



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 130 „Kemptener Straße 56“

### BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB  
mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: IVG Immobilien- und Verwaltungs- GmbH

Fassung vom 29.03.2023

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21003  
Bearbeitung: Julian Erne, M. Sc.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	6
4. Beschreibung des Planbereiches .....	9
5. Umweltbelange.....	11
6. Planungskonzept und Vorhabenbeschreibung.....	15
7. Begründung der Festsetzungen.....	19
8. Brandschutz.....	29
9. Energie.....	29
10. Flächenstatistik .....	31

## BEGRÜNDUNG

(gem. § 2a BauGB)

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Steuerung eines Bauvorhabens am Kreuzungsbereich der Kemptener und Reutiner Straße in Lindau. Nachdem das Vorhaben 2016 dem Gestaltungsbeirat der Stadt Lindau zusammen mit einem sich ebenfalls an der Kreuzung liegenden Vorhaben vorgestellt wurde, stellte dieser fest, dass eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der gesamten „Köchlin-Kreuzung“ notwendig sind, um eine zufriedenstellende Lösung für beide Vorhaben zu finden. Aus diesem Grund wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der in seiner Endfassung am 21.11.2019 fertiggestellt wurde. Mit dem Rahmenplan soll ein lebendiges Stadtquartierzentrum mit Gestalt- und Aufenthaltsqualität bei gleichzeitiger Aufwertung des Verkehrsknotenpunktes im Ortsteil „Köchlin“ entstehen. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 130 „Kemptener Straße 56“ soll nun der Rahmenplan auf dem Grundstück der Flurnummer 35 (Gemarkung Reutin) planungsrechtlich umgesetzt werden. Vorhabenträger ist die IVG Immobilien- und Verwaltungs- GmbH. Vorgesehen ist die Errichtung eines Gebäudes mit Nutzungsmischung aus Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 130 „Kemptener Straße 56“ ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (Verfasser: heilergeringer architekten und stadtplaner BDA, Kempten). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes geben den rechtlichen Rahmen des Vorhabens vor und sind für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens maßgebend. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) definiert die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger (IVG Immobilien- und Verwaltungs- GmbH) verpflichtet, ihm liegt ebenfalls eine Begründung sowie eine Vorhabenbeschreibung bei. Die Durchführung des Vorhabens entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird darüber hinaus über einen Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger vertraglich geregelt.

#### 2.1 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 1.298 m<sup>2</sup> und befindet sich im bebauten Innenbereich der Stadt Lindau, Stadtteil Reutin. Das

Grundstück selbst war bereits bebaut. Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt und somit die diesbezügliche Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## **2.2 Beteiligungsverfahren**

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird im vorliegenden Fall nicht abgesehen, obwohl dies gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB möglich wäre. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange sollen frühzeitig die Möglichkeit erhalten, den Bebauungsplan einzusehen und sich zur Planung zu äußern.

Der Vorentwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und vorliegenden Gutachten gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung durch den Stadtrat erfolgt anschließend das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bauleitplanes wird dann mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel.

## 2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

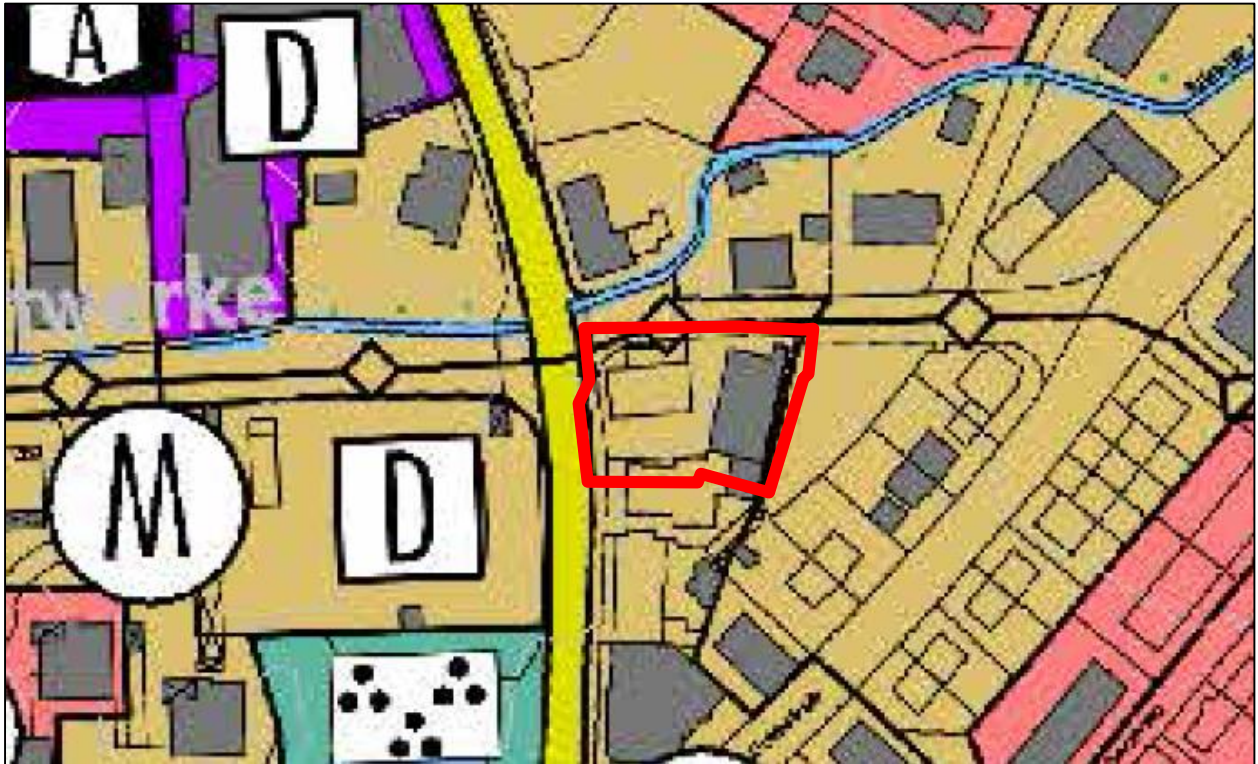


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot), o. M.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau ist der südöstliche Teil des Planbereiches, wo das geplante Gebäude entstehen soll, als gemischte Baufläche dargestellt. Die Kemptener Straße (B 12) ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, entlang der Reutiner Straße verläuft eine unterirdische Hauptversorgungs- bzw. Hauptabwasserleitung. Im näheren Umfeld des Planbereiches sind außerdem der Ostflügel des Altersheimes in etwa 70 m nordwestlicher Entfernung sowie der Gasthof Köchlin mit einem offenen Pavillon in etwa 15 m westlicher Entfernung zum Bauvorhaben als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt. Nördlich des Planbereiches befindet sich außerdem der Motzacher Tobelbach, der wie der sich ca. 70 m südwestlich des Planbereiches befindende Köchlinweiher als Wasserfläche zu erkennen ist. Um den Köchlinweiher ist außerdem eine Grünfläche mit den Signaturen einer Parkanlage und eines Spielplatzes abgebildet.

Die über den vorliegenden Bebauungsplan zulässige Nutzung entspricht der eines Mischgebietes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 130 „Kemptener Straße 56“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## 2.4 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Planbereichs besteht bislang kein Bebauungsplan.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 130 „Kemptener Straße 56“ sind für die Stadt Lindau in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) zu beachten.

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

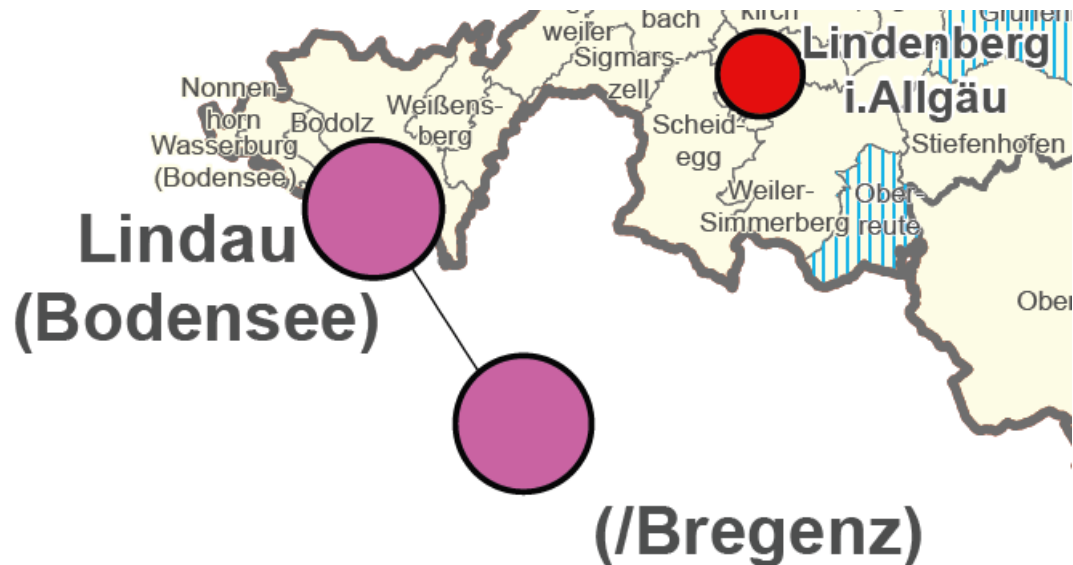


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2018

##### 3.1.1 Raumstruktur

Laut dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern wird die Stadt Lindau zusammen mit der österreichischen Stadt Bregenz als Oberzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Zudem gilt die Stadt Lindau nicht als Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

##### 3.1.2 Siedlungsstruktur

*Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).*

Da das geplante Bauvorhaben gegenüber dem Bestandsgebäude deutlich mehr Wohnfläche bzw. Geschäftsfläche bietet und auch eine Tiefgarage entstehen soll, wird dem Grundsatz flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen Rechnung getragen.

