

**4. Flächennutzungsplanänderung
für den Bereich der 11. Änderung “Ferienwohnungen” des
Bebauungsplanes Nr. 50 “Nördlich der Schachener Straße”**

BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT

Fassung vom 23. Februar 2022 zum
Satzungsbeschluss

Stadtbauamt Stadt Lindau (B)

Stadt Lindau
(Bodensee)



Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: BEGRÜNDUNG	4
1 Ziel, Anlass und Erfordernis der Planung	5
2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsgebietes	6
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
2.2 Vorhandene Nutzungen	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	7
3 Übergeordnete Planungen	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
3.2 Regionalplan Allgäu	8
4 Sonstige Planungsbelange	9
4.1 Verkehrliche Erschließung	9
4.2 Denkmalschutz	9
4.3 Altlasten	9
4.4 Weitere Planungsbelange	10
5 Änderung des Flächennutzungsplanes	10
5.1 Stand vor der Änderung	10
5.2 Inhalt der Änderung	12
6 Flächenbilanz	13
TEIL 2: UMWELTBERICHT	14
1. Umweltrelevante Merkmale der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nördlich der Schachener Straße“	15
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Flächennutzungsplanänderung	15
1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen	15
1.3 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens	16
1.4 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben	16
1.5 Eingesetzte Stoffe und Techniken	16
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	17
2.2 Schutzgut Boden	17
2.3 Schutzgut Fläche	17
2.4 Schutzgut Wasser	17
2.5 Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	17
2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
2.7 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)	18
2.8 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung	18
2.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	18
2.10 Schutzgut Mensch	18
2.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
2.12 Wechselwirkungen	19
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
4. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	19
5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	19
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Änderungsbereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes / Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nördl. der Schachener Straße“	6
Abbildung 2	Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B	7
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur	8
Abbildung 4	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013	10
Abbildung 5	Übersicht der Teilbereiche	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächennutzungsplandarstellungen.....	11
Tabelle 2	Änderungen des Flächennutzungsplanes	12
Tabelle 3	Änderungsbilanz	13

Teil 1: BEGRÜNDUNG

1 Ziel, Anlass und Erfordernis der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen und redaktionellen Korrekturen im Stadtteil Hoyern.

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 bestätigte heute im Vergleich all diese vorgefundenen Ferienwohnungen und ergab außerdem ein neues Angebot. 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.

Im südwestlichen Stadtgebiets Lindau fehlen leistungsfähige Lebensmittelanbieter. Würde die Zahl der Einwohner im Plangebiet weiter sinken, könnte die verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln für den Stadtbereich insgesamt in Richtung einer Unwirtschaftlichkeit tendieren.

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 Abschluss 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.

Da die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nicht mit der geplanten Nutzung der Bebauungsplanänderung übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die zur Umsetzung der Planung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nördlich der Schachener Straße“ werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Insgesamt werden in räumlichem Zusammenhang vier Teilbereiche des Flächennutzungsplanes geändert, welche zusammen die 4. Änderung bilden. Die weiteren Flächen der 11. Änderung des BP Nr. 50 stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, sodass keine parallele Änderung notwendig ist.

Die Änderungsbereiche liegen im südlichen Bereich des Stadtteiles Hoyren. Insgesamt umfassen die Änderungsbereiche eine Größe von ca. 3,2 ha. Nördlich des Planungsbereiches 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.

