient der gestalterischen und ökologischen Einbindung dieser baulichen Anlagen in das Freiraum- und Quartierskonzept. Durch die Begrünung werden technisch geprägte Fassadenflächen optisch zurückgenommen und in die angrenzenden Grün- und Freiflächen integriert.

Zugleich trägt die Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas bei, insbesondere durch Verschattung, Verdunstung und Staubbindung, und kann zusätzliche Lebens- und Nahrungsräume für Insekten und Vögel schaffen. Die Beschränkung auf standortgerechte, heimische Kletter- und Rankpflanzen sichert eine robuste, landschaftsverträgliche und ökologisch wirksame Begrünung. Die Vorgaben zu Erhalt, Pflege und Ersatz gewährleisten die dauerhafte Wirksamkeit der Maßnahme.

7.6.7 Dachbegrünung (Ziffer 1.5.7. der textl. Festsetzungen)

Die Dachbegrünung ist bereits als Bestandteil der Dachgestaltung festgesetzt und dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie der ökologischen Aufwertung der Dachflächen.

Die ergänzenden grünordnerischen Vorgaben zur Artenauswahl sichern eine dauerhaft funktionsfähige und standortgerechte Begrünung der Dachflächen. Durch die Verwendung trockenheitsverträglicher, standortgerechter und heimischer Arten, insbesondere Sedum-Arten, Hauswurz sowie niedrigwüchsiger Kräuter und Stauden, wird den besonderen Standortbedingungen auf Dachflächen Rechnung getragen. Die empfohlenen Arten sind robust, pflegearm und geeignet, auch bei zeitweiliger Trockenheit eine wirksame Vegetationsdecke auszubilden.

Die Vorgaben zu dauerhaftem Erhalt, fachgerechter Pflege und gleichwertigem Ersatz stellen sicher, dass die Dachbegrünung ihre klimatische, wasserwirtschaftliche und ökologische Funktion langfristig erfüllen kann.

7.6.8 Freiflächengestaltung, Versiegelung von Stellplätzen (Ziffer 1.5.8. der textl. Festsetzungen)

Die Festsetzung zur Freiflächengestaltung dient der Sicherung einer durchgrünten, qualitätsvollen Quartiersentwicklung. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind – abgesehen von notwendigen Zugängen und Zufahrten – als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten, um Versiegelungen zu minimieren und Beiträge zu Mikroklima, Biodiversität und Aufenthaltsqualität zu leisten. Die Verwendung überwiegend standortheimischer Laubgehölze stellt eine standortgerechte, dauerhaft funktionsfähige Begrünung sicher.

Pkw-Stellplätze im Freien werden mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, die Versickerung/Retention von Niederschlagswasser zu unterstützen und Abflussspitzen bei Starkregen zu mindern. Dadurch wird zugleich das Mikroklima verbessert und die Leistungsfähigkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Quartier gestärkt.

Der Hinweis zum Freiflächengestaltungsplan dient der geordneten Umsetzung der grünordnerischen und freiraumbezogenen Festsetzungen. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Baugenehmigungsverfahren die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans verlangen, um insbesondere Pflanzkonzept, Oberflächenbefestigungen und Geländemodellierung nachvollziehen zu können.

7.7 Artenschutz (Ziffer 1.6. der textl. Festsetzungen)

7.7.1 Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) (Ziffer 1.6.1. der textl. Festsetzungen)

CEF 1 – Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Sperlingshaus)

Durch Abbruch- und Umnutzungsmaßnahmen entfallen insgesamt 11 Nistplätze von Gebäudebrütern (10 x Haussperling, 1 x Feldsperling). Um den Verlust vor Beginn der Eingriffe zu kompensieren und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, wird die Anbringung geeigneter Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Der Ausgleich erfolgt mindestens im Faktor 1:3. Aufgrund der großen Anzahl betroffener Brutpaare wird ein sogenanntes „Sperlingshaus“ vorgesehen, das insgesamt 54 Nistkästen umfasst und damit den erforderlichen Ausgleichsumfang sicher abdeckt. Die Bündelung in einem Sammelquartier ermöglicht eine fachlich geeignete und dauerhaft kontrollierbare Umsetzung der Maßnahme.

Der Standort westlich der Kindertagesstätte an der Dr.-Otto-Davidson-Straße (Fl.-Nr. 146/15) liegt im räumlichen Umfeld des Vorhabengebiets und wird mit einem neuen Teilgeltungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Befestigung auf einem 6 m hohen Stahlmast wird ein freier Anflug gewährleistet. Die Integration in eine Heckenstruktur schafft zusätzliche Deckung und erhöht die Annahmewahrscheinlichkeit der CEF-Maßnahme. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

CEF 2 – Herstellung eines Ausgleichsquartiers für Fledermäuse (insbesondere Mückenfledermaus)

Im Zuge der Planung entfallen bestehende, von Fledermäusen (insbesondere der Mückenfledermaus) genutzte Quartierstrukturen. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wird daher die Herstellung eines Ersatzquartiers in räumlicher Nähe festgesetzt. Die Quartiernachbildung wird in eine Fahrradüberdachung bzw. einen Fahrradcarport integriert, da sich diese Lösung funktional anbietet und ohne zusätzlichen Flächenverbrauch in das Quartierskonzept eingefügt werden kann. Gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Integration in einen Pkw-Carport wurde diese Lösung gewählt, um auf die verkehrliche Situation im Bereich der Kurve zu reagieren und zugleich eine geeignete, dauerhaft nutzbare Ersatzstruktur bereitzustellen. Der genaue Standort auf dem Grundstück Fl.-Nr. 145/6 ist in der Planzeichnung festgesetzt und liegt ca. 100 m nordwestlich des bislang besiedelten Flachdachgebäudes.

Die erforderliche Funktionsfähigkeit und Annahmewahrscheinlichkeit des Ersatzquartiers wird durch die Nachbildung einer umlaufenden Attikastruktur sichergestellt, die sich in Ausbildung, Materialität und Abmessungen am bisherigen Quartier orientiert. Die Festlegung wesentlicher

Konstruktionsmerkmale (u. a. Ausbildung in ca. 3,0 m Höhe, Attikalänge, Materialwahl ohne Bitumen) ist erforderlich, um die Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dauerhaft sicherzustellen; die konkreten Maße ergeben sich aus der beigefügten Erläuterungsskizze. Die nachgebildete Attika weist eine Gesamtlänge von ca. 20 m auf und ermöglicht Anflugmöglichkeiten aus allen vier Himmelsrichtungen; unterschiedliche Expositionen unterstützen die Nutzung temperaturabhängig. Durch die möglichst originalgetreue Nachbildung soll zudem auch eine Nutzung als Winterquartier ermöglicht werden.

