

#### Textliche Festsetzungen

Die Stadt Lindau (B) erlässt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Rechtliche Grundlagen:

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist
- Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 589, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 Wohnen und Gastronomie
- Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung "Wohnen und Gastronomie", der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für Wohnungen und einen Gastronomiebetrieb (Café).

Zulässig sind:

- Wohnungen, die für die dauerhafte Nutzung durch einen festen Benutzerkreis bestimmt sind
- Café sowie für den Betrieb des Cafés notwendige Räume (Küche, Kühlraum, Caféterrasse etc.)
- Serviceräume für Wohnen und Café (Fahrradabstellraum, Technikraum, etc.)
- Tiefgarage sowie die dazu gehörigen Eingänge und Zufahrten
- Räume für freie Berufe wie z. B. Notariat, Architektur, etc.
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Überdachter Fahrradstellplatz
- Sonstige für den Betrieb des Gebäudes erforderliche Infrastruktur sowie Nebenanlagen

Nicht zulässig sind:

- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO
- Vergnügungsstätten

Die Nutzung von Wohnungen und Räumen als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage des Jahres unbewohnt sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB)

Es sind grundsätzlich nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(§ 12 Abs. 3a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 GR ... m<sup>2</sup>
- Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf das Baugrundstück
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6, PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 1.2.2 GH ... m ü. NHN
- Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

- 1.2.3 EFH ... m ü. NHN
- Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden.
- (§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 1.2.4 Baugrenze
- Die Baugrenze darf durch auskragende Bauteile im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke im 2. OG, 3. OG und Dachgeschoss entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes um max. 5 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5, PlanZV & § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO; siehe Planzeichnung)

#### Lärmschutztechnische Bestimmung

- Die Betriebszeiten inkl. des betrieblichen Warenverkehrs des Cafés sind auf den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) begrenzt. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen (z.B. durch Lieferverträge, Betriebsordnung) sicherzustellen.
  - Lärmintensive Veranstaltungen (z.B. Tanzparty, Karaoke-Wettbewerb, Konzert usw.) und sonstige Musikdarbietungen sind in dem Gastraum und der Außenbewirtschaftungsfläche des Cafés nicht zulässig.
  - Der Pkw-Aufzug der Tiefgarage ist entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik auszuführen, um Schlag- und Klappergeräusche zu vermeiden. Die raumlufttechnischen Anlagen der Tiefgarage sind entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik auszuführen und gegenüber der schützenden Umgebungsbebauung abgeschirmt aufzustellen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Für Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die genaue Lage zu pflanzender Gehölze und der zu verwendenden Arten wird im Freilaichengestaltungsplan auf Ebene der Baugenehmigung festgelegt.
  - Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. S. 2113) genannten. Ausnahmeweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### Vogelschutz

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision" an Glasfassaden sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen. Um Vogelschlag an Glasfassaden zu vermeiden, ist an ungeteilten Fensterscheiben bzw. an Glasfassaden mit mehr als 2,5 m<sup>2</sup> Fläche Vogelschutzglas (z.B. "Omilux" der Firma Arnold Glas) zu verwenden.

#### Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

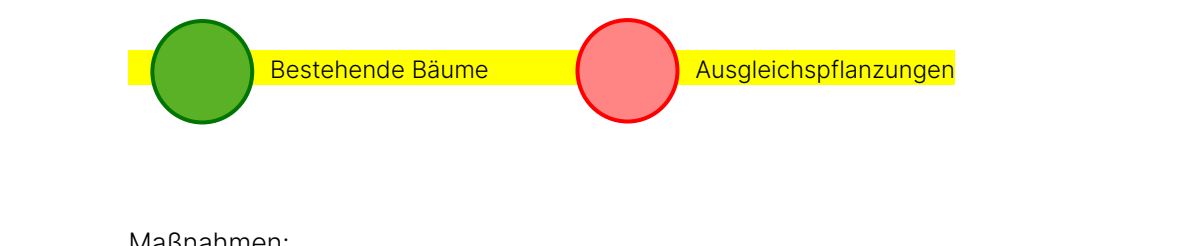
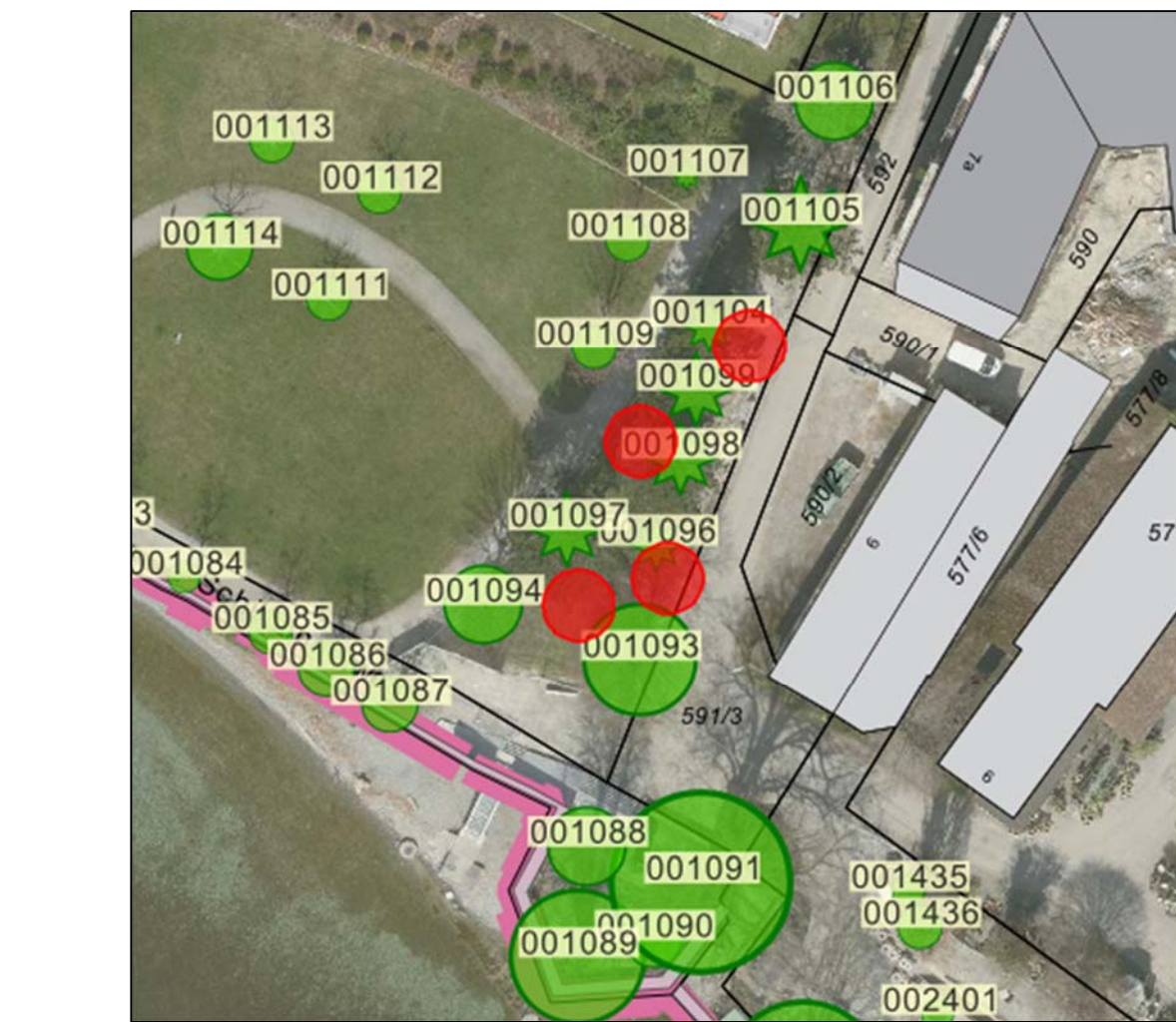
- 2.1 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Lindau (B) in der jeweiligen Fassung.

#### Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

- 3.1 Ausgleichsbedarf
- Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 533 Wertpunkten kann nicht innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erbracht werden. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau, können die Eingriffe in Natur und Landschaft – in Anbetracht der starken Vorbelastungen im Gebiet – durch die Pflanzung von 100 Bäumen (Lageplan) im Rahmen der Baugenehmigung bewerkstelligt werden. Es ist vorgesehen, die Gehölzpflanzungen westlich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 598 (Gemarkung Lindau (Bodensee)) umzusetzen.
- Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.
- (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgendes Ausgleichskonzept).

#### Ausgleichskonzept

Lageplan auf Fl.-Nr. 598 (Gemarkung Lindau (Bodensee)).



- Pflanzungen von vier Wäldchen (Plus sylvestris) im Ennenbereich mit der Stadt gärtner an den festgelegten Standorten (siehe obiger Lageplan, rote Symbole)
- Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
  - Baumqualität: StU 20-25 cm, 4 x v
- Die Bäume sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen.

#### Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

- 4.1 Einzelanlagen im Sinne des Denkmalschutzrechtes, hier die Baudenkmalnummer oder Bezeichnung am Schutzgegenstand (Aktiennummer D-77-76-116-1) bzw. am Schützingerweg 6 (Aktiennummer D-77-76-116-473).
- (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3, PlanZV; siehe Planzeichnung)

#### Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier das Ensemble "Insel Lindau im Bodensee" (Aktiennummer D-77-76-116-1); Abgrenzung siehe Planzeichnung.

- § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2, PlanZV

#### Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier das Ensemble "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Baudenkmale im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau" (Nummer D-7-8424-0037); Abgrenzung außerhalb des Darstellungsbereiches der Planzeichnung

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Aus diesem Grund bedürfen alle Bodeneingriffe in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; Nr. 15.12, PlanZV; siehe Planzeichnung)

#### Hinweise und Zeichenerklärung

#### Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden, teilaufgehobenen Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" der Stadt Lindau (siehe Planzeichnung)

#### Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

#### Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

#### Bestehende Flurstücksnummer (beispielfhaft aus der Planzeichnung)

#### Naturschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtländern soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschrüpfen von Kleinbewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgebot zu berücksichtigen.

#### Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeschnittungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Das gilt im vorliegenden Fall sowohl für den an der südöstlichen Ecke des Schuppens stehenden Baum, falls dessen Rodung geplant sein sollte, als auch für das nach der Rodung zu schneidende Gehölz. Sollte eine Entfernung des Feues innerhalb der Gehölzschutzzeit erforderlich sein, so ist vor der Rodung eine Überprüfung hinsichtlich besetzter Nester durchzuführen.

#### Grundwasser

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

#### Um ein potenziell bestehendes Brutvorkommen des Grauschäppers zu kompensieren, sind zwei Flächen, Spundwände o.ä.) im Grundwasserbereich Umfeld an Gebäuden oder Bäumen umzusetzen.

- Sollten beim Abbruch wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden, ist die örtliche Fledermaus-schutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Lindau, das Tier-ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen).
- Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 07.10.2022.

#### Baumschutz / Baustelleneinrichtung

Die außerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume (siehe nachfolgende Ziffer und Planzeichnung) sind zu erhalten und zwingend vor baubedingten Wirkungen (Baustraße, Rammsenden etc.) zu schützen. Hierzu sind folgende Maßnahmen auf Ebene der Baumentsetzung zu beachten und einzuhalten:

- Einhaltung der im Hinweis zum Bodenschutz genannten Maßnahmen
- Baubedingte Wirkungen (Bspw. Baustelleneinrichtung, Lagerflächen) dürfen nur im Bereich bereits (teil-)versiegelter Flächen stattfinden
- Um den Kronen- und Wurzelbereich der vorhandenen Bäume nicht zu beschädigen und bestmöglich zu schützen, sind alle baulichen Eingriffe im Bereich des 10m-Radius um die Bäume herum zu vermeiden. Hierzu sind folgende Maßnahmen auf Ebene der Baumentsetzung zu beachten und einzuhalten:

#### Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalarüberlastung, Oberflächenabflüsse in Hanglagen, etc.) zu wild anfließender Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende Schutz-Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlagen der Kleinterrassen, Lichteinfälle und des Einstiegs der Kleinterrassen o.Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann.

#### Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen müssen die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten der bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte um mind. 6 dB(A) unterschreiten. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Aggregate erreicht werden

#### Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (A1MBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie DIN 51 100. Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (45 m<sup>2</sup>/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Hierzu können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, da hier aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahme erst in 300 m Entfernung sein darf. Hier sind wiederum ca. 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann.

#### Vorhandener Baum (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

#### Vorhandene Strauchgruppe (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

#### Landschaftsschutzgebiet "Bayerisches Bodensee" (LSG 00388.01) im Sinne des § 26 BNatSchG; Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

#### Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wieder aufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachhaltig verändert. Durch das Verschleppungsverbot in § 12 Abs. 10 BBodSchV sind die Bodenfunktionen nach Schadstoffbelastung der Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen sind aus der Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 19315 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaßnahmen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen- und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingepangt werden. Hinfstellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitplan zum Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

#### Auf dem Baugrundstück wurden Auffüllungen bis ca. 3 m Tiefe angetroffen. Aufgrund der geringen Schadstoffbelastung ist zwar von keiner unmittelbaren Grundwassergefährdung auszugehen. Gemäß dem Vorsorgeprinzip sind die kompletten Aushubarbeiten dennoch von einem Geologen bzw. Sachverständigen nach § 18 BBodSchG begleiten zu lassen, um möglicherweise höher belastetes Material sicher erkennen zu können.

