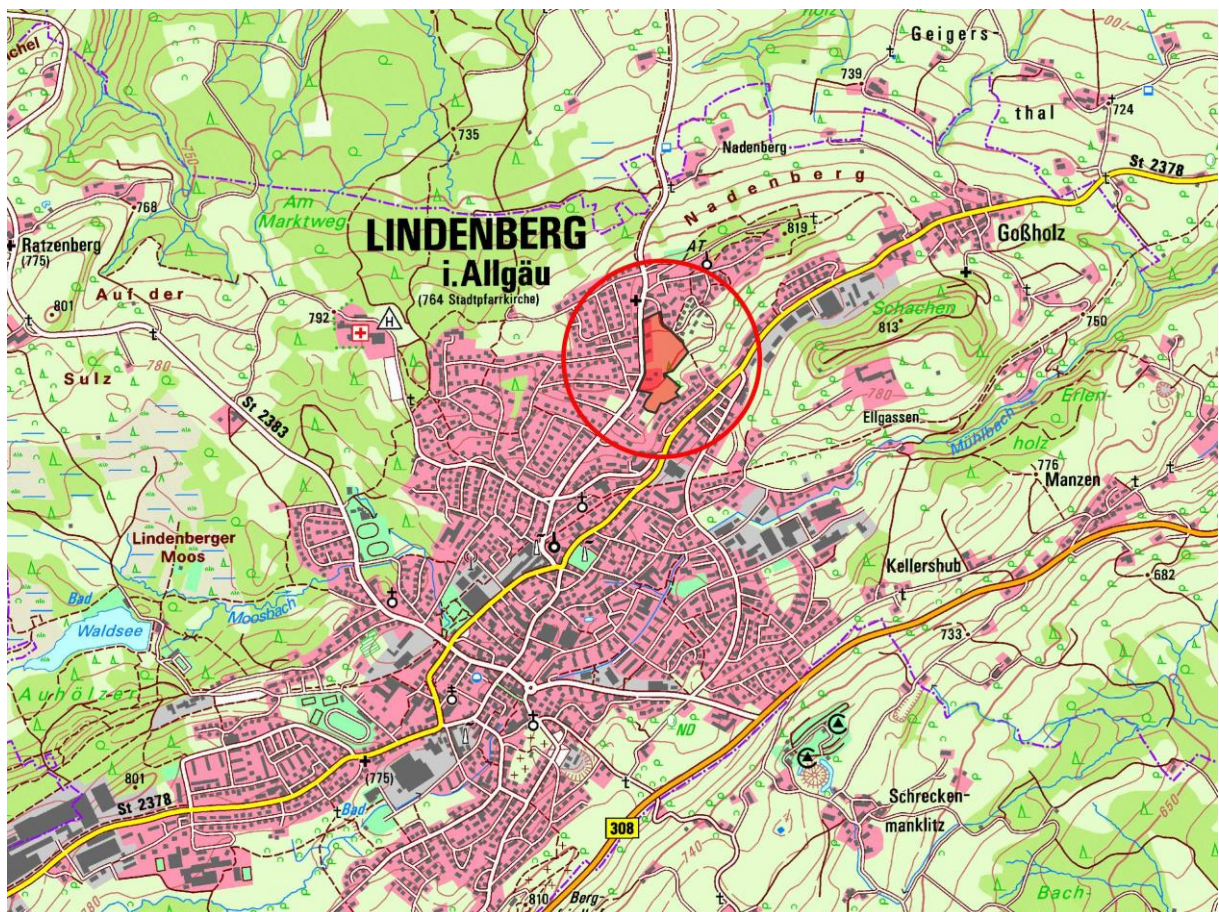


Stadt Lindenberg i. Allgäu

Bebauungsplan "Schwesternareal" und 4. Änderung des Bebauungsplans "Mittlerer Nadenberg"

Satzung und Begründung
Stand 07.11.2024



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

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan "Schwesternareal" und 4. Änderung des Bebauungsplans "Mittlerer Nadenberg"
Satzung und Begründung Stand 07.11.2024

AUFTRAGGEBER

Stadt Lindenberg i. Allgäu
Stadtplatz 1
88161 Lindenberg i. Allgäu

Telefon: 08381 803-0
Telefax: 08381 803-88
E-Mail: rathaus@lindenberg.de
Web: www.lindenberg.de



Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Eric Ballerstedt

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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



BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

Memmingen, den 07.11.2024



Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach BauGB	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenze	9
2.4	Verkehrsflächen	12
2.5	Grünflächen, Grünordnung	12
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
2.7	Sonstige Festsetzungen	17
3	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	22
3.1	Dachgestaltung	22
3.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	24
4	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	26
4.1	Planzeichen	26
4.2	Pflanzempfehlungen	27
4.3	Hinweise durch Text	29
B	Begründung	34
1	Planungsanlass und Systematik	34
2	Anwendbarkeit des § 215 a BauGB	34
3	Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen	36
4	Erfordernis der Planung	37
5	Übergeordnete Vorgaben	38
5.1	Landesentwicklungsplan Bayern 2023 (LEP 2023)	38
5.2	Regionalplan Region Allgäu	39
5.3	Flächennutzungsplan	40
5.4	Denkmalschutz	40
5.5	Erschließung	40
6	Festsetzungskonzept	41
6.1	Art der Baulichen Nutzung	41
6.2	Maß der Baulichen Nutzung	41

6.3	Bauweise und Baugrenzen	43
6.4	Verkehrsflächen und Erschließung	45
6.5	Grünordnung	45
6.6	Sonstige Festsetzungen	46
7	Konzept der Örtlichen Bauvorschriften	48
7.1	Dachgestaltung	48
7.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	49
8	Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	51
9	Klimawandel und Klimaanpassung	52
10	Artenschutz	53
11	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	55
11.1	Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	55
11.2	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen	57
12	Umweltprüfung und Umweltbericht	61
13	Flächenverteilung	62

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches	37
Abbildung 2: Rechtliche Zuordnung Ausgleichsfläche und Ökokontofläche (o.M.)	46
Abbildung 3: Beispielansicht Geländemodellierung Südseite Grundstück 19	50
Abbildung 4: Kompensationsfläche: Haussperling (K)	58

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach § 10 und § 215a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Stadt Lindenberg i. Allgäu den Bebauungsplan „Schwesternareal“ und 4. Änderung Bebauungsplan „Mittlerer Nadenberg“ in öffentlicher Sitzung am _____. als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 215 a BauGB zu Ende geführt. Da mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet wird, wird dem Bebauungsplan eine Umweltprüfung/Umweltbericht beigelegt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwesternareal“ und 4. Änderung Bebauungsplan „Mittlerer Nadenberg“ umfasst die Flurgrundstücke 303/13, 303/51, 307/2, 307/3, 307/12, 308/2 (Teilfläche), 1485, 1485/1, 1485/2, 1485/3, 1485/4 und 1491 (Teilfläche) bei einer Gesamtgröße von ca. 3,56 ha. Er ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom _____. 2022.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Schwesternareal“ und 4. Änderung Bebauungsplan „Mittlerer Nadenberg“ besteht aus dem Textteil vom _____. mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom _____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom _____. sowie ein Umweltbericht in der Fassung vom _____. beigelegt.

Die Inhalte des Bebauungsplans „Mittlerer Nadenberg“ soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches liegt, sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diese Bebauungspläne beziehen, werden durch diesen Bebauungsplan „Schwesternareal“ und 4. Änderung Bebauungsplan „Mittlerer Nadenberg“ vollständig ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Rechtsgrundlagen

- 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 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Präambel

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt 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.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans „Schwesternareal“ und 4. Änderung Bebauungsplan „Mittlerer Nadenberg“ im Wege der Berichtigung angepasst.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Schwesternareal“ und 4. Änderung „Mittlerer Nadenberg“ bestehend aus dem Textteil und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Lindenberg i. Allgäu, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Eric Ballerstedt

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Schwesternareal“ und 4. Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Nadenberg“ der Stadt Lindenberg i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 Bau in Kraft.

Lindenberg i. Allgäu,

den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Eric Ballerstedt

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schwesternareal“ und 4. Änderung des Bebauungsplans "Mittlerer Nadenberg“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Anlagen für sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO) sind nicht zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung



maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,4

Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 Satz BauGB durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu 50 % überschritten werden.

Darüber hinaus darf die zulässige Grundflächenzahl des Gebäudetyps 4 durch:

- Tiefgaragen und damit verbundene geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

WH =
max. 6,0m

Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in m § 16 Abs. 5 BauNVO

hier: 6,0 m

Es ist maximal die in der Typenschablone festgesetzte Wandhöhe zulässig.

Bei Satteldächern bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die maximal zulässige Wandhöhe am höchsten Punkt (i.d.R. Attika) des Gebäudes gemessen.

Bei Gebäuden des Typs 1 und 2 darf durch die Freilegung des Untergeschosses die maximal sichtbare Wandhöhe (bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut) auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite ebenfalls 6,0 m nicht übersteigen (2 sichtbare Vollgeschosse).

Sofern zulässige Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe an einer gedachten Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb dieser Bauteile.

Bei Gebäuden des Typ 4 (Gebäude mit Flachdächern) kann die maximal zulässige Wandhöhe durch ein zusätzliches sogenanntes „Staffelgeschoss“ um weitere 3,00 m erhöht werden. Daraus ergibt sich dann eine maximale Wandhöhe von 9,50 m. Staffelgeschosse definieren sich dadurch, dass die Geschossfläche des obersten Geschosses maximal 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses besitzen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FH =
max. 8,5m

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m

§ 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 8,5 m

Es ist maximal die in der Nutzungsschablone festgesetzte Firsthöhe zulässig.

Bei Satteldächern bemisst sich die maximal zulässige Firsthöhe von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) ausgehend am höchsten Punkt des Dachfirstes.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird nur die maximale Wandhöhe als oberer Bezugspunkt festgesetzt.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

ROK =
795m ü. NN

Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude als Höchstmaß

§ 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 795,00 m ü. NN

Die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes wird für jede Bauparzelle einzeln festgesetzt.

Bei den Grundstücken des Typen 5 darf die ROK für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes maximal +0,30 m über der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

Bei Typ 5 ist die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt, zuzüglich 0,30 m, ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss.

(s. Planzeichnung)

2.3 Bauweise und Baugrenze

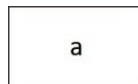
o

Offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Abweichende Bauweise

§ 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Hauptgebäude an die westliche Grundstücksgrenze, Nebengebäude und Garagen an die östliche Grundstücksgrenze heranzubauen (=Kettenhaustyp). Eine Ausnahme stellt das Grundstück GS 15 dar, das aufgrund seiner Lage als Eckgrundstück mit der abschließenden Gebäudekante nicht an die Parzellengrenze herangebaut werden muss.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



nur Einzelhäuser (E) zulässig

§ 22 Abs. 1 BauNVO

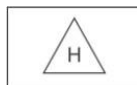
(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig

§ 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Nur Hausgruppen zulässig

§ 22 Abs. 1 BauNVO

Als Hausgruppen sind nur Kettenhäuser zulässig. Kettenhäuser definieren sich durch einseitige Grenzbebauung.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

hier: zwei

E = pro Einzelhaus

D = pro Doppelhaushälfte

Bei Typ 1 und Typ 2 darf die Bruttogeschossfläche der untergeordneten zweiten Wohneinheit maximal 40 m² betragen.

Die in der Typenschablone festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten darf nicht überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

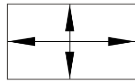


Firstrichtung zwingend

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

(s. Planzeichnung)



Firstrichtung, wahlweise

§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

(s. Planzeichnung)



Baugrenze

§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Balkone, Erker) ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

(s. Planzeichnung)



Umgrenzungslinie für unterirdische Garagen (TG)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Unterirdische Garagen (TG) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinien sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung für Garage/Carport

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Garagen/Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen/Carports sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

(s. Planzeichnung)

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

§§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nicht-überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig.

Pro Baugrundstück ist jeweils eine Nebenanlage gem. § 14 BauNVO zulässig.

Abstandsflächen Art. 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 BayBO.

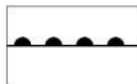
2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Abs. 6 BauGB

In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke zulässig.

(s. Planzeichnung)

2.5 Grünflächen, Grünordnung



Öffentliche Grünfläche

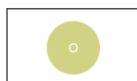
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Grünflächen sind als extensive Grünfläche mit durchgängiger Vegetationsdecke oder als Blühweise anzulegen. Eine Versickerung ist zulässig.

Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter Pflanzempfehlungen (Ziff. 4.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Die zu pflanzende Anzahl der Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen.

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind ausschließlich Gehölze aus der unter Pflanzempfehlungen (Ziff. 4.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. Die Lage der Anpflanzung ist variabel.