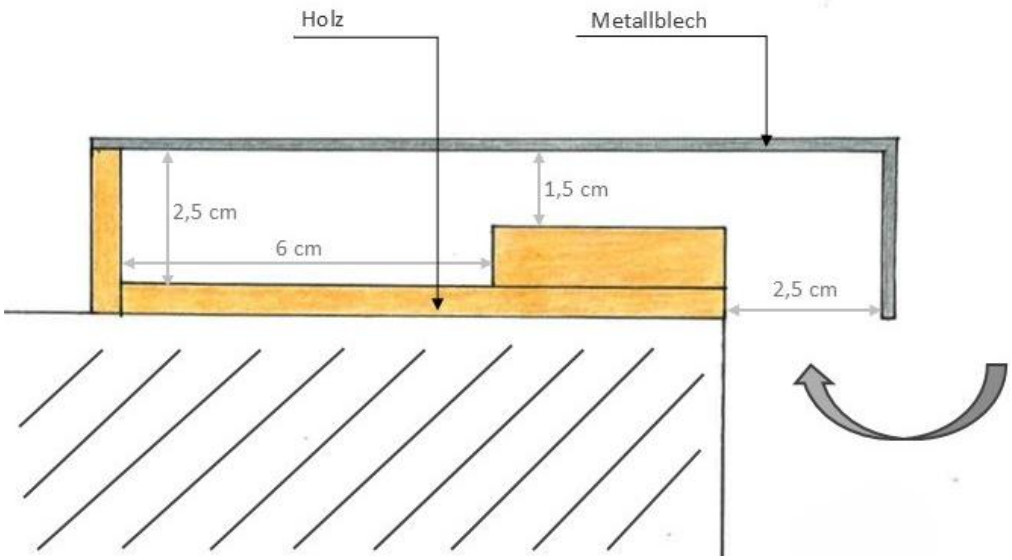


Abbildung 16: Maße Mückenfledermausquartier

Die Errichtung des Ausgleichsquartiers hat spätestens unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen. Das Monitoring umfasst jährlich eine morgendliche Schwärmbegehung im Zeitraum von Mitte Mai bis Anfang Juni sowie zwei abendliche Ausflugskontrollen zwischen Mitte Juni und Mitte August. Als Erfolgskriterium wird das Ein- oder Ausfliegen von mindestens drei Mückenfledermäusen an zwei Terminen festgelegt. Dadurch wird der vorgezogene Ausgleich (CEF) fachlich abgesichert und ein artenschutzrechtlich zulässiger Vollzug gewährleistet.

Für den Fall eines ausbleibenden Erfolgs wird das weitere Vorgehen über eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG sowie ggf. ergänzende populationsstützende Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) geregelt und ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG hinsichtlich des Quartiers der Mückenfledermaus grundsätzlich vor, da ein überwiegendesöffentliches Interesse an der Realisierung des dringend erforderlichen Wohnungsbaus in Lindau besteht und zumutbare Alternativen aufgrund begrenzter Flächenverfügbarkeit nicht vorhanden sind. Das Vorhaben betrifft zudem vor allgemeinen großen, derzeit ungenutzten und fast vollständig versiegelten Industriegebäudekomplex, der sich aufgrund seiner Lage und Vorprägung in besonderem Maße für eine städtebauliche Nachverdichtung eignet und dadurch zur Schonung bislang unbebauter Flächen im Außenbereich beiträgt.

Die Mückenfledermaus besitzt außerdem derzeit in Bayern einen günstigen Erhaltungszustand in der kontinentalen biogeografischen Region, weshalb auch beim Eintritt einer Beeinträchtigung der lokalen Population nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der gesamtheitlichen Populationen dieser Art (vgl. § 45 Abs. 7 Satz 2BNatSchG) auszugehen ist.

Zur Sicherstellung dieser Annahme sind zusätzliche FCS-Maßnahmen im Umfeld des Vorhabens umzusetzen. Hierbei kann die lokale Mückenfledermauspopulation durch Kastenanbringung unterstützt werden. Außerdem können darüber hinaus Fledermausstelen, -häuser oder -türme innerhalb des Plangebiets oder im unmittelbaren räumlichen Umfeld (z.B. städtische Flächen) errichtet werden. Der bestehende Fahrradstellplatz mit seiner für die Mückenfledermausentwickelten Quartiersstruktur ist zudem, auch bei nicht erfolgreicher Annahme in den ersten drei Jahren zu erhalten und dauerhaft als FCS-Maßnahme zu sichern. Durch die genannten möglichen FCS-Maßnahmen kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass auch nach Abbruch des derzeit besiedelten Gebäudes weiterhinausreichend geeignete Quartiersmöglichkeiten für die Mückenfledermaus im Stadtgebiet Lindau vorliegen und es daher zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen kommt.

7.7.2 Vermeidung und Minimierung (Ziffer 1.6.2. der textl. Festsetzungen)

V1 – Bauzeitenregelung und Einwegverschlüsse

Die Bauzeitenregelung ist erforderlich, um Störungen, Verletzungen oder Tötungen geschützter Arten während sensibler Phasen (Brutzeit / Wochenstubenzeit) zu vermeiden. Durch die zeitliche Einschränkung der Abrissarbeiten an Gebäuden und der Baufeldfreimachung einschließlich Gehölzrodung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeiten, d. h. zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, sowie den Verzicht auf nächtliche Bauarbeiten zwischen 20 und 7 Uhr werden vermeidbare artenschutzrechtliche Risiken minimiert. Ergänzende Maßnahmen, insbesondere das Anbringen von Einwegeverschlüssen am Flachdachgebäude auf dem Flurstück 141/3 sowie einem Teilbereich des Flurstücks 141 im Zeitraum vom 1. September bis zum 31. Oktober, sichern den konfliktfreien Vollzug im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung durch Fledermäuse.

V2 – Artenschutzfachliche Baubegleitung (ABB)

Um zu vermeiden, dass einzelne Fledermäuse bei den Abbrucharbeiten verletzt bzw. getötet werden, sind die Abbrucharbeiten artenschutzfachlich zu begleiten. Die artenschutzfachliche Baubegleitung unterstützt zudem die fachgerechte Umsetzung der festgesetzten CEF-Maßnahmen und stellt zudem sicher, dass im Bauablauf flexibel auf unerwartete Funde reagiert werden kann. Werden unerwartet an einer Stelle mehrere Fledermäuse bzw. mehr als drei Individuen festgestellt, sind die Arbeiten im betroffenen Bauabschnitt zunächst einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die artenschutzfachliche Baubegleitung ist erforderlich, um das Risiko von Individuenverlusten zu minimieren und ggf. notwendige Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde unverzüglich einzuleiten. Sie umfasst für die Artengruppe der Fledermäuse insbesondere die fachliche Einweisung der

ausführenden Firmen, die Übergabe einer Evakuierungskiste, die Anbringung von Einwege-Verschlüssen, die Abstimmung des Zeitplans sowie ggf. die Evakuierung gefundener Einzeltiere.