*In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).*

Da es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird diesem Ziel nachgekommen.

*Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).*

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb bestehender Siedlungseinheiten.

### 3.1.3 Verkehr

*Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (4.1.1(Z)).*

*Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (4.1 (G)).*

Teil des Rahmenplans Köchlin-Kreuzung ist auch die Neugestaltung des Knotenpunktes. Hierzu wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>1</sup> in Auftrag gegeben. Die neue Straßenplanung behält den Ausgangszustand für den MIV weitestgehend bei, wobei von Norden kommend eine zusätzliche Linksabbiegespur in Richtung des Straßenverlaufes der Reutiner Straße geplant ist. Zudem sollen entlang der Reutiner Straße Fahrradwege entstehen, die im jetzigen Zustand zwar von der Köchlin-Kreuzung ausgehend in Richtung Westen schon Bestand, in Richtung Osten jedoch nicht vorhanden sind. Die Umbaumaßnahmen entsprechen insgesamt dem landesplanerischen Ziel, die Verkehrsinfrastruktur leistungsfähig zu erhalten und nachhaltig zu ergänzen. Auch dem Grundsatz der Bevorzugung von Umbaumaßnahmen vor Neubaumaßnahmen wird damit Rechnung getragen. Im Sinne der Nachhaltigkeit und des Erhaltens der Leistungsfähigkeit des für die Stadt und die Region wichtigen Verkehrsknotenpunktes wird der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage unter dem Bauvorhaben untergebracht. So verschwinden parkende Autos aus dem Stadtbild und es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen somit den Grundsätzen und Zielvorgaben der höheren Landesplanung.

## 3.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z.T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält. Für die aktuelle Einteilung in die Gebietskategorien und die aktuelle Einstufung der Mittel- und Oberzentren wird auf das geltende Landesentwicklungsprogramm 2018 verwiesen. Die Einstufung der bestehenden Klein- und Unterzentren ist dem Regionalplan zu entnehmen. Diese werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt (§ 2 Abs. 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013).

Raumstrukturell liegt die Stadt im allgemeinen ländlichen Raum und wird als Mittelzentrum dargestellt. Des Weiteren befindet sich Lindau an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

---

<sup>1</sup> Verkehrsuntersuchung Köchlinkreuzung Lindau vom 12.03.2020, Verkehrsingenieurbüro Besch und Partner KG



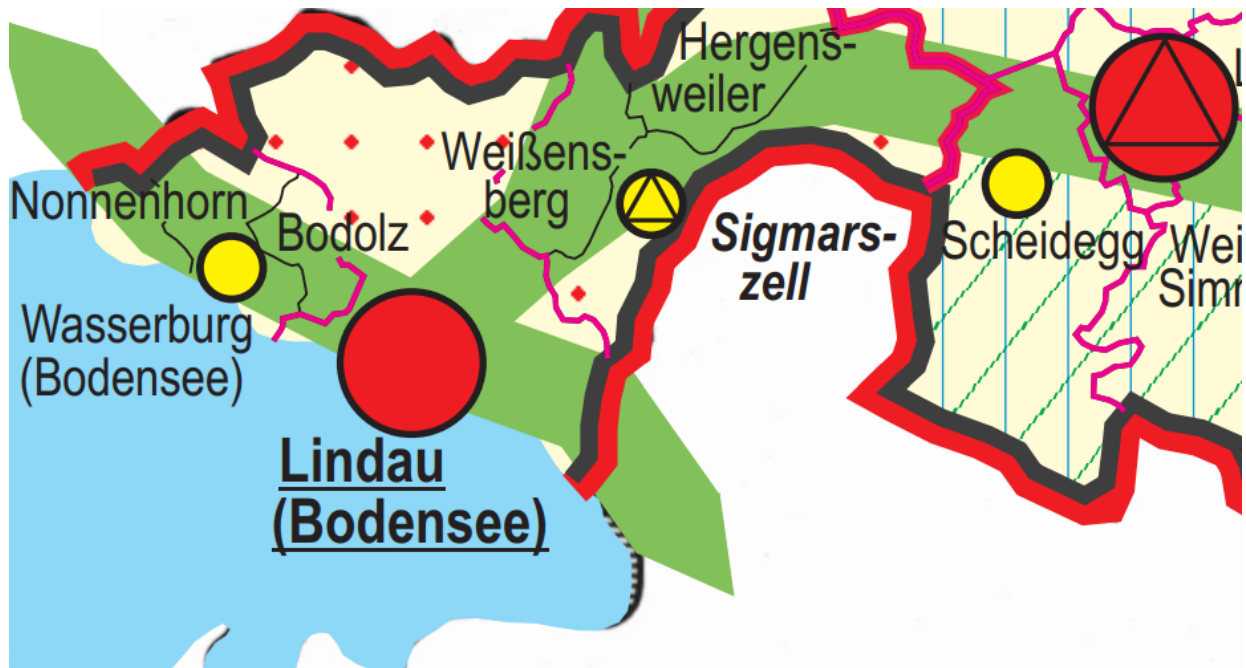


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 1, Raumstruktur

Für das Siedlungswesen sieht der Regionalplan folgende Aspekte vor:

*Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen. (1.1(G))*

Das Planvorhaben ersetzt einen Bestandsbau, dadurch wird einerseits zusätzlicher Wohnraum geschaffen, andererseits entstehen Geschäftsräume im Erdgeschoss. Beides entspricht den Bedürfnissen der Stadt Lindau und seiner Bevölkerung.

*In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig. (1.2(Z)).*

Das Planvorhaben ändert nichts an der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur Lindaus, sondern gliedert sich in diese harmonisch ein.

*Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (1.3(Z)).*

Das geplante Gebäude ersetzt ein altes, leerstehendes Gebäude und schafft damit zusätzlichen Wohnraum.

*Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. (1.3(Z)).*

Ein Großteil des Planbereiches ist durch die bestehende Bebauung bereits heute versiegelt. Da der ruhende Verkehr überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht wird, und kaum Freiflächen versiegelt werden, wird die Versiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt.

*Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (1.3(Z)).*

Die Planung befindet sich innerhalb bereits vorhandener Siedlungsstrukturen.



Der Regionalplan trifft folgende Aussagen zur Natur und Landschaft:

*Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden. (1.1(Z)).*

Im näheren Umfeld des Planbereiches befinden sich der Motzacher Tobelbach und der Köchlinweiher, dessen Uferbereich als Parkanlage dient. Beides wird von der Planung nicht berührt und kann als Erholungsraum erhalten bleiben.

*Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten. (1.2(G)).*

Da das geplante Vorhaben ein Projekt der Innenentwicklung darstellt, kann an anderer Stelle auf Außenentwicklung und damit auf Belastungen von Natur und Landschaft verzichtet werden.

*In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden. (2(Z)).*

Die Gewässer Motzacher Tobelbach und Köchlinweiher in der näheren Umgebung des Planbereiches bleiben vom Vorhaben unberührt. Da das Vorhaben gegenüber dem Bestandsbau kaum zusätzliche Fläche in Anspruch nimmt, wird der Eingriff geringgehalten.

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt mit Blick auf die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen somit den Grundsätzen und Zielvorgaben des Regionalplans.

## **4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES**

### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1.298 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurnummern 35 sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 26/4. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Lindau, Gemarkung Reutin, sowie mit Ausnahme der Fl. Nr. 26/4 (Reutiner Straße) in Privatbesitz.