(s. Planzeichnung)

Private Grundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Je 500 m² (angefangene) private Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen. Die Lage der Anpflanzung ist variabel. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

Auf den Grundstücken GS 1 bis GS 8 sind als Gehölze ausschließlich Sträucher (keine Bäume) aus der unter Pflanzempfehlungen (Ziff. 4.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu pflanzen.



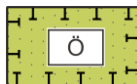
Bestandsbaum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Zu erhaltende Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten, abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen (Stammumfang mind. 16 cm). Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter Pflanzempfehlungen (Ziff. 4.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Während der Bauzeit sind die Bäume durch einen Bauzaun zu schützen, fachgerecht zu sichern und zu pflegen. Auf die DIN 18920 „Baumschutz auf Baustellen“ wird verwiesen.

(s. Planzeichnung)

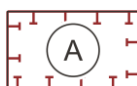


Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ökokontofläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

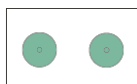
(s. Planzeichnung)

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB



Pflanzung einer wegbegleitenden Reihe von Hochstammobstbäumen, alte Ausprägung

Maßnahmen: Entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche soll zum Fußweg hin eine begleitende Baumreihe aus Hochstammobstbäumen gepflanzt werden. Als Pflanzabstände sind 10 bis 15 m vorgesehen. Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflocken sowie einen Verbisschutz

(für mindestens die ersten 5 Jahre) ist zu achten. Bei der Pflanzung der Obstbäume kann aus folgender Pflanzliste ausgewählt werden:

Äpfel: Jakob Fischer, Hauxapfel, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Geflammtter Kardinal, Schöner aus Boskoop, Brettacher, Rheinischer Bohnapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Ulmer Butterbirne, Gellerts Butterbirne, Frühe aus Trèvoux, Karcherbirne, Herzogin Elsa, Wilde Eierbirne, Kornbirne

Zwetschgen: Kriecherl Blau, Feilnbacher Zwetschge, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Sorten gepflanzt werden. Unzulässig sind jedoch Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

Pflege:

Die Obstbäume müssen regelmäßig (mindestens die ersten 10 Jahre) einem fachgerechten Pflege- und Erziehungsschnitt unterzogen werden, anschließend kann eine Unterhaltungspflege ausreichen.

Herstellungs- und Entwicklungsdauer: kurzfristig herstellbar, mittel- bis langfristige Entwicklung



Entwicklung zu einem mäßig extensiv genutzten artenarmen Grünland

Maßnahmen: Die Extensivwiese wird durch eine geeignete Neuan-
saat (auf ca. 20 - 30 % der Gesamtfläche der bestehen-
den Wiese) initiiert, ggf. ist in Absprache mit der UNB
eine vorherige Aushagerung der Fläche sinnvoll (z. B.
durch 4-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mahd-
gutes über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren bei voll-
ständigem Verzicht auf jegliche Düngung). Hierbei
sollte eine Mahdgutübertragung beziehungsweise
eine Saatguteinbringung aus geeigneten Spenderflä-
chen der näheren Umgebung der Fläche stattfinden.
In Absprache mit der UNB ist auch eine Ansaat mit ge-
bietseigenem Regiosaatgut denkbar. Vor der Neuan-
saat der Fläche muss die Grasnarbe streifenweise auf-
gefräst werden. Idealerweise wird die Fläche dann im
Herbst (Ende August bis Anfang September) angesät.
Nach der Saat muss das Saatgut angewalzt werden,
um den benötigten Bodenschluss zu erzielen.

Pflege:

Die Bewirtschaftung des Extensivgrünlands erfolgt un-
ter vollständigem Verzicht auf Dünger (sowohl mine-
ralischer als auch organischer), Pflanzenschutzmittel
und Mulchen. Vorgesehen ist eine zweimalige Mahd

mit Mähgutabfuhr. Die besten Mahdzeitpunkte sind die zweite Junihälfte und Ende Juli/Anfang August. In besonders wüchsigen Jahren kann eine dreimalige Mahd (Mitte Mai – Anfang Juli – Mitte August) sinnvoll sein. Die Mahdhäufigkeit ist dann- nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. Bei zunehmender Aushagerung kann auch eine einmalige Mahd ausreichend sein (Mitte Juli bis Ende August), was an diesem Standort (Braunerde aus Lösslehm) aber eher nicht zu erwarten ist. Bei jeder Mahd sollten räumlich-zeitlich alternierend ca. 10 % der Fläche als Brachestreifen belassen werden, wobei die artenreichsten Bestände ausgewählt werden sollen. Das Abräumen des Mähgutes ist erst nach ca. zwei bis drei Tagen unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten durchzuführen, um der Fauna Rückzugshabitate zu bieten.

Herstellungs- und Entwicklungsdauer: kurzfristig herstellbar, mittelfristige Entwicklungszeit



Entwicklung einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese mit Mulde

Maßnahmen: Oberhalb der bestehenden Böschung im östlichen, flach gelegenen Teil der Ausgleichsfläche soll durch eine Neuansaat und das Ausschleppen einer großen und flachen mähbaren Mulde ein Himmelsteich sowie eine Feuchtwiese entwickelt werden. Alternativ zur Neuansaat wäre hier eine Mahdgutübertragung von Spenderflächen (erstes Verzeichnis von geeigneten Spenderflächen liegt bei der uNB vor) durchzuführen. Abdichtung der Mulde mit ausreichend bindigem Material GU* (Kf-Wert < 1*10⁻⁹), Mächtigkeit 1 m, Einbau in mind. 4-5 Schichten, 95 % Proctordichte - Schafffußwalze, damit temporär Wasser in der Mulde verbleibt. Eine abschließende, bis zu 5 cm starke Oberbodenschicht ist auf das bindige Material aufbringen
Aussaart der gebietseigenen Saatgutmischung - Feuchtwiese - auf zuvor vorbereitetes Saatbett, frei von Wurzel- und Samenunkräuter, Feinplanie max. 5 cm oberflächennah fräsen, Anwalzen des Saatgutes für Bodenschluss und gleichmäßige Keimung, mind. 4 bis 5 Wochen ununterbrochene Feuchtigkeit - ggf. entstehende Fehlstellen nachsähen
Schröpfschnitt zur Niederhaltung schnell auflaufender Beikräuter und Gräser, Ausführungszeit: ca. 6 - 8 Wochen nach der Ansaat, Mahdgut verbleibt auf der

Fläche, Anzahl der Schnitte: 1, auf ca. 5 - 6 cm Wuchshöhe
Fertigstellungsschnitt im Zuge der Neuansaat aus naturschutzfachlicher Sicht nicht vor dem 15. Juni durchführen!

Pflege: Ein Zuwachsen der Mulden ist zu verhindern (Gehölze, Schilf, etc. ausstechen) und zu pflegen. Nachverdichten der Schutzlage bzw. darunter liegenden Lehmbabdichtung durch Walzen bei trockener Witterung nach der Frostgare im Februar/März, jährlicher Turnus.
Die Feuchtwiese ist einer ein bis zu dreimaligen Mahd pro Jahr zu unterziehen, je nach Wüchsigkeit und Befahrbarkeit, inklusive Mahdgutabfuhr, kein Mulchen, keine Düngung, kein Pestizideinsatz. Der erste Schnitt aus naturschutzfachlicher Sicht nicht vor dem 15. Juni durchzuführen, die weiteren ein bis zwei verbleibenden Schnitte sind je nach Wüchsigkeit/Befahrbarkeit, in einem Abstand von ca. 4-6 Wochen durchzuführen. Jeder Mahdgang unter Belassen von ca. 10 % Brachestreifen (krautreichere Bestände, räumlich alternierend). Das Mahdgut ist 2 - 3 Tage zu belassen, um der Fauna Rückzugsmöglichkeiten zu bieten und ein Aus Samen zu gewährleisten.

Herstellungs- und Entwicklungsdauer: kurzfristig herstellbar, mittelfristige Entwicklungszeit

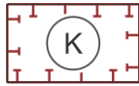


Entwicklung mäßig artenreicher Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

Maßnahmen: Auf der ostexponierten Böschung soll durch Ansaat mit einer gebietsheimischen artenreichen Blümmischung für Böschungen aus dem Ursprungsgebiet 17 mit hohem Anteil an Blumen ein artenreicher Saum entwickelt werden. Vor der Einsaat mit einer gebietsheimischen zertifizierten Regiosaatgutmischung (mesophile Säume) ist die Fläche zu grubbern und zu fräsen. Das Saatgut ist nach Ausbringung anzuwalzen.

Pflege: Späte Mahd alle zwei Jahre im September / Oktober, zeitlich und räumlich alternierend (jedes Jahr eine Hälfte), mit Abräumen des Mähgutes frühestens nach drei Tagen. Keine Düngung, kein Mulchen und kein Pestizideinsatz. Sollten invasive Neophyten auftreten (z. B. *Solidago canadensis*, *Impatiens glandulifera*), so kann bei Bedarf zur gezielten Bekämpfung eine Anpassung der Pflege notwendig werden. Das Vorgehen ist dann zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Lindau abzustimmen.

Herstellungs- und Entwicklungsdauer: kurzfristig herstell- und entwickelbar



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahme: Spatzenturm; Lage variabel)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Unmittelbar nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist ein Spatzenturm zur Kompensation von 12 Nistplätzen des Haussperlings zu errichten. Als Nahrungsraum und Sitzwarten sind ein Einzelbaum 1. Ordnung sowie sog. „Spatzenbüsche“ (z.B. Berberitzen, Liguster oder Kreuzdorn) zu pflanzen; Lage jeweils variabel.

(s. Planzeichnung)

2.7 Sonstige Festsetzungen



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bis zu einem Abstand von 26 m zur Fahrbahnmitte der Straße „Nadenberg“:

- Die Außenbauteile schützenswerter Räume nach DIN 4109 (z.B. Wohn- und Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gemäß den Anforderungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109-2:2018 berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel an der der Straße Nadenberg zugewandten Gebäudeseite von 67 db(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen der schützenswerten Räume sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf die der Straße „Nadenberg“ rückwärtigen Gebäudeseite (Südosten bzw. Osten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der schützenswerten Räume nach DIN 4109 benötigten Fensteröffnungen können für einzelne Räume zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. Fensterrahmen mit Walzenlüfter, Einzellüfter, zentrale Lüftungsanlage) ausgestattet werden.

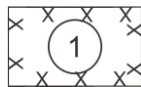


Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In einem Abstand von 26 m bis 39 m zur Fahrbahnmitte der Straße „Nadenberg“:

- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen der schützenswerten Räume sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf die der Straße „Nadenberg“ abgewandten Gebäudeseiten (Nordseite, Südseite, Ostseite) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der schützenswerten Räume nach DIN 4109 benötigten Fensteröffnungen können für einzelne Räume zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. Fensterrahmen mit Walzenlüfter, Einzellüfter, zentrale Lüftungsanlage) ausgestattet werden.

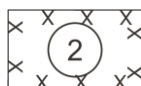


Hangsicherung

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

hier: Maßnahmen zur Sicherung der Hangstabilität



Einfriedung der Ausgleichsfläche durch ein Holzgeländer

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

hier: Einfriedung der Ausgleichsfläche durch ein Holzgeländer; regelmäßige Instandsetzung zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit

Luft verunreinigende Immissionen

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen ist unzulässig. Der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen darf nur gelegentlich durchgeführt werden (nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umwelt liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5-mal pro Monat erfolgt). Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von

Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN 517031-HP5 Ausgabe 2007 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.

Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone nicht zulässig.

Pro Grundstück ist eine Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5 m³ und einem Speichervolumen von mindestens 2 m³ (insgesamt also mind. 7 m³) herzustellen.

Als Überlauf an die RW-Kanalisation ist ein gedrosselter Abfluss von 0,15l/s je 100 m² befestigter Grundstücksgröße einzustellen.

Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortung des Bauwerbers an das Regenwassersystem anzuschließen, dauerhaft zu betreiben und zu warten.

Bodenversiegelung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

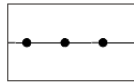
Bodenversiegelung sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Im Baugebiet sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster) zulässig.

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

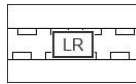
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung von unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung
(s. Planzeichnung)



Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Lindenberg i. Allgäu zur Umsetzung und Unterhaltung eines Schmutz- und Regenwasserkanals bzw. des jeweiligen Betreibers der Bestandsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Freifläche beidseitig der geplanten Leitung, die offengehalten werden muss. Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen sind nicht zulässig. Ausgehend vom tatsächlichen Verlauf ist beidseitig ein Schutzstreifen von mindestens 1,5m festzulegen. Die Freifläche für das Leitungsrecht hat eine Breite von 3,0 m.