Darüber hinaus wird auch die Errichtung der Fahrradüberdachung als Ausgleichsquartier für Fledermäuse (CEF 2) fachlich begleitet. Dies umfasst die Begleitung und Koordination des Aufbaus, die fachliche Prüfung der Herstellung sowie die Abnahme der Maßnahme. Ergänzend sind auch die Anbringung und Abnahme des Sperlingshauses (CEF 1) durch die artenschutzfachliche Baubegleitung zu begleiten bzw. durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde sowie die Stadt Lindau erhalten unmittelbar nach Abnahme der Maßnahmen ein nachvollziehbares und vollständiges Abnahmeprotokoll sowie eine Dokumentation zur Herstellung und Fertigstellung der CEF-Maßnahmen.

V3 – Beleuchtungsvermeidung und Gewährleistung freier Anflug an Fahrradüberdachung mit Ausgleichsquartier (CEF 2)

Die Festsetzung zur Vermeidung von Beleuchtung im Bereich des Ersatzquartiers ist erforderlich, um die Annahmewahrscheinlichkeit und Funktionsfähigkeit des Fledermausquartiers zu sichern. Fledermäuse reagieren empfindlich auf Lichtemissionen; dauerhafte Beleuchtung kann zu Meideverhalten und Funktionsverlust führen. Die Regelung stellt daher sicher, dass weder direkte Beleuchtung noch Streulicht die Quartierbereiche an der Fahrradüberdachung beeinträchtigt und die CEF-Maßnahme wirksam bleibt.

Ergänzend wird geregelt, dass auch indirekte Lichteinwirkungen, etwa durch angrenzende Leuchten, Reflexionen oder Glasflächen, zu vermeiden sind. Damit wird sichergestellt, dass das unmittelbare Umfeld des Ersatzquartiers dauerhaft als dunkler, störungsarmer Bereich erhalten bleibt. Die Vorgaben zur Ausrichtung und Abschirmung benachbarter Straßen- und Wegebeleuchtungen dienen dazu, Streulicht in Richtung der Fahrradüberdachung zu vermeiden.

Darüber hinaus ist der freie Anflug an die Ersatzquartiere dauerhaft sicherzustellen. Der Ausschluss von baulichen Anlagen oder Werbetafeln innerhalb eines Mindestabstands von 10 m zu den relevanten Ein- und Ausflugbereichen verhindert, dass die Erreichbarkeit des Quartiers beeinträchtigt wird. Damit wird die artenschutzfachliche Wirksamkeit der Maßnahme CEF 2 zusätzlich abgesichert.

Ergänzende Empfehlungen zum Artenschutz

Zur vorsorglichen Überprüfung potenziell durchwandernder Einzeltiere der Zauneidechse sollte unmittelbar vor Baubeginn im Eingriffsbereich, insbesondere an der Fundstelle des adulten Männchens, eine erneute Kontrollbegehung durchgeführt werden. Werden Individuen innerhalb des Eingriffsbereich festgestellt, sind bei der weiteren Vorgehensweis die Vorgaben des Artenschutzrechts zu beachten.

7.8 Versorgungsflächen (ohne textl. Festsetzungen)

7.8.1 Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung: Abfallentsorgung (ohne textl. Festsetzungen)

Die festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Abfallentsorgung“ dienen der geordneten Bereitstellung von Abfallbehältern für die Abholung durch das zuständige Entsorgungsunternehmen.

Die Standorte am Hammerweg (Nordwesten) und am Motzacher Weg (Osten) gewährleisten eine direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Dadurch kann die Entsorgung erfolgen, ohne dass Entsorgungsfahrzeuge in die innere, überwiegend fußläufig organisierte Quartierserschließung einfahren müssen.

7.8.2 Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung: Trafo-Station (ohne textl. Festsetzungen)

Die festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafo-Station“ dient der Sicherung der Stromversorgung des Plangebiets sowie angrenzender Bereiche. Die Station am Motzacher Weg wurde im Zuge der weiteren Planung konkretisiert und planzeichnerisch festgesetzt, da im Plangebiet ein bestehender Trafo zurückgebaut wird und hierfür ein geeigneter Ersatzstandort erforderlich ist.

7.9 Immissionsschutz (Ziffer 1.7. der textl. Festsetzungen)

7.9.1 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (Verkehrslärm) (Ziffer 1.7.1. der textl. Festsetzungen)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten bestehen erhöhte nächtliche Verkehrslärmpegel. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wird daher festgesetzt, dass ~~schutzbedürftige~~ Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer), sofern sie keine Lüftungsmöglichkeit über ein lärmabgewandtes Fenster mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms ≤ 45 dB(A) nachts aufweisen, mit ausreichend dimensionierten, schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsanlagen (z. B. Einzelraum- oder Zentrallüftungsanlagen) auszustatten sind.

Die Festsetzung gewährleistet eine ausreichende nächtliche Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern und dient dem Schutz der Wohnruhe, ohne die städtebauliche Grundkonzeption oder die Orientierung der Gebäude zu beeinträchtigen. Zur Klarstellung wird bestimmt, dass von einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage ausgegangen werden kann, wenn der Luftbedarf in Anlehnung an DIN 1946-6 mit ca. 30 m^3/h pro Person ohne Berücksichtigung der Fensterlüftung sichergestellt wird.

7.9.2 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (Anlagenlärm) (Ziffer 1.7.2. der textl. Festsetzungen)

Für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gebäudeseiten mit erhöhten nächtlichen Anlagenlärmpegeln wird ebenfalls die Ausstattung von Ruheräumen mit ausreichend dimensionierten, schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsanlagen (z. B. Einzelraum- oder Zentrallüftungsanlagen) festgesetzt, sofern diese Räume keine Lüftungsmöglichkeit über ein lärmabgewandtes Fenster mit Beurteilungspegeln des Anlagenlärms ≤ 40 dB(A) nachts aufweisen.

Die Maßnahme dient der Vorsorge im Bereich heranrückender Wohnbebauung an bestehende Nutzungen. Sie stellt sicher, dass auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung möglich ist und trägt dazu bei, Nutzungskonflikte dauerhaft zu vermeiden. Zur Klarstellung wird bestimmt, dass von einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage ausgegangen werden kann, wenn der Luftbedarf in Anlehnung an DIN 1946-6 mit ca. 30 m³/h pro Person ohne Berücksichtigung der Fensterlüftung sichergestellt wird.

7.9.3 Bautechnische Maßnahme an Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen (Ziffer 1.7.3. der textl. Festsetzungen)

Zur Minimierung von Geräuschemissionen aus Tiefgaragenzufahrten wird für die in der Planzeichnung gekennzeichneten, eingehausten Tiefgaragenzufahrten (TG-Z1 bis TG-Z3) eine schallabsorbierende Ausführung der Innenwände und der Decke sowie lärmtechnisch optimierte Einbauten (z. B. lärmarme Entwässerungsrinnen, lärmarme Toranlagen) festgesetzt.

