

**Bebauungsplan Nr. 50 “Nördlich der Schachener Straße”  
11. Änderung “Ferienwohnungen”**

**BEGRÜNDUNG  
UMWELTBERICHT**

Fassung vom 23. Februar 2022 zum  
Satzungsbeschluss

**Stadtbauamt      Stadt Lindau (B)**



## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL 1: BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
1. ALLGEMEINES.....	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
1.2 Vorhandene Nutzungen .....	5
1.3 Eigentumsverhältnisse .....	6
1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung .....	6
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	6
1.4.2 Regionalplan Allgäu .....	6
1.4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lindau .....	7
2. ANLASS DER 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
3. BISHERIGES PLANUNGSRECHT .....	10
4. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE.....	11
5. WAHL DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	12
6. VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG .....	12
7. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	13
7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	13
7.1.1 Reine Wohngebiete nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO .....	13
7.1.2 Allgemeine Wohngebiete nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO .....	14
8. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE .....	17
8.1 Denkmalschutz.....	17
8.2 Altlasten .....	18
9. FLÄCHENBILANZ .....	18
<b>TEIL 2: UMWELTBERICHT.....</b>	<b>19</b>
1. UMWELTRELEVANTE MERKMALE DER 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 50 „NÖRDLICH DER SCHACHENER STRASSE“ .....	20
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes .....	20
1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen .....	20
1.3 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens.....	20
1.3.1 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	21
1.4 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben .....	21
1.5 Eingesetzte Stoffe und Techniken .....	21
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	21
2.1 Schutzgut Boden .....	21
2.2 Schutzgut Fläche .....	22
2.3 Schutzgut Wasser .....	22
2.4 Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	22
2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	22
2.6 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) .....	22
2.7 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung .....	22
2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	23
2.9 Schutzgut Mensch.....	23
2.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	23
2.11 Wechselwirkungen .....	23
3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	23
4. VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN.....	24
5. PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	24
6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	24

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Geltungsbereich der 11. Änderung "Ferienwohnungen" des Bebauungsplanes Nr. 50 "Nördlich der Schachener Straße" .....	5
Abbildung 2	Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B .....	6
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur .....	7
Abbildung 4	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013 .....	9
Abbildung 5	Gebäude mit Ferienwohnungen, Plan und Legende. Stand vom Juni 2020. Hinweis: Im nicht dargestellten östlichen Bereich befinden sich keine Ferienwohnungen. ....	15

## Tabellenverzeichnis

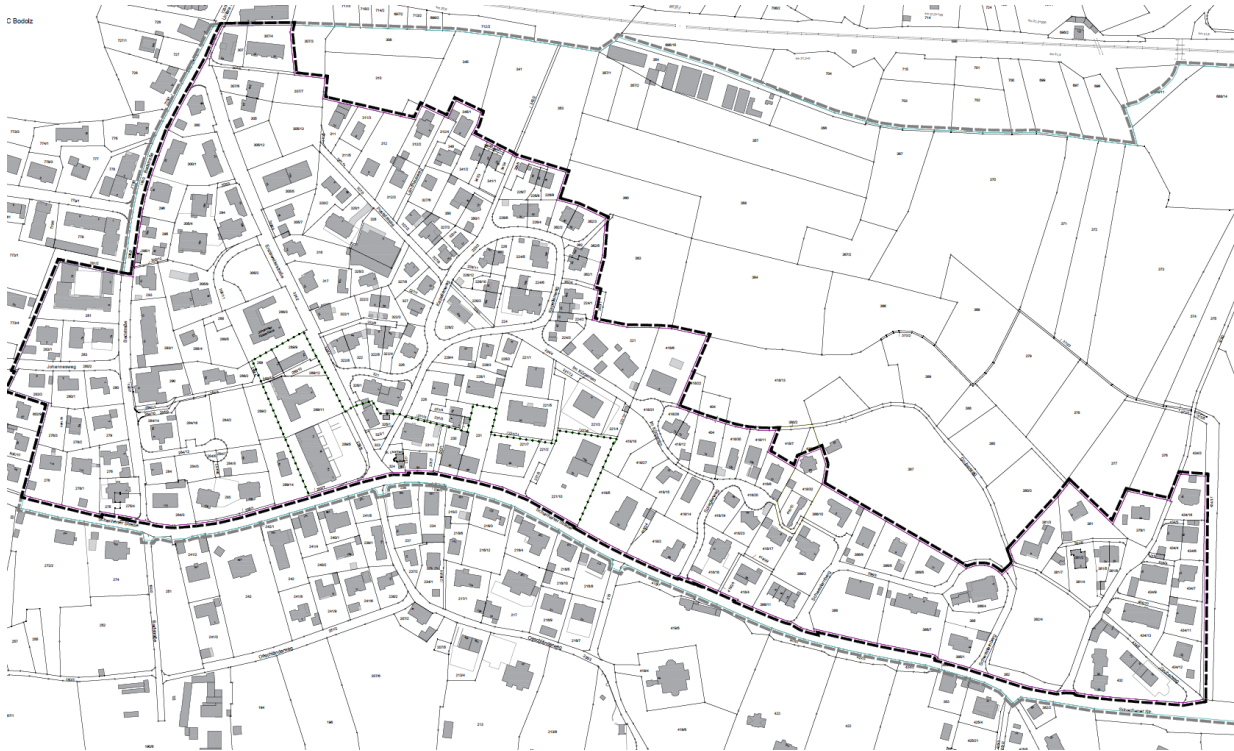
Tabelle 1	Flächennutzungsplandarstellungen .....	8
Tabelle 2	Bebauungsplanänderungen .....	11
Tabelle 3	Flächenbilanz .....	18

## Teil 1: BEGRÜNDUNG

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Hoyren. Es hat eine Größe von ca. 18,9 ha. Nördlich des Plangebietes grenzen teilweise die Nachbargemeinde Bodolz und der Lindauer Bereich Giebelbach an, östlich die Giebelbachwiesen. Den südlichen Abschluss bildet die Schachener Straße. Im Westen befindet sich der Nachbarort Bodolz.



**Abbildung 1** Geltungsbereich der 11. Änderung "Ferienwohnungen" des Bebauungsplanes Nr. 50 "Nördlich der Schachener Straße"

### 1.2 Vorhandene Nutzungen

Im Plangebiet ist das freistehende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhaus die vorherrschende Hauptnutzung. Daneben sind Doppelhäuser, einzelne Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zu finden.

Das Plangebiet zusammen mit den Nutzungen südlich der Schachener Straße ein kleines Unterzentrum mit Kinderhaus, Kapelle St. Leonhard, Friseur, Bäcker, einem Gartenbaubetrieb mit Verkauf, Restaurant, zwei Hotels und Fahrschule. Mehrere freiberufliche Nutzungen vervollständigen die Angebotspalette für die Bewohnerinnen und Bewohner. Landwirtschaftliche Betriebe sind im Geltungsbereich der 11. Änderung nicht vorhanden, grenzen jedoch auf den Flächen des Ursprungsbebauungsplanes im Wiesental an. Der Planbereich wird durch die Stadtbuslinie 4 mit Endhaltestelle „Alwind“ mit dem öffentlichen Nahverkehr ausreichend erschlossen.