## 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

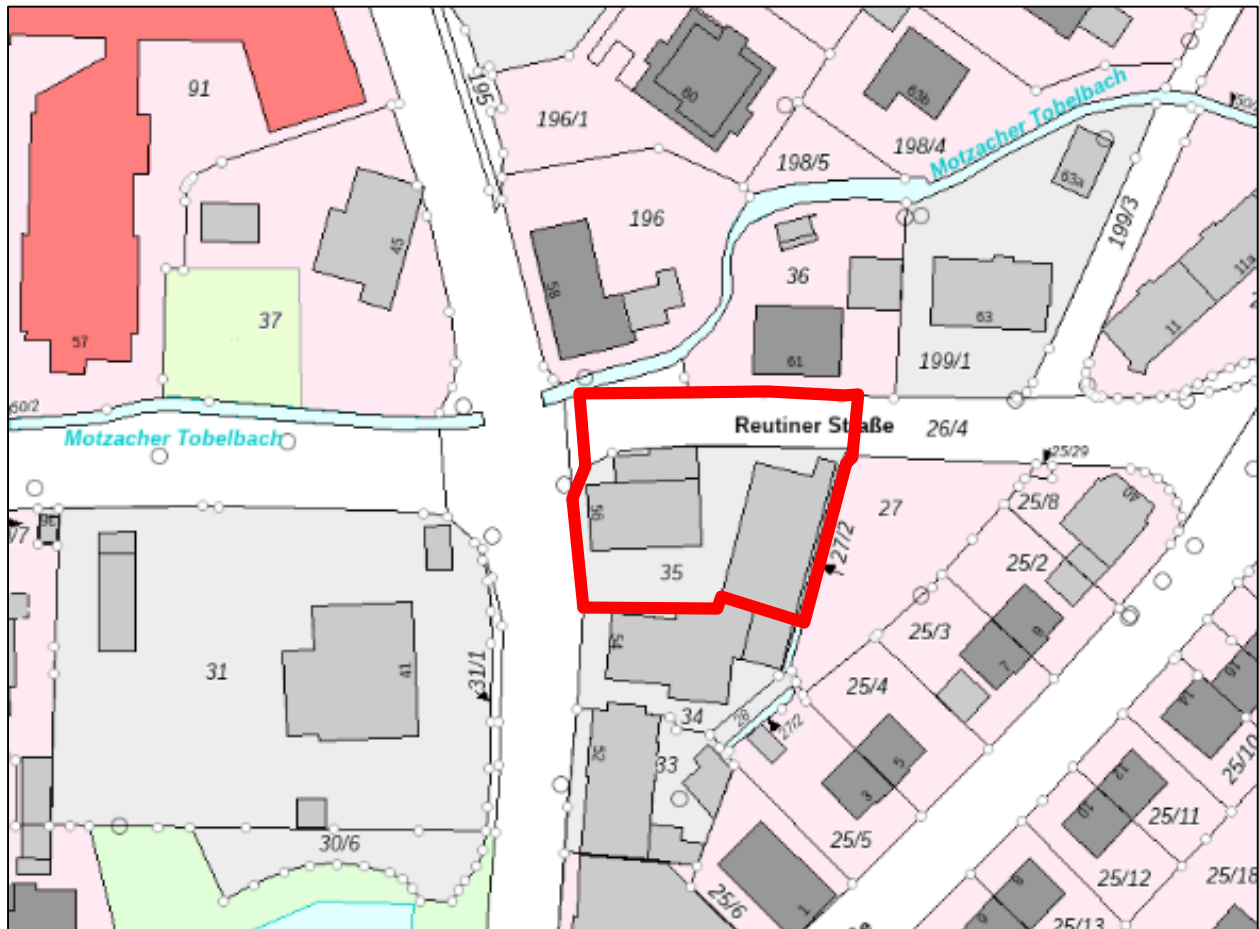


Abbildung 4: Topographische Karte vom Plangebiet (rot umrandet) und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Motzacher Tobelbach und sich daran anschließende Wohnbebauung.
- Im Osten durch die Fl. Nr. 27/2 (Graben) sowie das derzeit unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 27, hier erfolgt in Kürze die Neubebauung mit Wohnhäusern.
- Im Süden durch das derzeit unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 34 mit Bestandsgehölzen, eine Bebauung ist hier ebenfalls zukünftig vorgesehen.
- Im Westen durch die Kemptener Straße.

## 4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände fällt von Osten nach Westen um etwa einen Meter von 406,5 m ü. NHN auf 405,5 m ü. NHN ab. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine bestehende Vegetation. Die private Grundstücksfläche ist im jetzigen Zustand nahezu komplett versiegelt.



Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet (rot umrandet), o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 5. UMWELTBELANGE

*Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.*

### 5.1 Schutzgebiete

In etwa 300 m westlicher Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Laiblach und Oberreitnauer Ach“, das jedoch durch Wohnbebauung, Gewerbe und einen großen Parkplatz vom Planbereich getrennt ist. In ca. 900 m Entfernung befindet sich das Flora-Fauna-Habitat „Bayerisches Bodenseeufer“, das jedoch ebenfalls durch verschiedene Bebauungen und den Reutiner Bahnhof vom Planbereich abgegrenzt liegt. Dieser Bereich ist zudem als Landschaftsschutzgebiet kartiert. Das Vorhaben befindet sich außerdem innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete stehen im natürlichen Einflussbereich des Wassers. Dabei kann es entweder zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen, oder es handelt sich, insbesondere in Bereichen von kleineren Gewässern, um zeitweise hochanstehendes Grundwasser, dabei kann jedoch die Wahrscheinlichkeit und die Häufigkeit des Ereignisses im Unterschied zu

amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten nicht angegeben werden.

## 5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, artenschutzrechtliche Belange

Für das geplante Vorhaben sollen zwei bestehende Gebäude, ein Wohngebäude und ein ehemaliges Stallgebäude, abgerissen werden. Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzgutachten<sup>2</sup> beauftragt. Dieses kommt zu dem Fazit, dass in beiden Gebäuden keinerlei Spuren von gebäudebewohnenden Tierarten (insbesondere Fledermäuse) festgestellt wurden und aus artenschutzfachlicher Sicht nichts gegen den geplanten Abbruch der Gebäude, auch während der Fortpflanzungszeit von gebäudebewohnenden Tierarten, spricht.

An den Planbereich grenzt im Süden eine Gehölzstruktur, die vom Vorhaben unberührt bleibt. Amtlich kartierte Biotope befinden sich im Planbereich nicht.

Deshalb und da der Planbereich bereits im Ausgangszustand vollständig versiegelt ist, liegen keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, Biodiversität, artenschutzrechtliche Belange vor. Es kann von einer Erhöhung der Wertigkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität und artenschutzrechtliche Belange ausgegangen werden, da im Planbereich Grünflächen und Gehölzstrukturen entstehen werden.

## 5.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erstreckt sich über den Planbereich folgender Bodentyp: 71 Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig.

Gemäß Baugrundgutachten<sup>3</sup> liegt das Untersuchungsareal aus geologischer Sicht in einer glazial geprägten Beckenstruktur des Bodensees, die sich am Ende der letzten Eiszeit mit feinkörnigen Sedimenten der Schmelzwässer füllte (Beckenablagerungen). Die Beckenschluffe und Beckensande liegen auf konsolidierten Grundmoränensedimenten auf. Die natürliche Schichtung schließt nach oben mit künstlichen Auffüllungen ab. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus sandigen, teilweise organischem Schluff-Kies-Gemisch, lokal können auch Fremdbestandteile wie Ziegel angetroffen werden. Die Konsistenz ist als weich und die Lagerungsdichte als locker einzustufen. Die Auffüllungen sind als gering tragfähig zu bewerten. Die Beckenablagerungen folgen auf die Auffüllungen und sind in ihrem Lagerungszustand als mitteldicht zu bezeichnen. Zunächst handelt es sich um tonige Fein- bis Mittelsande, darunter gehen die Beckensande in tonige Beckenschluffe über, die feinsandig, lokal auch schwach kiesig bis kiesig sein können. Die vorliegenden Beckenablagerungen beginnen sich bei mechanischer Beanspruchung zu verflüssigen (Wasserbetteffekt). Aufgrund ihrer überwiegend weichen bis steifen, lagenweise auch breiigen Konsistenz sind die Beckenschluffe

---

<sup>2</sup> Artenschutzgutachten zum geplanten Abriss einer ehemaligen Wohn-/Hofstelle in der Kemptener Straße 56 (Köchlin-Kreuzung) vom 15.04.2021, Markus Ege

<sup>3</sup> Umwelt- und geotechnischer Bericht Neubau eines Wohnhauses BV Kemptener Straße 56 in Lindau vom 05.03.2021, fm geotechnik

als gering bis mäßig tragfähig zu bewerten. Die angetroffenen Grundmoränenablagerungen liegen als schwach tonige bis tonige, schwach feinsandige, schwach kiesige Schluffe vor und besitzen eine halbfeste bis feste Konsistenz. Die Grundmoräne ist ein tragfähiger Boden.

Aufgrund der Beschaffenheit der Böden kommt das Bodengutachten zu dem Ergebnis, dass der vorhandene Baugrund eine hohe Wassersättigung mit einer geringen Durchlässigkeit aufweist. Eine Versickerung ist somit aus Sicht des Gutachters nicht möglich.

Da der Boden im Plangebiet bereits im Ausgangszustand vollständig versiegelt ist, liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor.

#### **5.4 Schutzgut Fläche**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau wird der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Da die geplante Nutzung dieser Gebietskategorie entspricht, muss der Flächennutzungsplan für das Vorhaben nicht geändert werden. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und Bebauung erfolgt keine Neuausweisung einer Baufläche. Es liegen deshalb keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche vor. Vielmehr wirkt sich das Vorhaben positiv auf das Schutzgut Fläche aus, da es sich bei dem Bauvorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

#### **5.5 Schutzgut Wasser**

Im näheren Umfeld des Planbereiches befinden sich die Gewässer Motzacher Tobelbach (ca. 12 m nördlich) und Köchlinweiher (ca. 80 m südwestlich) (Gewässer III. Ordnung). Der Planbereich selbst befindet sich außerhalb von Hochwasser- oder Überschwemmungsgebieten. Wasserschutzgebiete oder wasserwirtschaftliche Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden vom Vorhaben ebenfalls nicht tangiert. Jedoch befindet sich der Planbereich in einem wassersensiblen Bereich (vgl. 5.1), in dem grundsätzlich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Der Planbereich ist bereits heute vollständig versiegelt, weshalb eine Grundwasserneubildung hier im Ausgangszustand eingeschränkt ist. Bei Rammkernbohrungen wurde von der Firma fm geotechnik lediglich bei einer Bohrung Schichtenwasser in 1,80 m u. GOK angetroffen (404,07 m ü. NN). Die Wasserführung erfolgt in den feinsandigen Beckenablagerungen. Der Stauer wird von den Grundmoränensedimenten bzw. von den Beckenschluffen gebildet. Infolge starker Niederschläge wurde ein Wasserspiegel auf etwa 0,80 m unter GOK ermittelt, weshalb der Bemessungswasserspiegel auf 405,10 m ü. NN angesetzt wurde. Somit ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers insbesondere beim Bau einer Tiefgarage nicht auszuschließen. Das Bestandsgebäude ist derzeit jedoch ebenfalls unterkellert, wodurch von einer Vorbelastung bzw. bestehenden Beeinträchtigung des Grundwassers auszugehen ist. Anhaltspunkte für darüberhinausgehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser liegen nicht vor. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Böden nicht zur Versickerung geeignet sind. Eine Regenwasserbewirtschaftung ist gem. Gutachten im vorliegenden Fall über eine ausschließliche Versickerung nicht mehr gewährleistet, so dass die anfallenden Wassermengen z. B. über Retentionsbecken oder Sickeranlagen mit Notüberlauf abzuleiten sind.