Die schallabsorbierende Ausführung ist auf einer Länge von mindestens 10 m mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von $\alpha \geq 0{,}8$ herzustellen. Ergänzend sind etwaige Regenrinnen im Bereich der Zu- und Ausfahrten lärmarm, z. B. mit gummigelagertem Überfahrrost, auszuführen. Soweit ein Tiefgaragentor vorgesehen wird, ist dieses entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik, z. B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten, herzustellen.

Die Festsetzung beruht auf der schalltechnischen Untersuchung und wird vorsorglich sowie im Sinne einer einheitlich lärmarmen Ausführung und Rücksichtnahme auf alle Tiefgaragenzufahrten erstreckt.

Die Maßnahme reduziert insbesondere Geräuschspitzen (z. B. beim Überfahren von Rinnen und bei Torbewegungen) und vermeidet unnötige Lärmbelastungen im unmittelbaren Umfeld der Zufahrten. Die Vorgaben zur Mindestlänge der schallabsorbierenden Ausführung sowie zum Schallabsorptionsgrad stellen sicher, dass die Maßnahme wirksam ist und im Vollzug eindeutig umgesetzt werden kann. Sie dient sowohl dem Schutz der geplanten Wohnnutzung als auch der Sicherung der Verträglichkeit gegenüber der Umgebungsbebauung. Die ergänzende Vorgabe zur regelmäßigen Wartung der Toranlagen stellt sicher, dass auch im späteren Betrieb keine vermeidbaren Geräuschbelastungen durch technische Einrichtungen entstehen.

7.9.4 Bautechnische Maßnahmen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Ziffer 1.7.4. der textl. Festsetzungen)

In einem räumlich sehr eng begrenzten Fassadenbereich des Gebäudes G01 wurde nachts eine Überschreitung des maßgeblichen Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Mischgebiete (MI) rechnerisch festgestellt.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wird daher festgesetzt, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109:2018 in diesem Bereich bis zum Eintritt der festgesetzten Bedingung nur zulässig sind, wenn durch geeignete bautechnische Maßnahmen, z. B. Prallscheibenkonstruktionen, Vorhangfassaden oder vergleichbare Konstruktionen, sichergestellt wird, dass 0,5 m vor den öffenbaren Fenstern der maßgebliche Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nachts von 45 dB(A) sowie das Kriterium für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm für Mischgebiete nachts nicht überschreitet. Die Festsetzung trägt der besonderen Situation heranrückender Wohnbebauung Rechnung und gewährleistet, dass die punktuelle Vorbelastung durch geeignete bauliche Maßnahmen kompensiert wird. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass bestehende gewerbliche oder sonstige Nutzungen im Umfeld weder in ihrem genehmigten Bestand noch in ihrer nach geltendem Planungsrecht zulässigen Nutzung beeinträchtigt werden.

Die bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB trägt dem Umstand Rechnung, dass die Überschreitung im Wesentlichen durch die nächtliche Nutzung der oberirdischen Pkw-Stellplätze auf Fl.-Nr. 373 südwestlich des dort bestehenden Gebäudes verursacht wird. Die Bedingung tritt ein, wenn die Stadt Lindau bestätigt, dass diese Stellplatznutzung im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr dauerhaft beendet wurde. Nach Eintritt der Bedingung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume in dem betroffenen Bereich auch ohne die zuvor erforderlichen bautechnischen Maßnahmen zulässig. Damit wird die Regelung auf das tatsächlich erforderliche Maß begrenzt und zugleich ein rechtssicherer, vollzugstauglicher Umgang mit der Konfliktlage gewährleistet.

7.9.5 Gebäudetechnische Anlagen (Ziffer 1.7.5. der textl. Festsetzungen)

Zur Vermeidung zusätzlicher Lärmbelastungen wird festgesetzt, dass gebäudetechnische Anlagen, einschließlich Wärmepumpen, durch bauliche und/oder sonstige technische Vorkehrungen gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik so zu betreiben sind, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebung die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Die Festsetzung dient der vorsorgenden Konfliktvermeidung und stellt sicher, dass durch neue technische Anlagen keine unzulässigen Beeinträchtigungen entstehen. Die Einhaltung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.9.6 Vorgaben für den innerbaulichen Schallschutz und die Außenfassaden (Ziffer 1.7.6. der textl. Festsetzungen)

Die Mindestanforderungen aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu beachten. Die Festsetzung stellt klar, dass der bauliche Schallschutz im Rahmen der Gebäudeplanung und des bauordnungsrechtlichen Vollzugs nach den maßgeblichen Anforderungen sicherzustellen ist.

Damit wird gewährleistet, dass die Gebäude insgesamt einen angemessenen Schallschutzstandard aufweisen.

7.9.7 Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Ziffer 1.7.7. der textl. Festsetzungen)

In räumlich eng begrenzten Fassadenbereichen der Gebäude G01 und G12 wird für Anlagenlärm in der Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr eine Abweichung von den für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zugelassen. Hintergrund ist die besondere Situation heranrückender Wohnbebauung an bestehende, rechtmäßig ausgeübte Anlagen im Umfeld, bei der der WA-Richtwert von 40 dB(A) nachts an einzelnen Gebäudeseiten nicht vollständig eingehalten werden kann.

Die zulässigen Beurteilungspegel für Geräuschimmissionen aus Anlagen (G01 ≤ 45 dB(A), G12 ≤ 42 dB(A)) liegen im Bereich der für Mischgebiete maßgeblichen Richtwerte und sind weiterhin geeignet, gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. Die Abweichung ist städtebaulich begründet und im Rahmen der Abwägung vertretbar, da sie räumlich eng begrenzt ist, dem dringenden Wohnraumbedarf in integrierter Lage Rechnung trägt und keine gleichwertigen Alternativen der Innenentwicklung bestehen. Ergänzend tragen die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen, insbesondere fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, zur Sicherung der Wohnruhe in schutzbedürftigen Räumen bei.

Durch die zeichnerische Kennzeichnung der betroffenen Gebäudeseiten sowie die Festlegung maximal zulässiger Beurteilungspegel ist die Regelung eindeutig und vollzugstauglich gefasst. Maßgeblich sind die jeweiligen Immissionsorte an der Außenfassade im Bereich der gekennzeichneten Gebäudeseiten. Sie stützt sich auf die mit Wirkung vom 30. Oktober 2025 eingeführte Rechtsgrundlage (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung), nach der im Bebauungsplan in begründeten Fällen Abweichungen von der TA Lärm festgesetzt werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

Gleichzeitig wird gewährleistet, dass bestehende Anlagen im Umfeld nicht unzulässig in ihrem genehmigten Bestand oder ihrer nach geltendem Planungsrecht zulässigen Nutzung beeinträchtigt werden.

