

**Bebauungsplan Nr. 94  
„Auffangparkplatz Blau-  
wiese“  
1. Änderung  
„Mittelschule“**

**BEGRÜNDUNG**

**Fassung vom 30. Juni 2022**

**Vorentwurf zur frühzeitigen Auslegung  
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Stadtbauamt | Stadt Lindau (B)**

**Stadt Lindau**  
(Bodensee)





## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines .....	4
2	Übergeordnete Planungen .....	6
3	Bisheriges Planungsrecht .....	11
4	Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	12
5	Städtebauliche Entwicklungsziele .....	13
6	Wahl des Bebauungsplanverfahrens.....	14
7	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	15
8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	20
9	Sonstige Planungsbelange .....	23
10	Flächenbilanz.....	24



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Bebauungsplanes Nr. 94 „Auffangparkplatz Blauwiese“, 1. Änderung „Mittelschule“ im Stadtgebiet.....	4
Abbildung 2:	Geltungsbereich der 1. Änderung "Mittelschule" des Bebauungsplanes Nr. 94 "Auffangparkplatz Blauwiese" .....	5
Abbildung 3:	Luftbild.....	6
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B.....	7
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur .....	7
Abbildung 6:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013 .....	9
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept , Lindau .....	10
Abbildung 8:	Ausschnitt aus dem "integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030" .....	10
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem Nahmobilitätskonzept, Lindau .....	11
Abbildung 10:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 "Auffangparkplatz Blauwiese" .....	12

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Änderungsbilanz.....	24
-----------	----------------------	----

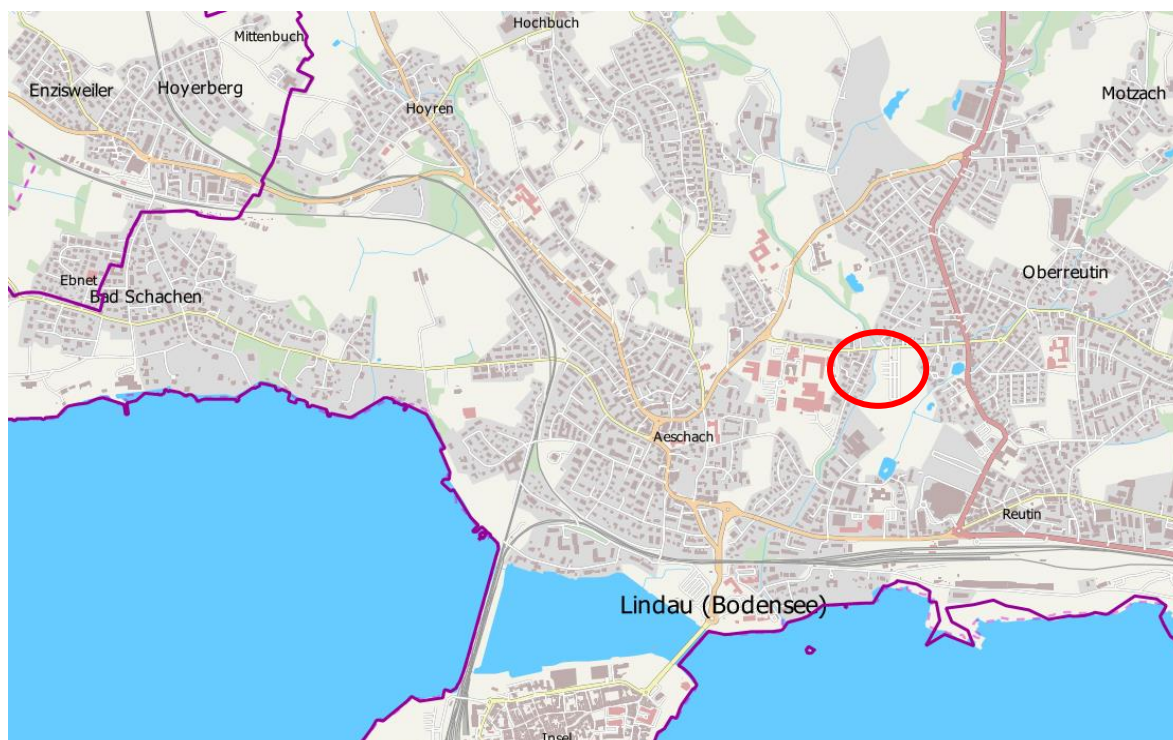


## 1 Allgemeines

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Auffangparkplatz Blauwiese“ befindet sich an der Reutiner Straße im Zentrum des Stadtteils Reutin. Der zu ändernde Bereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,09 ha.

Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nr. 559/8 und Nr. 50/4 (teilweise) Gemarkung Reutin sowie Fl.-Nr. 3/6, Gemarkung Aeschach.



**Abbildung 1:** Lage des Bebauungsplanes Nr. 94 „Auffangparkplatz Blauwiese“, 1. Änderung „Mittelschule“ im Stadtgebiet







Abbildung 3: Luftbild

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1. März 2018 legt Lindau (/Bregenz), hinsichtlich seiner Einstufung im System der zentralen Orte Bayerns, als Oberzentrum im allgemeinen ländlichen Raum fest.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende für die Änderung relevanten Ziele und Grundsätze für die städtebauliche Nachhaltigkeit:

#### “2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

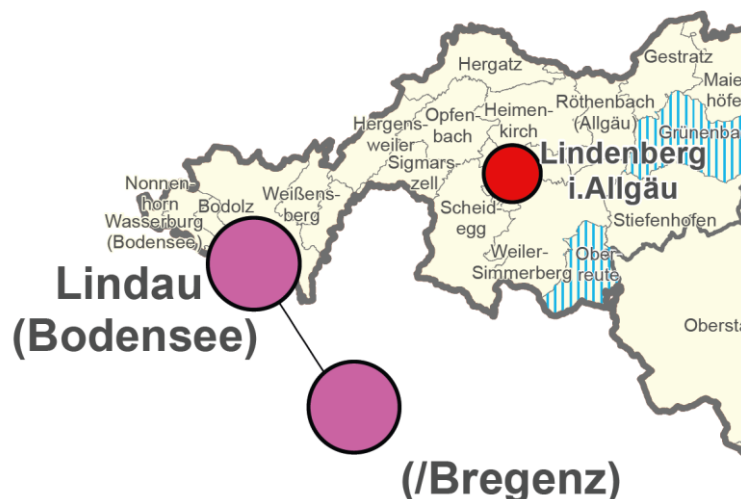
*(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.*