Die genannten Nutzungen entsprechen in ihrer Vielfalt und räumlichen Häufung dem Auftrag als Unterzentrum der Stadt Lindau.

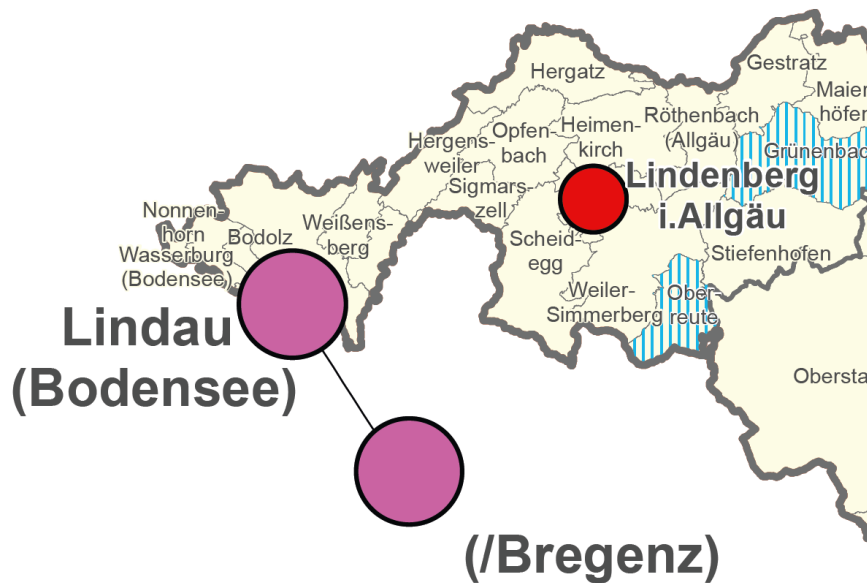
### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet der 11. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend in Besitz privater Eigentümer.

## 1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung

#### 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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



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

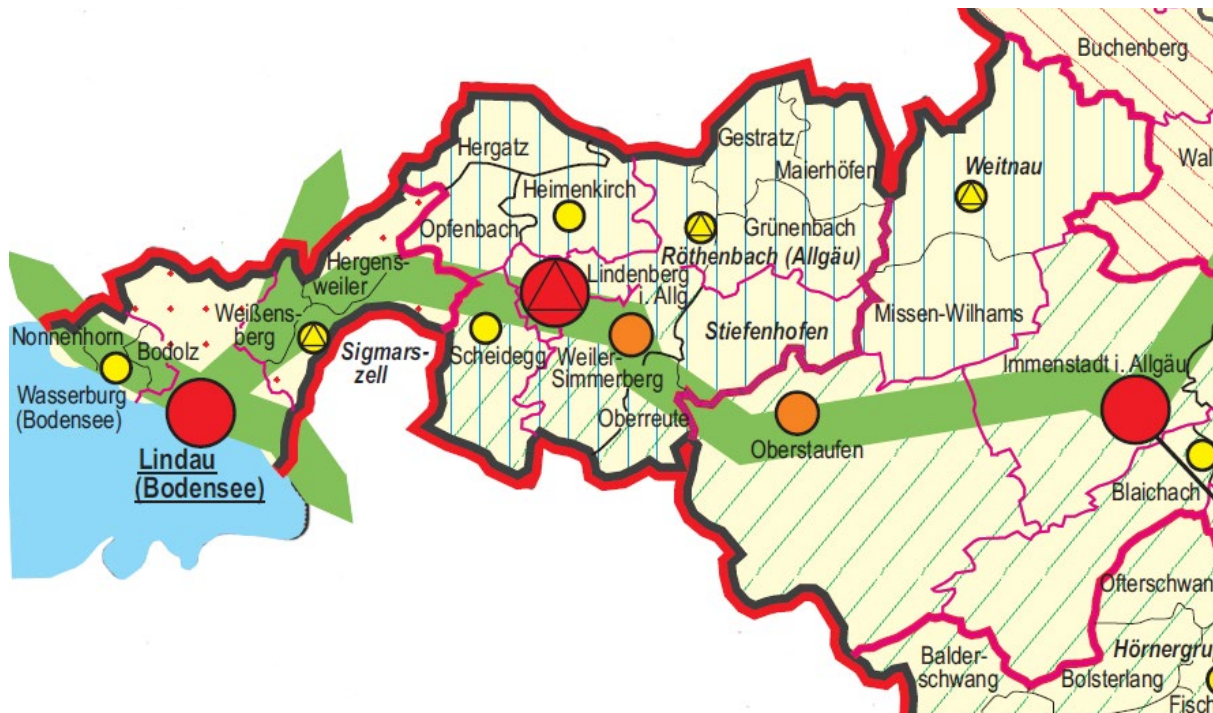
Es definiert mit Abschnitt 2.1.3 folgendes Ziel (Z):

### “2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.“<sup>1</sup>

### 1.4.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan für die Region Allgäu (16) aus dem Januar 2007 (teilweise Änderungen im Februar 2008 und 2018) ist die Stadt Lindau grafisch noch als Mittelzentrum festgehalten (veraltet wegen des jüngeren LEP). Die Achsen Lindau – Weißensberg – Wangen und Lindau – Weißensberg – Lindenberg sowie entlang des Sees in Richtung Bregenz und Friedrichshafen sind als Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung ausgewiesen.



**Abbildung 3** Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur

Gemäß den überfachlichen Zielen A II 2.2 und 2.3 soll der Bodenseeraum in seiner ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben und die Umweltqualität erhalten / gegebenenfalls verbessert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan als Siedlungsfläche ohne weitere Zieldefinition dargestellt.

Als fachliche Ziele für den Tourismus definiert der Regionalplan die Ziele B II 2.2.2 und 2.2.4:<sup>2</sup>

*"2.2.2 (Z) In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.*

*2.2.4 (Z) In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden."*

Zusätzlich wird im Regionalplan in den fachlichen Zielen und Grundsätzen für Freizeitwohngelassenheiten und Campingplätze folgendes Ziel B V 2.3 definiert:

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

Die 11. Änderung des BP Nr. 50 ist gemäß §1 (4) BauGB den Zielen des LEP und des Regionalplans anzupassen.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lindau

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2013<sup>3</sup> stellt für den größten Teil des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Aus diesen Wohnbauflächen werden nun in Übereinstimmung mit § 8 (2) BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Allgemeine und Reine Wohngebiete entwickelt. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes entspricht jedoch nicht in allen Teilen den Zielen des Flächennutzungsplanes (FNP).