## 5.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich von Lindau und fällt von Osten nach Westen um etwa einen Meter ab. Insgesamt fällt das Gelände in Lindau zum Bodensee, der das Klima der Stadt maßgeblich beeinflusst, ab. Südlich des Grundstückes befinden sich einige Gehölze. Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung von Staub- und Verkehrsabgasen kommen. Der Energiestandard ist nach KfW-Effizienzhaus 55 geplant. Dies stellt hinsichtlich Energiebilanz eine Verbesserung zum jetzigen Bestandsgebäude dar. Durch die innerörtliche Lage und bereits bestehende Bebauungen im Umfeld des Vorhabens ist von keiner relevanten Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen. Aufgrund der Aufheizung versiegelter Flächen sollte insbesondere im städtischen Innenbereich eine Minimierung der Versiegelung sowie die Integration von Grünflächen und schattenwerfenden Grünstrukturen erfolgen. Im Vergleich zum Bestand würde hierdurch eine Verbesserung zur gegenwärtigen Situation erreicht werden.

## 5.7 Schutzgut Mensch

Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung besitzt das Plangebiet derzeit keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Jedoch ist dem Gebiet durch seine Bebauung eine Funktion zur Versorgung der Menschen mit Wohnraum zuzurechnen. Durch das Vorhaben wird zusätzlicher Wohnraum entstehen, auch kann sich im Untergeschoss Gewerbe ansiedeln, was wiederum der Versorgung der Bevölkerung mit einem erweiterten Dienstleistungs- oder Warenangebot dient sowie Arbeitsplätze schafft. Folglich wird von keiner negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ausgegangen.

## 5.8 Schutzgut Landschaft

Der Planbereich befindet sich im Innenbereich der Stadt Lindau, der von Bebauung geprägt ist. Der ca. 800 m entfernte Uferbereich des Bodensees ist als Landschaftsschutzgebiet kartiert. Dieses wird vom Planbereich jedoch nicht beeinflusst. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft vor.

## 5.9 Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Zwar befinden sich im Planbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler, jedoch sind der auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kemptener Straße liegende Gasthof Köchlin mit einem offenen Pavillon sowie der in etwa 70 m nordwestlicher Entfernung liegende Ostflügel des Altersheims als Baudenkmale kartiert. Das zu beseitigende Bestandsgebäude selbst ist zwar nicht als Baudenkmal aufgelistet, ist jedoch als ein für die Region typisches ehemaliges Bauernhaus mit Stallgebäude zu sehen, das eine gewisse Bedeutung als Kultur- und Sachgut innehat. Diese Gebäude entfallen mit Durchführung des Vorhabens. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung des Gebäudes wird jedoch insbesondere auf die Einfügung des geplanten Neubaus in das Straßenbild geachtet. Somit wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ausgegangen.





Abbildung 6: Auszug Bayernatlas „Denkmaldaten“ mit Grundstück Bauvorhaben (weiß gestrichelt), o. M., (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 6. PLANUNGSKONZEPT UND VORHABENBESCHREIBUNG

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Für den Bereich der Köchlin-Kreuzung wurde von dem Architekturbüro heilergeiger ein Rahmenplan<sup>4</sup> erarbeitet, der eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des gesamten Kreuzungsbereiches vorsieht. Ziel des Rahmenplanes ist es, ein lebendiges Stadtquartierzentrum zu schaffen, indem Gestalt- und Aufenthaltsqualität bei gleichzeitiger Aufwertung des Verkehrsknotenpunktes verbessert werden. Er sieht außerdem vor, dass sich neue Gebäude in das Ensemble aus Bestandsgebäuden, die teilweise denkmalgeschützt sind, einfügen. Dabei sollen bestehende Raumkanten, Gebäudehöhen und Dachformen des Bestands aufgegriffen werden. Zwar überragt das geplante Gebäude mit einer Firsthöhe von 20,0 m das bisherige Bestandsgebäude (Firsthöhe ca. 15,50 m, gemessen von der Kemptener Straße) und auch den denkmalgeschützten Gasthof Köchlin, der eine Firsthöhe von ca. 18,80 m (gemessen von der Kemptener Straße) aufweist, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des Rahmenplanes zu einer ansprechenderen Platzgestaltung im Bereich der Köchlin-Kreuzung führt, was letztendlich auch der Erlebbarkeit und der Geltung des Gasthofs Köchlin zugute kommt. Für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.

<sup>4</sup> Städtebaulicher Rahmenplan „Köchlin-Kreuzung“ vom 09.12.2019, heilergeiger architekten und stadtplaner BDA



130 „Kemptener Straße 56“ sollen im Erdgeschoss gemäß Rahmenplan gewerbliche und gastronomische Nutzungen Platz finden und Parkplätze vornehmlich in Tiefgaragen hergestellt werden. So soll der Außenbereich freigehalten und belebt werden. Hier soll auch das „Hineinkommen“ in den Platzraum der Köchlin-Kreuzung erfahrbar gemacht und eine Torsituation geschaffen werden, weshalb unter Berücksichtigung gebrauchtsaktivierender Vorbeiräume und Gehwegbreiten Gebäude so nah wie möglich an die Straße rücken. Im Sinne des Rahmenplanes und der angestrebten Torsituation ist das Gebäude ein Stockwerk höher als die umgebenden Gebäude konzipiert. Die Geschosshöhen des Rahmenplans sind großzügig bemessen, um eine größtmöglich flexible Nutzung zu gewährleisten. Das Gebäude nutzt diese Flexibilität zugunsten eines zusätzlichen Wohngeschosses. Der neu zu errichtende Baukörper auf der Fl. Nr. 35, für welchen durch den hier vorliegenden Bebauungsplan Bau-recht geschaffen wird, ist somit fünfgeschossig mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) geplant.

Planverfasser ist das Architekturbüro heilergeiger. Der Rahmenplan sieht für die den Quartierskern umgebenden Gebäude einfache Satteldächer vor, die sich in die bestehende Dachlandschaft mittels naturroter bzw. -brauner Ziegeleindeckungen einfügen.

Das Erdgeschoss soll, entsprechend der Mischgebietsnutzung, Gewerbe oder Dienstleistungen aufnehmen. In den Obergeschossen befinden sich insgesamt 15 Wohneinheiten – ein Mix aus Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Die Wohneinheiten in den Dachgeschossen sind teils als Maisonetten geplant. Alle Wohnungen orientieren sich, von der Kreuzung abgewandt, mit ihren Loggien nach Südost in Richtung Bodensee. Sie sind barrierefrei bzw. barrierearm vorgesehen und mit einem Aufzug erreichbar.

Vorgesehen ist, entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans, eine zurückhaltende Gestaltung als ruhige, verputzte Lochfassade mit tiefen Leibungen und Holzfenstern. Bodentiefe Öffnungen im Erdgeschoss mit seinen höheren Räumen stärken die Verbindung zwischen Gebäude und Außenraum und tragen zur Belebung des öffentlichen Raums an der Köchlin-Kreuzung bei.

Die Gestaltung des Daches ist als klares einfaches Satteldach vorgesehen. Für seine ruhige Wirkung wird auf Dachgaupen verzichtet. Die Öffnungen für Belichtung und Ausblick im Dach sind von den Dachrändern abgerückt, klar strukturiert und auf die Fassade abgestimmt. Photovoltaikmodule werden in die Dachfläche integriert. Der Energiestandard ist nach KfW-Effizienzhaus 55 geplant.

### Kinderspielplätze

Gemäß der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Lindau, sind bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 BayBO (Gebäude mit mehr als drei Wohnungen) je 25 qm Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup> Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup>. Da eine Schaffung auf dem eigenen Grundstück aus Platzgründen nicht möglich ist, wird hierzu eine Regelung im Durchführungsvertrag getroffen.

## **6.2 Freiflächengestaltung**

Entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans für die Außenanlagen sind die Oberflächen ruhig und übereinstimmend gewählt. Es soll dem Rahmenplan entsprechend ein zusammenhängender Platzraum entstehen, der auch mithilfe des Gebäudes der Flur Nr. 35 aktiviert

wird. Soweit technisch möglich wird für die befestigten Bereiche des Vorhabens geschliffener, wasserdurchlässiger Asphalt vorgesehen, um eine gestalterisch und visuell möglichst miteinander verbundene Fläche und Raumwirkung mit den Straßen zu schaffen.