### 8.3.1 Schulen und Außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

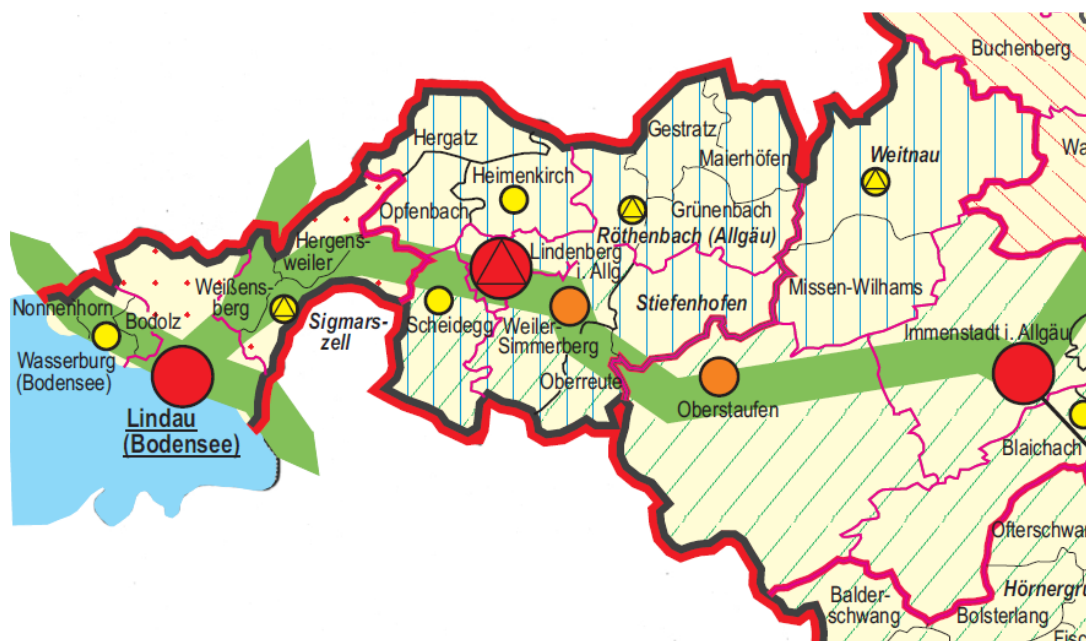
Durch die Planänderung wird diesen Zielen nachgekommen.



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B

## 2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan für die Region Allgäu (16) von Januar 2007 (letzte Änderungen im Jahr 2018) ist die Stadt Lindau grafisch noch als Mittelzentrum festgehalten (veraltet wegen des jüngeren



**Abbildung 5:** Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur



LEP). Die Achsen Lindau – Weißensberg – Wangen und Lindau – Weißensberg – Lindenberg sowie entlang des Sees in Richtung Bregenz und Friedrichshafen sind als Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung ausgewiesen.

Gemäß dem überfachlichen Ziel A I 1 wird angestrebt, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsstandort für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

Als fachliche Ziele für den Bereich B III Sozialwesen, Kultur, Erholung und Sport definiert der Regionalplan unter anderem folgende Ziele und Grundsätze:

- „3.2 (G) *Die Sicherung und sinnvolle Weiterentwicklung der Schulorganisation bei den bestehenden Grundschulen, Hauptschulen, Realschulen, Gymnasien, Fach- und Berufsoberschulen, Berufsschulen, Wirtschaftsschulen und sonstigen beruflichen Schulen ist anzustreben. Dabei sind Schulen, deren fachliche Ausrichtung auf insbesondere in der Region Allgäu angesiedelte Berufs- und Ausbildungszweige zielt, wie zum Beispiel die Landwirtschafts- und Alpwirtschaftsschule Immenstadt, besonders zu stärken.*
- (G) *Insbesondere im Grundschulbereich ist eine wohnortnahe Beschulung möglichst zu erhalten.*
- (G) *Es ist anzustreben, die Mittags- und Nachmittagsbetreuung sowie Jugendsozialarbeit an den Schulen auszubauen.*

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird den Grundsätzen zu Sozialwesen, Kultur, Erholung und Sport im Regionalplan nachgekommen.

## **2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lindau**

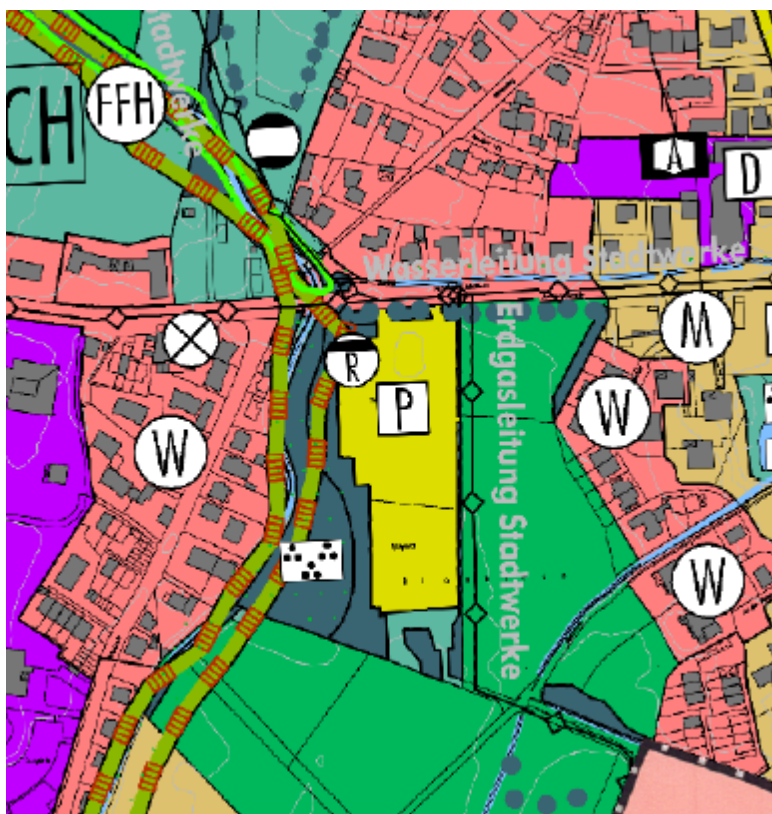
Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau aus dem Jahr 2013<sup>1</sup> stellt für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelschule“ überwiegend „ruhender Verkehr“ (P) dar. Im westlichen Teilbereich ist eine Parkanlage dargestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht nicht in allen Teilen den Zielen des Flächennutzungsplanes (FNP). Um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu erfüllen, wird der Flächennutzungsplan aktuell geändert.

---

<sup>1</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Lindau. Büro Sieber/Stadtbauamt Lindau. Lindau 2013.





