

**Bebauungsplan Nr. 55 “Westliches Wannental”
7. Änderung “Ferienwohnungen”**

BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT

Fassung vom 15.05.2024 zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.

Stadtbauamt Stadt Lindau (B)

Stadt Lindau
(Bodensee)



Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: BEGRÜNDUNG	4
1. ALLGEMEINES.....	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Vorhandene Nutzungen und Erschließung	7
1.3 Eigentumsverhältnisse	7
1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung	7
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
1.4.2 Regionalplan Allgäu	8
1.4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lindau	9
2. ANLASS DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
3. BISHERIGES PLANUNGSRECHT	11
4. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE.....	12
5. WAHL DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	14
6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
6.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	14
6.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2 nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	16
6.2 Genehmigung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung (§ 22 BauGB).....	19
7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE	19
7.1 Denkmalschutz.....	19
7.2 Altlasten	20
8. FLÄCHENBILANZ	20
TEIL 2: UMWELTBERICHT.....	21
1. UMWELTRELEVANTE MERKMALE DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 55 "WESTLICHES WANNENTAL"	22
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	22
1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen	22
1.3 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens.....	22
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	23
2.1 Schutzgut Fläche	23
2.2 Schutzgut Boden	23
2.3 Wasser	23
2.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
2.5 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)	24
2.6 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung	24
2.7 Schutzgut Mensch - Risiken für die menschliche Gesundheit	24
2.8 Schutzgut kulturelles Erbe.....	25
2.9 Orts- und Landschaftsbild.....	25
2.10 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	25
2.11 Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	25
2.12 Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	25
2.13 Wechselwirkungen	25
3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	25
4. VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN	26
5. PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	26
6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Geltungsbereich der 7. Änderung "Ferienwohnungen" des Bebauungsplanes Nr. 55 "Westliches Wannental"	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	9
Abbildung 5	Gebäude mit Ferienwohnungen, Plan und Legende. Stand vom Dezember 2022.....	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2	Bebauungsplanänderungen	11
Tabelle 3	Flächenbilanz.....	20

Teil 1: BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteiles Reutin. Es hat eine Größe von ca. 14,63 ha. Nördlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen bis zum Ortsteil Streitelsfingen an, östlich weitere bebaute Bereiche an der Rickenbacher Straße bzw. des Wannentals. Der südliche Nachbar ist der Bereich des Gemeindehauses Lugeck mit gleichnamiger Siedlung. Im Westen befinden das Areal der ehemaligen Steigbrauerei und das zugehörige Trenngrün bis zum Oberreutiner Weg. Der Planbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Reutin mit den Flurstücksnummern:

Bantingstraße:

426, 426/3, 427, 427/1, 427/4, 438, 439, 440, 441, 441/1, 443, 444, 445/1, 446, 446/2, 446/4, 447/1, 450, 452

Bäuerlinshalde:

425/2, 445, 446/3, 447, 451, 1216 (teilweise), 1217 (teilweise), 1217/3, 1217/4, 1217/5, 1217/6, 1217/7, 1219, 1221, 1228 (teilweise), 1228/1 (teilweise), 1228/2 (teilweise), 1228/3, 1228/9 (teilweise)

Domagkstraße:

303/3, 303/4, 303/5, 303/6, 303/7, 303/8, 303/9, 303/11, 303/13, 303/16, 303/19, 303/20, 303/21, 303/22, 303/23, 303/24, 303/25, 303/26, 303/27, 303/28

Flemingstraße:

289/2, 289/8, 290/8, 291, 477, 477/2, 478, 478/1, 478/2, 478/3, 479, 479/1, 479/2, 479/3, 479/4, 479/5, 479/6, 479/7, 480, 481, 481/1, 481/2, 481/3, 485, 486/1, 487/1, 492/6, 1338/10, 1338/11, 1338/42, 1338/43

Nobelstraße:

492, 492/1, 492/2, 492/3, 492/4, 492/5, 492/7, 1338/1 (teilweise), 1338/9

Otto-Hahn-Straße:

299/2, 299/3, 299/4, 300 (teilweise), 300/2, 300/4, 300/5, 300/6, 300/9, 300/10, 300/11, 300/13, 300/14 (teilweise), 300/15, 300/16, 300/17, 300/18, 301, 301/3, 303/10, 303/12, 303/14, 328 (teilweise), 328/4 (teilweise)