Folgende vier Teilbereiche entsprechen nicht dem FNP bzw. den tatsächlichen Entwicklungen:

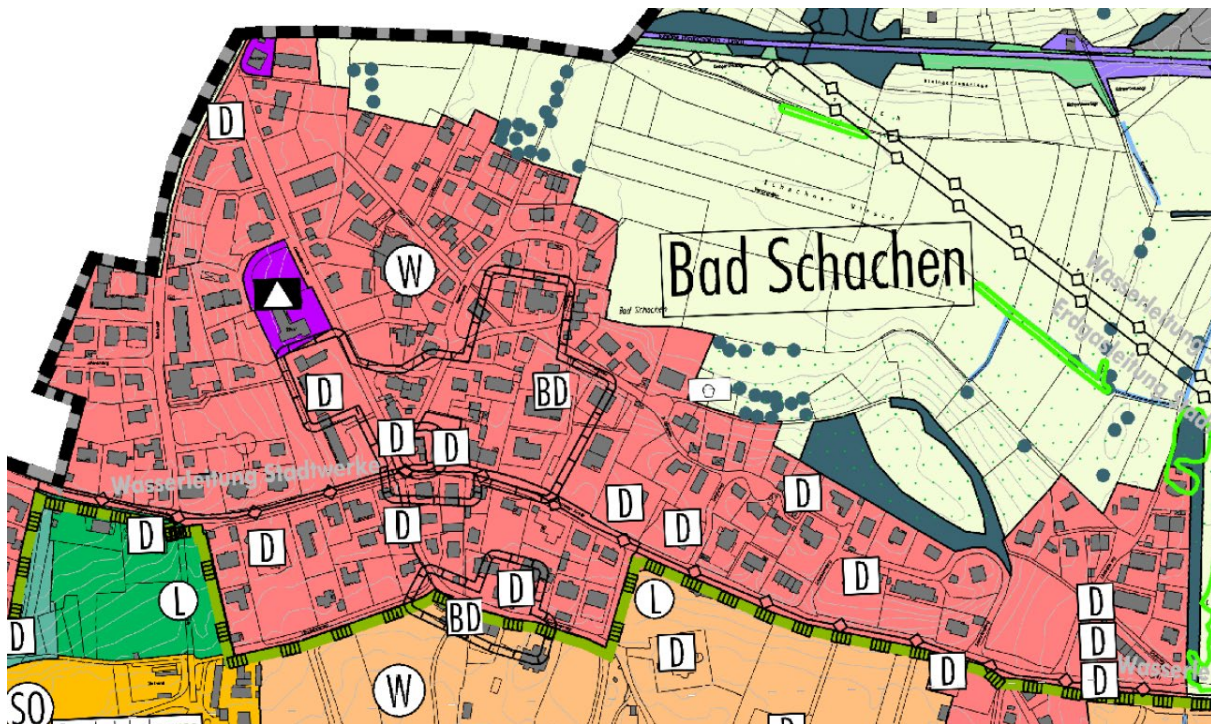
Nr.	Darstellung FNP	Festsetzung BP Nr. 50, 11. Änderung	Änderung des FNP?
1	Gemeinbedarfsfläche Enzisweilerstraße 26	Allgemeines Wohngebiet	Parallele Änderung ist erforderlich.
2	Gemeinbedarfsfläche an der ehemaligen Grundschule Schachen mit Zweckbestimmung Schule	Gemeinbedarfsfläche bleibt wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. Die Flächen werden aktuell für eine Kita genutzt. Die schulische Nutzung soll jedoch prinzipiell weiter möglich bleiben.	Es ist keine Änderung erforderlich.
3	Fläche für Wald am Spieglerweg 8a	Reines Wohngebiet (jedoch bereits schon seit der 7. Änderung 1997 so festgesetzt)	Parallele Änderung ist erforderlich.
4	Zwei Flächen für Bodendenkmäler Enzisweiler Straße / Kapellenweg	Kleinere Fläche und andere Abgrenzung bzw. Entfall der Fläche.	Parallele Änderung ist nicht zwingend erforderlich (nachrichtliche Übernahme), aber zweckmäßig.
5	Liebträgerweg 18, teilweise Fläche der Landesbiotopkartierung auf der Grundstücksfläche dargestellt. Fläche ist mit dem Bau des EFH seit mindestens 2002 nicht mehr vorhanden.	Reines Wohngebiet	Parallele Änderung ist erforderlich.

**Tabelle 1** Flächennutzungsplandarstellungen

Durch die Abweichungen wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt, die Grundaussagen des FNP (Wohnbauflächen) bleiben unberührt.

Der FNP soll jedoch in einem parallelen Änderungsverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB geändert und ergänzt werden, um eine Identität der des vorbereitenden Bauleitplanes (FNP) zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) herzustellen.





**Abbildung 4** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013

## 2. Anlass der 11. Änderung des Bebauungsplanes

Im Stadtbauamt Lindau gingen in den Jahren 2019 und 2020 vermehrt Bauanträge und Anfragen zur Genehmigung von Ferienwohnungen für das gesamte Stadtgebiet ein. Für die beiden größten Straßen im Plangebiet Schachener Straße und Enzisweilerstraße sind allein vier baurechtliche Anträge nur mit dem Titel „Nutzungsänderung von ... zu Ferienwohnungen“ im Bauantragssystem zu finden. Hierbei sind Neubauten, Um- oder Anbauten mit dem Ziel des Schaffens von Ferienwohnungen nicht enthalten.

Eine Bestandserhebung ergab im Juni 2020 folgendes Bild: Vor Ort ließ sich aus dem öffentlichen Raum heraus ein Gebäude mit Ferienwohnungen über Werbung und Beschriftung erkennen. Auf der Seite der Lindau Tourismus und Kongress GmbH waren im Juni 2020 zusätzlich drei Gebäude gelistet. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von privaten Anbietern auf diversen Internetseiten, auf denen acht in privaten Gebäuden Ferienwohnungen anboten. Eine Abfrage auf [www.google.de](http://www.google.de) bestätigte im Vergleich all diese vorgefundenen Ferienwohnungen und ergab außerdem ein neues Angebot (Abfrage am 01.06.2021).

Insgesamt gibt es im Plangebiet daher mindestens elf Gebäude, in denen dauerhaft eine oder mehrere Ferienwohnungen offeriert werden. Sie gruppieren sich alle im Bereich Schachener Straße / Enzisweilerstraße / Kapellenweg. Im östlichen Plangebiet sind keinerlei Angebote zu verzeichnen.

Ferienwohnungen gehören zur klassischen Angebotspalette einer Ferienregion wie der Stadt Lindau und sind eine wichtige Erwerbsgrundlage. Diese privaten Belange sind im Rahmen der 11. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 1 (7) BauGB mit den öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im vorliegenden Fall besteht eine konkrete städtebauliche Gefahr in der vergleichsweise hohen Anzahl und der räumlichen Häufung der Ferienwohnungen im Plangebiet. Durch Ferienwohnungen wird das Angebot an zu mietenden oder zu erwerbenden Dauerwohnungen kleiner. Ein kleineres Angebot erhöht die Preise und führt dazu, dass Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen keinen angemessenen Wohnraum mehr finden können.

Nimmt die Anzahl dauerhaft bewohnter Wohnungen ab, wird gleichzeitig die soziale Infrastruktur weniger ausgelastet. Weniger Einwohner können z.B. zu weniger Nachfrage für Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen führen. Damit würden den Trägern dieser Einrichtungen langfristig das Vorhalten, die Planbarkeit und die personelle Ausstattung dieser Einrichtungen erschwert.