**Abbildung 6:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013

## 2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)<sup>2</sup> der Stadt Lindau dient als strategisches, informelles Planungsinstrument, das Ansatzpunkte für die konzeptionelle Entwicklung als auch für die korrekte Projektumsetzung bietet. Im Bereich des Änderungsgebietes des Bebauungsplanes ist konkret kein Projekt bzw. keine Maßnahme verortet. Das Konzept zeigt, dass der Änderungsbereich bereits durch Fuß- und Radwege erschlossen ist bzw. weiterentwickelt werden soll.

## 2.5 Städtisches Freiraumkonzept 2030

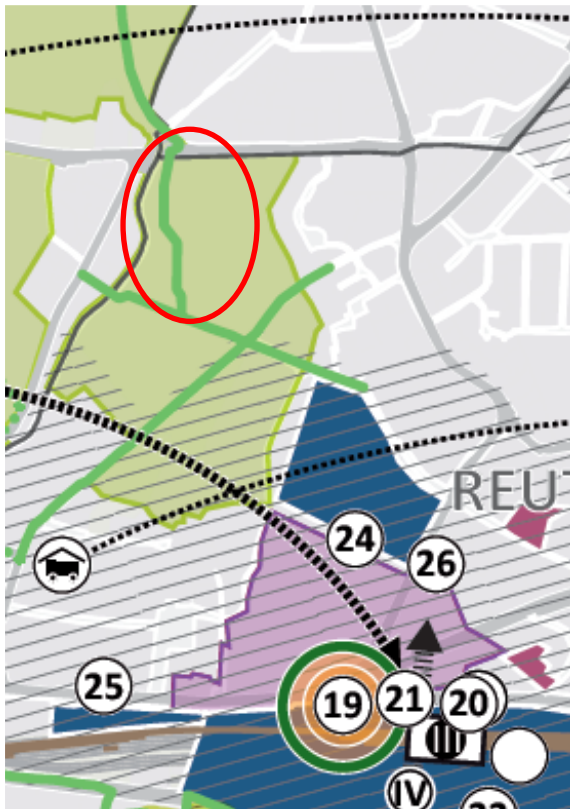
Das städtische Freiraumkonzept<sup>3</sup> ist Teil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Der Änderungsbereich liegt im Korridor des Landschaftsfingers „Im Talfächer der Ach“, welcher die Aeschacher-Reutiner Stadtlandschaft mit der Tallandschaft von Ach und Wolfsbach verbindet. Dieser Grünfinger ist im Gegensatz zu den anderen bereits gut durch Fuß- und Radwege erschlossen. In der Darstellung des Landschaftsfingers ist die bisherige Nutzung an

<sup>2</sup> Lindau 2030, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), November 2015, Umbau Stadt GbR

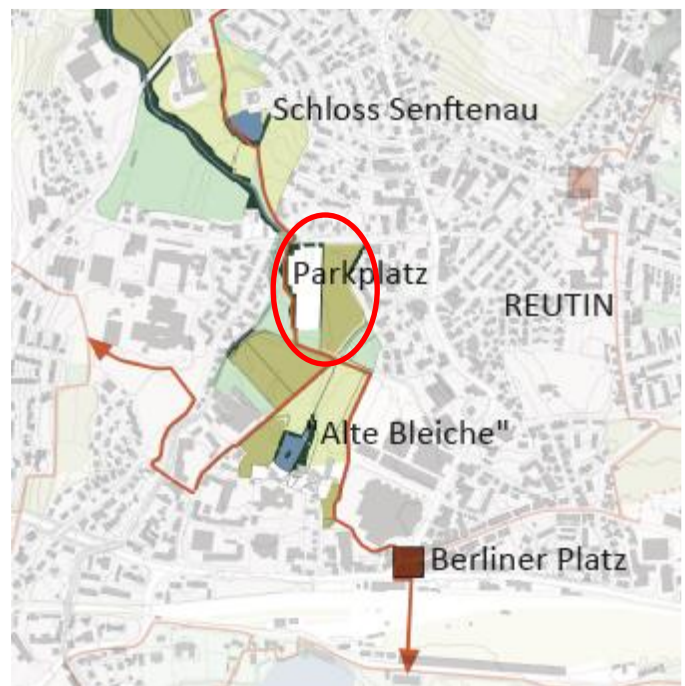
<sup>3</sup> Lindau 2030, Gesamtstädtisches Freiraumkonzept), April 2016, UmbauStadt GbR



der Blauwiese als weiße Fläche gezeichnet und als „Parkplatz“ definiert. Die Änderungsplanung fügt sich, wie der bestehende Parkplatz, in den Landschaftsfinger ein. Der „grüne Rahmen“ bleibt auf allen Seiten erhalten. Geplante Baukörper werden eingegrünt. Im Bestand kann die Fläche in Nord-Süd-Richtung durchquert werden. Auch das Freiraumkonzept sieht hier an der Ach eine Nord-Süd verlaufende Wegeverbindung vor. Diese Wegeverbindung wird Bestandteil der weiteren konkreteren Schulplanung. Da die Ach als FFH-Gebiet ausgewiesen ist, wird der Weg jedoch weiter nach Westen rücken, um die Konflikte mit dem FFH-Gebiet zu vermeiden.



**Abbildung 8:** Ausschnitt aus dem "integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030"



**Abbildung 7:** Ausschnitt aus dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept, Lindau

Die Entwicklungsachse des Landschaftsfingers kann durch eine gut gestaltete öffentliche Verbindung gestärkt werden und diesen besser erlebbar machen. Somit werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Ziele des Freiraumkonzeptes unterstützt.

## 2.6 Nahmobilitätskonzept

Das Nahmobilitätskonzept<sup>4</sup> für den Fuß- und Radverkehr in Lindau wurde aus dem ISEK und dem „Klimafreundlichen Lindauer Mobilitätskonzept (KLiMo)“ entwickelt. Die rote, das Plangebiet in West-Ost-Richtung querende, Linie zeigt die Hauptradroute „Achse Hörbranz – Rickenbacher Straße – Reutiner Straße – Schulzentrum“ an. Diese Achse ist eine wichtige Ost-West-

