

Stadt **Lindau**
(Bodensee)



Stadt Lindau (B)
Einbeziehungssatzung
"Motzacher Haldenweg"

Begründung
Fassung 28.01.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

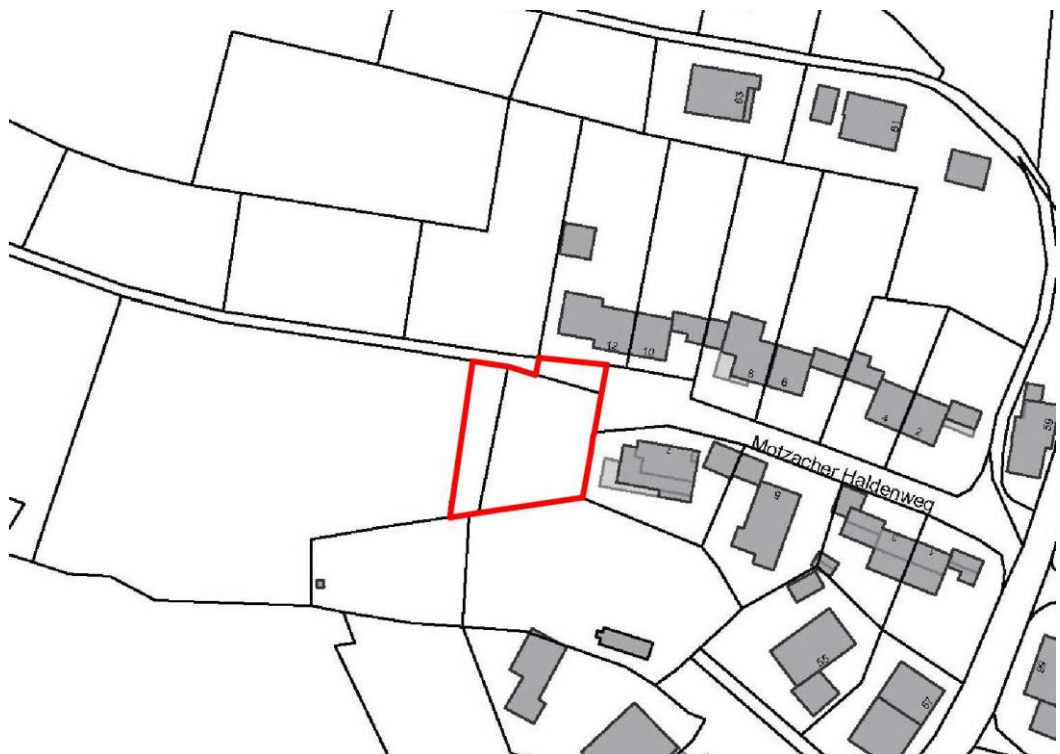


Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Begründung – Städtebaulicher Teil	3
2	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	9
3	Begründung – Sonstiges	10

1.1 Allgemeine Angaben**1.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 1.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden der Stadt Lindau (B). Nordöstlich des Plangebietes verläuft der "Motzacher Haldenweg". Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (u.a. Obstanabau).
- 1.1.1.2 Die überplanten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Geltungsbereich beinhaltet Intensivobstplantagen.
- 1.1.1.3 Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 665/1 ist planungsrechtlich derzeit als Außenbereichsfläche einzustufen. Geplant ist der Bau eines Einfamilienhauses für ortsansässige Bewohner. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erforderlich. Das Grundstück wird dadurch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
- 1.1.1.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 647 (Teilfläche), 665/1 und 665/2, Gemarkung Reutin. Der Geltungsbereich sowie die darin enthaltenen Grundstücke sind noch einmal im folgenden Lageplan abgebildet:



1.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

1.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

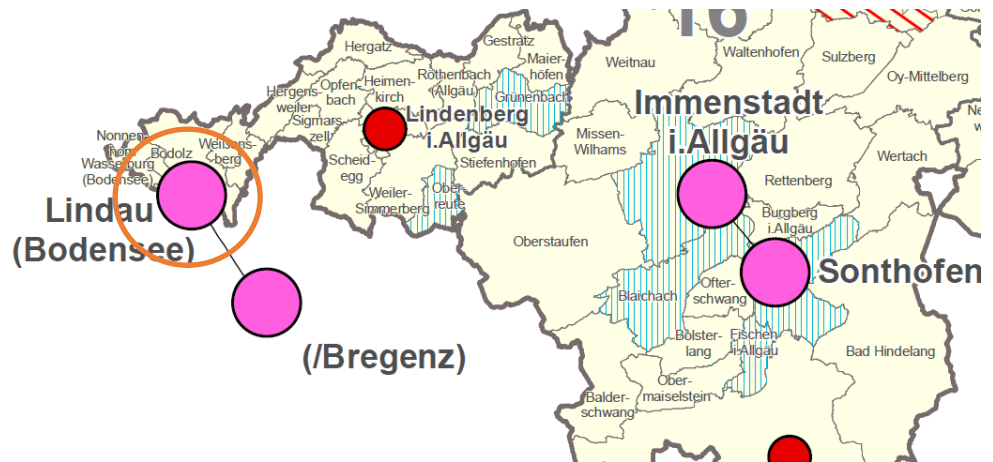
- 1.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.
- 1.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Das Plangebiet wird zum Zeitpunkt der Einbeziehungssatzung landwirtschaftlich genutzt.
- 1.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes fallen nach Südwesten hin ab. Der Anschluss an die Erschließungsstraße ist jedoch unproblematisch.

1.2.2 Erfordernis der Planung

- 1.2.2.1 Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Ein- bis Zweifamilienhauses geschaffen werden. Der Stadt Lindau (B) liegt eine konkrete Anfrage des Grundstückseigentümers vor. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd tätig zu werden. Dadurch ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) erforderlich.
- 1.2.2.2 Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eingehalten sind. Bei der Fläche mit der Fl.-Nr. 665/1 handelt es sich um eine durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägte und dem Siedlungsbereich untergeordnete Außenbereichsfläche. Diese soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen werden. Die Fläche grenzt im Osten und Norden an bereits bestehende Wohnbebauung an. Die Umgebungsbebauung entfaltet eine ausreichende bauliche Prägung auf die Fläche. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine hinreichend konfliktfreie Nutzung durch die angefragte Bebauung möglich ist.

1.2.3 Übergeordnete Planungen

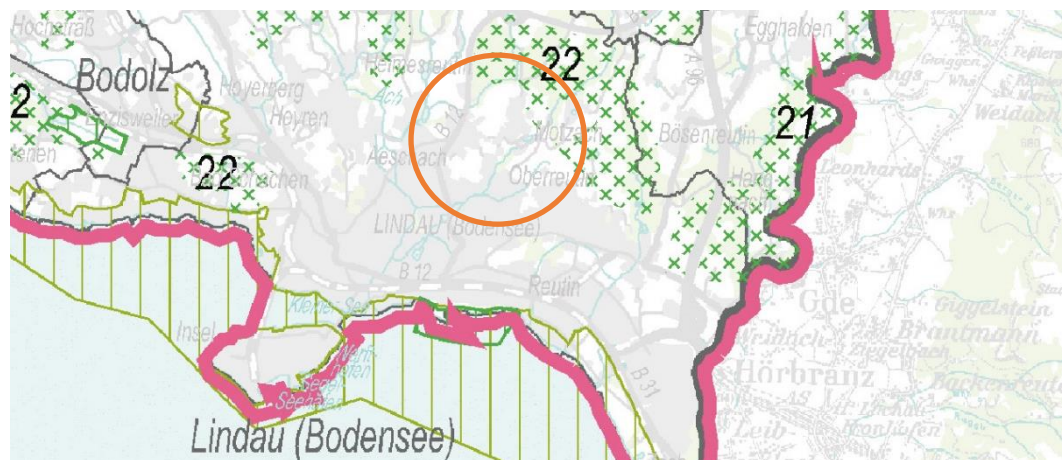
1.2.3.1 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Oberzentrum



1.2.3.2 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

1.2.3.3 Der überplante Bereich befindet sich nicht innerhalb von Vorbehaltsgebieten oder regionalen Grünzügen

1.2.3.4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu



1.2.3.5 Die Stadt Lindau (B) verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2013. Die überplante Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.