7.9.8 Über die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche TG-Z1, TG-Z2 und TG-Z3 höchstens erschlossene Tiefgaragenstellplätze (Ziffer 1.7.8. der textl. Festsetzungen)

Die Zuordnung höchstens erschlossener Tiefgaragenstellplätze zu den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen TG-Z1 bis TG-Z3 dient der Umsetzung des schalltechnischen Konzepts. Durch die verbindliche Verteilung der Tiefgaragenstellplätze auf die einzelnen Zufahrten wird sichergestellt, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Fahrbewegungen nicht einseitig auf eine Zufahrt verlagert oder dort konzentriert werden. Damit wird die schalltechnisch zugrunde gelegte Verteilung der Tiefgaragenverkehre planungsrechtlich abgesichert. Die Regelung dient der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung sowie der vollziehbaren immissionsschutzfachlichen Konfliktbewältigung.

7.10 Wasserwirtschaft, Niederschlagswasser (Ziffer 1.8. der textl. Festsetzungen)

7.10.1 Retention und Einleitung von Niederschlagswasser (Ziffer 1.8.1. der textl. Festsetzungen)

Anfallendes sauberes Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und auf den nicht überbauten sowie nicht durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen vorrangig zu versickern bzw. teilzuversickern, soweit dies dort standortbezogen möglich ist. Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die gedrosselte Einleitung ist gemäß den jeweils gültigen Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Lindau (EWS) auszuführen. Nach der aktuell gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Lindau (EWS) vom 29.05.2020 beträgt der maximale Drosselabfluss 15 l/s·ha (EWS § 14 Abs. 3); bei einer künftigen Änderung der Entwässerungssatzung sind die dann jeweils geltenden Vorgaben maßgeblich. Die erforderliche Retentionsanlage ist entsprechend zu dimensionieren. Die erforderlichen Berechnungen, Pläne und Nachweise (insbesondere nach den einschlägigen technischen Regelwerken, z. B. DWA) sind zur Genehmigung einzureichen.

7.10.2 (Teil-)Versickerung, Brauchwassernutzung (Ziffer 1.8.2. der textl. Festsetzungen)

Eine Versickerung bzw. Teilversickerung des anfallenden sauberen Niederschlagswassers ist im Rahmen des Entwässerungsnachweises für die nicht überbauten und nicht durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen zu prüfen und nachzuweisen. Sie ist dort vorzusehen, soweit dies aufgrund der Untergrundbeschaffenheit möglich ist und die wasserwirtschaftlichen sowie technischen Anforderungen eingehalten werden.

Damit wird der Vorrang der Versickerung bzw. Teilversickerung gegenüber einer Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal konkretisiert, zugleich aber auf die tatsächlich hierfür geeigneten und

verfügbaren Flächen beschränkt. Die festgesetzten bzw. zulässigen Baukörper- und Tiefgaragenflächen bleiben hiervon unberührt.

Die Nutzung von gespeichertem Niederschlagswasser als Brauchwasser wird zugelassen und nun ausdrücklich auch auf eine Verwendung für die WC-Spülung erweitert. Dadurch kann Trinkwasser eingespart und ein Beitrag zu einem ressourcenschonenden Umgang mit Niederschlagswasser geleistet werden.

7.11 Örtliche Bauvorschriften (Ziffer 2. der textl. Festsetzungen)

7.11.1 Abstandsflächen (Ziffer 2.1. der textl. Festsetzungen)

Zur eindeutigen Bestimmbarkeit der maßgeblichen Bezugsebene wird klargestellt, dass für die Ermittlung der Wandhöhe im Sinne des Abstandsflächenrechts die festgesetzte Geländeoberfläche maßgeblich ist. Dies ist erforderlich, da im Plangebiet im Zusammenhang mit der Tiefgaragenunterbauung und der Geländemodellierung überwiegend ein einheitliches Quartiersniveau hergestellt wird. Hierdurch wird ein nachvollziehbarer und für alle Beteiligten eindeutiger Höhenbezug geschaffen.

Da im Plangebiet im Zuge der Geländemodellierung überwiegend ein gegenüber dem Bestand angehobenes Quartiersniveau hergestellt wird, kann die Bezugnahme auf das festgesetzte Gelände in Teilen rechnerisch zu geringeren Abstandsflächentiefen führen. Im nördlichen Bereich, insbesondere im Umfeld der Gebäude G08, GA8 und G09, wird das geplante Gelände hingegen gegenüber dem Bestand abgesenkt bzw. an den landschaftlichen Übergang angepasst, sodass sich dort rechnerisch entsprechend größere Abstandsflächentiefen ergeben können.

Südlich der Gebäude G01, G02 und G03 wird ergänzend ein unterhalb des angehobenen Quartiersniveaus liegendes Gelände festgesetzt, das dort teilweise auch gegenüber dem Bestandsgelände abgesenkt ist. Hierdurch können sich rechnerisch größere Abstandsflächentiefen ergeben. Die Abstandsflächen bleiben jedoch auch in diesem Bereich grundsätzlich innerhalb des Plangebiets bzw. reichen bis zur Straßenmitte; lediglich im Bereich eines punktuellen Grundstücksknicks am Hammerweg ergibt sich eine geringfügige rechnerische Abweichung. Eine Beeinträchtigung angrenzender Nachbargrundstücke ist damit nicht verbunden.

Dies ist insgesamt angemessen, da das festgesetzte Gelände die künftig tatsächlich vorhandene und wirksame Bezugsebene bildet und der natürliche Geländeverlauf in der bisherigen Ausprägung nicht mehr maßgeblich in Erscheinung tritt. Gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken werden die Abstandsflächen nach außen unabhängig vom jeweiligen Geländeverlauf eingehalten; dies gilt sowohl bei Ansatz des geplanten als auch des vorhandenen Geländes. Damit wird der Nachbarschutz nicht verkürzt.

7.11.2 Dachgestaltung (Ziffer 2.2. der textl. Festsetzungen)

Die Festsetzung von Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 5° dient der Sicherung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes und unterstützt den angestrebten zusammenhängenden Quartierscharakter. Die ruhige Dachlandschaft trägt zur gestalterischen Ordnung bei und fügt sich in die städtebauliche Konzeption des Quartiers ein.

Die verpflichtende extensive Dachbegrünung auf mindestens 75 % der Dachfläche mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm ist erforderlich, um die klima- und wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen der Planung zu sichern. Begrünte Dächer leisten einen Beitrag zur Minderung sommerlicher Hitzebelastungen, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Rückhaltung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser. Die Festlegung einer Mindestsubstratstärke gewährleistet die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Begrünung und eine ausreichende Vegetationsentwicklung. Ergänzend wird auf die grünordnerischen Pflanzvorgaben zur Dachbegrünung nach Ziffer 1.5.7 verwiesen, um eine standortgerechte, trockenheitsverträgliche und dauerhaft wirksame Begrünung der Dachflächen sicherzustellen.