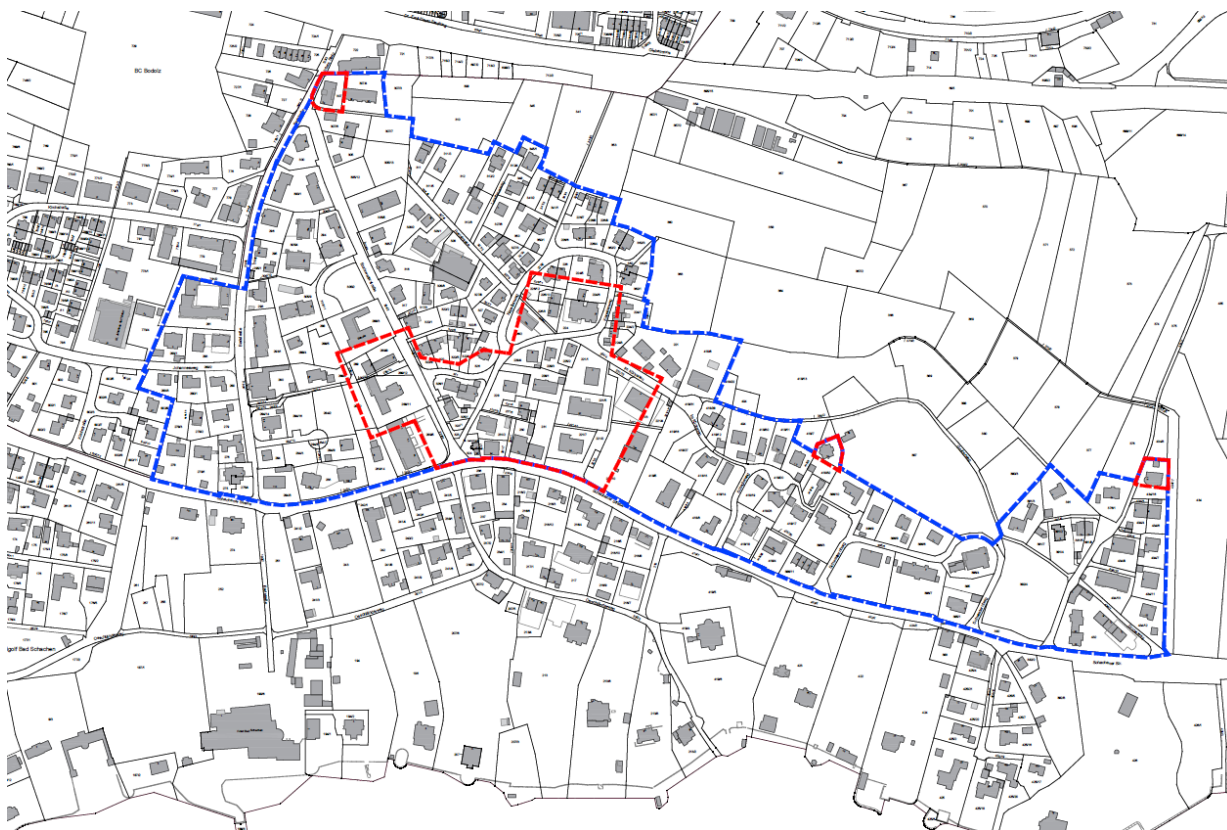


Abbildung 1 Änderungsbereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes / Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nördl. der Schachener Straße“

(rot: Änderungsbereiche 4. Flächennutzungsplanänderung; blau: 11. Änderung BP Nr. 50)

2.2 Vorhandene Nutzungen

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

Der Bereich der Änderung bildet 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 Änderungsbereich der 4. Änderung nicht vorhanden, grenzen jedoch auf den Flächen im Wiesental an.

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

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Bereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich überwiegend in Besitz privater Eigentümer.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 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.

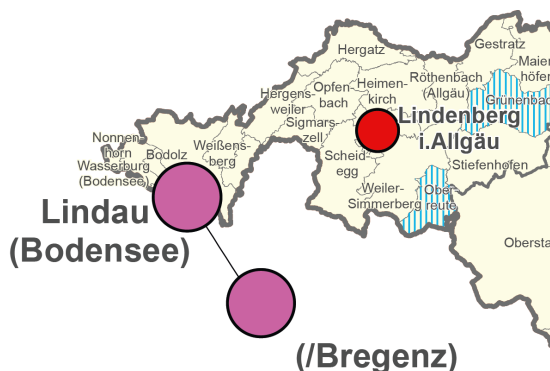


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B

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.”¹

3.2 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 – Weißenberg – Wangen und Lindau – Weißenberg – Lindenberg sowie entlang des Sees in Richtung Bregenz und Friedrichshafen sind als Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung ausgewiesen.