(s. Planzeichnung)



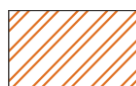
Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserzweckverband und der Stadt Lindenberg i. Allgäu zur Umsetzung und Unterhaltung von Entwässerungsmulden

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Freifläche beidseitig der geplanten Entwässerungsmulde, die als extensive Grünfläche offengehalten werden muss. Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen sind nicht zulässig. Ausgehend vom tatsächlichen Verlauf ist beidseitig ein Schutzstreifen von mindestens 1,0 m festzulegen. Die Freifläche für das Leitungsrecht hat eine Breite von 2,0 m.

Geländeveränderungen sind hier unzulässig. Ausgenommen hierfür ist die Errichtung des Regenwasserkanals und die Anlegung der Entwässerungsmulde.

(s. Planzeichnung)



Fläche für Schneelagerung

Fläche, die im Winter temporär zur Zwischenlagerung von Schnee genutzt werden kann.

Auf den anliegenden Grundstücken sind in einem Bereich von 0,50 m zur Fläche für Schneelagerung nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen.

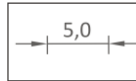
Insektenschutz

Außenbeleuchtungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtrahlung) zulässig.

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.



Bemaßung mit Angaben in Metern, z.B. 5,0

3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Dachgestaltung

SD/FD

Zulässige Dachformen

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude. Für Garagen/Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind.

Die Ausführung von untergeordneten Bauteilen (z.B. Wintergärten, Windfang, untergeordneter Anbau) ist ebenfalls als Flachdach zulässig.

Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50 % der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DN-....°

Dachneigung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Satteldach: 17-35°; Flachdach: 0-6°

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen gelten für Hauptgebäude.

Die Dachneigungen von Nebengebäuden und Garagen müssen der Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes entsprechen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern.

Solarthermie und Photo- voltaikanlagen

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Bei geneigten Dächern (SD) sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach mit einem maximalen Abstand von 0,35 m zur Dachhaut auszuführen.

Bei Flachdächern dürfen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Wandhöhe um max. 1,50m überschreiten und sind mit min. dem 1,5-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzuordnen.

Bei der Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen ist eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße unzulässig. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt.

Widerkehre und Zwerchgiebel	<p>Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile und Zwerchgiebel /Zwerchhäuser (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile, welche die Traufe unterbrechen) sind nicht zulässig.</p>
Dachaufbauten	<p>Pro Dachseite ist ein Dachaufbau (Dachgaube) zulässig.</p> <p>Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Minstdachneigung des Hauptgebäudes 27°- Maximale Gesamtbreite: 1/3 der Dachlänge- Mindestabstand zur Gebäudekante zur jeweiligen Giebelseite: 1,0 m- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,5 m
Materialien	<p>Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Als Dachdeckung für geneigte Dächer von</p> <ul style="list-style-type: none">- Hauptgebäuden- Garagen sowie- Sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt <p>ab einer Dachneigung von 17° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppenbedeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.</p> <p>Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.</p> <p>Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.</p> <p>Flachdächer sind extensiv zu begrünen.</p>
Farben	<p>Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Glänzende, glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.</p> <p>Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.</p> <p>Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.</p>

3.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Anzahl der Stellplätze

Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung im gesamten Baugebiet beträgt:

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
bis 40 m ²	1,0
ab 40 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die städtischen Vorschriften unbenommen (Stellplatzsatzung der Stadt Lindenberg i. A. in der jeweils gültigen Fassung).

Die bei Gebäuden des Typs 4 nachzuweisenden Stellplätze der Wohnungen sind vollständig unterirdisch in Tiefgaragen zu erstellen, ausgenommen hiervon sind Besucherstellplätze.

Fahrradabstellplätze

Es gilt die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellsatzung – FabS) in der jeweils gültigen Fassung.

Einfriedungen

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Einfriedungen sind nur als sichtdurchlässige Gitter- oder Lattenzäune oder als Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen (s. Pflanzliste) bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m für Zäune und 1,60 m für Hecken zulässig.

Geflechtzäune (z.B. Maschen), Gabionen oder Mauern sowie Einfriedungen mit Hecken aus Thuja oder Scheinzypressen oder sonstigen Nadelgehölzen sind unzulässig.

Sockelmauern, die nicht der Abstützung des Geländes dienen, sind unzulässig. Bei Einfriedungen ist ein Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante von mindestens 0,15 m einzuhalten.

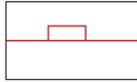
Nicht eingefriedet werden dürfen Stellplätze, die als Kfz-Stellplätze anzulegen und zu unterhalten sind, sowie der Straßenraum vor den Garagen. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

Bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von 0,70 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten (Stammmitte).

Stützmauern	<p>Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Stützmauern im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur dann zulässig, sofern sie für die Anpassung und Stabilisierung des Geländes auf Grund der vorhandenen Topographie erforderlich sind (z.B. zum Straßenraum). Sie sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- optisch zu gliedern, d.h. als Stützkonstruktionen mit Abstufungen auszuführen, bei denen die Höhe der einzelnen Stufen 1,20 m nicht überschreitet und- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen, bewehrter Erde etc.) und- dauerhaft zu begrünen und- gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,50 m zurück zu setzen
Gelände-modellierungen	<p>Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Für die Anpassung des Geländes sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen.</p> <p>Geländeänderungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,50 m betragen.</p> <p>Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.</p>
Gestaltung der privaten Grundstücksflächen	<p>Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Verwendung künstlichen Produkten, die natürlichem Rasen in Aussehen und Verwendung ähnlich sind, ist nicht zulässig. Schotter- bzw. Steingärten sind nicht zulässig.</p>

4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

4.1 Planzeichen



Abgrenzung Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Nadenberg“ gem. § 13 a BauGB



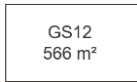
Abgrenzung des Bebauungsplans „Schwesternareal“ gem. § 13 b BauGB



Abgrenzung rechtskräftiger Bebauungsplan „Feriendorf Süd“ und 3. Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Nadenberg“ und 1. Änderung „Nadenberg Feriendorf BA1“



Grundstücksgrenze, Planung
(Vorschlag)



GS12
566 m²

Parzellennummer mit Flächengröße in m²
(Vorschlag)



Gebäude, Planung



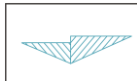
Garage/Carport, Planung



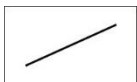
Gebäude, abgebrochen



Mulde, Planung



Sichtdreieck

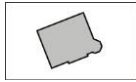


Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



602

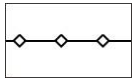
Flurnummern, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



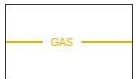
Bestandsgebäude



Höhenlinie



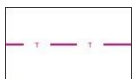
Elektroleitung, Bestand



Gasleitung, Bestand



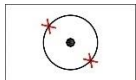
Wasserleitung, Bestand



Telekomleitung, Bestand



Vodafone, Bestand



Bestandsbaum, zu roden

4.2 Pflanzempfehlungen

Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Garten und Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Obstbaumarten

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Bäume II. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Es können aber auch andere krankheits- und klimaresistente, örtlich bekannte und bewährte Baumarten gepflanzt werden. Hierzu wird auf die sog. Liste „Klimabäume“ der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau verwiesen.

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen/Ranker

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘

Neben den aufgeführten Arten können auch andere heimische und insektenfreundliche Laubsträucher und Laubbäume gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

4.3 Hinweise durch Text

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsgebot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Gebäuden, unvermeidbaren Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung. Falls dabei wider Erwarten eine Fledermaus gefunden wird ist der örtliche Fledermausbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Lindau), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuzuführen zu lassen.

Bei der Baufeldfreimachung und ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Es wird empfohlen, Glasfronten derart auszuführen, dass Vogelschlag vermieden wird, beispielsweise durch die Verwendung von nicht spiegelnden farbigen / halbtransparenten Scheiben und / oder Glas mit hochwirksamer Markierung. Es wird empfohlen, auf verglaste Eckbereiche zu verzichten.

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 und 2, Art. 12 BayBodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Archäologische Funde

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch die Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoss der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

Bodenschutz

Die 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 werden 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 nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsgebot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

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

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, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

Brandschutz

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung vom Februar 2007 – AIIMBI Nr. 15/2008) zu errichten. Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind Zufahrten

oder Durchfahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt werden. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m³/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, d.h. 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. Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Ausstattung mit Hydranten ist gem. Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern auszulegen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20 m, von mehr als 7,20 m ein genormtes Hubrettungsgerät. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Hangwasser

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein.

Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächte, sowie Haus- und Terrasseneingänge zu legen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 WHG zu entnehmen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. Die Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Niederschlagswasser

Bei der Beurteilung und Bemessung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Regelungen des DWA Merkblatts M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblattes A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Auf die technischen Anforderungen an die Regenrückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 und für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 wird hingewiesen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Lindau prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Naturschutz

Die Anlage eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Baugrund

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden, sofern die Gebäudelasten auf die tragfähigen Moräneschichten abgetragen werden. Auf das bestehende Gutachten „Baugrunderkundung“ (Geo-Consult) vom 21.12.2020 sowie Ergebnisse der Standsicherheitsberechnungen (Geo-Consult) vom 20.10.2022 wird verwiesen.

Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfungen, Bohrungen).

Ergänzende Hinweise

Für die Erschließung des Gebiets ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Lindenberg i. Allgäu behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor. Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden sowie einheitliche Materialien und Dachfarben (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Die Errichtung von Zweitwohnungen wird in dem Wohngebiet über Notarverträge ausgeschlossen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Lindenberg i. Allgäu erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt Lindenberg i. Allgäu und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Nicht öffentlich zugängliche Vorschriften

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde liegenden, nicht öffentlichen Vorschriften und Regelwerke können ebenso bei der Stadt Lindenberg i. Allgäu während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Am 16.12.2019 hat die Stadt Lindenberg i. Allgäu die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwesternareal“ und 4. Änderung Bebauungsplan „Mittlerer Nadenberg“ beschlossen. Der nördliche Teilbereich wird gemäß § 13a BauGB, der südliche Teilbereich wird gemäß § 215 a Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im nördlichen Stadtgebiet zu schaffen. Durch den Bebauungsplan „Schwesternareal“ und 4. Änderung Bebauungsplan „Mittlerer Nadenberg“ soll damit Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Dies ist erforderlich, um die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung auch mittel- und langfristig zu sichern. Zudem stellt die Ausweisung eine sinnvolle Neugestaltung des nicht mehr genutzten Areals des Schwesternerholungsheim des Ordens der Barmherzigen Schwestern und zudem eine Nutzung einer Potenzialfläche im Innenbereich dar. Für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Nadenberg“ werden durch die Ausweitung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Erweiterung der Baugrenzen die Möglichkeiten der Bebauung entsprechend erweitert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwesternareal“ und 4. Änderung Bebauungsplan „Mittlerer Nadenberg“ erfolgt für den nördlichen Bereich im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dies ist möglich, weil es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei ca. 2300 m² und damit deutlich unter 20.000 m² liegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Der südliche Teilbereich wurde nach § 13 b BauGB vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet und wird nach Maßgabe des § 215a Abs. 1 BauGB abgeschlossen. Dies ist möglich, weil durch den Bebauungsplan Baurecht für eine Wohnnutzung im Anschluss an einen bebauten Ortsteil geschaffen wird. Ferner liegt die Grundfläche bei ca. 4980 m² und damit unterhalb dem gesetzlichen Schwellenwert im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 10.000 m². Da erheblichen Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, können § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB nicht angewendet werden, weshalb mittels des beigefügten Umweltberichts eine Umweltprüfung durchgeführt wird.

Der Flächennutzungsplan im betroffenen Bereich wird im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

2 Anwendbarkeit des § 215 a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13 b BauGB mit Aufstellungsbeschluss am 22.11.2021 begonnen. Der Bebauungsplan

begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von bis zu 10.000 m². Er schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Im Bebauungsplan wird Bauland in einer Gesamtfläche von ca. 18.147 m² (s. Ausführungen in Kap. 4) ausgewiesen. Unter Einbezug der jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen (0,40; 0,35) ergibt sich daraus eine gesamte Grundfläche von 6.743 m² (s. nachfolgende Tabelle). Damit liegt das Vorhaben unterhalb der Maßgabe von 10.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des seinerzeit geltenden §13 b BauGB sowie des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Tabelle 1: Ermittlung der Grundfläche gesamt

	Größe in m ²	GRZ	GR in m ²
GS 1	727	0,4	290,8
GS 2	764	0,4	305,6
GS 3	608	0,4	243,2
GS 4	611	0,4	244,4
GS 5	613	0,4	245,2
GS 6	699	0,4	279,6
GS 7	580	0,4	232
GS 8	697	0,4	278,8
GS 9	437	0,4	174,8
GS 10	477	0,4	190,8
GS 11	660	0,4	264
GS 12	651	0,4	260,4
GS 13	380	0,4	152
GS 14	378	0,4	151,2
GS 15	498	0,4	199,2
GS 16	1110	0,4	444
GS 17	1208	0,4	483,2
GS 18	680	0,4	272
GS 19	695	0,4	278
GS 20	1696	0,35	593,6
GS 21	1680	0,35	588
GS 22	1635	0,35	572,25
			6743,05

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes zur Unanwendbarkeit des § 13b BauGB (Überplanung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung) besteht nach Änderung des BauGB die Möglichkeit, Bauleitplanverfahren, die gemäß § 13b BauGB begonnen wurden, unter Anwendung der neuen Überleitungsvorschriften im § 215a BauGB abzuschließen.