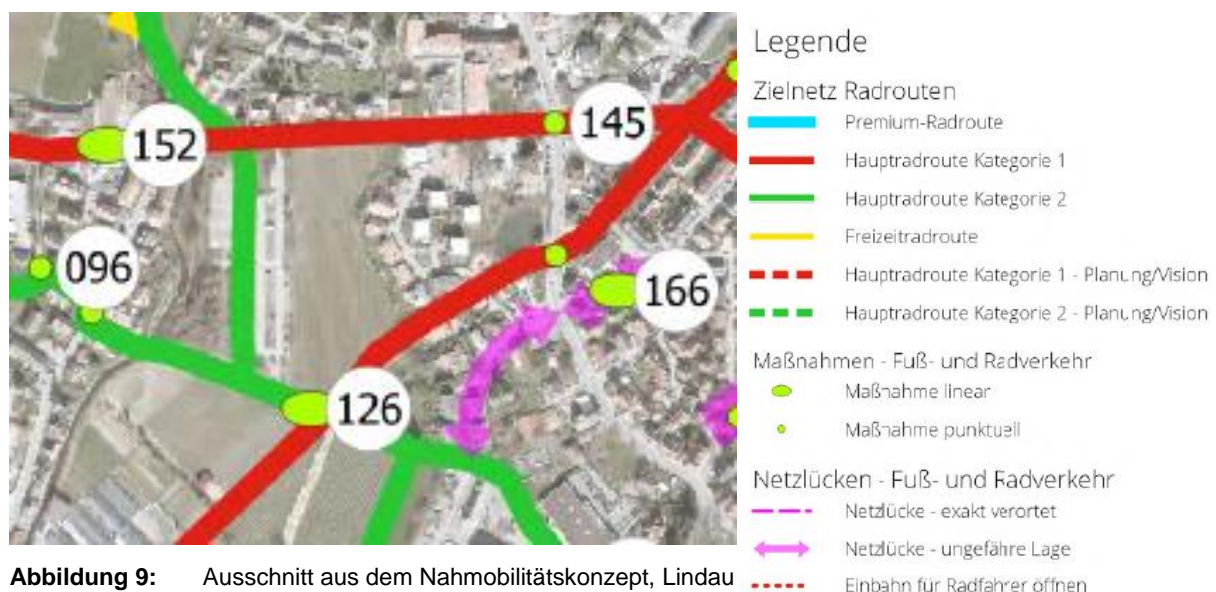
<sup>4</sup> Nahmobilitätskonzept, Lindau, Dezember 2019, Besch und Partner KG und image 3 Kommunikationsdienstleistungs GmbH



Verbindung im Stadtgebiet. Das Nahmobilitätskonzept stellt bei der Erhebung der Situation in der Reutiner Straße fest, dass eine ungenügende Verkehrsinfrastruktur für den Radverkehr besteht. Die Radfahrstreifen sind sehr schmal angelegt und werden zusätzlich durch Kanaldeckel beengt. Für den Kreuzungsbereich Reutiner Straße / Achstraße, nordwestlich des Plangebietes, sieht das Konzept daher das langfristig angelegte Maßnahmenpaket 152 vor. Durch gesamtverkehrsorganisatorische Maßnahmen, soll hier langfristig die komplexe Situation aufgelöst werden und die Qualität der Wege und Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr verbessert werden.

Die zweite, die Maßnahmenpakete 126 und 145 verbindende rote Linie zeigt die Hauptradroute „Achse Niederhaus – Kemptener Straße – Motzacher Weg – Bahnunterführung Bregenzer Straße – Valentin-Heider-Gymnasium – Schulzentrum – Unterführung Langenweg“, die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert und dabei wichtige Zielpunkte (insbesondere Schulstandorte) verbindet. Das Maßnahmenpaket 126 sieht den langfristigen Ausbau der Geh- und Radwegbreite im Vier-Lindenquartier/Bleicheweg vor. Das Maßnahmenpaket 145 betrifft die Köchlin-Kreuzung.

Die grünen Linien stellen Hauptradrouten der Kategorie 2 dar, die die Hauptradrouten der 1. Kategorie verbinden.



**Abbildung 9:** Ausschnitt aus dem Nahmobilitätskonzept, Lindau

### 3 Bisheriges Planungsrecht

Für den Planbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 94 „Auffangparkplatz Blauwiese“ (rechtsverbindlich seit 15.09.1992). Dieser Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1992 stellt als einfacher Bebauungsplan überwiegend Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie öffentliche Grünflächen dar.





Ziel des einfachen Bebauungsplans war es, Auffangparkplätze für den ruhenden Verkehr zu schaffen, die vor allem die Fahrzeuge der Tagestouristen bereits im weiteren Umfeld vor der Insel aufnehmen sollten. Gleichzeitig wurde für besonders stark frequentierte Zeiten ein Kleinbusverkehr zwischen Parkplatz und Insel vorgesehen.

Zum Schaffen von Baurecht für die Mittelschule und für Anpassungen bei den Grünflächen muss dieser Bebauungsplan teilweise geändert werden. Der südliche Fuß- und Radweg kann unverändert festgesetzt bleiben.



**Abbildung 10:** Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 "Auffangparkplatz Blauwiese"

#### 4 Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Am 19.05.2021 hat der Stadtrat beschlossen, auf dem Areal des heutigen Parkplatzes P1 „Blauwiese“ einen Neubau der Mittelschule zu errichten. Vorausgegangen waren Standortbewertungen von 12 Standorten im gesamten Stadtgebiet. Alle potentiellen Standorte waren hinsichtlich allgemeiner, schulischer, stadtplanerischer, architektonischer, bautechnischer sowie finanzieller Kriterien bewertet worden. Die Überlegungen hatten das Ziel, eine moderne Mittel-



schule zur Umsetzung zukunftsweisender, pädagogischer Konzepte in hoher, räumlicher Qualität zu realisieren. Außerdem wurden grobe Ansätze zu den zu erwartenden Kosten und der Förderfähigkeit gebildet. Berücksichtigt wurden dabei auch Fragen von Erschließung, Stadtplanung, Umwelt, der zu erwartenden Kosten- und Terminrisiken sowie der nach Interimslösungen für die Bauzeit.

Der Standort Blauwiese verblieb nach umfassenden Prüfungen als einziges verfügbares Areal, das die o.g. Anforderungen erfüllte.

Der Hauptbaukörper sollte nach der Diskussion im Stadtrat nördlich, in angemessenem Abstand zur Reutiner Straße geplant werden, um den Straßenraum zu definieren und rückwärtige Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Bei der Planung sollten im südlichen Bereich des jetzigen Parkplatzes Erweiterungsmöglichkeiten für den Schulbau berücksichtigt werden. Denkbar wären nach damaliger Vorstellung eine Sportnutzung und/oder auch andere Bildungseinrichtungen.

Am Ende des Jahres 2021 folgte darauf der Beschluss, einen Realisierungswettbewerb für ein geeignetes architektonisches Konzept durchzuführen. Dieser Wettbewerb läuft aktuell, Ende September 2022 tagt hierzu das Preisgericht.