Eine größere Anzahl von Ferienwohnungen in enger Nachbarschaft zu den noch verbliebenen Dauerwohnungen birgt ferner die Gefahr von Verlärmung, da die Lebensrhythmen in Arbeitszeit und Ferienzeit unterschiedlich sind. Schließlich besteht die Gefahr von saisonaler Verödung der Straßenräume, da die Ferienwohnungen in der Winterzeit häufig nicht belegt sind.

Es bestehen demnach zusammenfassend im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigende Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB, Belange der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2016 gab Hinweise zum Ausschluss in Teilbereichen, zum Erheben finanzieller Abgaben und zur Kartierung aller Angebote. Hintergrund war der stadtweit festgestellte Mangel an Wohnungen, der in Ziele zum verstärkten Neubau und zum Schutz der vorhandenen Wohnungen mündete. Insofern besteht mit den Zielen des ISEK auch ein im Rahmen des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigendes Entwicklungskonzept.

### **3. Bisheriges Planungsrecht**

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1988 setzte als qualifizierter Bebauungsplan großflächig Wohnbereiche (WA und WR) und östlich große zusammenhängende Flächen für die Landwirtschaft fest. Er regelte auf diese Art und Weise das Verhältnis von Bauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft und verzahnte dabei beide Nutzungen mit dem Ergebnis eines heute intakten Orts- und Landschaftsbildes.

Vom Hoyerberg aus betrachtet sind hinsichtlich ihrer Dachform und Materialität gut in den Landschaftsraum eingebettete Siedlungsbereiche zu erkennen. Sie sind durch Grünflächen, ihre privaten Gärten und Ortsrandeingrünung optimal in die Topografie der Niederungen des Bodensees (nacheiszeitliche Seeablagerungen und Torfgebiete) eingefügt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurden der Festsetzungskatalog der §§ 3 und 4 BauNVO unverändert übernommen.

Der Ursprungsbebauungsplan wurde in den vergangenen Jahren mit neun Änderungen, teilweise nur in einzelnen Teilbereichen, überformt. Die nachstehende Tabelle listet die Änderungen auf:

Titel	§ 30 (1) oder § 30 (3) BauGB	Rechts- kraft	Rechts- gültig ab
1. Änderung – [Badstraße 3] mit Änd. der Bau- grenzen	qualifiziert	✓	19.08.1988
2. Änderung – [westlich Schachenschlössle]	qualifiziert	✓	17.08.1989
3. Änderung – [Weg in landwirtschaftl. Flächen]	einfach	✓	15.03.1990
4. Änderung – [Spielplatz Gruberweg, neue Bau- felder]	qualifiziert	✓	15.03.1990
5. Änderung – [RH statt EFH]	qualifiziert	✓	18.08.1989
6. Änderung – [MFH mit TG statt 2 EFH]	qualifiziert	✓	25.08.1994
7. Änderung – [Vergrößerung WR]	qualifiziert	✓	14.08.1997
8. Änderung – nicht vergeben			
9. Änderung – Landhausweg	qualifiziert	✓	12.12.1997
10. Änderung – [zwei Einzelhäuser statt DH]	qualifiziert	✓	17.03.2001

**Tabelle 2** Bebauungsplanänderungen

Die Änderungen Nr. 1, 2, 4, 5, 6, 9 und 10 dienen der individuelleren und höheren Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, hatten aber keine Änderung am System der Art der baulichen Nutzung zur Folge.

Der öffentliche Weg der 3. Änderung wurde bisher weder eigentumsrechtlich noch praktisch umgesetzt.

Die 11. Änderung des Bebauungsplans ändert daher alle Bereiche und Änderungen hinsichtlich ihrer festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen, in den Grünflächen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und zu bauordnungsrechtlicher Festsetzungen bleiben unverändert erhalten und werden bei der Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen.

#### 4. Städtebauliche Entwicklungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

##### 1. Stärken des Wohnens

Wohnen ist die Hauptnutzungsart der Gebäude im Geltungsbereich und soll es auch in Zukunft bleiben. Aus städtebaulicher Sicht genügt dazu das Überlassen der Wohnungen zu den Bedingungen des Immobilienmarktes bzw. der Vermietungspolitik der Eigentümer nicht. Es soll planungsrechtlich steuernd eingegriffen werden.

Ziel ist es einerseits, die bereits laufenden Verdrängungstendenzen von Wohnungen durch Ferienwohnungen aufzuhalten. Andererseits soll das Wohnen in seiner Anzahl, seiner Lage, sei-

nem Ruhebedürfnis, seiner Erreichbarkeit und seinem Zugang zu den angrenzenden Freiräumen stabil bleiben. Schachen soll damit als Wohnstandort mit hoher Lagegunst für das gesamte Stadtgebiet erhalten und gesichert werden.

## 2. Vorhalten von Wohnungen aller Größen, in allen Preislagen und im gesamten Geltungsbereich

Der Wohnungsmarkt war bisher gekennzeichnet durch eine gute Durchmischung hinsichtlich der Größe der verfügbaren Wohnungen und hinsichtlich der angebotenen Preise. Der Wohnungsmarkt bildet hierbei die bauliche Struktur der Gebäude ab, die relativ heterogen in ihrer Größe, Ausstattung und Zustand sind.

Werden Wohnungen zu Ferienwohnungen umgenutzt, so werden Wohnungen aller Größenklassen in gehobeneren Lagen wie hier in Schachen ausgewählt, mit der Konsequenz, dass diese dem Wohnungsmarkt dauerhaft oder langfristig entzogen sind. Der Nachteil, dass diese Wohnungen den Wohnungssuchenden nicht zur Verfügung stehen, soll aus Sicht der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und aus Sicht der stabilen Bewohnerstrukturen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB nicht hingenommen werden. Es sollen Wohnungen zum Kauf oder zur Miete in allen Lagen und allen Preisstufen zur Verfügung stehen, damit alle Teile der Bevölkerung mit Wohnraum versorgt werden können.

## 3. Stärken der Unterzentrums Schachen

Der Bereich um die Leonhardskapelle bildet ein kleines Unterzentrum in Hoyren und versorgt die angrenzende Wohnbevölkerung mit Dienstleistungen, Kita und Waren täglichen Bedarfs. Um die nötige Auslastung dieser Angebote und Einrichtungen dauerhaft sicher zu stellen, soll im Umfeld ausreichend Wohnbevölkerung im Dauerwohnen vorhanden sein.

## 5. Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das BauGB stellt unterschiedliche Wege zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu Verfügung.

Da der Bebauungsplan kein Planungsrecht für ein konkretes zu errichtendes Bauvorhaben umsetzen soll, scheidet die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB aus. Auch die Wahl eines § 13-Verfahrens (vereinfachtes Verfahren) ist ungeeignet, da Grundzüge der Planung berührt werden.

Daher stand zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele noch das klassische Regelverfahren oder das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zu Auswahl.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, da insgesamt festgesetzte Grundflächen vorliegen, die größer der in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgeführten Werte sind.

## 6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Hupterschließung erfolgt über die Schachener Straße und die Enzisweilerstraße. Eine Anbindung an das Schienennetz ist auf dem Stadtgebiet Lindaus nicht vorhanden. In der Nachbargemeinde Bodolz befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes der Bahnhof Enzisweiler.