Innerhalb dieser einheitlichen, zurückhaltenden Oberfläche sind einzelne, gut gesetzte Baumfelder geplant. Im Sinne einer klimaresilienten Planung ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers in einer Rigole oder Zisterne mit Möglichkeiten zur Baumbewässerung vorgesehen. Die Baumfelder sollen beispielsweise mit schlanken Erlen, Eschen, Pappeln, Birken, Kirschen oder Kiefern in Gruppen bepflanzt werden und zonieren den Außenraum. Sie tragen zu einer Stärkung der Aufenthaltsqualität und einer Verbesserung des Mikroklimas bei, nachdem das Grundstück derzeit nahezu vollständig versiegelt ist.

Während auf der Ostseite des Neubaus der Wartepplatz für die Tiefgarage in ein Baumfeld integriert wird, werden die Baumfelder südlich von einer Sitzbank gerahmt. Um einen ausreichend tiefen durchwurzelbaren Raum für die Bepflanzung zu gewährleisten, werden die Baumfelder oberhalb der Tiefgarage und des Kellergeschosses auf Sitzhöhe angehoben.



Abbildung 7: Auszug VEP, heilergeiger Architekten und Stadtplaner; Stand 30.11.2022, o. M.

### 6.3 Verkehrskonzept

Der Rahmenplan sieht eine verkehrstechnische Trennung zwischen KFZ-Fahrbahn und Gehweg-/Platzflächen durch eine sogenannte „Homburger Kante“ vor. Ansonsten soll der Belag in durchgehender Materialität erfolgen, also ohne Trennung zwischen Gehweg und Platzbereichen.

Unter dem Gebäude soll eine Tiefgarage entstehen, die südlich der überbaubaren Fläche bis zur Grundstücksgrenze reicht. Die Zufahrt zur Tiefgarage mit Rampe ist ins Gebäude integriert und erfolgt von der Reutiner Straße aus über die Ostseite. Eine das Stadtbild störende Tiefgaragen-Einhausung wird dadurch vermieden. Neben 11 Kfz- Stellplätzen ist auch ein Fahrradabstellraum für ca. 30 Fahrräder geplant. Zusätzliche Fahrradstellplätze

sowie 2 weitere oberirdische Kfz-Stellplätze, wovon einer zum Carsharing genutzt werden soll, werden in die Gestaltung der Freianlagen integriert. Nach Rücksprache mit einem Verkehrsplaner wird der nördliche Stellplatz so positioniert, dass Gehsteigflächen nicht für eventuelle Rangierfahrten mitbenutzt werden müssen, was eine sichere Nutzung der Verkehrsflächen durch alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet. Der südlich des Gebäudes situierte Stellplatz kann nach Angaben des Verkehrsplaners aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz ohne Wendemöglichkeit angelegt werden. Östlich des Gebäudes ist zudem ein Warteplatz vorgesehen, der dann genutzt werden kann, wenn die Tiefgaragenrampe bereits befahren wird und die Ampelschaltung dementsprechend auf Rot steht. Durch die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage erfolgt eine effiziente Ausnutzung der versiegelten Fläche bei gleichzeitiger Entlastung des Orts- und Straßenbildes. In der Planzeichnung sind zur Umsetzung dieses Planungsgedankens sowohl Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, als auch der Einfahrtsbereich zur Tiefgarage durch entsprechende Planzeichen gekennzeichnet.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Lindau sieht gem. § 4 und Anlage 1 der Satzung pro 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, pro 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Läden, Waren- und Geschäftshäuser, und pro 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Büro- und Verwaltungsräume jeweils einen Kfz-Stellplatz vor. Von diesem Schlüssel darf gem. § 5 Abs. 5 der Satzung um 40% abgewichen werden.

Für Fahrräder sieht die Stellplatzsatzung der Stadt Lindau pro 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, pro 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Läden, Waren- und Geschäftshäuser, und pro 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Büro- und Verwaltungsräume jeweils einen Fahrradstellplatz vor. Ausgegangen von dem Fall, dass nur Büro- und Verwaltungsräume im EG errichtet werden, wären damit 37 Fahrradstellplätze herzustellen. Geplant sind derzeit 43 Fahrradstellplätze, wovon 25 im Kellergeschoss und 18 im Außenbereich hergestellt werden sollen.

§ 5 (6) der Stellplatzsatzung sieht weiter vor, dass nach Vorlage eines fundierten Mobilitätskonzeptes die weitere Reduzierung (also um 40%) der Kfz-Stellplätze im Einzelfall erlaubt werden kann. Voraussetzung ist hierbei eine gute ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung sowie das Angebot alternativer Mobilitätsangebote. Im vorliegenden Fall besteht eine sehr gute ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung, zudem ist ein Carsharing-Angebot vorgesehen. Für die Errichtung eines Fuß- und Radweges und zur Umsetzung des Rahmenplans werden insgesamt ca. 178 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an die Stadt Lindau abgetreten, außerdem werden anstatt der gemäß Stellplatzsatzung notwendigen 37 Fahrradstellplätzen insgesamt 43 Fahrradstellplätze angeboten. Eine Reduzierung der Anzahl der Kfz-Stellplätze von 17 auf 13 wird deshalb als vertretbar erachtet. Dies entspricht auch dem städtebaulichen Planungsgedanken der Stadt Lindau, so wenig oberirdische Stellplätze wie möglich im Planbereich herzustellen. In Kombination mit dem für eine Tiefgarage nur begrenzt vorhandenen Platz im Planbereich und der ortsgestalterisch attraktiven Lösung der Integration der Tiefgaragenzufahrt in den Baukörper ist die Reduktion der Kfz-Stellplätze im vorliegenden Fall eine schlüssige und geeignete Maßnahme.

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung einer Gebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) verzichtet, da ein einzelnes Grundstück in dieser Größenordnung baurechtlich kein Gebiet im Sinne der BauNVO-Gebietskategorien darstellt. Die zulässigen Nutzungsarten werden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt, und beziehen sich auf die jeweiligen Geschosse des neugeplanten Gebäudes. Im Erdgeschoss, wo sich überwiegend Gewerbe ansiedeln soll, sind Geschäfts- und Büronutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandel, Anlagen für soziale Zwecke, Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO, Arztpraxen und Wohnen zugelassen. In den Obergeschossen und Dachgeschossen sind hingegen ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Nicht zugelassen werden Ferien- und Zweitwohnungen, um zu verhindern, dass der entstehende Wohnraum nicht der Versorgung der Bevölkerung dient, sondern durch Tourismus in Anspruch genommen wird. Insgesamt entsprechen diese Zulässigkeiten im Wesentlichen jenen eines Mischgebietes, was wiederum der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht und für ein innerstädtisches Gebiet typisch ist.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Die maximal zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude beträgt 415 m<sup>2</sup>, was dem Vorhaben- und Erschließungsplan zzgl. eines möglicherweise technisch notwendigen Puffers von etwa 10 m<sup>2</sup> entspricht. Um die städtebauliche Nachverdichtung entsprechend des Rahmenplanes und des baulichen Konzeptes zu ermöglichen, wird im Zuge des Bebauungsplanes gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden darf. Durch die geplante Tiefgarage mit Zufahrt sowie die Stellplätze werden ca. 220 m<sup>2</sup> beansprucht. Zuwegungen und Aufenthaltsbereiche, insbesondere der Nord- und Westbereiche, die im Zuge der Rahmenplanung befestigt werden sollen, sind dabei noch nicht berücksichtigt. Eine Verschlechterung der Bodenfunktion geht mit dieser Überschreitung nicht einher, da das Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt bereits nahezu vollständig versiegelt ist und keinen Bewuchs aufweist. Vielmehr wird durch die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens, trotz einer theoretischen Versiegelung von 0,95, eine Verbesserung zum Bestand erreicht, da eingriffsminimierende Maßnahmen, wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zuwegungen, eine Begrünung der Tiefgaragendecke in Bereichen, die nicht vom Hauptgebäude überdeckt sind sowie mehrere Baumpflanzungen festgesetzt sind. Für die weiteren versiegelten Flächen ist die Verwendung eines wasserdurchlässigen Asphalts vorgesehen, was ebenfalls einer Verbesserung der Ist-Situation entspricht.

Die Oberkante des herzustellenden Fertigfußbodens wird auf 405,75 m ü. NHN festgesetzt. Hiervon darf um +/- 15 cm abgewichen werden. Dieser Puffer wird eingeräumt, um Planungssicherheit in der Ausführungsplanung einzuräumen. Ausgehend davon wird für das geplante Gebäude eine maximal zulässige Traufhöhe von 12,0 m und eine maximal zulässige Gesamthöhe von 20,0 m festgesetzt. Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen beträgt fünf,

wobei das oberste im Dachgeschoss liegen muss. Das Gebäude entspricht damit dem städtebaulichen Rahmenkonzept (vgl. C) 6.1).

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche– Grundzug der Planung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Dabei sind nur Einzelhäuser zulässig, was der städtebaulichen Umgebung entspricht. Die überbaubare Fläche ist in der Planzeichnung festgesetzt und durch Baugrenzen definiert. Sie entspricht dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude. Tiefgaragen und Stellplätze sind in den festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze zulässig. Damit kann die städtebauliche Planungskonzeption gewahrt sowie der Anteil der oberirdischen Bebauung und Versiegelung reduziert werden.