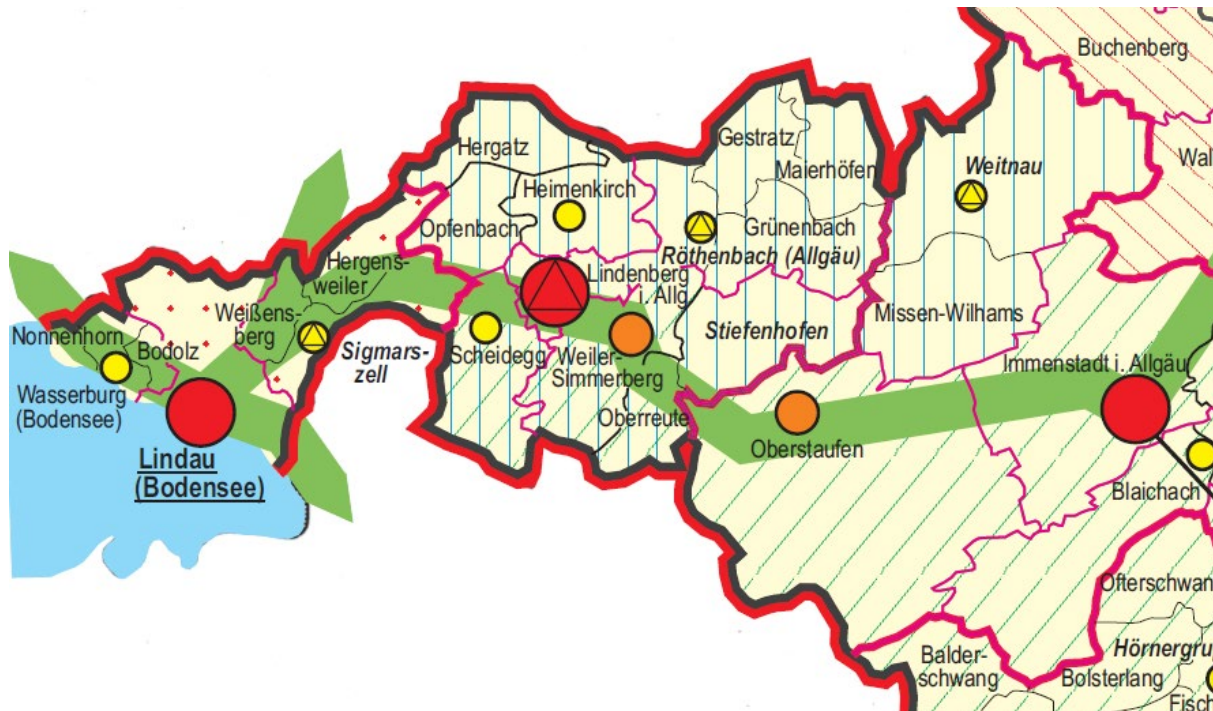


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur

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. Die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes werden im Regionalplan als Siedlungsfläche ohne weitere Zieldefinition dargestellt.

Als fachliche Ziele für den Tourismus definiert der Regionalplan die Ziele 2.2.2 und 2.2.4: ²

“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 wird gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen des LEP und des Regionalplans geändert. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

4 Sonstige Planungsbelange

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung 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 (bis Endhaltestelle „Alwind“ möglich) und Linienbusse des RBA.

Die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Darstellungen lösen selbst keine veränderten Bedingungen oder Notwendigkeiten zur Erschließung und keine verkehrliche Mehrbelastung des Plangebietes aus.

4.2 Denkmalschutz

Folgende Teile des Änderungsbereiches 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)

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

- Schachener Straße 94
- Schachener Straße 96
- Schachener Straße 34
- Enzisweilerstraße 5 (teilweise)

Darüber hinaus besteht um das Gebäude Schachener Straße 96 (Leonhardskapelle) ein Bodendenkmal (D-7-8424-0053) nach Art. 1 (4) BayDSchG. Dieses ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits dargestellt. In der Änderung wird dieses in seiner Lage und Größe redaktionell angepasst.

Auskünfte zum Denkmalschutz erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Lindau in der Bregenzer Straße 8.

Die geänderten Darstellungen haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf diese Gebäude und das Bodendenkmal, da bauliche Veränderungen nicht Gegenstand des Planverfahrens sind.

4.3 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.

4.4 Weitere Planungsbelange

Andere Planungsbelange (technische und soziale Infrastruktur, Naturschutz, Wasserschutz) sind im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.

5 Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1 Stand vor der Änderung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2013³ der Stadt Lindau (B) bildet mit der 1. und der 2. Änderung die Grundlage für die gegenständliche 4. Flächennutzungsplanänderung. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich aktuell noch in Aufstellung.