Demnach können Verfahren, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des § 215a Abs.3 BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Sofern nach einer Vorprüfung des Einzelfalles erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht ausgeschlossen werden können, ist dabei eine Umweltprüfung durchzuführen und der projektbedingt verursachte Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Das Absehen vom Gebot der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleibt bestehen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde als Beteiligungsverfahren im Rahmen des bisherigen §13b-Verfahrens bereits durchgeführt. Da im vorliegenden Fall bereits vorab die zu erwartenden Umweltauswirkungen hinsichtlich Immissions- und Artenschutzes untersucht wurden und mit der Überplanung eine nicht unerhebliche Bodenversiegelung einhergeht, wurde von der Vorprüfung des Einzelfalles abgesehen und eine Umweltprüfung und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

3 Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwesternareal“ und 4. Änderung „Mittlerer Nadenberg“ befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Lindenberg i. Allgäu. Das Baugebiet liegt ca. 1,0 km nördlich des Stadtzentrums befindet sich auf einer Höhe von ca. 800 m ü. NHN.

Das Baugebiet schließt dabei direkt an die Straße „Nadenberg“ im Westen an. Die Bestandsgebäude innerhalb des überplanten Bereichs sollen abgebrochen werden.

Das Plangebiet selbst ist durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt. Westlich entlang der Straße „Nadenberg“, östlich im neuen Baugebiet „Feriendorf Süd“ sowie südlich entlang der Straße „Auf der Schanz“ befinden sich vor allem Wohngebäude. Die Fläche auf den Fl.Nrn. 1485 und 307/2, Gemarkung Lindenberg i. Allgäu, werden derzeit als Wiesenfläche genutzt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurgrundstücke 303/13, 303/51, 307/2, 307/3, 307/12, 308/2 (Teilfläche), 1485, 1485/1, 1485/2, 1485/3, 1485/4 und 1491 (Teilfläche) bei einer Gesamtgröße von ca. 3,56 ha.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches

Das Gelände weist im Geltungsbereich ein Gefälle auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Südosten hin fallend. Die Anschlüsse an die bereits vorhandene Bebauung und die vorhandene Erschließung ist als unproblematisch zu erachten.

4 Erfordernis der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwesternareal“ und 4. Änderung Bebauungsplan „Mittlerer Nadenberg“ dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Das Gebiet liegt teilweise auf der Fläche des Schwesternerholungsheim des Ordens der Barmherzigen Schwestern, welches nicht mehr genutzt wird. Auf diesen Flächen soll eine Nachnutzung mit Wohnbauflächen ermöglicht werden. Durch die vorliegende Planung nutzt die Stadt Lindenberg i. Allgäu Potenziale der Innenentwicklung sowie Nachverdichtungspotenziale und erfüllt somit bereits die landesplanerischen Vorgaben. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Stadtverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Als kinderreiche Kommune soll Lindenberg i. Allgäu auch zukünftig für junge Familien attraktiv gehalten und in diese Richtung weiterentwickelt werden. Dies ist notwendig, um auch weiterhin mittel- und langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erhalten zu können. Dabei lässt sich auch feststellen, dass der Bereich des Hauptortes, u.a. auf Grund seiner bestehenden und im Gemeindegebiet am Stärksten

entwickelten Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Bäckerei, Kirche etc.) noch vor den anderen Ortsteilen in der Gunst möglicher Bauherren steht. Auf Grund dieser Tatsache wurde die Bauleitplanung im Bereich des Hauptortes konkret ins Auge gefasst, um diesen bewusst zu stärken. Nachdem Teile des beplanten Gebiets planungsrechtlich als sog. Außenbereich im Innenbereich einzustufen sind, wurde der aktuelle sowie der künftige Bedarf an Flächen zur Wohnraumentwicklung in der Stadt Lindenberg im Allgäu im Rahmen der „Wohnraumbedarfsanalyse Teil I – Relativer Bedarf“ (LARS consult GmbH, Stand 12.05.2023) analysiert. Im Ergebnis wird darin ein ermittelter Bedarf von ca. 24 ha bis zum Jahr 2039 festgestellt. Anzumerken ist, dass die Siedlungsdichte mit 38,98 WE/ha für eine Stadt im ländlichen Raum bereits relativ hoch ist. Im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden sollte bei den zukünftigen Gebietsausweisungen weiterhin auf eine angemessene Dichte und entsprechende Wohntypologien geachtet werden. Das Planungskonzept der Wohnbebauung im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Schwesternareal“ und 4. Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Nadenberg“ im Norden der Stadt Lindenberg sieht eine sinnvolle Nachverdichtung und Innenentwicklung mit einer Nutzungsdurchmischung bzgl. der baulichen Dichte aus Mehrfamilienhausbebauung, Kettenhausbebauung sowie Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern vor. Ebenso ist die Schaffung von öffentlichen Grünflächen sowie der Erhalt einer innerörtlichen Grünfläche und zugleich die Aufwertung dieser zur Anerkennung einer Ökokontofläche vorgesehen. Die höhere Dichte in Teilen der geplanten Wohnbebauung entspricht einem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden als zentrales Handlungsfeld für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung. Dringend benötigter Wohnraum soll so flächensparend geschaffen und die Stadt Lindenberg als Wachstumsort gestärkt werden. Beim ermittelten Bedarf ist ebenfalls ersichtlich, dass durch die Baurechtschaffung im Bebauungsplangebiet „Schwesternareal“ und 4. Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Nadenberg“ der gesamte festgestellte Wohnraumbedarf nicht annähernd gedeckt werden kann. Denn von der Fläche von ca. 3,56 ha des gesamten Plangebiets bleibt rund ein Drittel als künftige Ökokontofläche (ca. 12.352 m²) und somit als innerörtliche Grünfläche erhalten und steht somit dauerhaft nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung, weitere ca. 2.526 m² werden als öffentliche Grünfläche ebenso keiner Bebauung zugeführt und zum Teil werden auch Bestandsflächen (ca. 5.007 m²) im Bereich der Nadenbergstraße (sog. „Ärztelhäuser“) zur dortigen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung überplant. Somit verbleiben nach Abzug weiterer ca. 2.575 m², die für die öffentlichen Verkehrsflächen (abzüglich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Nadenbergstraße) erforderlich werden, in der Summe lediglich ca. 12.473 m² (1,24 ha) Nettobauland.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Durch die vorliegende Planung nutzt die Stadt Lindenberg i. Allgäu Potenziale der Innenentwicklung sowie Nachverdichtungspotenziale. Zur Erreichung dieses Ziels erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5 Übergeordnete Vorgaben

5.1 Landesentwicklungsplan Bayern 2023 (LEP 2023)

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplans Bayern des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

Ziel 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Ziel 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Ziel 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

Ziel 2.1.5 Anhang 1

Festlegung der Stadt Lindenberg i. Allgäu als Mittelzentrum

Ziel 2.2.1 und Anhang 2 „Strukturkarte“

Lage im allgemeinen ländlicher Raum

Ziel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Regionale Grünzüge, Vorranggebiete oder schutzbedürftige Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018).

5.2 Regionalplan Region Allgäu

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Allgäu (in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007) maßgeblich:

Ziel A II 2.2 Ökologische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume

Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.

Ziel B V 1.3 Siedlungsstruktur

Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Hohenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Ziel B V 1.7 Siedlungsstruktur

Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landchaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Ziel B V 2.3 Freizeitwohngelassenheiten und Campingplätze

Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelassenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplans Allgäu.

5.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Lindenberg i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Nutzung Wohnbauflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen dargestellt. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 215a BauGB kann von einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren abgesehen werden. Der Flächennutzungsplan wird in der Folge berichtigt. Die zeitnahe Anpassung der Berichtigung wird empfohlen.

5.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Für Bodeneingriffe ist generell eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.5 Erschließung

Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Straße „Nadenberg“ im Westen und nördlich über die Straße „Am Feriendorf“ an den „Mühlweg“ verkehrlich angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an weitere Straßen im Gemeindegebiet sowie überörtliche Anbindungen.

Die Buslinien 133, 11 und 13 binden das Baugebiet über Haltestellen in der Straße „Nadenberg“ und der „Goßholzer Straße“ an das öffentliche Verkehrsnetz an. Diese sind in wenigen Gehminuten vom Plangebiet erreichbar.

Vom geplanten Wohngebiet ausgehend, besteht Anbindung an vorhandene Fußwege.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden gem. § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO ausgeschlossen, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotenzial der Planung hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering zu halten.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

Gemäß dem Grundsatz des Flächensparens ist es Ziel des Bebauungsplans, eine angemessene Dichte zu erreichen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und entspricht grundsätzlich auch der Regionalplanung. Gleichzeitig schafft die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ausreichenden Spielraum bei der Verwirklichung der möglichen Bebauung. Die maximale GRZ beträgt dabei entweder 0,35 für die großen Grundstücke mit Einzelhäusern (Typ 5) oder 0,4 für die kleineren Grundstücke mit Einzel- oder Doppelhäusern (Typ 1 und 2) sowie die Grundstücke, auf denen Kettenhäuser (Typ 3) und Mehrfamilienhäuser (Typ 4) vorgesehen sind.

Darüber hinaus darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. GRZ, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Für Tiefgaragen wird für Typ 4 generell eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,8 zugelassen. Dadurch soll insbesondere im Hinblick auf die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ausreichend Spielraum für die Errichtung von Tiefgaragen geschaffen werden. Tiefgaragen sind als unterirdische Bauwerke nicht städtebaulich wirksam und schaffen mehr Raum für den ruhenden Verkehr, der bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern im stärkeren Maße vorhanden sein wird.

Gebäudehöhen; Haustypen

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK) in Metern über NN soll für die Hauptgebäude sichergestellt werden, dass sich die Baukörper bestmöglich in das Bestandsgelände einfügen. Damit soll vermieden werden, dass Grundstücke zu stark modelliert oder

aufgefüllt werden. Unnötige Abgrabungen bzw. Verfüllungen sollen grundsätzlich vermieden werden bzw. nur dort nur dort zulässig sein, wo dies aus funktionaler bzw. städtebaulicher Sicht erforderlich ist (Straßenraum, Entwässerung, Bebaubarkeit des Grundstückes, barrierefreier Zugang etc.).

Bei der Festsetzung der ROKs wurde besonders Wert daraufgelegt, dass in dem hängigen Gelände in Zukunft keine Gebäude entstehen können, welche durch die Freilegung der von der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite 3- oder mehrgeschossige Ansichten preisgeben. Dies ist eine wichtige städtebauliche Zielsetzung der Stadt für die geplante Bebauung der Gebäude des Typs 1 und des Typs 2. Aus diesem Grund wurden für die einzelnen Grundstücke individuelle ROK-Höhen festgesetzt. Diese liegen zum Großteil unterhalb der maßgeblichen Erschließungsstraße, so dass die festgesetzten Wand- und Firsthöhen von 6,0 m und 8,5 m nicht darüber hinwegtäuschen sollen, dass in der Regel von der Erschließungsstraße aus gesehen eingeschossige Gebäudeansichten entstehen. In der Ansicht auf der abgewandten Gebäudeseite sind 2-geschossige Baukörper möglich. Die maximal zulässige sichtbare Wandhöhe der Gebäude auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite darf ebenfalls die maximal zulässige Wandhöhe nicht übersteigen (z.B. durch Freilegung des Untergeschosses). Diese Festsetzung wurde bewusst getroffen, um insbesondere in den steilen Hanglagen zu hohe, hangabwärts gerichtete Wandflächen zu vermeiden und somit das Erscheinungsbild – insbesondere aus gut einsehbarer südlicher Seite – so verträglich wie möglich zu gestalten. Wird unter voller Abschöpfung der maximal zulässigen ROK die talseitige Wandhöhe mit mehr als den zulässigen 6,0 m frei sichtbar, ist im Rahmen der Möglichkeiten der zulässigen Geländeänderungen sicherzustellen, dass die Festsetzung eingehalten wird. Andernfalls kann die maximal zulässige ROK nicht ausgeschöpft werden.