Für die Häuser G08, GA8 und G09 wird eine Ausnahmeregelung zur Dachgestaltung aufgenommen, um ein quartiersverträgliches Energiekonzept zu ermöglichen. Die Gebäude sind Teil einer abgestimmten, energieeffizienten Gesamtplanung; die geringe Dachneigung (bis 5°) bleibt dabei im Rahmen der im Quartier vorgesehenen flachen Dachformen und führt nicht zu einer städtebaulich störenden Höhenwirkung.

Die Ausnahme wird an klare Bedingungen geknüpft, um Klimaschutz- und Entwässerungsbelange weiterhin sicherzustellen: Voraussetzung ist eine Belegung der Dachflächen zu mindestens 75 % mit Photovoltaik- und/oder Solaranlagen. Damit wird die Nutzung erneuerbarer Energien gestärkt und der Beitrag des Quartiers zum Klimaschutz unterstützt.

Da bei Verzicht auf eine Dachbegrünung (und Retentionsdach) Rückhaltewirkungen entfallen können, wird zusätzlich geregelt, dass eine ausreichende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet sein muss. Das Niederschlagswasser ist gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten oder, soweit standortbezogen möglich, zu versickern bzw. teilzuversickern. Auf diese Weise wird trotz abweichender Dachausbildung ein geordneter, wasserwirtschaftlich funktionsfähiger Vollzug gewährleistet.

Die Zulassung abweichender Dachformen für Nebengebäude (z. B. Fahrrad- und Müllhäuser usw.) trägt dem untergeordneten Charakter dieser Anlagen Rechnung und ermöglicht eine praktikable Ausführung, ohne die städtebauliche Gesamtwirkung der Hauptgebäude zu beeinträchtigen. Die Pflicht zur Dachbegrünung bleibt bestehen, sofern die Dachneigung 10° oder weniger beträgt und betrifft auch die festgesetzte Trafo-Station am Motzacher Weg.

7.11.3 Solartechnische Anlagen (Ziffer 2.3. der textl. Festsetzungen)

Die Festsetzung dient der Förderung einer klima- und energieeffizienten Quartiersentwicklung und ermöglicht die Nutzung solarer Energie als Beitrag zum Klimaschutz. Die Zulässigkeit von

Solaranlagen auf den Dachflächen einschließlich einer Aufständerung trägt den technischen Anforderungen an eine effiziente Ausrichtung Rechnung. Zugleich wird durch die ausdrückliche Zulassung der Kombination mit Dachbegrünung sichergestellt, dass die Ziele der Grünordnung und der Niederschlagswasserrückhaltung weiterhin umgesetzt werden können.

Die Einschränkung für Solaranlagen an senkrechten Fassadenbauteilen auf eine parallel zur Fassade angeordnete Ausführung dient der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes und vermeidet störende, stark hervortretende Konstruktionen. Dadurch werden Blendwirkungen und gestalterische Beeinträchtigungen im Straßen- und Platzraum minimiert, ohne die grundsätzliche Nutzbarkeit solarer Anlagen einzuschränken.

7.11.4 Geländemodellierung und Stützmauern (Ziffer 2.4. der textl. Festsetzungen)

Die Festsetzungen zur Geländemodellierung und zu Stützmauern sind erforderlich, da das Quartier aufgrund der großflächigen Tiefgaragenunterbauung und der topographischen Einbindung mit einem gegenüber dem Bestand veränderten Geländeniveau hergestellt wird. Die Festsetzung einer definierten Geländeoberfläche schafft hierfür einen eindeutigen und vollzugstauglichen Höhenbezug und sichert die beabsichtigte städtebauliche und freiraumplanerische Einbindung.

Der zulässige Toleranzrahmen von ± 30 cm ermöglicht die praktische Ausführung von Gefällen, Anschlusssituationen und Detailanpassungen, ohne die Grundkonzeption der Geländegestaltung zu verändern. Zusätzliche Schüttungen mit Substrataufbauten bis 1,50 m über der Tiefgarage sind im Bereich von Anpflanzungen und zur Geländegestaltung zulässig, um trotz Unterbauung eine wirksame Begrünung sowie funktionsfähige Pflanzstandorte zu ermöglichen.

Die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen bis ± 2,50 m trägt den erforderlichen Geländeveränderungen zur Herstellung der Quartiersebene sowie zur Einbindung in die Umgebung Rechnung und begrenzt zugleich den Eingriff. Stützmauern sind grundsätzlich bis 1,00 m sichtbarer Höhe zulässig; größere sichtbare Höhen werden nur in räumlich klar begrenzten Bereichen zugelassen, in denen dies aufgrund der Geländesituation und der Planung erforderlich ist. Damit wird eine ortsbildverträgliche Ausformung ermöglicht und eine übermäßige Ausbildung von Stützkonstruktionen im Quartier vermieden.

Stützmauern werden nur in Beton, als Mauerwerk oder in Naturstein zugelassen, um eine hochwertige und quartiersverträgliche Gestaltung der sichtbaren Geländesprünge sicherzustellen. Wasserbausteine, Gabionen sowie vorgefertigte Elemente (z. B. Löffelsteine, L-Steine) werden ausgeschlossen, da diese regelmäßig eine technisch wirkende, wenig ortsbildverträgliche Anmutung aufweisen und dem angestrebten Gestaltungsanspruch der Freiräume nicht entsprechen.

Zur Wahrung nachbarlicher Belange ist geregelt, dass Geländeveränderungen mit den Geländeverhältnissen angrenzender Grundstücke abzustimmen sind und – sofern eine Abstimmung nicht möglich ist – auf dem eigenen Grundstück auf „null“ auslaufen müssen.

7.11.5 Einfriedungen (Ziffer 2.5. der textl. Festsetzungen)

Zur Einfriedung werden grundsätzlich freiwachsende Hecken bis 1,50 m Höhe zugelassen, um den offenen, durchgrünten Quartierscharakter und die freiraumplanerische Raumgliederung zu sichern. Einfriedungen sollen im Quartier nicht als harte Barrieren wirken, sondern als gestalterisch integrierte, „grüne“ Raumkanten ausgebildet werden. Die Begrenzung der Heckenhöhe auf maximal 1,50 m gewährleistet eine räumliche Gliederung bei gleichzeitiger Wahrung von Sichtbeziehungen sowie einer freundlichen, quartiersverträglichen Gestaltung.

Ergänzend sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Hecken auf der gebäudezugewandten, innenliegenden Seite niedrige, offene Zäune bis 0,90 m zulässig. Damit können praktische Anforderungen, insbesondere zur Tierhaltung, berücksichtigt werden, ohne dass von öffentlichen Bereichen aus wahrnehmbare Einfriedungen entstehen. Weitere Einfriedungen und Abgrenzungen (insbesondere Zäune, Gabionen, Mauern oder vergleichbare Anlagen) werden ausgeschlossen, um eine kleinteilige Abschottung, eine Zergliederung der Freiräume und gestalterische Konflikte zu vermeiden.

Die Vorgaben zur sockellosen Ausführung und zum Bodenabstand unterstützen zudem eine durchlässige, quartiersverträgliche Gestaltung (insbesondere für Kleintiere) und erleichtern Pflege und Unterhaltung.