Die fußläufige und die Erschließung durch den Radverkehr erfolgt auf den öffentlichen Straßen. Daneben sind z.B. mit dem Gruberweg und um die ehemalige Grundschule Schachen unabhängige Fußwege hoher Qualität vorhanden.

Die ÖPNV- Anbindung an das Bebauungsplangebiet ist optimal. Sie erfolgt über den Stadtbus mit der Linien 4 und Linienbusse des RBA.

Die mit der 11. Änderung beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen lösen selbst keine veränderten Bedingungen oder Notwendigkeiten zur Erschließung und keine verkehrliche Mehrbelastung des Plangebietes aus.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **7.1.1 Reine Wohngebiete nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO**

Die Festsetzungen lauten:

#### **1. WR Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO, § 3 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO, § 13 BauNVO)**

##### **1.1 Zulässig sind:**

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen und
3. Räume für freie Berufe.

##### **1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **1.3 Nicht zulässig sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen oder Ferienräume nach § 13a Satz 2 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise.**

##### **1.4 Bestehende und baurechtlich genehmigte kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise erweitert werden. Grundrissänderungen, Erneuerungen und untergeordnete Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 (10) BauNVO).**

Die Festsetzungen unter 1.1 entsprechen dem Regelkatalog der BauNVO und sind als Kerninhalt nicht modifiziert.

Die Festsetzungen zu freien Berufen sind zwar nicht direkt im § 4 BauNVO aufgenommen, aber über § 13 BauNVO mit dem § 3 BauNVO verlinkt. Die Festsetzung dient daher der Klarheit.

Die Ausnahmen des § 3 BauNVO wurden modifiziert. Die Ausnahmen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen“ und „sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ entsprechen dem Regelkatalog und sind wegen mit dem Wohnen auch hier im Plangebiet verträglich.

Ausgenommen wurden lediglich kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, weil das nach § 13a Satz 2 BauNVO eben auch Ferienwohnungen sein können. Sie wurden zusammen mit den Ferienwohnungen und den Ferienräumen als nicht zulässigen Anlagen festgesetzt. Diese

sind aber im WR nicht zulässig, um die zusammenhängenden Wohnbereiche des Bestands erhalten zu können. Hier sind im Regelfall noch keine Ferienwohnungen im Bestand zu verzeichnen. Ferienwohnungen sollen in den WR-Bereich prinzipiell nicht zugelassen werden, um das Plangebiet und als attraktiven Wohnstandort mit kurzen Wegen zu ergänzender Infrastruktur im WA zu stabilisieren und zu sichern.

Festsetzung 1.4 soll dem gewachsenen Bestand an traditionellen Hotels mit langjährigem Betrieb gerecht werden. Es soll im begrenzten Ausnahmefall für den lückenlosen Fortbestand der bestehenden Betriebe eine Möglichkeit begrenzter Erweiterungen und baulicher Veränderungen offeriert werden. Diese Festsetzung dient damit den eigentumsrechtlichen Belangen der bestehenden Betriebe.

### 7.1.2 Allgemeine Wohngebiete nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO 1977 waren bereits im Ursprungsbebauungsplan für die Bereiche an den Haupterschließungen festgesetzt und sind bis heute kennzeichnend für die Nutzungsstruktur des Plangebietes.

Planungsrechtliches Ziel ist es, diese im Bestand vorzufindende Mischung aus Wohnen, einzelnen gewerblichen Nutzungen, Anlagen für soziale Zwecke und dem Gartenbaubetrieb zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln. Diese soll auch in Zukunft tragendes Nutzungsmuster zentraler Teile des Plangebietes sein, daher wird das Allgemeine Wohngebiet beibehalten.

Die Festsetzungen lauten:

#### 2. **WA Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO, § 4 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO, § 1 Abs. 8 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO, § 13 BauNVO)

##### 2.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften so wie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
4. Räume für freie Berufe.

##### 2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn sie keine Räume nach § 13a Satz 2 BauNVO enthalten,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch nicht Ferienwohnungen (siehe Festsetzungen unter 2.3),
3. eine Ferienwohnung in, zum Satzungsbeschluss der 11. Änderung bestehenden, Wohngebäuden mit ansonsten sechs zum Dauerwohnen genutzten Wohnungen,
4. zwei Ferienwohnungen in, zum Satzungsbeschluss der 11. Änderung bestehenden, Wohngebäuden mit ansonsten zwölf zum Dauerwohnen genutzten Wohnungen,
5. Anlagen für Verwaltungen und
6. Gartenbaubetriebe.

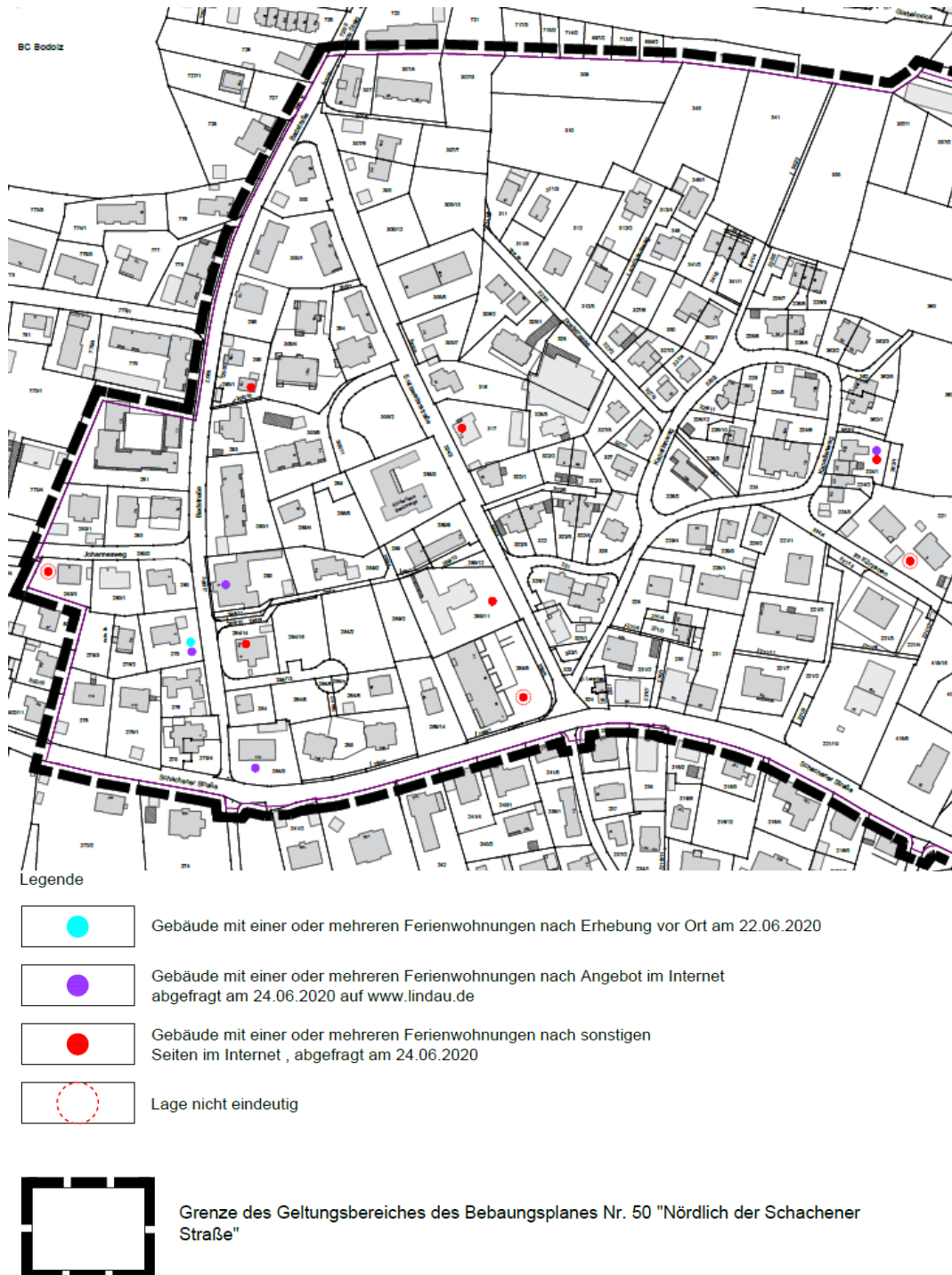
##### 2.3 Nicht zulässig sind:

1. Ferienwohnungen in Wohngebäuden mit weniger Dauerwohnungen als in den Festsetzungen 2.2. bezeichnet und Ferienwohnungen in anderen Gebäuden,
2. Tankstellen und



3. Räume nach § 13a Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Grundlage ist eine Bestandsaufnahme der bestehenden Ferienwohnungen wurden mit Stand vom Juni 2020.



**Abbildung 5** Gebäude mit Ferienwohnungen, Plan und Legende. Stand vom Juni 2020. Hinweis: Im nicht dargestellten östlichen Bereich befinden sich keine Ferienwohnungen.

Eine Überprüfung aller Baugenehmigungsakten des Bauarchivs Lindaus ergab im August 2020, dass keine Ferienwohnung eine entsprechende baurechtliche Genehmigung erhalten hatte. Jedoch lagen zum Zeitpunkt der Erhebung bereits die oben angeführten Anträge vor.

Die Festsetzungen unter 2.1 entsprechen dem Regelkatalog der BauNVO und sind nicht modifiziert, da alle genannten Nutzungen im Plangebiet entweder regelmäßig vorhanden oder aus städtebaulicher Sicht vorstellbar sind und daher planungsrechtlich zulässig festgesetzt werden.

Die Festsetzung zu Zulässigkeit von freien Berufen sind zwar nicht direkt im § 4 BauNVO aufgenommen, aber über § 13 BauNVO mit dem § 4 BauNVO verlinkt. Die Festsetzung dient daher der Klarheit.

Die Ausnahmen können erteilt werden, wenn Betriebe des Beherbergungsgewerbes keine Ferienwohnungen enthalten. Damit soll verhindert werden, dass Dauerwohnungen als zusätzlicher Betriebsteil durch „die Hintertür“ zum Beispiel in Nachbarschaft zu Hotels umgenutzt werden. Auch Ferienwohnungen in diesem Segment sollen zum Schutz des Dauerwohnens verhindert werden. Unproblematisch aus städtebaulicher Sicht ist hingegen der Betriebstypus eines klassischen Beherbergungsbetrieb (Hotels, Pensionen, Gästehäuser), der aus der Sicht des Ferienortes Lindau erforderlich ist und mit den Auswirkungen in Nachbarschaft des Dauerwohnens in Lindau eingespielt und ortsüblich ist. Außerdem ergab die Beherbergungsmarktanalyse einen Bedarf an Familienhotels und Hotels für gewerblichen Bedarf sowie für Budget-Designbetriebe sowie für ein Boardinghaus und ein Themenhotel<sup>4</sup>.

Die Ausnahmen in 2.2 Nr. 2, 2.2 Nr. 3 und 2.2 Nr. 4 wurden festgesetzt, um räumlich begrenzt und in der Anzahl kontrolliert eine Minimalmenge an Ferienwohnungen zu ermöglichen. Bei Mehrfamilienhäusern kann die zeitweise entstehende Unruhesituation durch den Bettenwechsel wegen des ohnehin höheren allgemeinen Zu- und Abgangsverkehrs vernachlässigt werden. Besitzerinnen und Besitzern größerer Wohnanlagen soll im Gegenzug des Vorhaltens mehrerer Dauerwohnungen eine ergänzende wirtschaftliche Einnahmequelle zum Unterhalt und zur Erneuerung der Gebäude (z.B. für Anforderungen der Barrierefreiheit, der energetische Sanierung) ermöglicht werden. Aus städtebaulicher Sicht sind Ferienwohnungen in Mehrfamilienhäusern verträglicher und die städtebauliche Auswirkungen, z.B. auf die Stellplatzsituation, nicht so weitreichend wie in einem Bereich mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Mit den Ausnahmen sollen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 (6) Nr. 2 BauGB in einem Teilbereich mit den Belangen der Erholung des § 1 (6) Nr. 3 BauGB verknüpft werden.

Die Ausnahmen wurden als Ausnahmen und nicht regelhaft festgesetzt, da aus städtebaulicher Sicht eine ansonsten passende Gesamtsituation auf dem Baugrundstück Voraussetzung ist. Dabei sind ausreichender Immissionsschutz für die anderen Nutzungen, Situierung der Stellplätze, Lage der Außenaufenthaltsbereiche im Freien und andere spezifische Voraussetzungen zu überprüfen. Lassen sich dabei Nutzungskonflikte nicht ausräumen, so muss ggf. in Einzelfällen die Ausnahme trotz mengenmäßiger Zulässigkeit versagt werden.

Aus einer Erhebung im April 2021 wären über die Ausnahme im derzeitigen Bestand ca. acht Ferienwohnungen voraussichtlich planungsrechtlich möglich. Die Einschränkung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wurde aufgenommen, um zu verhindern, dass bei Neubauten zuerst Mehrfamilienhäuser mit Dauerwohnungen beantragt und genehmigt werden, die dann aber über eine spätere Nutzungsänderung zu Ferienwohnungen umgewidmet werden. In den Vorteil der möglichen Ausnahme sollen nur derzeit bestehende Wohnanlagen kommen, denen damit ein Bestandsbonus eingeräumt wird. Für Gebäude, die erst nach dem Satzungsbeschluss neu errichtet werden, greift die Ausnahme nicht. Hier können Anforderungen der Barrierefreiheit und energetische Optimierungen leichter erfüllt werden als im Bestand.



Die Ausnahmen zu Verwaltungen und Gartenbaubetrieben sind aus städtebaulicher Sicht wegen ihrer geringen immissionsschutzrechtlichen Relevanz im Plangebiet möglich und teilweise auch schon ohne erkennbare Konflikte im Bestand vorhanden.

Die nicht zulässigen Nutzungen der Ferienwohnungen und solitären Ferienräume werden zum Erreichen der Planungsziele der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 eingeführt. Ferienwohnungen sind damit in der vorzufindenden Hauptmasse der Einfamilienhäuser des Plangebietes zum Schutz des Dauerwohnens, der Wohnruhe und der genannten Einrichtungen nicht zulässig.