Um den Baubeschluss aus dem Stadtrat gerecht zu werden, ist es erforderlich den Bebauungsplan Nr. 94 „Auffangparkplatz Blauwiese“ zu ändern.

## **5 Städtebauliche Entwicklungsziele**

Mit der Änderung werden die Ziele verfolgt, Planungsrecht für den Neubau der Mittelschule zu schaffen, das Gebäude bestmöglich in die bestehenden grünordnerischen Strukturen einzubetten sowie den Neubau im Einklang mit aktuellen Anforderungen und Beschlüssen hinsichtlich Stadtökologie und Klimaschutz zu gestalten. Im Einzelnen ist geplant:

- eine geordnete städtebauliche und grünordnerische Entwicklung zu sichern,
- Solitärgebäude in kompakter Bauform zu errichten,
- Schaffen der Voraussetzungen für gesunde und sichere Lern- und Arbeitsbedingungen,
- Anbieten von Lehrräumen im Freien für wechselnde Unterrichtskonzepte,
- Ermöglichen eines inklusive Schulsystems und allgemeine Barrierefreiheit,
- die räumliche Nachverdichtung zu steuern,
- die Erschließungssituation für eine Nord-Süd-Durchquerung für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern,
- vorhandene Grünstrukturen und das FFH-Gebiet freizuhalten bzw. zu sichern,
- neue grünordnerische Strukturen (z.B. Pausenhof, Pufferbereich zum FFH-Gebiet, Hecke nach Osten) zu schaffen und
- Anlagen für die Gewinnung solarer Energien, Fassadenbegrünung und ggf. Dachbegrünung festzusetzen.



## **Sicherung und Weiterentwicklung von Grünstrukturen**

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine bestandsorientierte Sicherung der Grünstrukturen erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Korridor des Landschaftsfingers „Im Talfächer der Ach“ und grenzt im Westen an das FFH-Gebiet 8424-371-01 Leiblach und Oberreitnauer Ach mit Gehölzbestand sowie eine Biotopschutzfläche mit Auwald und -gebüsch an. Im Norden verläuft die Reutiner Straße mit einer Baumreihe aus Linden. Im Osten befindet sich eine Intensiv-Obstanlage, die durch eine Baumreihe mit Eichen und Gebüsch von der derzeitigen Nutzung als Parkplatz getrennt ist. Im Süden liegt zwischen der überplanten Fläche und dem bestehenden Geh- und Radweg eine extensiv gepflegte Grünfläche mit Feuchtgraben und Mulden vor.

Die zukünftige Nutzung muss sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Das Grünkonzept verfolgt die Ziele den ökologisch hochwertigen Bestand zu sichern sowie das Plangebiet gut zu durchgrünen.

Zwischen den Nutzungen FFH-Gebiet / Biotopschutzfläche im Westen und der Intensivobstanlage im Osten muss zur neuen geplanten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche durch die Bepflanzung eine deutliche Zäsur erreicht werden. Konflikte zwischen den bestehenden Nutzungen und der neuen Nutzung können so vermieden bzw. gering gehalten werden.

Im Westen zum FFH-Gebiet wird eine Pufferfläche etabliert, die bepflanzt wird und nur punktuell betreten werden kann. Hier sollen vereinzelt auf Raseninseln im Gebüsch Sitzbänke aufgestellt werden, die nur der Schulgemeinschaft dienen. Im südlichen Teil wird das vorhandene Wäldchen (Biotopschutzfläche) ebenfalls durch einen gehölzbestandenen Puffer von der geplanten Gemeinbedarfsfläche getrennt. Die genannten ökologisch hochwertigen Flächen werden durch einen stabilen Zaun abgegrenzt.

Die Teile, die bisher als Parkplatz genutzt wurden und jetzt dem Pufferstreifen und der Biotopschutzfläche zugeschlagen werden, werden entsiegelt und begrünt. Sie dienen naturschutzrechtlich als Ausgleichsflächen für die Eingriffe des Bebauungsplanes.

Der Straßenraum und das bebaute Grundstück werden durch gärtnerisch gestaltete Grünflächen und Baumpflanzungen strukturiert. Für die Gebäude sind Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen.

## **6 Wahl des Bebauungsplanverfahrens**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Auffangparkplatz Blauwiese“ wird das klassische Vollverfahren mit dem Ziel eines angebotsorientierten Bebauungsplanes gewählt. Der





Begründung wird im nächsten Verfahrensschritt zur Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB auch ein Umweltbericht beigelegt werden.

Die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB schied aus, da Vorhabenträger und Gemeinde nach § 12 (1) BauGB identisch sind und ein notwendiger Durchführungsvertrag daher nicht möglich wäre.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB und das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB waren nicht auswählbar, da die Anwendungsvoraussetzungen in beiden Fällen nicht vorliegen (keine echte Innenentwicklung und Änderung der Grundzüge der Planung).

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Um die zuvor genannten städtebaulichen Ziele umsetzen zu können, werden nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Auffangparkplatz Blauwiese“ vorgenommen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Flächen für Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung Mittelschule nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Bereiche zwischen den Grünflächen eine Fläche für Gemeindebedarf mit Zweckbestimmung Mittelschule festgesetzt: „Es sind Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen zulässig, die der Mittelschule dienen und für ihren Betrieb pädagogisch und funktional notwendig sind. Dazu gehören insbesondere Schul- und Lehrräume, Speiseräume, Betreuungsräume und Räume für Lehr- und Betreuungspersonal, mit ihren jeweils zugehörigen Freiräumen, sowie Turnhallen.“

Neben dem Neubau der Schule und einer Turnhalle sollen damit auch alle Nutzungen möglich sein, die die Gebäude außerhalb der Schulzeiten benutzbar machen. Hierzu werden neben Bildung alle kulturellen, spielerischen, gesundheitlichen und sportlichen Betätigungen aller Lindauer:innen ermöglicht. Das soll dazu beitragen, aus ökonomischen Gründen die Leerzeiten der Gebäude außerhalb der Schulzeiten und in den Ferien zu reduzieren und gleichzeitig dringend benötigte Räume für z.B. Vereine anzubieten. Die Gebäude, die mit einem hohen architektonischen und energetischen Anspruch errichtet werden, sollen auf diese Weise auch ein Identifikationspunkt für alle im Stadtgebiet sein. Begünstigend hierzu wirkt die zentrale Lage, die gut zu Fuß und per Fahrrad zu erreichen ist.

Auch funktional notwendige Nutzungen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur werden festgesetzt. Damit sollen mögliche Anpassungen im energetischen Bereich und bei Ver- und Entsorgung auch auf lange Sicht planungsrechtlich möglich sein.