### **7.4 Immissionsschutz**

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

In unmittelbarer Nähe verläuft die Kemptener Straße sowie die Reutiner Straße.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA21-039-G01-01" mit dem Datum 26.04.2021 entnommen werden.

#### **7.4.1 Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG**

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

#### **7.4.2 Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005**

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

#### 7.4.3 Bewertung der Lärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Nutzung der geplanten Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit an allen Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Zur Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am IO 11 um ca. 2 dB(A) überschritten und an den anderen beiden Immissionsorten deutlich unterschritten.

Die Überschreitungen am IO 11 zur Nachtzeit resultieren aus der Nutzung des direkt angrenzenden Stellplatzes. Nach der Parkplatzlärmstudie des LfU ergibt sich für den Stellplatz eine Nutzungshäufigkeit von 0,15 Parkbewegungen in der lautesten Nachtstunde und von 0,05 Parkbewegungen in den übrigen Nachtstunden. Für die Berechnungen wurde mit 1 Parkbewegung in der lautesten Nachtstunde gerechnet. Der Stellplatz ist zudem als Behindertenparkplatz vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser Angaben, ist vor allem zur Nachtzeit, in der eine rein private Nutzung durch die Anwohner des Gebäudes erfolgt, nur sehr selten von einer Parkbewegung auszugehen.

Es bleibt darüber hinaus anzumerken, dass die TA Lärm für Anlagen gilt, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die schalltechnische Bewertung von Lärmemissionen, welche durch die Nutzung von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen von Wohnanlagen ausgehen, fällt nicht darunter. In Ermangelung einer geeigneteren Bewertungsgrundlage wird die TA Lärm dennoch hilfsweise herangezogen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung (hier Wohnen) verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO).

Die durch die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze hervorgerufenen Lärmimmissionen sind daher als zumutbar anzusehen.

#### 7.4.4 Bewertung der Spitzenpegel

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Mindestabstände zwischen schützenswerter Nutzung und PKW-Stellplätzen mit Nutzung tagsüber an allen relevanten Immissionspunkten eingehalten werden.

Zur Nachtzeit werden die Mindestabstände zwischen schützenswerter Nutzung und PKW-Stellplätzen mit Nutzung unterschritten.

Gelegentliche Überschreitungen der Spitzenpegelwerte durch nächtlich abfahrende PKWs von Anwohnern sind in einem Gebiet das auch dem Wohnen gewidmet ist zu erwarten und unvermeidbar.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel zu gewährleisten, wäre im hier vorliegenden Fall für die oberirdischen Stellplätze der Wohnanlage ein Mindestabstand von 15 Metern zum Immissionsort erforderlich. In einem Gebiet dessen Zweck u.a. auch das Wohnen darstellt, und welches daraus folgend meist eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, ist dies nur selten zu erreichen. Auch im direkten Umfeld des Bauvorhabens

werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen zur vorhandenen Wohnbebauung in der Regel nicht eingehalten. Die Überschreitung der Spitzenpegel ist daher als zumutbar anzusehen.

#### 7.4.5 Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" zur Tagzeit und zur Nachtzeit deutlich überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an den relevanten Immissionsorten ebenfalls zur Tagzeit und zur Nachtzeit deutlich überschritten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

#### 7.4.6 Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2018-ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Für alle schutzbedürftigen Räumen ist eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern durch eine schallgedämpfte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung vor dem Fenster an der Ostfassade von mindestens 12 dB(A), an der Südfassade um mindestens 15 dB(A) und an den beiden übrigen Fassaden von mindestens 19 dB(A) sicherstellen.

Zum Schutz der Freibereiche (Loggien) in den Stockwerken 1. OG bis 3. OG sind zudem pegelmindernde Maßnahmen (z.B. Schiebeverglasung) festgesetzt worden. So ist es dem Bewohner möglich sich beim Aufenthalt auf der Loggia zusätzlich vor den Verkehrslärmimmissionen zu schützen.

Es wird darüber hinaus festgesetzt, dass Fenster schützenswerter Räume so auszuführen sind, dass sie nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können, was z. B. durch abschließbare Fenstergriffe erreicht werden kann.

Die Terrassen in den beiden Dachgeschossen sind im Satteldach zurückversetzt untergebracht. Hier ist es aus baulicher Sicht nicht möglich eine Schiebeverglasung oder ähnliches



vorzusehen. Auf Grund der zurückgesetzten Lage im Satteldach und der Einwirkungsrichtung der Verkehrslärmimmissionen von Unten ist hier bereits von einer entsprechenden Lärmmin- derung auch ohne weitere bauliche Maßnahmen auszugehen.

Um Lärmemissionen, ausgehend von der Tiefgarage und den im Planbereich festgesetzten Pkw-Stellplätzen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass geräuscharme Garagentore einzu- bauen sind, die mit einem Funköffner geöffnet werden können. Auch eventuell erforderliche Regenrinnen sind so zu gestalten, dass keine zusätzlichen Geräusche entstehen. Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu ver- meiden. Die gewerbliche Nutzung von oberirdischen Parkflächen zur Nachtzeit (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) wird nicht zugelassen. Für die künftige gewerbliche Nutzung ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, in dessen Rahmen eventuelle Beeinträchtigun- gen bzgl. des Lärmschutzes geprüft werden.

#### 7.4.7 Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelbe- rechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Frei- stellungsverfahrens ermittelt werden können. Somit kann der Bauwerber veränderte Rahmen- bedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechende der bau- aufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm- maße einfließen lassen.

#### 7.4.8 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die stark befahrene Reutiner Straße. Dort erfolgt eine sofortige Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahr- aufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

### 7.5 Ver- und Entsorgung

#### 7.5.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Was- ser- und Abwassernetz. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Stadt Lindau sichergestellt werden. Die Einleitung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist wie bisher in die bestehende Kanalisation vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt im Trenn- system.

#### 7.5.2 Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen sollte vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Gemäß Bodengutachten ist der

Untergrund jedoch für eine flächenhafte Versickerung eher ungeeignet. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser darf von befestigten Flächen bis ca. 400 m<sup>2</sup> ungedrosselt an die Straßenentwässerungsleitung angeschlossen werden. Im vorliegenden Fall kann durch die Lage an der Köchlin-Kreuzung in zwei Kanäle eingeleitet werden, wodurch eine Einleitung von über 400 m<sup>2</sup> Fläche möglich wäre. Im Sinne einer klimaresilienten Planung ist von Vorhabenträger trotzdem eine Rückhaltung des Niederschlagswassers in einer Zisterne oder Rigole mit Möglichkeiten zur Baumbewässerung vorgesehen. Hierfür wurden mögliche Flächen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Aufgrund der geplanten Nutzung fällt gem. TRENOG kein verschmutztes Niederschlagswasser an, somit ist keine Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Regenwasserkanal erforderlich.

### 7.5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll, wenn möglich, über die direkte Einspeisung von Solarstrom erfolgen. Darüber hinaus kann über das vorhandene Leitungsnetz die Stromversorgung für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

### 7.5.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen Straßen durch die Entsorgungssysteme des Abfallwirtschaftsverbandes sichergestellt.

## 7.6 Grünordnung

Zur Durchgrünung des Grundstückes, zur Minimierung der negativen Auswirkungen der Versiegelung und damit zur Verbesserung der Bestandssituation erfolgt die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen. Entsprechend der Freiflächengestaltung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Baumpflanzungen sollen in Baumgruppen erfolgen. Vom in der Planzeichnung dargestellten Standort kann abgewichen werden, die Anzahl der dargestellten Bäume ist jedoch beizubehalten.

Der nicht von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätzen überdeckte Bereich der Tiefgarage ist mit mind. 40 cm Bodenaufbau zu überdecken. Dies stellt sicher, dass ausreichend Boden für einen Bewuchs zur Verfügung steht. Auch kann so ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten werden, und der Oberflächenabfluss verringert werden. Die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Lindau sieht oberhalb von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätzen einen durchwurzelbaren Raum von 60 cm vor. Aufgrund der Integration der Tiefgaragenzufahrt in das Gebäude und der damit einhergehenden bereits steileren Abfahrt von 19 % (zulässig 15% laut GaStellV) verbleiben für die Überdeckung zur barrierefreien EG Höhe ca. 40 cm. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folglich aus technischen Gründen von der Freiflächengestaltung abgewichen. Alle Baumfelder, die sich oberhalb der TG befinden, werden zusätzlich um ca. 40 cm erhöht. Somit ist in diesen Bereichen ein durchwurzelbarer Raum von ca. 80 cm für die Bepflanzung gewährleistet.

Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Minimierung des Oberflächenabflusses in wasserdurchlässiger Weise zu errichten. Auch wird so die Oberflächenaufheizung von versiegelten Flächen minimiert, was insbesondere im städtischen Innenbereich von Bedeutung ist. Dies entspricht der Stellplatz- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt

Lindau. Im Bereich der Stellplätze kann auch die Verwendung von wasserdurchlässigem Asphalt erfolgen, wodurch eine ebene Fläche hergestellt wird.

## 7.7 Örtliche Bauvorschriften

### 7.7.1 Abstandsflächen

#### Abstände zur Nord- und Westgrenze

An den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO). Nach Norden und Westen wurde mit den Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Puffer zur derzeitigen Architektenplanung von ca. 25 cm eingeräumt. An diesen Grundstücksgrenzen wird der Abstand von 3 m unterschritten, nachdem im Zuge der Umsetzung des Rahmenplans bzw. dem Umbau der Köchlin-Kreuzung auch eine Grundstücksteilung und Erweiterung des öffentlichen Raumes erfolgt. Gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu deren Mitte liegen. Diese gesetzliche Vorgabe ist eingehalten (vgl. Abbildung 8).