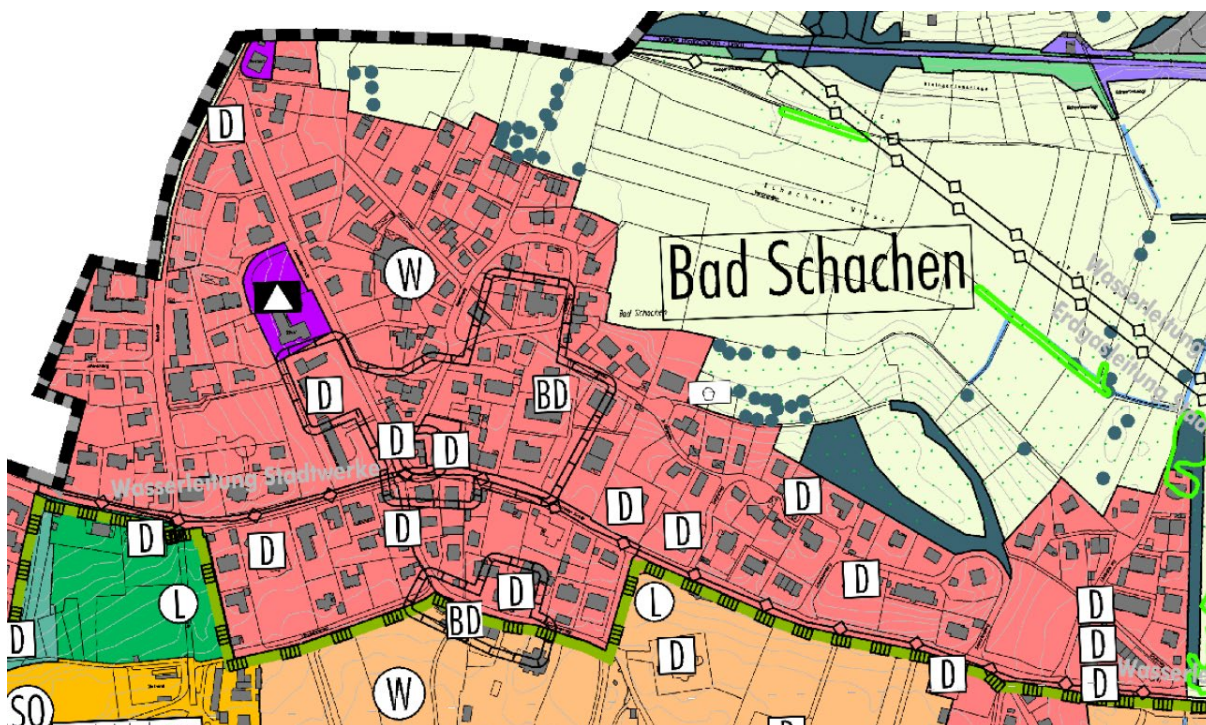


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013

Der Flächennutzungsplan stellt für den größten Teil des Änderungsbereiches der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 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 Teilbereiche entsprechen nicht dem FNP bzw. den tatsächlichen Entwicklungen:

Nr.	Aktuelle 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	Es ist keine Änderung erforderlich.

		schulische Nutzung soll jedoch prinzipiell weiter möglich bleiben.	
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

Im Lageplan werden die zu ändernden Teilbereiche dargestellt:

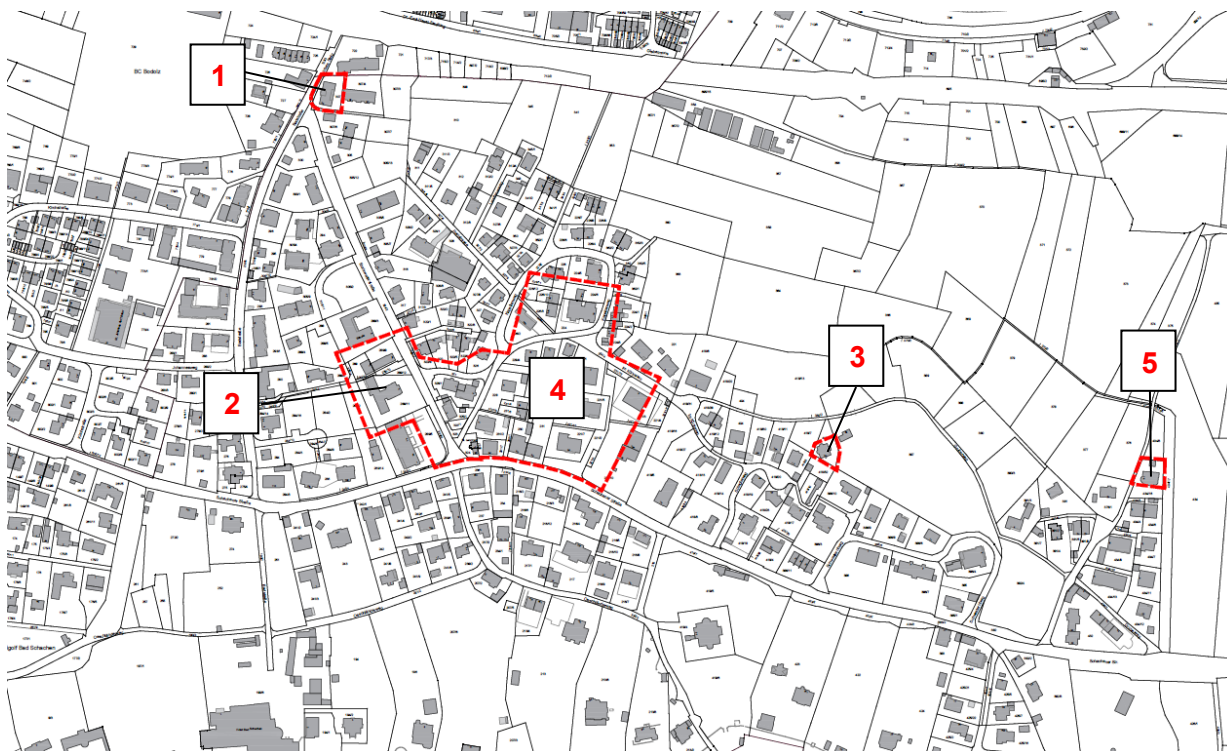


Abbildung 5 Übersicht der Teilbereiche

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. 3 BauGB geändert und ergänzt werden, um eine Identität der des vorbereitenden Bauleitplanes (FNP) zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) herzustellen.

Der Änderungsbereich der 11. Bebauungsplanänderung und der 4. Flächennutzungsplanänderung sind nicht deckungsgleich. Im Flächennutzungsplan müssen nur Teilbereiche geändert werden (vgl. obenstehenden Tabelle), sodass nur diese als Änderungsbereiche aufgenommen werden.

5.2 Inhalt der Änderung

Nachfolgend sind die künftigen Darstellungen in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgeführt:

Nr.	Aktuelle Darstellung FNP	Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
1	Gemeinbedarfsfläche Enzisweilerstraße 26	Wohnbaufläche
3	Fläche für Wald am Spieglerweg 8a	Wohnbaufläche
4	Zwei Flächen für Bodendenkmä- ler Enzisweiler Straße / Kapel- lenweg	Weiterhin Darstellung als Wohnbaufläche bzw. im nordwestlichen Änderungsbereich als Gemeinbe- darfsfläche „Schule“ Das Bodendenkmal wird gemäß der aktuellen Ab- grenzung des Bayerischen Landesamt für Denk- malpflege (Stand 01.06.2021) angepasst. ⁴
5	Liebträgerweg 18, teilweise Flä- che der Landesbiotopkartierung auf der Grundstücksfläche dar- gestellt. Fläche ist mit dem Bau des EFH seit mindestens 2002 nicht mehr vorhanden.	Biotop entfällt, Wohnbaufläche bleibt wie bereits dargestellt

Tabelle 2 Änderungen des Flächennutzungsplanes

Alle weiteren grafischen und textlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Lindau bleiben unberührt.

6 Flächenbilanz

Gesamte Größe des Teilbereich der 4. Änderung: 3,2 ha (31.917 m²).

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

Änderungsbereich	Bestand	Planung
Wohnbauflächen	30.465 m ²	31.601 m ²
Flächen für Gemeinbedarf		
Schule	316 m ²	316 m ²
Postamt	742 m ²	
Wald	394 m ²	

Tabelle 3 Änderungsbilanz

Teil 2: Umweltbericht

1. Umweltrelevante Merkmale der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nördlich der Schachener Straße“

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren der 4. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich 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. Die Änderungsbereiche werden jedoch seit langem im überwiegenden Teil als Wohnbauflächen genutzt, sodass eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung erfolgt.

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 Änderungsbereiche werden seit langem im überwiegenden Teil als Wohnbauflächen genutzt, sodass eine Anpassung an die bereits vorhandene Nutzung erfolgt. Des Weiteren werden redaktionelle Änderungen vorgenommen indem ein Biotop und ein Bodenschutzdenkmal an ihre tatsächliche Größe angepasst werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst nur Teilflächen der 11. Änderung des BP Nr. 50, da ein Großteil der Darstellungen des rechtskräftigen FNP bereits mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung übereinstimmen.

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 die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes Siedlungsbereich/bebaute Fläche dar.

Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Ziele des Landschaftsplanes nicht betroffen. Die außerhalb der Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes liegenden Ziele sind durch die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung nicht beeinflusst.⁵

Gesamtstädtisches Freiraumkonzept

Die Flächennutzungsplanänderung liegt im Bereich des Landschaftsfingers „Berg und Tal“. Im Konzept ist für die Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung Siedlungsfläche dargestellt.

Für die Siedlungsfläche ist ein Ziel definiert. Das ist die „Aufwertung des Ortsteilplatzes in Schachen“. Die Flächennutzungsplanänderung 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 Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen.⁶

1.3 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich im gesamten Änderungsbereich nicht. Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind im vorliegenden Fall identisch.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens werden allerdings die zulässigen Nutzungen innerhalb der Wohngebiete (Allgemeines Wohngebiet bzw. Reines Wohngebiet) genauer definiert. Veränderungen sind vor allem im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 Anzahlen 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 gegeben. 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 keine Ferienwohnungen zulässig sind, ergeben sich keine Auswirkungen im Vergleich zur aktuellen Rechtslage. Die Flächen des WR werden im Umweltbericht daher umweltrechtlich nicht betrachtet.

Die Bereiche der Flächennutzungsplanänderung werden aktuell bereits gemäß der künftigen Darstellung in Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf genutzt, sodass hier keine Veränderung erfolgt. Lediglich die Darstellung wurde teilweise an die tatsächliche Nutzung angepasst.

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen:

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan 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 der Änderungsbereiche 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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes 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.

2.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die künftige Darstellung als Wohnbauflächen nicht berührt. Alle Bereiche der Änderung des Flächennutzungsplanes sind bereits bebaut und werden nun entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung dargestellt.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP).

2.3 Schutzgut Fläche

Es bestehen keine Auswirkungen der 4. Änderung des FNP auf den Flächenverbrauch, die Zerschneidung von Flächen oder ähnliche Aspekte. Drei der Teilbereiche sind bereits als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine weitere, bereits bebaute, Teilfläche ist aktuell als Fläche für Wald dargestellt. Diese ist planungsrechtlich durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nördlich der Schachener Straße“ für eine Bebauung gesichert worden und bebaut.

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

2.4 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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.5 Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Für die genannten Schutzgüter sind die Änderungen ohne Relevanz.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Klima durch die Flächennutzungsplanänderung.

2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Arten und Biotope sowie die biologische Vielfalt unterliegen keinen Veränderungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Korrektur der Grenzen der Fläche der Landesbiotopkartierung auf den nördlichen Grundstücksteilen des Liebträgerweg 18 erfolgt wegen eines Zeichenfehlers im FNP. Die Fläche ist mit dem Bau des EFH seit mindestens 2002 nicht mehr vorhanden. Die Fläche für Wald wurde bereits durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechtsverbindlich seit 14.08.1997) überplant.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.7 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die tatsächlich vorhandenen Nutzungen korrekt dargestellt. Durch die parallele Änderung des Bebauungsplanes und eine feingliederte Zulässigkeit innerhalb des Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebietes ergeben sich jedoch Änderungen.

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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.8 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

Abfall und Abwasser fallen bei jeglichen Bauflächen an. Auch die aktuell als Fläche für den Wald dargestellte Teilbereichsfläche der Änderung wird tatsächlich als Wohnbaufläche genutzt, so dass hier keine Mehrbelastung zu erkennen ist.

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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Schutzgut wird durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht tangiert, d.h. es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

2.10 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 in der parallelen Bebauungsplanänderung 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 Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinflusst. Sie steht durch die 4. 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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es erfolgt lediglich eine redaktionelle Anpassung des Bodendenkmals. Einzeldenkmäler und das Denkmalensemble werden durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt, d.h. es gibt keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut.

2.12 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 aufgrund der bereits vorhandenen tatsächlichen Nutzung kaum Veränderungen hinsichtlich der Auswirkungen ergeben.

4. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den veränderten Darstellungen 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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 mit Umweltbericht wurde vom Stadtbauamt Lindau (B), Abt. Stadtplanung, Umwelt und Vermessung ausgearbeitet.

Lindau (B), den 23.02.2022

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

² Regionaler Planungsverband Allgäu. Regionalplan der Region Allgäu (16). Kaufbeuren 2007. Seite 16.

³ Flächennutzungsplan der Stadt Lindau. Büro Sieber/Stadtbauamt Lindau. Lindau 2013.

⁴ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?objtyp=boden&koid=536777>, abgerufen am 01.06.2021; Bodendenkmal Aktennummer D-7-8424-0053

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

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