Da es für Lehr-, Betreuungs- und Servicepersonal der Schule nach wie vor schwierig ist, preisgünstigen Wohnraum zu finden, soll schließlich auch eine planungsrechtliche Möglichkeit eröffnet werden, hier ggf. untergeordnet einzelne Wohnungen z.B. als Übergangslösung zum Berufsstart zu schaffen.

Zum Schutz der Wohnruhe in den umgebenden Wohnbereichen sollen kein Bolzplatz und keine Sportfläche für Ballsport möglich sein. Im Gegensatz zu den Nutzungen im Gebäude werden die Freiräume in der nordwestlichen Pufferzone nur für die Benutzung durch die Schulgemeinschaft zugelassen. Es soll vermieden werden, dass sie durch die allgemeine Öffentlichkeit dauerhaft überall genutzt werden können. Diese Anforderung ergibt sich ebenfalls aus dem gewollten Erhalt der nötigen Wohnruhe und aus naturschutzfachlicher Sicht für das angrenzende FFH-Gebiet (Verlärmung, Eintrag von Abfallstoffen in Gewässer und Gewässerschutzstreifen).

Mobilfunkanlagen verbieten sich für öffentliche Gebäude analog zu geltenden Beschlüssen des Stadtrats.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Dies entspricht gemäß Baunutzungsverordnung einem Mittelwert zwischen den Orientierungswerten für die Obergrenze von Wohngebieten (0,4) und Mischgebieten (0,6). Überschreitungen der GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen sind nicht mehr möglich, da das Maß der Versiegelung vor dem Hintergrund der drohenden Überhitzung und des nötigen Aufnehmens der Niederschlagsmengen in den Freiräumen moderat gehalten soll.

### Maximale Höhe der baulicher Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen sind – zum Einfügen in die Höhenentwicklung der bestehenden Bauten in der Umgebung – in zwei Stufen festgesetzt. In dem flächenmäßig größeren Kern sind 14m Gebäude- bzw. Firsthöhe festgesetzt. Nach Norden, Osten und Süden wird die Gebäudehöhe in einem 10m breiten Bereich abgestaffelt festgesetzt auf maximal 11m Höhe. Analog sind im Kern vier Vollgeschosse möglich, am Rand nur drei Vollgeschosse.

## **7.3 Bauweise**

Die Bauweise ergibt sich für die einzelnen Teilbereiche aus den Angaben in der Nutzungsschablone. In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung der Abstandsflächen Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 60 m zulässig. Die maximale Länge von 60 m ist dabei aus den überwiegend vorzufinden Gebäudelängen im angrenzenden Schulzentrum abgeleitet (z.B. Dreifachturnhalle und Realschule).



## **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn festgesetzte Bäume nachweislich nicht in Ihrem Wachstum beeinträchtigt werden und die grünordnerischen Festsetzungen eingehalten sind. Die großzügige Form, Lage und Geometrie soll maximale Gestaltungsspielräume offerieren. Sie entspricht den ausgegebenen Wettbewerbsunterlagen.

## **7.5 Nebenanlagen und Stellplätze**

Im Textteil wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, 1a und 2 BauNVO nur in den durch Baugrenzen umfahrenden Bereichen zulässig sind. Außerhalb dieser Bereiche sind Nebenanlagen sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Grünflächen zulässig. Diese Einschränkung wird wegen der maximalen Ausdehnung des überbaubaren Bereiches und zum Schutz der angrenzenden Grün- und Freiflächen vorgenommen.

Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie bereits maximal gefasst sind (siehe 7.4).

## **7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Werden im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB vorgelegt.

## **7.7 Festsetzungen zur Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine gute, dauerhaft funktionierende und ökologisch hochwertige Durchgrünung ab.

Ziel ist, die vorhandene Nord-Süd-Grünverbindung durch die Lage im Korridor des Landschaftsfingers in ihren Funktionen für das Landschaftsbild, Ökologie und Stadtklima auch mit der neuen Nutzung zu erhalten.

Die umliegenden Nutzungen erfordern klar definierte Bepflanzungen in den Übergangsbereichen. Vorhandene Gehölzstrukturen sollen erhalten bleiben und in die Planung integriert werden. Das FFH-Gebiet an der Ach sowie die Biotopschutzfläche am östlichen Rand werden durch Pufferzonen gestärkt.

Es werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung getroffen:



### Baum- und Strauchpflanzungen

Es werden verschiedene Artenlisten erstellt, um den unterschiedlichen Ansprüchen an das Grün gerecht zu werden. Dabei werden Mindestqualitäten für die Gehölze angegeben. Ziel ist, baldmöglichst eine gute Eingrünung und Gestaltqualität sowie positive Auswirkungen auf die Ökologie und das Mikroklima zu erreichen.

Der Schwerpunkt bei der Pflanzenauswahl liegt auf heimischen Gehölzen. Hiermit wird dem Erhalt und der Entwicklung der Lebensraumfunktion Rechnung getragen. In den Übergangsbereichen zu ökologisch hochwertigen Flächen im Westen (FFH-Gebiet und Biotopschutzfläche) und zur Intensivobstnutzung im Osten sind ausschließlich heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Vorhandene Bäume in den Randbereichen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf diese Weise soll über den gesamten Lebenszyklus des Schulgeländes eine gleichmäßige und dauerhafte Begrünung und Beschattung durch Großbäume gewährleistet werden.

Für die Baumpflanzungen, die Pflege sowie das Nachpflanzen bei Verlust werden Vorgaben gemacht. So ist z.B. im Bereich von Belagsflächen eine bestimmte Anzahl von Bäumen zu pflanzen. Es sind ausreichend große Pflanzquartiere zu schaffen. Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Die Regelung zu überdachten Baumscheiben ergibt sich aus der besonderen Anforderung an lebensfähige Großbäume im urbanen, stark verdichteten Bodenbereich und den hohen Nutzungsdruck bei teilweiser Knappheit von Niederschlägen.

### Gestaltung der Grünflächen und Pflanzungen

Der vorhandene „grüne Rahmen“ um die geplante Baufläche bleibt erhalten und wird gestärkt. Die Baumreihe mit Linden an der Reutiner Straße bleibt bestehen. Im westlichen und östlichen Teil des Plangebietes sind an der Reutiner Straße Bereiche definiert, in denen keine Ein- und Ausfahrt möglich ist, um hier den Gehölzbestand zu erhalten.

Der als „Pufferfläche“ bezeichnete Bereich zwischen Gemeinbedarfsfläche und FFH-Gebiet kann in eingeschränktem Maße auch zum Aufenthalt für die Schulgemeinschaft dienen. So kann die Gehölzfläche hier punktuell durch kleinere Wieseninseln mit Sitzbänken unterbrochen werden.