Die ROK wird nur für das Hauptgebäude festgesetzt. Auf eine Regelung für Garagen /Carports und Nebengebäude wurde bewusst verzichtet, um so die Situierung auf unterschiedlichen Geländeneiveaus zu ermöglichen und die Erschließung/Grundstückszufahrten funktional zu optimieren (aufgrund der topographischen Gegebenheiten). Zugleich wird dadurch eine gewisse Abwechslung ohne größere Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes ermöglicht.

Die Entwicklung der Gebäudehöhen ergibt sich aus der festgesetzten ROK mit den zulässigen Wand- und Firsthöhen in Kombination mit den Möglichkeiten der maximal zulässigen Geländeänderungen. Diese Festsetzungen bestimmen zusammen mit den Baugrenzen sowie der Dachform und -neigung im Wesentlichen die möglichen Haustypen.

Dabei wurden zwei verschiedene Höhentypen entwickelt. Für den Haustyp 4 werden maximale Wandhöhen festgesetzt, die um weitere 3,0 m für die Errichtung eines in seiner Grundfläche reduzierten Staffelgeschosses erweitert werden können. Die maximale Höhe begrenzt die Gebäude nach oben, so dass die gewünschte, räumliche Wirksamkeit erzielt wird. Auf die Festsetzung von Minimalhöhen wird hier verzichtet.

Tabelle 2: Übersicht Gebäudetypen

Typ 1-2, 5	WHmax = 6,0 m FHmax = 8,5 m
------------	--------------------------------

	SD DNSD = 17-35°
Typ 3	WHmax = 6,0 m FHmax = 8,5 m SD/FD DNFD = 0-6° DNSD = 17-35°
Typ 4	WHmax = 6,5 m + 3,0 m = 9,5 m FD DNFD = 0-6°

Im Zuge der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass anfallendes Niederschlagswasser und evtl. auftretendes Hangwasser der öffentlichen Verkehrsfläche abgeführt wird und nicht auf die Baugrundstücke fließen kann. Dies ist nach technischem Stand möglich.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Es wird die offene (o) Bauweise festgesetzt. Diese kann als Einzelhaus oder Doppelhaus errichtet werden. Für die Kettenhausbebauung (Typ 3) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, um auf die Besonderheit dieses Gebäudetyps, insbesondere bezüglich der Gebäudesituierung genauer eingehen zu können. In der abweichenden Bauweise sind Hauptgebäude an die westliche Grundstücksgrenze heranzubauen. Ausnahme stellt das Grundstück GS15 dar, das aufgrund seiner Lage als Eckgrundstück mit der abschließenden Gebäudekante nicht an die Parzellengrenze herangebaut werden muss.

Für sämtliche bauliche Anlagen gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß der Bayerischen Bauordnung.

Wohneinheiten

Ein Großteil des Geltungsbereichs (Typ 1-3; 5) soll der Schaffung von Wohnraum insbesondere für junge Lindenberger Familien dienen bzw. zur Möglichkeit der Erweiterung der bestehenden Wohnhäuser (Typ 5) beitragen. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten auf max. 1 (Typ 3)

bzw. max. 2 (Typ 1, Typ 2 und Typ 5) pro Wohngebäude wird hier eine unangemessene Verdichtung und das Entstehen von Mehrfamilienhäusern vermieden. Hierzu trägt auch bei, dass bei Typ 1 und Typ 2 die Bruttogeschossfläche der untergeordneten zweiten Wohneinheit maximal 40 m² betragen darf.

Für Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken GS 16 und 17 (Typ 4) wird zur Ermöglichung von Geschosswohnungsbau die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht begrenzt.

Firstrichtung

Im Großteil des Geltungsbereichs ist die Firstrichtung zwingend vorgegeben.

Innerhalb der (auch von Weitem) einsehbaren Bereiche des Geltungsbereichs ist die Firstrichtung festgesetzt (Typ 1, Typ 3 und Typ 5). Dies dient der Offenhaltung von Sichtachsen Richtung Süden und Osten aus dem Baugebiet heraus sowie einem homogenen Erscheinungsbild des Baugebiets zum Stadtzentrum hin. Die Erschließung der Grundstücke und der Gebäude sowie die Anordnung der Gartenflächen wurden bei der Festsetzung berücksichtigt. Ein qualitätsvolles, zeitgemäßes und energieeffizientes Wohnen ist trotz der Festsetzung der Firstrichtung gewährleistet.

Im Bereich der Grundstücke GS 9 und GS 10 (Typ 2) ist die Firstrichtung frei wählbar. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Struktur des neuen Wohngebiets bzw. des Erscheinungsbildes des Baugebiets nach außen ist durch die frei wählbare Firstrichtung in diesem zentral im Baugebiet liegenden Bereich nicht zu erwarten. Vielmehr soll den Bauherren auch in Kombination mit der wählbaren Bauweise als Einzelhaus oder Doppelhaus der notwendige Spielraum gegeben werden, durch die wählbare Ausrichtung ihre Wohnsituation und Grundstückseinteilung /-erschließung zu optimieren.

Abweichungen der Firstrichtungen von jeweils bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind möglich.

Im Bereich der Grundstücke GS 16 und GS 17 (Typ 4) ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern zur Ermöglichung von modernen Wohnformen vorgesehen und daher keine Festsetzung der Firstrichtung erforderlich.

Baugrenze

Die Baugrenzen sind im Sinne einer flexiblen Ausgestaltung der Grundstücke unter Einhaltung des von der BayBO geforderten Mindestabstandes von mindestens 3,0 m weit gefasst. Überschreitungen sind dabei in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m mit untergeordneten Bauteilen zulässig.

Unterirdische Garagen (TG) sowie Garagen/Carports bzw. Nebenanlagen und nicht-überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze sowie innerhalb der jeweiligen Umgrenzungslinie zulässig. Nicht-überdachte Stellplätze und Nebengebäude dagegen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Um „Wildwuchs“ zu vermeiden darf maximal ein Nebengebäude pro Bauparzelle errichtet werden.

6.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Lindenberg i.A.. Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Nadenberg“ sowie über den „Mühlweg“ und die Straße „Am Feriendorf“ im nord-östlich anschließenden Baugebiet „Feriendorf Süd“.

Die innere Erschließung erfolgt durch einen Ringschluss der Straße „Am Feriendorf“ an die Straße „Nadenberg“. Derzeit besteht hier eine Baustraße, die im Rahmen der Erschließung des benachbarten Baugebiets „Feriendorf Süd“ errichtet wurde. Die neue Verbindung wird im westlichen Bereich des Geltungsbereichs im Bereich der Straße „Nadenberg“ nach Süden verlegt und entsprechend den topographischen Gegebenheiten im Baugebiet verschwenkt. Eine Stichstraße bindet die südlichen Bauparzellen an die Verbindungsstraße an. Der Stich, der nach Südwesten abknickt, verfügt einen Wendehammer sowie Besucherstellplätze und eine Fläche für die Schneelagerung.

6.5 Grünordnung

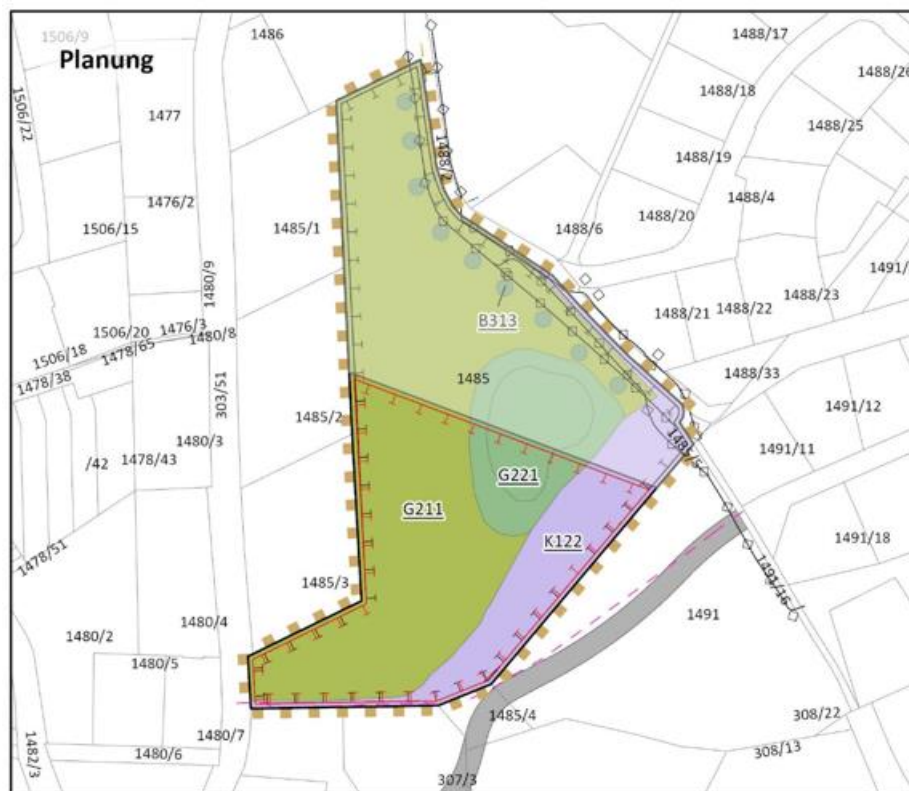
Ziel der Grünordnung ist für eine möglichst durchgängige Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen zu sorgen, die die Aufenthaltsqualität des Wohnquartiers einerseits anhebt und andererseits die Einbindung der Bebauung in die umgebende Bebauung ermöglicht.

Geplante öffentliche Grünflächen zwischen der Kettenhausbebauung und der Einfamilienhausbebauung sowie im Bereich des Tobels zwischen den Grundstücken GS 8 und GS 18 lockern das Plangebiet als Grünzonen auf und schaffen eine innerörtliche Begrünung. Hier sollen jeweils zwei Bäume gepflanzt werden. Dadurch wird eine angemessene Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

Dazu soll im Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich der Kettenhausbebauung die bestehende Linde erhalten werden. Im Südwesten des Grundstücks GS 15 soll der Bestandsbaum erhalten werden. Die zu erhaltenden Bäume dienen einerseits einer ökologischen Aufwertung und gleichzeitig einer Aufwertung im Sinne des Landschaftsbildes. Zudem dienen diese in den heißen Sommermonaten als Schattenspender und sorgen für ein ausgeglicheneres Klima innerhalb des Plangebietes. Um den dauerhaften Erhalt der Bäume sicherzustellen, sind zu die zu erhaltenden Bäume während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen, zu sichern und zu pflegen. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen als zu erhalten festgesetzte Bäume ausfallen, sind sie durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Der Bebauungsplan sieht ebenfalls eine Durchgrünung der privaten Bauparzellen mit einheimischen Gehölzen vor. Je 500 m² (angefangene) private Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Die Lage der Anpflanzung ist variabel.

Auf den Grundstücken GS 1 bis GS 8 sind als Gehölze ausschließlich Sträucher (keine Bäume) aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen, um die Sichtachsen im Baugebiet Richtung Süden und Osten offenzuhalten.



- B313 - Einzelbäume, alte Ausprägung (12 WP abzgl. timelag von 2 WP)
- G221 - Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese mit Mulde (9 WP abzgl. Entwicklungsziel von 1 WP)
- G211 - Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (6 WP)
- K122 - Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockner Standorte (6 WP)
- Einfriedung der Ausgleichsfläche durch ein Holzgeländer

Abbildung 2: Rechtliche Zuordnung Ausgleichsfläche und Ökokontofläche (o.M.)

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist die Umsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einer Ausgleichsfläche sowie einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ökokontofläche vorgesehen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Lindau wurde hierfür ein eigenes Konzept erarbeitet. Der Vollzug der Ökokontofläche wurde in einem separaten Verfahren erbracht und die Fläche ans zuständige Landesamt für Umwelt gemeldet. Abbildung 2 zeigt die Aufteilung und rechtliche Zuordnung der Ausgleichsfläche und der Ökokontofläche mit dem Maßnahmenplan sowie in der Legende eine Kurzbeschreibung der Einzelmaßnahmen.

6.6 Sonstige Festsetzungen

Immissionsschutz

Auf den geplanten Geltungsbereich wirken die Straßenverkehrslärmimmissionen der in westlicher Richtung angrenzenden Straße „Nadenberg“ ein.