Tankstellen werden ausgeschlossen, um Störeffekte auf das Wohnen z.B. durch höhere verkehrliche Belastung, Abwertung öffentlicher Freiräume, nächtliche Lichtverschmutzung u.ä. zu verhindern.

## **8. Sonstige Planungsbelange**

### **8.1 Denkmalschutz**

Folgende Teile des Geltungsbereiches liegen aktuell im nach Art. 1 (3) Bayerisches Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmalensemble „Hoyrener Bodenseeufer“:

- Flurstück Nr. 418/16 der Gemarkung Hoyren (teilweise)
- Flurstück Nr. 418/27 der Gemarkung Hoyren (teilweise)
- Im Kürzenen 10 (gesamtes Grundstück)
- Flurstück Nr. 418/14 der Gemarkung Hoyren
- Spieglerweg 4a
- Spieglerweg 4b
- Spieglerweg 6 (teilweise)
- Spieglerweg 2 (teilweise)
- Schachener Straße 68
- Schachener Straße 72
- Flurstück Nr. 432 der Gemarkung Hoyren

Als Einzeldenkmäler sind folgende Gebäude oder Teile der Gebäude gemäß Art. 1 (2) Satz 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz gelistet:

- Schachener Straße 68
- Schachener Straße 72 und straßenseitige Torpfeiler
- Gebäude auf dem Grundstück mit der Flurnummer 418/10 der Gemarkung Hoyren
- Schwesternberg 2
- Schachener Straße 28
- Schachener Straße 30
- Liebträgerweg 4
- Gruberweg 3
- Schachener Straße 94
- Schachener Straße 96
- Schachener Straße 34
- Enzisweilerstraße 5 (teilweise)
- Enzisweilerstraße 25

Darüber hinaus besteht um das Gebäude Schachener Straße 96 (Leonhardskapelle) ein Baudenkmal (D-7-8424-0053) nach Art. 1 (4) BayDSchG.

Auf die zeichnerische Darstellung in der 11. Änderung des BP Nr. 50 wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet. Auskünfte zum Denkmalschutz erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Lindau in der Bregenzer Straße 8.

Die geänderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf diese Gebäude und das Bodendenkmal, da bauliche Veränderungen nicht Gegenstand des Planverfahrens sind.

Andere Planungsbelange (technische und soziale Infrastruktur, Naturschutz, Wasserschutz) sind im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplans nicht relevant.

## 8.2 Altlasten

Sollten Bauarbeiten im Planungsgebiet stattfinden und hierbei organoleptisch auffälliges Material zu Tage kommen, sind die weiteren Bauarbeiten gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten, Tel. Nr. 0831/52610-213 und das Landratsamt Lindau (Bodenschutz) sind umgehend zu informieren. Der Aushub ist zudem entsprechend zu analysieren und unter Beachtung der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, sowie der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 9. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches der 11. Änderung: 18,91 ha.

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

Bezeichnung	Wert in ha	Anteil in %
Geltungsbereich	18,91 ha	
Art der baulichen Nutzung		
Reines Wohngebiet	9,59 ha	50 %
Allgemeines Wohngebiet	6,77 ha	35 %
Flächen für den Gemeinbedarf	0,31 ha	2 %

**Tabelle 3** Flächenbilanz

## Teil 2: UMWELTBERICHT

## **1. Umweltrelevante Merkmale der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nördlich der Schachener Straße“**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes**

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren der 11. Änderung des BP Nr. 50 beschrieben und bewertet. Dabei ist zu beachten, dass keine konkreten Vorhaben zu betrachten sind. Die 11. Änderung erlässt, wie in den vorausgegangenen Kapiteln der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben, für neu zu errichtenden Vorhaben und für Nutzungsänderungen im Bestand neue Bewertungsmaßstäbe zum "Inhalt" der Gebäude.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich zu regeln. Die Aussagen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen werden in zwei Bereiche unterteilt. Dabei wird auf die Abgrenzung des Ursprungsbebauungsplanes und seiner Änderungen zurückgegriffen. Für die Bereiche, die als Reines Wohngebiet festgesetzt waren und sind, werden Ferienwohnungen ausgeschlossen. Im Allgemeinen Wohngebiet werden Zulässigkeiten räumlich und mengenmäßig festgesetzt.

Der Rahmen der baulichen Ausgestaltung (vor allem Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise) bleibt dabei komplett unberührt. Dieses ist allein nach dem Ursprungsbebauungsplan und ggf. auch den zugehörigen Änderungen zu betrachten. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes und der Änderungen waren jeweils noch keine Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu betrachten.

Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über die geänderte Art der baulichen Nutzung.

### **1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen**

#### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Plan 9 Ziele) sieht für den Bereich des Bebauungsplanes Siedlungsbereich/bebaute Fläche dar.

Durch die 11. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP 50 sind die Ziele des Landschaftsplanes nicht betroffen. Die außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes liegenden Ziele sind durch die Inhalte der B-Plan-Änderung nicht beeinflusst.<sup>5</sup>

#### Gesamtstädtisches Freiraumkonzept

Der B-Plan Nr. 50 liegt im Bereich des Landschaftsfingers „Berg und Tal“. Im Konzept ist für die Abgrenzung des B-Planes Siedlungsfläche dargestellt.

Für die Siedlungsfläche ist ein Ziel definiert. Das ist die „Aufwertung des Ortsteilplatzes in Schachen“. Die B-Plan-Änderung dient diesem Ziel, da durch den Erhalt möglichst vieler dauerhaft bewohnter Wohnungen die Nutzungen, die sich an diesem Stadtteilplatz befinden gestärkt werden. Einer gestalterischen Aufwertung des Platzes steht die B-Plan-Änderung nicht entgegen.<sup>6</sup>

### **1.3 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens**

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich im gesamten Geltungsbereich nicht.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind im vorliegenden Fall identisch. Veränderungen sind vor allem im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 6,77 ha zu verzeichnen. Hier können

sich Änderungen hinsichtlich der zahlenmäßig geringeren Anzahl von möglichen Ferienwohnungen ergeben.

Lärmemissionen könnten teilweise abweichend zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnungen sein. Hierbei sind veränderte Zeiten und abweichende Häufigkeiten in den Anzahlungen der Fahrbewegungen zu betrachten.

Im Reinen Wohngebiet (WR) hingegen sind keine Ferienwohnungen zulässig. Nach § 3 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO ist dies bereits ohne Änderung des Bebauungsplanes geben. Die Festsetzungen haben daher den Charakter einer Klarstellung hinsichtlich der räumlichen Lage des WR im Plangebiet und hinsichtlich der sogenannten „kleinen Beherbergungsbetriebe“ nach § 3 BauNVO. Da im WR mit 9,55 ha keine Ferienwohnungen zulässig sind, ergeben sich keine Auswirkungen im Vergleich zur aktuellen Rechtslage. Die Flächen des WR werden in diesem Umweltbericht daher umweltrechtlich nicht betrachtet.