Im Westen muss die Immissionsschutzhecke durch ihre Höhe und Dichte den Zweck erfüllen, Konflikte zwischen den Nutzungen auszuschließen. Die vorhandenen Eichen werden in die Hecke integriert. Die Festsetzungen zur Pflanzdichte dienen dem Aufbau einer möglichst dichten, lückenlosen Hecke. Die Maßgaben von 3,50 m Heckenhöhe sollen einen Schutz für das angrenzende Schulgelände bieten. Dabei ist es notwendig die gesamte Wuchshöhe der Obstbäume und die daraus resultierende Sprühnebelhöhe abzudecken (Spritzmitteldrift).

Die Festsetzung 7.9 wird in Anlehnung an die geltende Freiflächengestaltungssatzung getroffen. Die sichert eine Überdeckung von teilweise versiegelten Flächen und bietet einen minimalen sommerlichen Überhitzungsschutz.

Die Festsetzung 7.10 bezweckt eine Mindestqualität der verbleibenden Grünflächen und vermindert das sukzessive Ausbreiten baulicher Anlagen im Plangebiet.



Die Festsetzung 7.13 wird vor dem Hintergrund des angrenzenden FFH-Gebietes vorgenommen, um die bestehende Artenvielfalt und –dichte möglichst nicht zur beeinträchtigen.

Im Bereich der gärtnerisch gestalteten Flächen um die Gebäude sowie im südlichen Teil bilden ebenfalls heimische Gehölze den Schwerpunkt. Hier können aber auch, da bei gebäudenahen Grünflächen die Gestaltung eine wichtige Rolle spielt, bis zu einem gewissen Grad fremdländische, zierende Gehölze zum Einsatz kommen.

#### Dach- und Fassadenbegrünung

Es werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen. Dabei werden Art und Umfang der Begrünung festgelegt. Dach- und Bauwerksbegrünungen dienen der ökologischen und gestalterischen Verbesserung des Umfeldes. Darüber hinaus haben sie durch Beschattung und den Wasserrückhalt positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

### **7.8 Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Nutzung der solaren Energie getroffen: Mindestens 80 % der Dachflächen größer 50 m<sup>2</sup> zur Nutzung solarer Energie vorzusehen, um den Anteil der nötigen Energien im Gebäude verbrauchsnahe und regenerativ erheben zu können. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Dachfläche bis zu den äußeren Rändern der Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen. Dabei ist eine Kombination mit Dachbegrünung vorzusehen. Die Begrünung ist durch die Aufständigung der Anlagen sicherzustellen. Damit sollen sommerliche Einbußen in der Energiegewinnung durch Überhitzung vermindert werden und Niederschläge wenigstens teilweise dem Wasserkreislauf an Ort und Stelle wieder zugeführt werden können. Außerdem sollen durch die Dachbegrünung positive Effekte für das Stadt- und Landschaftsbild erzielt werden.

Anlagen an senkrechten Flächen sollen mit Gebäudebezug als Teil der kompakten Bauform und als Teil der Architektur geplant und wahrgenommen werden. Vor dem Hintergrund des schützenswerten Stadt- und Landschaftsbildes sollen sie die verbleibenden Grünräume und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Daher sind freistehende Anlagen und Anlagen an Einfriedungen nicht erlaubt.

Durch die Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik soll dem städtebaulichen Belang der Nutzung erneuerbarer Energien im Zuge einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung getragen werden.

In aktuellen Entwurf zur Novellierung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes kommt der Energieeinsparung und dem Ausbau erneuerbarer Energien eine besondere Bedeutung zu. Aufgrund eines Stadtratsbeschlusses im Oktober 2021 wurde das Ziel „Klimaneutralität bis zum Jahr 2035“ in das Klimaschutzkonzept der Stadt Lindau aufgenommen. Es enthält ein Handlungsfeld „Entwicklungsplanung/Raumordnung“.



Insbesondere bei öffentlichen Gebäuden mit großen Dach- und Fassadenflächen sind die Voraussetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gegeben. Hierbei spielt auch die sogenannte bauwerksintegrierte Photovoltaik eine Rolle. Solarmodule in der Fassade oder im Dach können zusätzliche funktionale Aufgaben haben, z.B. Wetterschutzfunktion, Verschattung. Die solare Nutzung der Gebäudehülle wird auch durch Gesetznovellierungen nötig. Die ab 2021 geltende EU-Gebäuderichtlinie fordert für neue Gebäude eine weitgehend ausgeglichene Energiebilanz. Gebäude sollen zukünftig auch aktiv zur Erzeugung und Speicherung von Energie beitragen.

## **7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahmen**

### Ökologischer Ausgleich

Im Bereich der Pufferfläche sowie südlich zwischen Gemeinbedarfsfläche und Biotopschutzfläche werden versiegelte Bereiche des Parkplatzes entsiegelt und naturnah bepflanzt. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Die Maßnahmen dienen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Ziel ist, auf Dauer einen artenreichen, gestuften Gehölzbestand mit hoher Strukturvielfalt zu erreichen, der die FFH-Fläche sowie die Biotopschutzfläche abschirmt.

Der ökologische Ausgleichsbedarf wird im weiteren Verfahren ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen in den Abschnitten mit naturschutzfachlichem Schutzstatus Richtung Ach werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen durch Licht wird für nachtaktive Insekten eine Festsetzung zur Verwendung von Licht vorgenommen. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind abstrahlungsarme Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Die Bauweise hat insektenschonend zu erfolgen (geschlossene Leuchten, gebündelter Lichtkegel).

## **8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird gewährleistet, dass bei der Planung von baulichen Anlagen ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben beachtet wird und sich Neubauten verträglich einfügen, damit ein positives Orts- und Straßenbild entsteht. Die örtlichen Bauvorschriften regeln u. a. die Gestaltung von Einfriedungen, die Dachneigung, die Gestaltung von Dächern und Fassaden, die Veränderung des Geländes und die Gestaltung von Werbeanlagen.





## **8.1 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen nach der jeweiligen Fassung des Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Es liegen keine Gründe der Ortsbildgestaltung vor, die ein Abweichen von den Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO erfordern.