Gemäß der schalltechnischen Grobschätzung der Straßenverkehrslärmimmissionen der Straße „Nadenberg“ des Büro Sieber vom 14.09.2015 (Rasterlärmkarte) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Hasenbank“ ist bis zu einem Abstand von 39 m zur Fahrbahnmitte mit einer Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau zu rechnen. Bis zu einem Abstand von ca. 26 m ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte um mehr als 3 dB(A) zu rechnen, so dass auch auf den zur Straße senkrecht stehenden Gebäudeseiten noch eine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt. Im Plangebiet sind innerhalb dieses Abstands Fensteröffnungen von schützenswerten Räumen nach DIN 4109 nur auf straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Bei einem Abstand zwischen 26 m und 39 m zur Fahrbahnmitte ist an drei Gebäudeseiten von einer Einhaltung der Orientierungswerte auszugehen. Durch die getroffenen immissionschutztechnischen Festsetzungen werden in den Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Hangsicherung

Im Umfeld der Tobelfläche wurde eine Rammsondierung im Bereich mit den stärksten Böschungsneigungen innerhalb des Geltungsbereichs zur Erstellung von Standsicherheitsberechnungen (GEO-consult Allgäu GmbH, Stand: 20.10.2022) durchgeführt. Dabei konnte eine ausreichende Standsicherheit für die geplanten Gründungssohlen der Gebäude nachgewiesen werden, sofern auf der steifen bis halbfesten Moräne gegründet wird. Gleichzeitig ergaben die Standsicherheitsberechnungen jedoch für die Geländeoberkante bei den untersuchten Rammsondierungen im Bereich der geplanten Grundstücke 7 und 8, dass hierbei für die Geländeoberkante keine ausreichende Standsicherheit nachgewiesen werden konnte. Deshalb werden in den entsprechend dargestellten Flächen bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Stabilisierung der Böschung z.B. durch die Anlage der Böschung mit bewehrter Erde, Gabionen oder Wasserbausteinen festgesetzt.

Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: Einfriedung Holzzaun

Um die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche sowie der Ökokontoflächen planmäßig umsetzen zu können und vor allem entsprechend den Vorgaben zu pflanzen und zu pflegen, wird eine Umgrenzung der Fläche mit einem einfachen Holzgeländer und Errichten von Hinweisschildern zum Hundeverbot auf der Fläche vorgegeben, deren regelmäßige Instandhaltung sicherzustellen ist.

Leitungsrecht

Die Festsetzung eines Leitungsrecht erfolgt zur Sicherstellung der Unterhaltung und Wartung des geplanten Schmutz- und Regenwasserkanals.

Luft verunreinigende Immissionen

Aufgrund der topographischen Situation des Plangebiets ist beim Einsatz von Festbrennstoffen in Zentralheizungsanlagen an der bestehenden und geplanten Bebauung mit Rauchgasimmissionen zu rechnen, die zu erheblichen Belästigungen führen können. Durch die getroffene Regelung ist der Einsatz von Festbrennstoffen in Zentralheizungsanlagen ausgeschlossen. Ausgenommen von diesen

Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.

Behandlung von Niederschlagswasser

Aufgrund des anstehenden Untergrundes ist eine Versickerung nicht möglich. Daher ist pro Grundstück die Errichtung einer Zisterne vorgeschrieben. Als Überlauf an die Kanalisation ist ein gedrosselter Abfluss vorzusehen. Durch die Begrenzung der Abflussmenge wird einer möglichen Überlastung des öffentlichen Kanalsystems bei Starkregenereignissen vorgebeugt.

Bodenversiegelung

Angestrebtes Ziel ist es, Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

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

Fläche für Schneelagerung

Die Höhenlage des Plangebiets erfordert witterungsbedingte Maßnahmen. Aufgrund des starken und über die Wintermonate andauernden Schneefalls sind Flächen für die Lagerung von Schnee herzustellen. Die starke Beanspruchung durch die Schneelast und der Raumfahrzeuge erfordert eine befestigte Fläche.

Auf dem privaten Grundstück GS 1 sind in einem Bereich von 0,50 m nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen.

Insektenschutz

Zum Schutz von Insekten wird festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig ist und Außenbeleuchtungen auf das notwendige Minimum zu reduzieren sind.

7 Konzept der Örtlichen Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Regelung der Dachgestaltung. Zielsetzung ist zum einen auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche

Dachlandschaft zu erhalten. Innerhalb des Gebiets sind für Einzel- und Doppelhäuser (Typ 1 und 2), und für die bereits bestehenden Einzelhäuser im Bereich des Typs 5 aus gestalterischen Gründen daher nur Satteldächer zulässig. Für die Mehrfamilienhäuser des Typs 4 an der Straße „Nadenberg“ sind nur Flachdächer zulässig. Für die Kettenhäuser im Bereich des Typs 3 sind neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig. Im Gegensatz zur MFH-Bebauung des Typ 4 kann hier nicht jedoch aus städtebaulichen Gründen bei der Wahl des Flachdachs nicht auf die Möglichkeit der Erhöhung durch ein Staffelgeschoss zurückgegriffen werden. Die Zulässigkeit von Flachdächern für den Geschosswohnungsbau erfolgt, um eine entsprechende sparsame Bauweise zu ermöglichen. Die Festsetzung von Flachdächern für den Geschosswohnungsbau und die Kettenhausbebauung wirkt sich zudem positiv auf stadttökologische Aspekte aus, da für Flachdächer eine Begrünung vorgeschrieben ist. Für Garagen und Nebenanlagen sind ebenso Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind.

Die Regelungen der Dachneigungen lassen einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum zu. Dieser entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch eine Begrenzung der Aufbauhöhe bei geneigten wie bei flachen Dächern soll erreicht werden, dass die Dachlandschaft durch zu hohe Aufbauten nicht gestört wird.

Durch die getroffenen Regelungen kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind. Widerkehre und Zwerchgiebel sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Die Vorgaben zur möglichen Errichtung von Dachaufbauten erlauben eine große gestalterische Freiheit und stellen gleichzeitig sicher, dass keine Beeinträchtigungen für das Ortsbild zu erwarten sind. Bei der Errichtung von Dachaufbauten müssen Dächer eine Mindestdachneigung von 27° haben. Flachere Dächer sind für die Errichtung von Dachgauben nicht zulässig und auch nicht geeignet. Die weiteren Maßgaben betreffen die Mindestbreite der Dachaufbauten sowie die mindestens einzuhaltenden Abstände zu Giebel und First des Daches. Hierdurch soll eine Überdimensionierung von Dachaufbauten aus städtebaulichen Gründen vermieden werden.

Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zu Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

7.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Stellplätze

Der Bedarf an Stellplätzen ergibt sich aus Erfahrungswerten aus benachbarten Baugebieten sowie aus der ländlich geprägten Gegend. Obgleich das Plangebiet im Stadtgebiet liegt, erfordert das geringe Angebot des öffentlichen Nahverkehrs für viele der künftigen Bewohner die Ausstattung mit in der Regel mehr als einem Kraftfahrzeug. Der Bedarf der sich hieraus ergebenden Stellplätze kann nicht auf den öffentlichen Verkehrsflächen erbracht werden. Gleichzeitig wurde bei der geplanten Erschließung auf eine wirtschaftlich bemessene Planung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen hoher Wert gelegt. In der Summe müssen auf den privaten Flächen ausreichend

Stellplätze nachgewiesen werden. Die Festsetzung erfolgt, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen zu vermeiden.

Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung in diesen Bereichen auf eine Höhe von 1,20 m für Zäune und 1,60 m für Hecken begrenzt. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig.

Es wird lediglich die Ausführungsart von Einfriedungen wie folgt reglementiert:

Geflechtzäune (z.B. Maschen), Gabionen oder Mauern sowie Einfriedungen mit Hecken aus Thuja oder Scheinzypressen oder sonstigen Nadelgehölzen sind unzulässig.

Damit die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigt wird, dürfen Stellplätze, die als Kfz-Stellplätze anzulegen sind sowie der Straßenraum vor Garagen nicht eingefriedet werden.

Geländemodellierungen und Stützmauern

Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass die Straßenräume optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden. Vor diesem Hintergrund wurde die maximale Böschungshöhe sowie die maximale Höhe von Stützmauern auf 1,2 m begrenzt. Geländemodellierungen bzw. Stützmauern, welche darüber hinaus gehen, sind mit Abstufungen auszuführen, wobei die Mindestbreite eines Rücksprungs (1,50 m) betragen muss (s. Abbildung 3). Im Bereich der auf den geplanten Grundstücke 1-6 festgesetzten Fläche mit Leitungsrecht sind Geländeänderungen nur zum Zwecke der Errichtung und Anlage der Entwässerungsmulde mit Entwässerungsleitung zulässig.

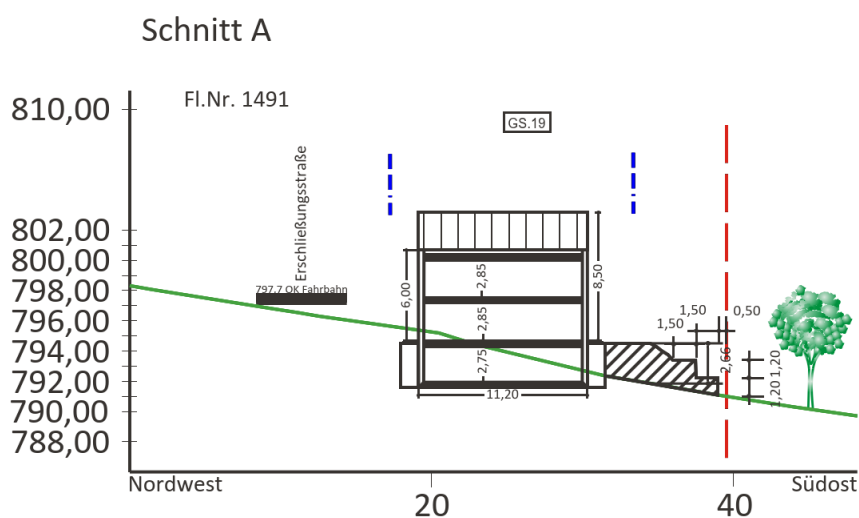


Abbildung 3: Beispielsicht Geländemodellierung Südseite Grundstück 19

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Schotter- bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) haben eine geringe ökologische Wirksamkeit und sind in Lindenberg i. Allgäu nicht ortstypisch, weswegen diese im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus bieten Schotter- bzw. Steingärten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt Art. 7 Abs. 1 BayBO, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

8 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt, die ausreichend dimensioniert ist.

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen der geplanten Erschließung „Schwesternareal“ wird über Einlaufschächte gesammelt und soll mittels eines Stauraumkanals zurückgehalten und zeitverzögert in den öffentlichen Regenwasserkanal im Bereich „Auf der Schanz“ abgeleitet werden. Die Drosselung ist über ein Drosselrohr vorgesehen. Die Feinjustierung wird mittels eines Flachschiebers vorgenommen. Der Stauraumkanal ist auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 308/22 geplant. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Grünfläche „Ökokontofläche“ im Bereich der Fl.Nr.1485 wird bereits jetzt über vorhandene Mulden zu einem Einlaufschacht am Tiefpunkt der Erschließungsstraße geleitet und fließt von dort in den vorhanden Regenwasserkanal.

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur dezentralen Niederschlagswasserentsorgung Kombizisternen mit einem Volumen von 7 m³ (5 m³ Rückhaltevolumen; 2 m³ Speichervolumen) vorgesehen, die über einen Notüberlauf mit einem mengenbegrenzten Drosselabfluss in den Regenwasserkanal (Trennsystem) ausgestattet werden. Die Nutzung zur Gartenbewässerung ist dabei grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone nicht zulässig. Für die geplanten Grundstücke 1-6 werden zusätzlich im Süden Mulden mit einem Entwässerungskanal angelegt, der wiederum im Bereich der Tobelfläche in den geplanten Regenwasserkanal einspeist und dann in die bestehende Kanalisation auf der Schanz einleitet. Die Flächen für die Entwässerungsmulden werden festgesetzt und in einem Bereich jeweils 1 m um die geplante Entwässerungsleitung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lindenberg sowie des Abwasserzweckverbands Rothach zur Sicherstellung der Umsetzung sowie des Unterhalts ausgestattet. Zudem wird definiert, dass in diesem Bereich Geländeänderungen nur zum Zwecke der Anlegung der Entwässerungsmulde zulässig sind.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden über den geplanten Regenwasserkanal entwässert, ebenso die öffentlichen Grünflächen. Bei Letzteren wird das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls über Entwässerungsmulden gefasst und in den Kanal eingeleitet werden. Ein Leitungsrecht ist aufgrund des Eigentums der Flächen der Stadt Lindenberg an dieser Stelle nicht erforderlich.