7.11.6 Stellplätze (Ziffer 2.6. der textl. Festsetzungen)

Die Ermittlung der erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze für Wohngebäude bzw. Gebäude mit Wohnungen wird im vorliegenden Bebauungsplan abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Lindau (B) in der jeweils gültigen Fassung eigenständig geregelt. Grundlage hierfür sind die langjährigen Planungsabsprachen sowie die weit fortgeschrittene Projektentwicklung, die hinsichtlich des Stellplatzbedarfs für Wohnnutzungen bislang auf Grundlage der Stellplatzsatzung vom 05. Mai 2020 dimensioniert und abgestimmt wurde.

Um die Planungskontinuität zu wahren, werden die für Wohngebäude maßgeblichen Stellplatzschlüssel daher unmittelbar im Bebauungsplan festgesetzt. Für Wohngebäude bzw. Gebäude mit Wohnungen sind 1 Kfz-Stellplatz je 80 m² Wohnfläche sowie 1 Fahrradstellplatz je 40 m² Wohnfläche nachzuweisen. Zugleich wird berücksichtigt, dass nach der aktuellen Rechtslage keine höhere Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze gefordert werden darf als nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Soweit sich aus dem wohnflächenbezogenen Schlüssel mehr als 2 Kfz-Stellplätze je Wohnung ergeben würden, sind daher lediglich 2 notwendige Kfz-Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Für Mietwohnungen mit Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz sind als notwendige Kfz-Stellplätze höchstens 0,5 Kfz-Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

Die genannten Begrenzungen betreffen ausschließlich die Zahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze. Eine freiwillige Herstellung weiterer Kfz-Stellplätze bleibt zulässig, soweit diese nach den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind. Im Übrigen gelten die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Lindau (B) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Festlegung ist im Rahmen der planerischen Abwägung vertretbar, da die Stellplatzversorgung weiterhin bedarfsgerecht gesichert wird und das verkehrliche Gesamtkonzept mit Tiefgaragenlösung, weitgehend autofreien Freiräumen und guter fußläufiger Durchwegung nicht beeinträchtigt wird. Gleichzeitig wird damit die über Jahre entwickelte Planungssystematik angemessen berücksichtigt.

7.11.7 Mülltonnen/Müllbehälter (Ziffer 2.7. der textl. Festsetzungen)

Die Festsetzung dient der Sicherung eines geordneten und gestalterisch hochwertigen Quartiersbildes. Mülltonnen und Müllbehälter sollen im Straßen- und Freiraum nicht störend in Erscheinung treten; daher sind Standplätze entweder in die Gebäude zu integrieren oder im Freien durch Einhausung bzw. Umpflanzung der Sicht zu entziehen. Dadurch werden Ortsbild und Aufenthaltsqualität dauerhaft gesichert.

8 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

8.1 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehenden Infrastrukturnetze der Stadt Lindau angebunden werden. Die vorhandenen Netze sind grundsätzlich ausreichend dimensioniert und können im Zuge der Erschließung bedarfsgerecht erweitert werden, um das geplante Wohnquartier zu versorgen. Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem; das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Stromversorgung wird über eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt. Die Errichtung von Versorgungsanlagen, insbesondere Transformatorstationen, kann im Plangebiet zugelassen werden und erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber. Weitere Versorgungsleitungen, insbesondere für Telekommunikation, werden im Zuge der Erschließung an das bestehende Netz angebunden. Die Abfallentsorgung erfolgt durch das örtlich zuständige Entsorgungsunternehmen. Hierfür sind im Plangebiet geeignete Müllaufstell- und Sammelbereiche vorgesehen. Die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger werden am Bauleitplanverfahren beteiligt.

8.2 Niederschlagswasser

Der Umgang mit Niederschlagswasser stellt im Plangebiet einen wesentlichen Planungsaspekt dar, da das Quartier großflächig mit Tiefgaragen unterbaut ist und die im Plangebiet anstehenden Böden nur eingeschränkt versickerungsfähig sind. Eine flächige Versickerung des Niederschlagswassers ist daher nur in begrenztem Umfang möglich und örtlich zu prüfen. Soweit auf nicht überbauten und nicht durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen eine Versickerung bzw. Teilversickerung aufgrund der Untergrundbeschaffenheit möglich und wasserwirtschaftlich vertretbar ist, ist diese vorrangig vorzusehen.

Ziel der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist eine möglichst weitgehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets sowie ergänzend hierzu eine Versickerung

bzw. Teilversickerung in geeigneten Teilbereichen und im Übrigen eine zeitlich verzögerte und gedrosselte Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal. Die Planung folgt damit den Grundsätzen einer wassersensiblen Quartiersentwicklung im Sinne der Schwammstadt, bei der Niederschlagswasser zurückgehalten, gespeichert, verzögert abgegeben, soweit möglich versickert und verdunstet wird. Zur Umsetzung dieses Konzepts sind überwiegend Dachbegrünungen und Retentionsdächer vorgesehen. Gründächer werden mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm ausgeführt; über unterbauten Flächen ist ein Aufbau mit mindestens 60 cm Substrat vorgesehen. Ergänzend kommen unterhalb der Dachbegrünung retentionswirksame Speicherelemente zum Einsatz, die zusätzliche Rückhaltevolumina schaffen. Vergleichbare Rückhaltestrukturen sind auch über der Tiefgarage vorgesehen.

Der Planung liegt ein konzeptioneller Ansatz einschließlich einer Vorabbilanzierung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zugrunde, der auf einem Überflutungsnachweis für Starkregenereignisse basiert. In Teilbereichen des Plangebiets, insbesondere dort, wo keine Unterbauung durch Tiefgaragen vorliegt, wird eine punktuelle Versickerung des Niederschlagswassers geprüft und, soweit fachlich möglich, vorgesehen. Dies betrifft insbesondere die östlichen Bereiche des Plangebiets sowie die Grünflächen entlang des Hammerwegs. Die Eignung zur Versickerung ist im Rahmen der weiteren Planung standortbezogen nachzuweisen. Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im Zuge der weiteren Planung und des Planvollzugs vertieft und mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt. Insgesamt wird durch das vorgesehene Konzept ein schadloser, nachhaltiger und an den Standort angepasster Umgang mit Niederschlagswasser sichergestellt.