## **8.2 Einfriedungen**

Mit Rücksicht auf das Ortsbild und eine möglichst verträgliche Einbindung in den Naturraum wird das Materialspektrum der Einfriedungen eingegrenzt und die Höhe der Einfriedung auf eine maximale Höhe von 2,00 m beschränkt. Nicht zulässig sind Mauern, Erdwälle und Wasserbausteine. Bei Hecken- und Strauchpflanzungen sind die Arten der Gehölzauswahlliste zu verwenden. Die Höhenbegrenzung zur Einfriedung erfolgt, um den Übergang der Grundstücke zum Straßenraum als optische Einheit zu begreifen. Höhere Einfriedungen würden abschottend wirken. Eine Einengung des Verkehrsraumes durch hohe bauliche Elemente oder Bepflanzung soll vermieden werden. Die Qualität des Straßenraumes und Ortsbildes steigt dadurch. Damit soll auch den Passanten durch das Schulgelände und das Gelände tangierenden Fußgängern und Radfahrern eine hohe gestalterische Qualität der Architektur und der Außenräume angeboten werden können.

## **8.3 Dachneigung der Hauptgebäude**

Die Gebäude dürfen als geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach) mit einer Dachneigung von 20° - 40° oder begrünte Flachdächer mit Dachneigungen bis zu 3° ausgebildet werden. Durch die Beschränkungen kann eine heterogene Dachlandschaft erreicht werden, welche sich gut in den anschließenden Stadt- und Landschaftsraum integriert. Die umgebenden Gebäude in der Achstraße 22 - 38, in der Reutiner Straße 45 – 51 und Roßweidweg 1-5 sind durchgehend geneigte Dächer –dem soll hier entsprochen werden.

Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig, die über ihr festgesetztes notwendiges Gründach einerseits eine grünordnerische Einbindung in die Umgebung bieten sollen und andererseits ihren Anteil am Belassen eines Teils der Niederschlagsmengen auf dem Baugrundstück liefern. Die Festsetzungen zu Dachformen sind daher mit Hinblick auf die Ortsbildgestaltung oder Stadtökologie gewählt worden und können je nach gewähltem Wettbewerbsentwurf ggf. noch angepasst werden.

## **8.4 Gestaltung der Dächer und Fassaden**

Entsprechend der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind mit Ausnahme von Fenstern und Dächern Holzfassaden, begrünte Fassaden, Sichtbeton-, Natursteinfassaden, Klinkerfassaden



oder verputzte Fassaden mit mattierten Oberflächen möglich. Dies dient – neben baukulturellen Aspekten – dem Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild und ggf. der Durchgrünung.

Der Ausschluss glänzender, reflektierender Fassaden- und Dachmaterialien, greller Farbtöne, Volltonfarben von Farbherstellern oder Signalfarben sowie glänzender und spiegelnder Verkleidungen (wie Verblechungen und Trapezbleche) erfolgt zur Verhinderung verunstaltender baulicher Anlagen und um hinsichtlich der Materialauswahl auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht zu nehmen. Das Gelände ist aufgrund der geplanten Durchwegung und der Lage am übergeordneten Fuß- und Radweg Bleiche allseits einsehbar.

Solarthermische Anlagen an senkrechten Flächen sollen mit Gebäudebezug als Teil der kompakten Bauform und als Teil der Architektur geplant und wahrgenommen werden. Vor dem Hintergrund des schützenswerten Stadt- und Landschaftsbildes sollen sie die verbleibenden Grünräume und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

## **8.5 Veränderungen des Geländes**

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Regelungen zur Geländeänderungen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Geländemodellierungen sind großflächig zu verziehen. Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind nur aus Beton, als Mauerwerk oder in Naturstein zulässig, Wasserbausteine, Gabionen, oder Löffelsteine sind nicht zulässig. Auch hier soll die möglichst natürliche Einfügung zu den angrenzenden Obstanbauflächen und in den Stadtraum als Ziel verfolgt werden.

Die Beschränkung der Aufschüttung bzw. Abgrabung in Verbindung mit der Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe dient zudem zur Regulierung der Höhenentwicklung der Gebäude im Änderungsbereich des Bebauungsplanes.

## **8.6 Werbeanlagen**

Es sind nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig, um das Areal nicht mit störender Fremdwerbung zu belasten, die keinen Bezug zur Architektur und Nutzung hat. So sollen vor allem Mietwerbeanlagen mit gewerblicher Fremdwerbung als zusätzliche Einnahmequelle auf Dauer ausgeblendet werden.

Die Beschränkungen der Werbeanlagen insbesondere hinsichtlich Schrifthöhe, Größe und Anbringungsort am Gebäude werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes des Stadteingangs vorgenommen.



## **9 Sonstige Planungsbelange**

### **9.1 Verkehrliche Situation**

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die grundsätzliche verkehrliche Erschließung ist durch die den Änderungsbereich tangierende Reutiner Straße gesichert. Zum Schutz der straßenbegleitenden Bäume werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächsten Haltestellen für den Stadtbus befinden sich unmittelbar an der Reutiner Straße an der Ein- und Ausfahrt zum Gelände. Übergeordnete Busverbindungen können an der Kemptener Straße in ca. 400 m erreicht werden.

Der Bahnhof Reutin befindet sich ca. 700 m entfernt.

#### Geh- und Radwegeverbindungen

Durch die Lage am Fuß- und Radwegesystem Bleiche ist die Anbindung in jede Himmelsrichtung optimal und kann die Grundlage für umweltgerechte Mobilität bzw. Erziehung der Schulgemeinschaft zu umweltgerechtem Mobilitätsverhalten bieten. Die Nord- Süd-Durchquerung des Geländes soll durch einen im nächsten Verfahrensschritt ggf. noch festzusetzenden Weg gewährleistet werden.

#### Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg) festgesetzte Fläche dient der Anbindung an den südlichen, bestehende Fuß- und Radweg und der weiterzuführenden Durchquerung in Nord- Süd-Richtung.

### **9.2 Weitere Planungsbelange**

Weitere Planungsbelange werden im Umweltbericht erörtert.



## 10 Flächenbilanz

Gesamte Größe der 1. Änderung: 2,09 ha (ca. 20.906 m²).

Die einzelnen Flächen haben die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Größen:

Änderungsbereich	Bestand	Planung
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Gemeinbedarfsfläche	/	9.502 m²
<b>Verkehrsflächen</b>		
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	Ca. 11.200 m²	155 m²
<b>Grünflächen</b>		
Öffentliche Grünfläche	Ca. 6.699 m²	5.284 m²
Private Grünfläche	/	4.725 m²
<b>Sonstige Flächen</b>		
Flächen außerhalb des Änderungsbereiches	/	-

**Tabelle 1**      Änderungsbilanz

Diese Begründung wurde vom Stadtbauamt Lindau (B), Abt. Stadtplanung, Umwelt und Vermessung ausgearbeitet.

Lindau (B), den 30.06.2022

gez. Iris Möller

Abteilungsleiterin  
Stadtplanung, Umwelt u. Vermessung

gez. Christine Hutner

Abteilung  
Stadtplanung, Umwelt u. Vermessung