Die Wasser- und Energieversorgung erfolgt in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

Die Abfallentsorgung und der Winterdienst erfolgen durch das örtliche Abfuhrunternehmen und den Räumungsdienst/Bauhof. Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereichs ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

9 Klimawandel und Klimaanpassung

Die Folgen des Klimawandels in Umwelt und Gesellschaft zeigen sich in den letzten Jahren zunehmend spürbar. Ereignisse wie Starkregen, Hitze, Trockenheit und Hochwasserereignisse und deren Folgen haben unmittelbare Bedeutung für Raum- und Bauleitplanung. Das Umweltbundesamt weist aus diesem Grund deutschen Städten und Gemeinden eine besonders wichtige Rolle bei der Begegnung der Herausforderungen des Klimawandels zu. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gibt hierbei das Baugesetzbuch vor: Im § 1 Abs. 5 BauGB fordert der deutsche Gesetzgeber, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll der Klimaschutz ferner bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Hierbei wird zwischen Maßnahmen zur Klimaanpassung und Maßnahmen für den Klimaschutz unterschieden. Ersteres beschreibt den Umgang mit den Auswirkungen des Klimawandels, während Klimaschutzmaßnahmen auf der anderen Seite die Ursachen des Klimawandels reduzieren sollen. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren soll den zunehmenden Herausforderungen durch den Klimawandel Rechnung getragen werden, indem Maßnahmen zum Schutz und zur Anpassung gegen den Klimawandel getroffen werden:

<i>Handlungsfeld</i>	<i>Maßnahmen</i>
Verbesserung des Mikroklimas	<ul style="list-style-type: none">• Grün- und Freiflächen Straßenbegleitende, öffentliche Grünflächen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken fördern die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre, verbessern das Mikroklima und stellen die ökologische Qualität im Pangebiet sicher. Aus diesem Grund sind die nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen bzw. befestigte Stellplätze und Freilagerflächen mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind im Sinne von Art. 81 Abs 1 Nr. 5 BayBO nicht zulässig. Grünflächen sind als extensive artenreiche Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Weiter wird für bestimmte Gebäudedächer eine Dachbegrünung empfohlen.

-
- **Bodenversiegelung**

Zur Verbesserung des Mikroklimas und Förderung der Sickerfähigkeit von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenschicht sind Bodenversiegelungen grundsätzlich auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Denn ein hohes Maß an dezentraler Versickerung fördert die natürliche Bodenfunktion und stellt eine maximale Ausnutzung der Sickerfähigkeit des Bodens sicher. Letzteres kann einen entscheidenden Beitrag zur Entlastung des Kanalsystems bei Starkniederschlagsereignisse leisten. Der Bebauungsplan stellt durch Festsetzungen und Hinweise sicher, dass die geltenden gesetzlichen Bestimmungen für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung eingehalten werden können.
 - **Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ₁₀₀) oder seltener (HQ_{extrem}) zu erwarten ist. Zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächenwasser bei Extremniederschlägen wurden Geländemodellierungen auf den Baugrundstücken zugelassen. Dazu sind die Versickerungseinrichtungen mit einem Freibord für Starkregenereignisse zu bemessen.
 - **Solarthermie und Photovoltaikanlagen**

Die Festsetzungen erlauben grundsätzlich die Herstellung von PV-Dach- bzw. Solardachanlagen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an Gebäuden und auf Dächern sind grundsätzlich auch in Kombination mit Gründächern erlaubt, so dass die Planung die Klimaschutzziele der Bundesregierung berücksichtigt und ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe und deren Emissionen geleistet wird.
- Naturgefahrenvorsorge (z.B. Starkregen, Überschwemmungen)** Hierzu sind geeignete dezentrale oder zentrale Regenrückhalte – und Versickerungsbecken auf den Baugrundstücken herzustellen, so dass im Regelfall das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Versickerung gebracht wird.
- Klimaangepasste Energieversorgung**

10 Artenschutz

Beim Projektgebiet handelt es sich weitestgehend um eine unversiegelte, innerörtliche und intensiv genutzte Grünfläche. Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere, zum Teil zu erhaltende Bäume. Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope. Rund 125 m nordöstlich befindet sich eine Teilfläche des gemäß Par. 39 Art. 16 BayNatSchG geschützten Biotops „Feldgehölze und Hecken am Nadenberg“ (Nr. A8325-0041-001). Generell muss auf die Vorbelastungen der Grünfläche durch die direkt angrenzenden Straßen, Wohngebiete und Gewerbegebiete hingewiesen werden.

Im mittleren Teil des Untersuchungsgebiets befanden sich zwei ehemalige Wohngebäude (ehem. Schwesternareal), sowie ein kleines Gartenhäuschen. Daneben befindet sich ein Einzelbaum (Spitzahorn). Drum herum befinden sich verschiedene Sträucher und Gehölze. Das Grundstück wird von einer etwa 2,5 m hohen Hainbuchen-Hecke zur Straße „Nadenberg“ hin abgegrenzt. Im Bereich der Hecke befinden sich weitere Einzelbäume, außerdem ein kleiner Gemüsegarten mit Beerensträuchern und ein Komposthaufen. Im Osten des Gebiets liegt ein Tobel. Dieser wurde vor ca. 2019 von großen Gehölzen befreit. Aktuell ist dieser vom Kahlschlag betroffene Bereich stark mit Sträuchern und Stauden bewachsen. Bei der Baufeldfreimachung sind generell die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) zu beachten.

Bei der Begehung der Gebäude konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen, wie z.B. Kotpuren, festgestellt werden (s. Artenschutzfachlicher Relevanzbegehung vom 27.10.2021). Dachböden und Keller erscheinen unzugänglich für Fledermäuse. Außen an den Bestandsgebäuden befanden sich Spaltenstrukturen an der Fassade und unter den Dachziegeln, die von Fledermäusen genutzt hätten werden können. Außerdem befanden sich hölzerne Fensterläden an den Fenstern, hinter denen Fledermäuse Unterschlupf hätten finden können. Es hatte sich daher nicht ausschließen lassen, dass sich Quartiere an den Gebäuden befanden. Bei einem Abbruch der Gebäude wären diese Strukturen ggf. zerstört und damit ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgelöst worden.

An den Gehölzen wurden keine Höhlen, Nester oder andere Spuren, die auf das Vorkommen brütender Vögel schließen lassen, festgestellt. Es war möglich, dass die Gebäude und Gehölze von sog. „Allerweltarten“, wie z.B. Amsel oder Hausrotschwanz zur Brut genutzt wurden. Der Abbruch, sowie Rodungsarbeiten sollten demnach außerhalb der Brutzeit heimischer Vogelarten, also nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 1. Oktober, durchgeführt werden.

Der Jungwuchs im Bereich des Tobels ist für verschiedene planungsrelevante Arten wie Klappergrasmücke oder Goldammer als Bruthabitat potentiell geeignet. Diese beiden Arten sind im Gebiet des Landkreises Lindau nur lückig verbreitet. Im TK-Blatt „Weiler-Simmerberg“ (8425), welches die Gemeinde Lindenberg beinhaltet, gibt es für beide Arten keinen Nachweis. Bei der lückigen Verbreitung der Arten ist eine rasche Besiedlung des erst seit rund zwei Jahren bestehenden Habitats fraglich. Ein Vorkommen der Arten im Untersuchungsgebiet ist daher unwahrscheinlich.

Da sich die Brut von verschiedenen „Allerweltvogelarten“ in diesem Bereich nicht ausschließen lässt, sind die Entfernung der verbliebenen Baumstümpfe und der Strauch-/Pioniervegetation ebenfalls außerhalb der Brutzeit heimischer Vogelarten durchzuführen.

Zauneidechsen sind auf kleinräumig strukturreiche Habitate angewiesen. Sie benötigen Versteckplätze, sowie sonnenexponierte Bereiche zur Thermoregulation und offene Bodenstellen zur Eiablage. Verschiedene Bereiche des Untersuchungsgebiets haben ein geringfügiges Potential als Zauneidechsen-Habitate. Dafür kamen der einst als Gemüsegarten genutzte Bereich und die Strukturen im Bereich des Tobels in Frage. Die südexponierten Bereiche des Tobels sind sehr dicht, mit zum Teil hochwüchsigen Sträuchern und Stauden (u.a. Jap. Staudenknöterich) bewachsen, wovon eine Beschattungswirkung ausgeht. Der rasch zunehmende Aufwuchs würde ohne Pflege die Bereiche für

die Zauneidechse in kurzer Zeit unattraktiv machen. Die Fläche war noch vor relativ kurzer Zeit dicht mit Gehölzen bewachsen und durch die damit einhergehende Verschattung kein geeignetes Zauneidechsenhabitat. Der Gemüsegarten war unter 10 m² groß und hatte nur wenige Offenbodenstellen, die eher feucht (humos) und damit wenig geeignet zur Eiablage waren. Außerdem waren in diesen Bereichen bei allen Begehungen Hauskatzen aufgefallen, die einen hohen Prädationsdruck bedeuten. Bei den Begehungen konnten keine Hinweise auf vorkommende Zauneidechsen festgestellt werden.

Auf Grundlage der vorangegangenen Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde Lindau wurde der Geltungsbereich auf das mögliche Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln hin untersucht. Bei der Begehung wurde zudem in Teilbereichen ein geringes Potential für das Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. Daher wurden zwei Begehungen durchgeführt, die allerdings keinen Nachweis der Art erbrachten. Weitere Untersuchungen bezüglich der Zauneidechse werden wegen der geringen Eignung der Habitatstrukturen als nicht erforderlich angesehen. In den Gebäuden konnten keine Hinweise auf die Nutzung durch Fledermäuse entdeckt werden. Im Außenbereich befanden sich Spalten in der Fassade und weitere für Fledermäuse interessante Strukturen.

Daher wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Lindau eine artenschutzrechtliche Abrissbegleitung beauftragt. Der Abriss der Gebäude ist zwischenzeitlich unter der von der UNB geforderten Baubegleitung vollzogen. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden somit gem. den gesetzlichen Vorgaben abgearbeitet. Somit kann davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

11.1 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt bzw. festgesetzt:

Tabelle 3: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	- Erhalt der Eingrünung des Projektgebiets um Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen zu minimieren

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Komplexe, qualitativ hochwertige Gestaltung der Ausgleichsfläche zur Steigerung der Aufenthaltsqualität
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Strukturen im Rahmen der festgesetzten Ausgleichsfläche im nördlichen Bereich - Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedungen - Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell unvermeidbare Gehölzrodungen - Verwendung fledermaus- und insektenfreundlicher Lichtquellen mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt, welche staubdicht und eingekoffert sind. - Bei Gehölzentfernung und Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten - Abbrucharbeiten der bestehenden Gebäude mit fachpersoneller Begleitung
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer zulässigen GRZ von 0,35 bzw. 0,4 - Der im Zuge der Baumaßnahmen möglicherweise anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. - Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit der Böden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken - Reduzierung der Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen u. ä., sowie regelmäßige Wartung von Maschinen
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen; z.B. keine vollversiegelten Parkplätze - Integrieren einer, von Bebauung freizuhaltenden Ausgleichsfläche
Landschaft	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> - Einpassung des Baugebietes in die örtlich gegebene Topographie unter Berücksichtigung bestehender und Festsetzung maximaler Gebäudehöhen - Erhalt der bestehenden Eingrünung des Projektgebietes - Komplexe, qualitativ hochwertige Gestaltung der Ausgleichsfläche zur Steigerung der Landschaftsbildqualität
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> - Meldepflicht beim zuständigen Landratsamt beim Auffinden bis dato unentdeckter Bodendenkmäler

11.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Kompensationsfläche Haussperling

Zum Schutz der im Zuge der ökologischen Baubegleitung erfassten zwölf Nistplätze des Haussperlings wird auf der als „Kompensationsmaßnahme: Haussperling“ festgesetzte Grünfläche die Errichtung

eines Spatzenturms, sowie die Pflanzung von zwei Einzelbäumen als Sitzwarten und Nahrungsraum festgesetzt. Als Ersatz für die im Rahmen des Abbruchs (Gebäude Kloster Hegne) entfernten 12 Nistplätze des Haussperlings ist zur Vermeidung des Verbotstatbestands nach § 44 BNatschG als dauerhaftes Brutplatzangebot unmittelbar nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ein Spatzenturm im Umfeld des Eingriffs, also des Schwesternareals, zu errichten. Dabei sind im unmittelbaren Umfeld des Spatzenturms ein weiterer Einzelbaum 2. Ordnung sowie sog. „Spatzenbüsche“ (z.B. Berberitzen, Liguster oder Kreuzdorn) als Sitzwarten und Nahrungsraum) zu pflanzen.