- 1.2.3.6 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft



- 1.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 1.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

1.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 1.2.4.1 Der Standort eignet sich für das Vorhaben besonders, da bereits eine sehr gute Erschließung über den "Motzacher Haldenweg" vorhanden ist. Darüber hinaus grenzen an den Bereich bereits Wohngebäude an.
- 1.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Einbeziehung einer im Ortsteil "Motzach" der Stadt Lindau (B) westlich gelegenen Außenbereichsfläche in den Innenbereich. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Einfamilienhauses trägt zum Erhalt einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur bei.
- 1.2.4.3 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen wird Gebrauch gemacht.
- 1.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

1.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 1.2.5.1 Für den Bereich der Einbeziehungssatzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

- 1.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 der BauNVO werden innerhalb des Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- 1.2.5.3 – Im allgemeinen Wohngebiet soll der Ausschluss der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des bestehenden Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Der gleichzeitige Ausschluss der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund.
- Ausgeschlossen werden soll auch die Nutzung als Nebenwohnsitz. Dies wird durch die Festsetzung erreicht, dass Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Stadt Lindau (B) haben, zulässig sind. Dies ist sachlich begründet, weil nach wie vor ein Wohnraumdefizit insbesondere im Hinblick auf bezahlbaren und familiengerechten Wohnraum und dabei besonders im Bereich der Mietwohnungen besteht; die Baugebietsausweisungen der letzten Jahre bisher noch nicht in ausreichendem Umfang zu einer Behebung dieser Problematik geführt haben und anhaltend der Trend zur Verdrängung des ohnehin zu knapp bemessenen Wohnraums durch die Einrichtung auch von Zweitwohnungen besteht. Vor demselben Hintergrund erklärt sich auch der Ausschluss von "Ferienwohnungen" im Sinne von nicht störenden Gewerbebetrieben.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- 1.2.5.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf einzelne Festsetzungen, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig sind (§ 34 Abs. 5 BauGB).
- Die zulässige Grundfläche wird nicht festgesetzt und richtet sich demnach nach § 34 Abs. 1 BauGB.
- Die Festsetzung einer zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- 1.2.5.5 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe des hinzutretenden Gebäudes auf Grund der Maßgaben des § 34 BauGB geringfügig hinausgeht. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung des Gebäudes

im Grundstück. Nebenanlagen und -gebäude (z.B. Garagen, Carports) sind sowohl außer- als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

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

1.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 1.2.6.1 Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über den nordöstlich angrenzenden "Motzacher Haldenweg". In diesem sind auch bereits die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen/-kanäle vorhanden. Hiermit ist die Erschließung ausreichend gesichert.

1.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 1.2.7.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht gegeben.
- 1.2.7.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- 1.2.7.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

2.1 Örtliche Bauvorschriften

- 2.1.1.1 Auf Regelungen zur Gestaltung wird unter Berücksichtigung der bereits angrenzenden Bebauung verzichtet.

3.1 Umsetzung der Planung**3.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

- 3.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 3.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 3.1.1.3 Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

3.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 3.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtstädtische Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung sowie der getroffenen Festsetzungen nicht erkennbar.
- 3.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen und überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

3.2 Erschließungsrelevante Daten**3.2.1 Kennwerte**

- 3.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,06 ha

3.2.2 Erschließung

- 3.2.2.1 Abwasserbeseitigung: Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau (B) (GTL)
- 3.2.2.2 Wasserversorgung: Stadtwerke Lindau (B)
- 3.2.2.3 Stromversorgung: Stadtwerke Lindau (B)
- 3.2.2.4 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

Plan aufgestellt am: 28.01.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektleitung	R. Zahner
Stadtplanung	U. Dintzer
Landschaftsplanung	M. Werner

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. R. Zahner)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.