8.3 Energiekonzept

Für das Plangebiet liegt ein konzeptioneller Ansatz zur Energieversorgung vor, der auf eine weitgehend regenerative, energieeffiziente und zukunftsfähige Wärmeversorgung ausgerichtet ist. Für Teilbereiche des Quartiers werden unterschiedliche, auf die jeweilige Gebäudestruktur abgestimmte Versorgungslösungen untersucht. Vorgesehen sind insbesondere Systeme auf Basis von elektrisch betriebenen Wärmepumpen (z. B. Luft-Wasser-Wärmepumpen) sowie alternativ dezentrale, strombasierte Heizsysteme mit Photovoltaikunterstützung. Die Wärmeversorgung erfolgt über Niedertemperatursysteme, die eine hohe Effizienz und eine gute Vereinbarkeit mit regenerativen Energiequellen ermöglichen. Ergänzend ist der Einsatz gebäudeintegrierter Photovoltaikanlagen vorgesehen; perspektivisch können Stromspeicherlösungen zur Erhöhung des Eigenverbrauchs eingesetzt werden. Die Aufstellung der Wärmepumpen kann sowohl auf den Dachflächen als auch im unmittelbaren Umfeld der Gebäude erfolgen und wird im weiteren Planungsprozess projektspezifisch festgelegt. Die konkrete Ausgestaltung der Energieversorgung wird im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess abgestimmt und an die jeweiligen Vorhaben angepasst. Eine Verankerung des Energiekonzepts kann im Rahmen des städtebaulichen Vertrages erfolgen.

8.4 Soziale Infrastruktur

Nach der städtischen Bedarfsanalyse kann der durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Bedarf an Kindergarten-/Krippenplätzen durch die erst kürzlich neu errichtete Kita „Alpenblick“ (Dr.-Otto-

Davidson-Str.) gedeckt werden; im Rahmen der SoBoN ist vorgesehen, dass die derzeit von der Stadt angemietete Einrichtung mit Umsetzung des Baugebiets „Inselbräupark“ kostenfrei an die Stadt übertragen wird. Die Schul- und Hortbedarfe werden im Rahmen der fortlaufenden Schulentwicklungsplanung der Stadt berücksichtigt (u. a. Betreuungsgebäude an der Grundschule Reutin-Zech in Planung).

9 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Mit der vorliegenden Planung werden sowohl Maßnahmen zur Minderung klimarelevanter Emissionen als auch zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels berücksichtigt.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und großflächig versiegelt. Durch die Wiedernutzung des ehemaligen Betriebsgeländes im Sinne der Innenentwicklung wird zusätzlicher Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges geschaffen. Damit kann die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vermieden werden. Die Entwicklung in integrierter Lage stärkt zudem die bestehende Siedlungsstruktur und ermöglicht kurze Wege zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zum öffentlichen Nahverkehr sowie zu Versorgungs- und Arbeitsstandorten. Dies begünstigt die Nutzung des Umweltverbundes und trägt mittelbar zur Begrenzung zusätzlicher verkehrsbedingter Emissionen bei. Gleichzeitig wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da durch die vergleichsweise hohe bauliche Dichte und die effiziente Ausnutzung der vorhandenen Baulandressourcen ein erheblicher Wohnraumbedarf auf einer bereits vorgeprägten Fläche gedeckt wird.

Auf Ebene der städtebaulichen Konzeption werden verschiedene Maßnahmen umgesetzt, die zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas beitragen. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen, umfangreiche Pflanzgebote für Straßen- und Quartiersbäume sowie Heckenpflanzungen als Einfriedungen und Fassadenbegrünungen an der Tiefgaragenaußenkante und der Trafo-Station am Motzacher Weg. Die vorgesehenen hochwüchsigen Laubbäume leisten durch Beschattung, Verdunstung und Staubbindung einen wichtigen Beitrag zur Minderung sommerlicher Hitzebelastungen und zur Verbesserung der Luftqualität. Bei der Auswahl der Baumarten wird auf klimaresiliente, standortgerechte Arten geachtet. Die Maßnahmen tragen dazu bei, die sommerliche Überhitzung versiegelter Flächen zu reduzieren und die Aufenthaltsqualität im Quartier auch bei zunehmenden Hitzebelastungen langfristig zu sichern.

Ein wesentlicher Beitrag zur Klimaanpassung wird zudem durch die extensive Begrünung der Flachdächer sowie durch die Ausbildung begrünter Freiflächen über der Tiefgarage geleistet. Die festgesetzten Substrataufbauten (mindestens 10 cm auf Dachflächen, mindestens 60 cm über unterbauten Flächen) ermöglichen eine wirksame Wasserspeicherung, Verdunstungskühlung und Abmilderung von Temperaturspitzen. In Kombination mit Retentionsdächern und weiteren Rückhaltestrukturen folgt die Planung dem Prinzip der „Schwammstadt“, indem Niederschlagswasser zurückgehalten, gespeichert, zeitlich verzögert abgegeben sowie – soweit möglich – versickert und verdunstet wird.

Dadurch wird nicht nur die Kanalisation entlastet, sondern auch die Widerstandsfähigkeit des Quartiers gegenüber Starkregenereignissen erhöht.

Auch im Hinblick auf stadtklimatische Belange wird der Übergang zur offenen Landschaft berücksichtigt. Die nördlich angrenzenden Freiflächen stellen einen potenziellen Herkunftsraum siedlungsrelevanter Kaltluft dar; durch die gegliederte Quartiersstruktur mit nord-südgerichteten Baukörperstellungen, offenen Zwischenräumen sowie der begleitenden Grünfläche am Hammerweg bleiben Kaltluftbewegungen grundsätzlich möglich und der Abfluss talwärts in Richtung der tieferliegenden Siedlungsbereiche wird nicht vollständig unterbunden. Gegenüber dem heutigen Zustand mit großvolumiger, zusammenhängender Hallenbebauung und hoher Versiegelung wird damit eine verbesserte Durchlüftung und kleinklimatische Wirksamkeit erreicht.

Auch im Bereich der Energieversorgung wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Für das Quartier ist eine weitgehend regenerative Wärmeversorgung vorgesehen, insbesondere auf Basis elektrisch betriebener Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaikanlagen. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie energieeffizienter Niedertemperatursysteme trägt zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor bei.

Insgesamt führt die Planung gegenüber dem bisherigen Zustand – geprägt durch großflächige gewerbliche Bebauung und Versiegelung – zu einer deutlichen ökologischen und klimatischen Aufwertung des Standorts. Durch die Kombination aus Innenentwicklung, Grünordnungsmaßnahmen, wassersensibler Quartiersentwicklung und regenerativer Energieversorgung werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in angemessener Weise berücksichtigt.

10 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m²	Anteil der Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	14.931	67,8
öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.060	9,4
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	487	2,2
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg	250	1,1
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	647	2,9
private Verkehrsfläche: mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche	1.901	8,6
öffentliche Grünfläche	1.440	6,5
private Grünfläche	228	1,0
Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung: Abfallentsorgung	50	0,2
Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung: Trafo-Station	15	0,1
zugewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung: CEF 1 (Sperlingshaus)	20	0,1
Gesamtfläche Geltungsbereiche	**22.030**	**100,0**

11 Kosten und Durchführung

Es handelt sich um einen angebotsorientierten Bebauungsplan. Ergänzend wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, der die Übernahme der Planungskosten und sonstiger Kosten regelt sowie die Durchführung des Bebauungsplans absichert.