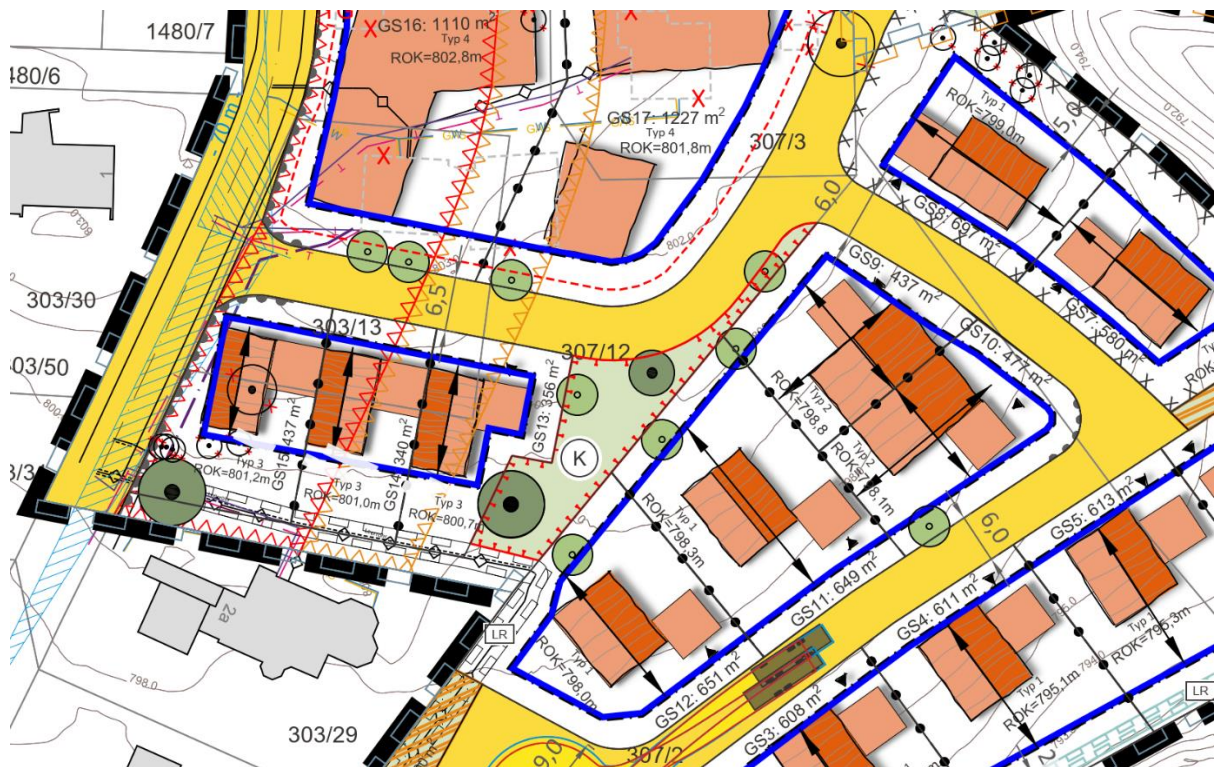


Abbildung 4: Kompensationsfläche: Haussperling (K)

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsermittlung ist im beigefügten Umweltbericht aufgeführt und beschrieben. Durch den mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft entsteht gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ein Ausgleichbedarf von 19.199 Wertpunkten. Die Ausgleichsfläche befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches und ist als solche festgesetzt. Im südöstlichen Bereich handelt es sich um eine steile Böschung, die zur Straße hin stark abfällt.

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde können durch die geplanten plangebietsinternen Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche sowie der Ökokontofläche insgesamt 39.030 Wertpunkte generiert und so der projektbedingt verursachte Bedarf (19.199 Wertpunkte) vollständig ausgeglichen werden. Ein Kompensationsdefizit verbleibt folglich nicht. Die überschüssigen Wertpunkte werden dem Ökokonto der Stadt Lindenberg zugeteilt.

In Abbildung 2 ist der dem gegenständlichen Bebauungsplan rechtlich zugeordnete Anteil der Ausgleichsfläche sowie die Ökokontofläche dargestellt.

Maßnahmen und Pflege:

Für die Fläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Maßnahme Nr. 1: B313 Pflanzung einer wegbegleitenden Reihe von Hochstammobstbäumen, alte Ausprägung

Maßnahmen: Entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche soll zum Fußweg hin eine begleitende Baumreihe aus Hochstammobstbäumen gepflanzt werden. Als Pflanzabstände sind 10 bis 15 m vorgesehen. Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflocken sowie einen Verbisschutz (für mindestens die ersten 5 Jahre) ist zu achten. Bei der Pflanzung der Obstbäume kann aus folgender Pflanzliste ausgewählt werden:

Äpfel: Jakob Fischer, Hauxapfel, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Geflammtter Kardinal, Schöner aus Boskoop, Brettacher, Rheinischer Bohnapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Ulmer Butterbirne, Gellerts Butterbirne, Frühe aus Trèvoux, Karcherbirne, Herzogin Elsa, Wilde Eierbirne, Kornbirne

Zwetschgen: Kriecherl Blau, Feilnbacher Zwetschge, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Sorten gepflanzt werden. Unzulässig sind jedoch Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

Pflege: Die Obstbäume müssen regelmäßig (mindestens die ersten 10 Jahre) einem fachgerechten Pflege- und Erziehungsschnitt unterzogen werden, anschließend kann eine Unterhaltungspflege ausreichen.

Herstellungs- und Entwicklungsdauer: kurzfristig herstellbar, mittel- bis langfristige Entwicklung

Maßnahme Nr. 2: G211 Entwicklung zu einem mäßig extensiv genutzten artenarmen Grünland

Maßnahmen: Die Extensivwiese wird durch eine geeignete Neuansaat (auf ca. 20 - 30 % der Gesamtfläche der bestehenden Wiese) initiiert, ggf. ist in Absprache mit der uNB eine vorherige Aushagerung der Fläche sinnvoll (z. B. durch 4-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mahdgutes über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren bei vollständigem Verzicht auf jegliche Düngung). Hierbei sollte eine Mahdgutübertragung beziehungsweise eine Saatguteinbringung aus geeigneten Spenderflächen der näheren Umgebung der Fläche stattfinden. In Absprache mit der uNB ist auch eine Ansaat mit gebietseigenem Regiosaatgut denkbar. Vor der Neuansaat der Fläche muss die

Grasnarbe streifenweise aufgefräst werden. Idealerweise wird die Fläche dann im Herbst (Ende August bis Anfang September) angesät. Nach der Saat muss das Saatgut angewalzt werden, um den benötigten Bodenschluss zu erzielen.

Pflege: Die Bewirtschaftung des Extensivgrünlands erfolgt unter vollständigem Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer), Pflanzenschutzmittel und Mulchen. Vorgesehen ist eine zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr. Die besten Mahdzeitpunkte sind die zweite Junihälfte und Ende Juli/Anfang August. In besonders wüchsigen Jahren kann eine dreimalige Mahd (Mitte Mai – Anfang Juli – Mitte August) sinnvoll sein. Die Mahdhäufigkeit ist dann- nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. Bei zunehmender Aushagerung kann auch eine einmalige Mahd ausreichend sein (Mitte Juli bis Ende August), was an diesem Standort (Braunerde aus Lösslehm) aber eher nicht zu erwarten ist. Bei jeder Mahd sollten räumlich-zeitlich alternierend ca. 10 % der Fläche als Brachestreifen belassen werden, wobei die artenreichsten Bestände ausgewählt werden sollen. Das Abräumen des Mähgutes ist erst nach ca. zwei bis drei Tagen unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten durchzuführen, um der Fauna Rückzugshabitate zu bieten.

Herstellungs- und Entwicklungsdauer: kurzfristig herstellbar, mittelfristige Entwicklungszeit

Maßnahme Nr. 3: G221 Entwicklung einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese mit Mulde

Maßnahmen: Oberhalb der bestehenden Böschung im östlichen, flach gelegenen Teil der Ausgleichsfläche soll durch eine Neuansaat und das Ausschleppen einer großen und flachen mähbaren Mulde ein Himmelsteich sowie eine Feuchtwiese entwickelt werden. Alternativ zur Neuansaat wäre hier eine Mahdgutübertragung von Spenderflächen (erstes Verzeichnis von geeigneten Spenderflächen liegt bei der uNB vor) durchzuführen.

Abdichtung der Mulde mit ausreichend bindigem Material GU* (Kf-Wert $< 1 \cdot 10^{-9}$), Mächtigkeit 1 m, Einbau in mind. 4-5 Schichten, 95 % Proctordichte - Schafffußwalze, damit temporär Wasser in der Mulde verbleibt. Eine abschließende, bis zu 5 cm starke Oberbodenschicht ist auf das bindige Material aufbringen

Aussaart der gebietseigenen Saatgutmischung - Feuchtwiese - auf zuvor vorbereitetes Saatbett, frei von Wurzel- und Samenunkräuter, Feinplanie max. 5 cm oberflächennah fräsen, Anwalzen des Saatgutes für Bodenschluss und gleichmäßige Keimung, mind. 4 bis 5 Wochen ununterbrochene Feuchtigkeit - ggf. entstehende Fehlstellen nachsähen

Schröpfschnitt zur Niederhaltung schnell auflaufender Beikräuter und Gräser, Ausführungszeit: ca. 6 - 8 Wochen nach der Ansaat, Mahdgut verbleibt auf der Fläche, Anzahl der Schnitte: 1, auf ca. 5 - 6 cm Wuchshöhe

Fertigstellungsschnitt im Zuge der Neuansaat aus naturschutzfachlicher Sicht nicht vor dem 15. Juni durchführen!

Pflege: Ein Zuwachsen der Mulden ist zu verhindern (Gehölze, Schilf, etc. ausstechen) und zu pflegen. Nachverdichten der Schutzlage bzw. darunter liegenden Lehmadichtung durch Walzen bei trockener Witterung nach der Frostgare im Februar/März, jährlicher Turnus.

Die Feuchtwiese ist einer ein bis zu dreimaligen Mahd pro Jahr zu unterziehen, je nach Wüchsigkeit und Befahrbarkeit, inklusive Mahdgutabfuhr, kein Mulchen, keine Düngung, kein Pestizideinsatz. Der erste Schnitt aus naturschutzfachlicher Sicht nicht vor dem 15. Juni durchzuführen, die weiteren ein bis zwei verbleibenden Schnitte sind je nach Wüchsigkeit/Befahrbarkeit, in einem Abstand von ca. 4-6 Wochen durchzuführen.

Jeder Mahdgang unter Belassen von ca. 10 % Brachestreifen (krautreichere Bestände, räumlich alternierend). Das Mahdgut ist 2 - 3 Tage zu belassen, um der Fauna Rückzugsmöglichkeiten zu bieten und ein Aussamen zu gewährleisten.

Herstellungs- und Entwicklungsdauer: kurzfristig herstellbar, mittelfristige Entwicklungszeit

Maßnahme Nr. 4: K122 Entwicklung mäßig artenreicher Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

Maßnahmen: Auf der ostexponierten Böschung soll durch Ansaat mit einer gebietsheimischen artenreichen Blümmischung für Böschungen aus dem Ursprungsgebiet 17 mit hohem Anteil an Blumen ein artenreicher Saum entwickelt werden. Vor der Einsaat mit einer gebietsheimischen zertifizierten Regiosaatgutmischung (mesophile Säume) ist die Fläche zu grubbern und zu fräsen. Das Saatgut ist nach Ausbringung anzuwalzen.

Pflege: Späte Mahd alle zwei Jahre im September / Oktober, zeitlich und räumlich alternierend (jedes Jahr eine Hälfte), mit Abräumen des Mähgutes frühestens nach drei Tagen. Keine Düngung, kein Mulchen und kein Pestizideinsatz. Sollten invasive Neophyten auftreten (z. B. *Solidago canadensis*, *Impatiens glandulifera*), so kann bei Bedarf zur gezielten Bekämpfung eine Anpassung der Pflege notwendig werden. Das Vorgehen ist dann zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Lindau abzustimmen.

Herstellungs- und Entwicklungsdauer: kurzfristig herstell- und entwickelbar

12 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Umweltbelange werden mittels einer Umweltprüfung durch einen eigenständigen Umweltbericht behandelt und abschließend bewertet, um den erforderlichen Ausgleich zu ermitteln und nachzuweisen. Der Umweltbericht liegt diesem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument bei.

13 Flächenverteilung

Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	18.834	52,8
Öffentliche Verkehrsfläche	3.278	9,3
Öffentliche Grünfläche	7.728	21,6
- Zweckbestimmung: Ökokontofläche	6.551	
Ausgleichsfläche	5.811	16,3
Gesamt	35.651	100