#### Abstände zur Süd- und Ostgrenze

An der Süd- und Ostgrenze wird der gem. Art. 6 BayBO geltende Mindestabstand von 3 m eingehalten, die Abstandsflächen bei einer Tiefe von  $0,4H$  befinden sich jedoch teilweise auf den Nachbargrundstücken mit den Fl. Nrn. 27/2 und 27 sowie 34 (jeweils Gemarkung Reutin), im Bereich der Südgrenze zur Fl. Nr. 34 insbesondere aufgrund des atypischen Grundstückszuschnittes. Bei der östlich angrenzenden Fl. Nr. 27/2 handelt es sich um einen ca. 1 m breiten Graben, dieser bleibt folglich bei der Betrachtung unberücksichtigt. Um die beabsichtigte innerstädtische Nachverdichtung und das bauliche Konzept entsprechend des Rahmenplanes umsetzen zu können, wird in diesen Bereichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a eine Abweichung der Abstandsflächenregelung festgesetzt. Die Abstandsflächen sind in Abbildung 8 dargestellt.



Abbildung 8: Abstandsflächen (blau) des Vorhabens, Auszug VEP, heilergeiger Architekten und Stadtplaner; Stand 30.11.2022, o. M., überarbeitet OPLA

Die Reduzierung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO von 0,4H auf 0,2H soll die Errichtung des Bauvorhabens und somit die Nachverdichtung dieses innenstädtischen Bereiches ermöglichen. Die Überschneidung der Abstandsflächen der Bauvorhaben auf der Fl. Nr. 27 sowie der Fl. Nrn. 35 und 34 wurden im Vorfeld durch die Grundstückseigentümer im gegenseitigen Einvernehmen abgestimmt. Hinsichtlich der Abweichung der Abstandsflächen erfolgte vorab eine Prüfung, ob durch die Unterschreitung der Abstandsflächen von 0,4H eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet sind. Die Belichtungs- und Belüftungssituation wurde anhand eines SketchUp-Modelles sowie anhand von schematischen Schnitten der Gebäude und eines Lichteinfallwinkels von 45° geprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass es weder auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 34 und 35 noch auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27 zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation kommen würde. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Reduzierung der Abstandsflächentiefe beider Bauvorhaben sichergestellt. Auch der Brandschutz ist gewährleistet (vgl. 8 Brandschutz).

## Prüfung der Belichtungs- und Belüftungssituation Bauvorhaben Fl. Nrn. 35 und 27

In Abbildung 8 sind die Abstandsflächen sowohl für 0,4H als auch der Mindestdtiefe 3,0 m dargestellt. Dabei ist ersichtlich, dass bei einer Abstandsflächentiefe von 0,4H zwischen den beiden geplanten Gebäuden eine Überlappung der Abstandsflächen gegeben ist. Bei einer Mindestdtiefe von 3 m findet jedoch keine Überlappung statt.

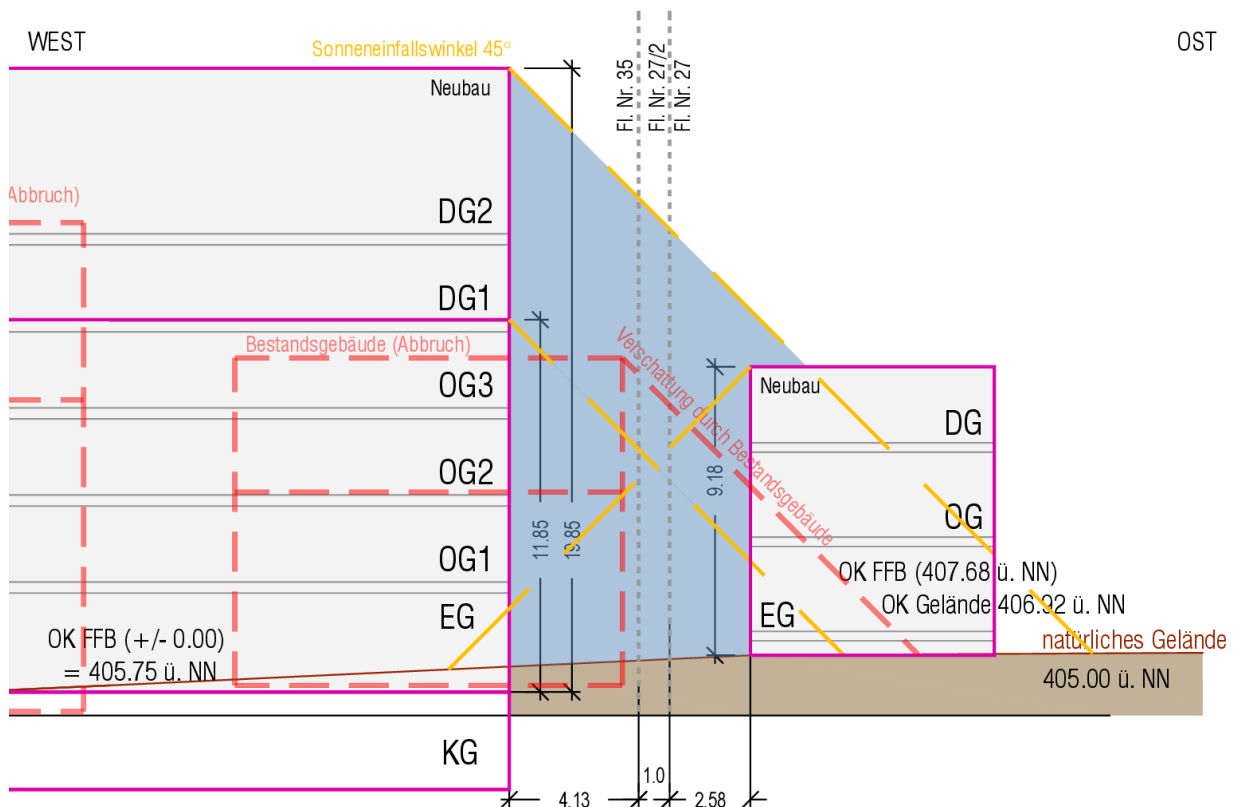


Abbildung 9: Schematischer Schnitt West-Ost zur Betrachtung der Belichtungs- und Belüftungssituation der Bauvorhaben auf den Fl. Nrn. 35 und 27, o. M.

In Abbildung 9 ist die Belichtungssituation hinsichtlich eines  $45^\circ$  Winkels dargestellt. An der westlichen Fassade des geplanten Bauvorhabens auf der Fl. Nr. 27 ist bei einem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  eine Beeinträchtigung der Belichtung durch das geplante Bauvorhaben auf der Fl. Nr. 35 gegeben. Das durch den Verschattungsbereich betroffene Gebäude ist an den nördlichen, südlichen und östlichen Fassaden jedoch vollständig belüftet und belichtet. Daher wird die Beeinträchtigung der Belichtungssituation im Westen durch das geplante Vorhaben als zumutbar angesehen. Ferner befindet sich gemäß Bauantragsunterlagen des geplanten Gebäudes auf der Fl. Nr. 27 lediglich im EG ein Fenster. Eine Beschattung wäre ebenfalls durch das bereits bestehende Gebäude auf der Fl. Nr. 35 gegeben, welches jedoch im Zuge der Neubebauung abgerissen wird.

In der Schnittzeichnung (Abbildung 9) ist ebenfalls mittels Sonneneinfallswinkels von  $45^\circ$  die umgekehrte Auswirkung der geplanten Bebauung auf der Fl. Nr. 27 auf das Vorhaben der Fl. Nr. 35 dargestellt. Dabei wird lediglich ein Teilbereich des EGs auf der Ostseite beschattet. Im EG ist nach derzeitigem Planungsstand eine gewerbliche Nutzung geplant. Die Verschattung beschränkt sich zudem auf die frühen Morgenstunden, wonach diese Verschattung aufgrund der Belichtung und Belüftung auf den übrigen Gebäudeseiten ebenfalls vernachlässigbar ist.

Die Betrachtung der Belichtungssituation erfolgte zusätzlich anhand eines SketchUp-Modells. Darin wurde die Belichtung jeweils am 21. Juni und am 21. Dezember zu drei unterschiedlichen Tageszeiten geprüft. Die Ergebnisse ließen ebenfalls schlussfolgern, dass die jeweiligen Verschattungen zu den Nachmittagsstunden im Westen des geplanten Wohngebäudes auf der Fl. Nr. 27 sowie zu den Morgenstunden im Osten des geplanten Neubaus auf der Fl. Nr.

35 aus oben genannten Gründen zumutbar sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind letztlich durch das Vorhaben auf der Fl. Nr. 35 durch die Abstandsflächentiefe von  $0,4H$ , bzw. Mindestdiefe von 3,0 m, nicht gefährdet. Selbiges trifft umgekehrt zu.