Die Entsorgung bzw. Verwertung des Aushubmaterials ist nach fachgerechter Schadstoff-Analytik (v.a. PAK, MKW, Schwermetalle) gemäß den gültigen abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

Nach Fertigstellung der Baugrube sind aus dem SOH- und Wandbereich flurstücksbezogene Proben zu entnehmen und ebenfalls auf die relevanten Schadstoff-Parameter zu untersuchen. Anhand dieser Ergebnisse kann beurteilt werden, ob die betreffenden Grundstücke aus dem Altlastenverdacht entlassen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer erforderlichen Bauwasserhaltung zuzug geförderter Grundwasser schadstoffbelastet sein kann. Eine Einleitung in den Bodensee ist nur zulässig, wenn das abzuleitende Wasser keine oder nur sehr geringe Schadstoffgehalte aufweist, sowie eine Abzweigung zur Reduzierung der Trübung des Bauwassers der Einleitung vorgeschaltet wird. Andernfalls ist das belastete Wasser mit einem Anschluss an die Kläranlage Lindau zuzuleiten. Dies ist im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens im Falle einer erforderlichen Bauwasserhaltung zu berücksichtigen.

#### Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenversickerungen dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

Sollte es bei der Gründung des Gebäudes zum Einbringen von Stoffen (z.B. mittels tieferreichenden Bohrpfählen, Spundwänden o.ä.) ins Grundwasser kommen, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Den entsprechenden Antragsunterlagen ist ein fachkundiger Nachweis beizufügen, dass durch die Gründung im Grundwasser keine Grundwasser-schwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen.

Sollte es bei der Gründung des Gebäudes zum Einbringen von Stoffen (z.B. mittels tieferreichenden Bohrpfählen, Spundwänden o.ä.) ins Grundwasser kommen, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Den entsprechenden Antragsunterlagen ist ein fachkundiger Nachweis beizufügen, dass durch die Gründung im Grundwasser keine Grundwasser-schwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen.

Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbau abzustimmen. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche sind gemäß der "Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Baustellen- und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingepangt werden. Hinfstellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitplan zum Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

#### Auf dem Baugrundstück wurden Auffüllungen bis ca. 3 m Tiefe angetroffen. Aufgrund der geringen Schadstoffbelastung ist zwar von keiner unmittelbaren Grundwassergefährdung auszugehen. Gemäß dem Vorsorgeprinzip sind die kompletten Aushubarbeiten dennoch von einem Geologen bzw. Sachverständigen nach § 18 BBodSchG begleiten zu lassen, um möglicherweise höher belastetes Material sicher erkennen zu können.

Die Entsorgung bzw. Verwertung des Aushubmaterials ist nach fachgerechter Schadstoff-Analytik (v.a. PAK, MKW, Schwermetalle) gemäß den gültigen abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

Nach Fertigstellung der Baugrube sind aus dem SOH- und Wandbereich flurstücksbezogene Proben zu entnehmen und ebenfalls auf die relevanten Schadstoff-Parameter zu untersuchen. Anhand dieser Ergebnisse kann beurteilt werden, ob die betreffenden Grundstücke aus dem Altlastenverdacht entlassen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer erforderlichen Bauwasserhaltung zuzug geförderter Grundwasser schadstoffbelastet sein kann. Eine Einleitung in den Bodensee ist nur zulässig, wenn das abzuleitende Wasser keine oder nur sehr geringe Schadstoffgehalte aufweist, sowie eine Abzweigung zur Reduzierung der Trübung des Bauwassers der Einleitung vorgeschaltet wird. Andernfalls ist das belastete Wasser mit einem Anschluss an die Kläranlage Lindau zuzuleiten. Dies ist im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens im Falle einer erforderlichen Bauwasserhaltung zu berücksichtigen.

#### Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenversickerungen dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

Sollte es bei der Gründung des Gebäudes zum Einbringen von Stoffen (z.B. mittels tieferreichenden Bohrpfählen, Spundwänden o.ä.) ins Grundwasser kommen, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Den entsprechenden Antragsunterlagen ist ein fachkundiger Nachweis beizufügen, dass durch die Gründung im Grundwasser keine Grundwasser-schwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen.

#### Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenversickerungen dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

#### Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenversickerungen dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

#### Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenversickerungen dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

#### Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenversickerungen dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

#### Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenversickerungen dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

#### Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenversickerungen dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

#### Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenversickerungen dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

#### Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenversickerungen dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

#### Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenversickerungen dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

#### Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenversickerungen dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

#### Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenversickerungen dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

#### Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenversickerungen dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

#### Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 19.06.2024, dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.06.2024 sowie dem Brandschutzkonzept in der Fassung vom 24.02.2024.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umriss- sowie auch die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachformen, die Dachneigung, Materialien zur Dachneigung, die Gliederung und das Material sowie die Farbe der Fassaden und die Freiraumplanung abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" wird die Begründung vom 19.06.2024 beifolgt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

#### Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat in der Sitzung vom 25.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 06.11.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 30.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Stadt Lindau (B) hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt  
Lindau (B),