### **1.3.1 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Das Vorhaben unterliegt weder der Störfallverordnung noch handelt es sich um ein Vorhaben nach Seveso III-Richtlinie oder § 50 BImSchG.

### **1.4 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben**

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen. Westlich des Geltungsbereichs liegt die Nachbargemeinde Bodolz. Östlich und nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden befindet sich weitere Wohnbebauung. Vorhaben oder Nutzungsänderungen sind in der Umgebung nicht geplant. Es liegen keine Kumulierungen von Umweltauswirkungen vor.

### **1.5 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Es werden keine Stoffe und Techniken eingesetzt, die einer Betrachtung obliegen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Folgenden wird dargelegt, inwiefern sich die 11. Änderung des BP Nr. 50 auf die verschiedenen Schutzgüter auswirkt. Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über die 11. Änderung des BP Nr. 50.

### **2.1 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden wird durch die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Verhältnis von Dauerwohnen zu Ferienwohnungen nicht berührt.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden durch die 11. Änderung des BP Nr. 50.

## **2.2 Schutzgut Fläche**

Es bestehen keine Auswirkungen der 11. Änderung des BP Nr. 50 auf den Flächenverbrauch, die Zerschneidung von Flächen oder ähnliche Aspekte.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für die natürliche Ressource Fläche.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

Für die Naturnähe der Oberflächengewässer, den Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, den Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser bestehen unveränderte Bedingungen.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser durch die 11. Änderung des BP Nr. 50.

## **2.4 Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Für die genannten Schutzgüter sind die Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Allgemeinen Wohngebiet ohne Relevanz.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Klima durch die 11. Änderung des BP Nr. 50.

## **2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Arten und Biotope sowie die biologische Vielfalt unterliegen keinen Veränderungen durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. Die Korrektur der Grenzen der Fläche der Landesbiotopkartierung auf den nördlichen Grundstücksteilen des Liebrägerweg 18 erfolgt wegen eines Zeichenfehlers im FNP. Die Fläche ist mit dem Bau des EFH seit mindestens 2002 nicht mehr vorhanden.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt durch die 11. Änderung des BP Nr. 50.

## **2.6 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)**

Emissionen durch Ferienwohnungen und Dauerwohnen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Art nicht. Es sind allenfalls Veränderungen hinsichtlich der Zeiten (bei Ferienwohnungen treten durch den Zeitraum von Urlaub bzw. Freizeit jeweils auch später im Tagesverlauf Emissionen auf) und der Häufigkeit (geringere Anzahl von Fahrbewegungen bei Ferienwohnungen) auf. Sie haben jedoch insgesamt keine relevanten Auswirkungen. Andere hier maßgebliche Emissionen sind nicht vorhanden.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich der Emissionen durch die 11. Änderung des BP Nr. 50.

## **2.7 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung**

Abfall und Abwasser fallen bei beiden Nutzungen Ferienwohnungen und Dauerwohnen an. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Art nicht. Es sind allenfalls Veränderungen hinsichtlich der Mengen (kleinere Mengen von Abfall bei einer Nutzung durch Ferienwohnungen) und durch den

Wegfall von Abfallgruppen (z.B. keine Einrichtungsgegenstände, kein Sondermüll bei einer Nutzung durch Ferienwohnungen) zu verzeichnen.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich der Abfälle durch die 11. Änderung des BP Nr. 50.

## **2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Schutzgut wird durch die 11. Änderung des BP 50 nicht tangiert, d.h. es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

## **2.9 Schutzgut Mensch**

Beurteilungsgrundlagen sind die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Beurteilung zum Erholungswert erfolgt in zwei Richtungen. Es wird einerseits der Erholungswert für Gäste und andererseits für die einheimische Bevölkerung betrachtet. Zunächst wird durch den Ausschluss von Ferienwohnungen im größten Teil der Erholungswert für die Gäste Lindaus eingeschränkt. Weniger Feriengäste des Plangebietes können Anteil an der hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes und der hohen Freiraumqualität haben. Dies erfolgte wegen der Abwägung, dass hier den Interessen der vor Ort ansässigen Wohnbevölkerung bzw. der potentiellen Wohnbevölkerung der Vorzug gegeben wird, die dann von der hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes profitieren. Wohnungen sollen in ausreichender Anzahl und Größe dauerhaft für unterschiedliche Wohnbedürfnisse vorgehalten werden.

Der Erholungswert des Orts- und Landschaftsbildes ist durch einen hohen Anteil an privaten Grünflächen, durch überdurchschnittlich gut ausgebildete öffentliche Räume mit Alleen und ortsteilprägenden Großbäumen und durch einen hohen Anteil öffentlicher Fußwege im Plangebiet insgesamt sehr hoch. Diese Qualität wird durch die Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung nicht beeinflusst. Sie steht durch die 11. Änderung in zunehmendem Maße der im unmittelbaren Umfeld lebenden Wohnbevölkerung zur Naherholung zur Verfügung.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen uneingeschränkt und werden weiter stabilisiert.

Durch die 11. Änderung des BP 50 sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

## **2.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Einzeldenkmäler, das Bodendenkmal und das Denkmalensemble werden durch die 11. Änderung des BP Nr. 50 nicht berührt, d.h. es gibt keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut.

## **2.11 Wechselwirkungen**

Nachteilige Wechselwirkungen (sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende) zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

## **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden sich kaum Veränderungen hinsichtlich der Auswirkungen ergeben. Der Zugang zu den beschriebenen Erholungswerten der Landschaft würde

insgesamt für die Allgemeinheit größer sein. Gleichzeitig könnten sich durch die höhere Anzahl an Fahrbewegungen, Bettenwechsel etc. temporäre Einschränkungen für die Wohnqualität der verbleibenden Anwohner ergeben.

#### **4. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die 11. Änderung des BP Nr. 50 mit den veränderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Deswegen sind derartige Maßnahmen nicht erforderlich. Ein Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich ebenfalls nicht.

#### **5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Zum Schutz des Wohnens und der beschriebenen städtebaulichen Ziele sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des öffentlichen Baurechtes nötig. Andere Instrumente (Gewerberecht, Nachbarrecht, Privatrecht) stehend der Stadtverwaltung zur Bindung Privater nicht zu Verfügung.

#### **6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die 11. Änderung des BP 50 hat keine Umweltrelevanz, da der Rahmen der baulichen Ausgestaltung (überbaute Fläche, Erschließung, Bauweise etc.) nicht verändert wird. Deswegen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Lindau (B), den 23.02.2022

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018. Bayerische Staatsregierung München. Seite 20 ff.

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Allgäu. Regionalplan der Region Allgäu (16). Kaufbeuren 2007. Seite 16.

<sup>3</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Lindau. Büro Sieber/Stadtbauamt Lindau. Lindau 2013.

<sup>4</sup> dwif-Consulting. Endbericht Hotelmarktanalyse Lindau. München Februar 2016. Seite 53

<sup>5</sup> Landschaftsplan der Stadt Lindau. Büro Stadt-Land-See / Stadtbauamt Lindau, Lindau 2011

<sup>6</sup> Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Lindau 2030, Büro wgf, Nürnberg / Stadt Lindau 2016