### Prüfung der Belichtungs- und Belüftungssituation Bauvorhaben Fl. Nrn. 34 und 35

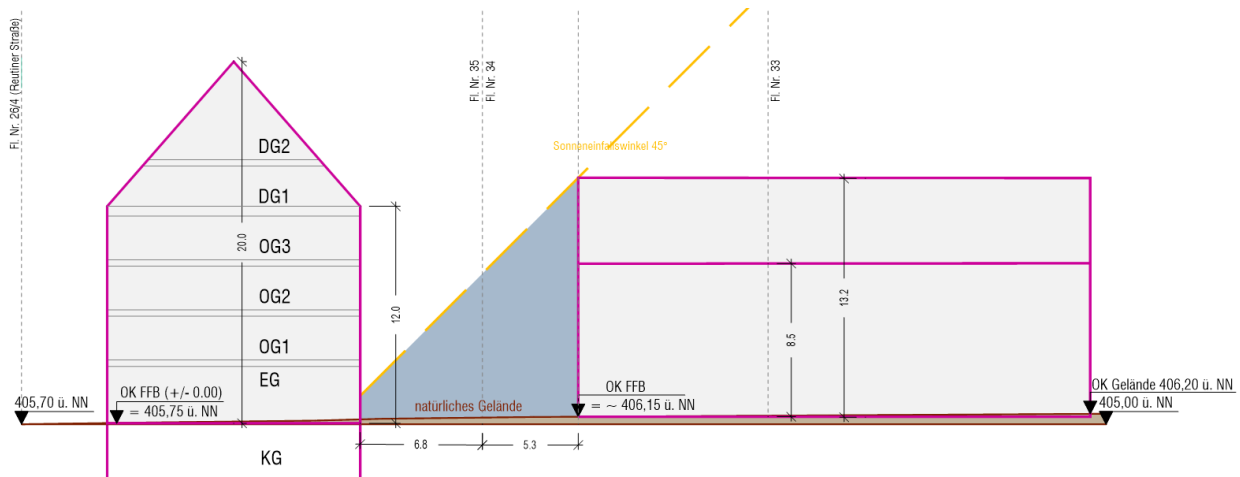


Abbildung 10: Schematischer Schnitt Nord-Süd zur Betrachtung der Belichtungs- und Belüftungssituation der Bauvorhaben auf den Fl. Nrn. 34 und 35, o. M

Abbildung 10 zeigt die schematische Belichtungssituation, die im Planbereich selbst entsteht, wenn auf dem südlich gelegenen Baugrundstück Fl.-Nr. 34 ein Gebäude entstehen würde, das den Darstellungen des Rahmenplanes entspricht. Dabei zeigt sich, dass bei von Süden im 45°-Winkel einfallendem Sonnenlicht nur Verschattungseffekte in den unteren Bereichen des EG auftreten, weshalb eine Abweichung von Art. 6 BayBO zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führt. Da sich das Gebäude auf der Fl. Nr. 35, das Gegenstand des beiliegenden VEP ist, nördlich des Grundstückes Fl.-Nr. 34 befindet, sind keine negativen Effekte bezüglich Belichtung und Belüftung auf zukünftige Bauvorhaben im Bereich der Fl. Nr. 34 zu erwarten. Auch der Brandschutz ist über das bestehende Brandschutzkonzept gewährleistet. Im Zuge der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wurde das Einvernehmen der Grundstückseigentümer des Grundstückes mit der Fl. Nr. 34 eingeholt.

#### 7.7.2 Dach- und Fassadengestaltung

Als zulässige Dachform wird ein Satteldach festgesetzt, da dies in der näheren Umgebung die vorherrschende Dachform darstellt und sowohl dem Bestands-, als auch dem geplanten Gebäude entspricht. Dementsprechend werden auch eine Dachneigung von  $49^\circ (\pm 3^\circ)$  und eine Dacheindeckung in einem naturroten, braunen oder rot-braunen Farbspektrum festgesetzt. Die Dacheindeckung ist mit glatten Dachplatten vorgesehen (z.B. Biberschwanzdeckung). „Gewellte“ Dachpfannen, grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien für Dacheindeckungen und Außenwände werden nicht zugelassen, da dies mit der umgebenden Bebauung in Konflikt stehen würde. Insgesamt entsprechen die Gestaltungsfestsetzungen dem Konzept des Rahmenplanes für die Neuordnung der „Köchlin-Kreuzung“. Solaranlagen (PV-Module oder thermische Solarkollektoren) müssen dieselbe Dachneigung des Daches aufweisen und in die Dachfläche integriert werden. Hierdurch wird eine ruhige Dachgestaltung gewährleistet.

### 7.7.3 Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch unkontrollierte Werbeanlagen nicht zu beeinträchtigen, erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes die Regelung der optischen Gestaltung sowie Ausdehnung möglicher Werbeanlagen. Diese sind nur an den Gebäuden zulässig und dürfen die Höhe des Erdgeschosses nicht überschreiten. Hinweisschilder und Wegweiser sind nur auf Privatgrund zulässig und sind räumlich in ihrer Ausdehnung auf eine Größe von insgesamt 1 m<sup>2</sup> zu beschränken. Ausgeschlossen werden zudem blinkende Blitzeffekte, bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern, Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen und freistehende Werbeanlagen. So werden für die im EG vorgesehenen gewerblichen Nutzungen Möglichkeiten der Werbung geschaffen, ohne einerseits Bewohner und Besucher oder auch das Stadtbild zu stören und andererseits den Verkehr, vor allem auch den hier durch das Vorhaben gestärkten Radverkehr zu behindern.

### 7.7.4 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht zugelassen, da dies den Vorgaben des Rahmenplans widerspräche, eine durchgängige Platzgestaltung zu ermöglichen. Auch zu den privaten Grundstücksgrenzen werden aus diesem Grund keine geschlossenen Einfriedungen wie Mauern, Erdwälle, Gabionen und Kunststoffelemente zugelassen. Ausgenommen hiervon ist eine Stützwand zur östlichen Grundstücksgrenze, die hier mit einer Maximalhöhe von 50 cm, gemessen von der OK Gelände des Baugrundstückes, ermöglicht wird. Diese Stützwand ist technisch für die Tiefgaragenzufahrt notwendig und städtebaulich vertretbar, da sie mit der Geländeoberkante des Nachbargrundstückes abschließt. Ausgeschlossen werden zudem Wasserbausteine sowie das Anpflanzen standortfremder Formhecken.

## 8. BRANDSCHUTZ

---

Um die Belange des Brandschutzes angemessen zu berücksichtigen wurde diese mit dem Kreisbrandrat vorabgestimmt. Die Anleiterung über die Nordfassade an der Reutiner Straße für das 3. OG, DG 1 und DG 2 ist mit der Aufstellfläche ab Gebäudenordfassade von 12,5 + 2 m Gehweg gewährleistet. Da auf der Südseite des Gebäudes keine Anleiterstelle möglich ist, erfolgt die Anleiterung über die Westseite vom öffentlichen Gehweg entlang der Kemptener Straße aus. Alle Geschosse sind über eine notwendige Treppe erschlossen. Der primäre Rettungsweg erfolgt auch für die Dachgeschosswohnungen über das notwendige Treppenhaus, das entgegen früherer Planungen um ein Stockwerk erweitert wurde und nun bis in das zweite Dachgeschoss führt. Über die Aufstellfläche auf dem öffentlichen Gehweg kann auch die mittlere südliche Wohnung im 3. Obergeschoss erreicht werden. (vgl. Brandschutzkonzept vom 30.11.2022 der Firma B.Plan Planungsgesellschaft mbH)

## 9. ENERGIE

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,



auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Das kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen geschehen. Die für das Vorhaben derzeit geplante Wärmeherzeugung erfolgt durch Nahwärme über Pellets der Stadtwerke Lindau. Der Strom soll unter anderem über eine in die Dachfläche integrierte Photovoltaikanlage bereitgestellt werden. Darüber hinaus ist der Energiestandard nach KfW-Effizienzhaus 55 geplant. Dies stellt hinsichtlich Energiebilanz eine Verbesserung zum jetzigen Bestandsgebäude dar.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss ebenfalls im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Stadt Lindau liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Es werden daher Festsetzungen für die Errichtung von in die Dachflächen integrierte Solar- bzw. Photovoltaikanlagen getroffen.

Durch die Nutzung der Solarenergie können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

### Energiekonzept

Der Stadtrat der Stadt Lindau hat in seiner Sitzung am 27.10.2021 den Beschluss zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 gefasst. In der Bauleitplanung werden und müssen daher weitreichende und zukunftsweisende Entscheidungen getroffen werden.

Gemäß §§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB, haben Kommunen die Verpflichtung im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf Begrenzung der maximalen Erderwärmung von 1,5°C hinzuwirken.

Ziel ist es sicher zu stellen, dass zum einen die Herstellung des Gebäudes klimaneutral erfolgt und dass bis zum Jahr 2035 der Betrieb des Gebäudes klimaneutral ist. Ein Energiekonzept kann hier Auskunft geben. Die Vorlage eines Energiekonzepts soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.

## 10. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>1.298 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
<b>Baugrundstück Vorhaben</b>	765 m <sup>2</sup>	59 %
<i>davon max. überbaubare Fläche</i>	415 m <sup>2</sup>	32 %
<i>davon TG mit TG-Zufahrt (ohne den unter der überbaubaren Fläche liegenden Bereich)</i>	154 m <sup>2</sup>	12 %
<i>davon Stellplätze</i>	37 m <sup>2</sup>	3 %
<i>davon Flächen für Bepflanzung</i>	95 m <sup>2</sup>	7 %
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	533 m <sup>2</sup>	41 %