Rickenbacher Straße:

285, 285/2, 490 (teilweise), 1877/2 (teilweise)

Röntgenstraße:

273 (teilweise), 273/4, 273/5, 273/6, 289, 289/5, 289/7, 290/2, 290/3, 290/9, 292/1*, 292/2*, 292/3*, 292/4*, 292/5*, 292/6*, 292/7*, 292/8*, 292/9*, 292/10*, 301/2, 303, 303/1, 303/2, 303/17, 424/2, 424/3, 425, 426/1, 427/3, 1217/2

* Diese Flurstücke wurden neu in den Geltungsbereich aufgenommen. Dabei handelt es sich um die Grundstücke mit den Gebäuden Röntgenstraße 5, 7, 9, 9a, 9b und 11.

Steigstraße:

272 (teilweise), 279/9, 285/1, 286, 286/1, 286/2, 286/3, 289/3, 289/4, 486, 486/2, 487, 491, 491/2, 491/3, 491/4, 491/5, 491/6, 491/7

Wannental:

290, 290/4, 290/5, 429, 432, 434, 435, 436, 454/1, 460, 461, 463, 465, 465/1, 465/2, 467, 471, 1339/1 (teilweise)

294 (teilweise), 295 (teilweise), 296 (teilweise), 300/7, 300/12, 302



21.07.2023



0 50 100 m
M = 1:2000
Katasterstand Juli 2023



Seite 6

1.2 Vorhandene Nutzungen und Erschließung

Das Plangebiet ist hauptsächlich geprägt durch Wohnen, das in einer Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie zahlreichen Mehrfamilienhäusern stattfindet.

An der Steigstraße 51 befindet sich aktuell eine gewerbliche Nutzung (Entrümpelungsservice), daneben existieren gewerbliche Nutzungen im Gebäude Nobelstraße 1 (Getränkemarkt und Schönheitswerk). Außerdem sind im Plangebiet ca. sechs Gebäude mit Nutzungen durch freie Berufe vorhanden.

Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Geltungsbereich der 7. Änderung am Anfang der Straße Bäuerlinshalde und im nordwestlichen unmittelbaren Umfeld vorhanden.

In zentraler Lage des Plangebietes liegt in einer Senke auf öffentlichen Flächen ein ehemaliger Spielplatz, er ist durch extensive Wiesen, Verbuschungsbereiche und Einzelgehölze geprägt.

Der Planbereich wird durch die Stadtbuslinie 1 mit den Haltestellen „Lugeck“, und „Wannental“, mit dem öffentlichen Nahverkehr ausreichend erschlossen.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Steigstraße und die Röntgenstraße mit den abzweigenden Straßen Wannental, Flemingstraße, Bantingstraße und Bäuerlinshalde. Der Nordwesten wird mit der Otto-Hahn-Straße und der Domagkstraße erschlossen, die jeweils in Wendeplätzen münden.

Die Erschließungsqualität liegt im Bewertungsbereich von großzügig über ausreichend dimensioniert bis mangelhaft. Mangelhaft sind im Geltungsbereich Teilbereiche der Straße Bäuerlinshalde, hier erschweren die Topografie und die gleichzeitige tatsächliche Flächenverfügbarkeit öffentlichen Straßenraumes eine geordnete Erschließung für den motorisierten Verkehr. Für den Fuß- und Radwegeverkehr ist die Erschließungsqualität in allen Bereichen gut.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet der 7. 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) mit Stand vom 1. Juni 2023 legt Lindau (/Bregenz) hinsichtlich seiner Einstufung im System der zentralen Orte Bayerns als Oberzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum fest.

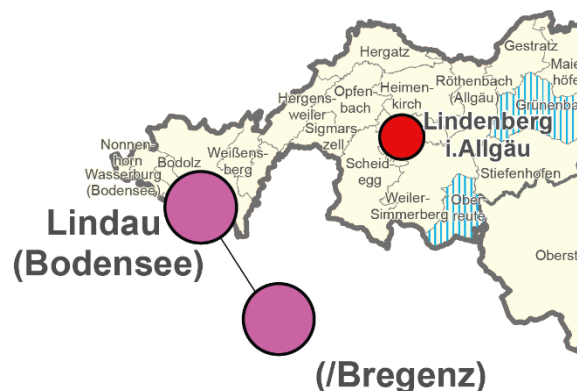


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B

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

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

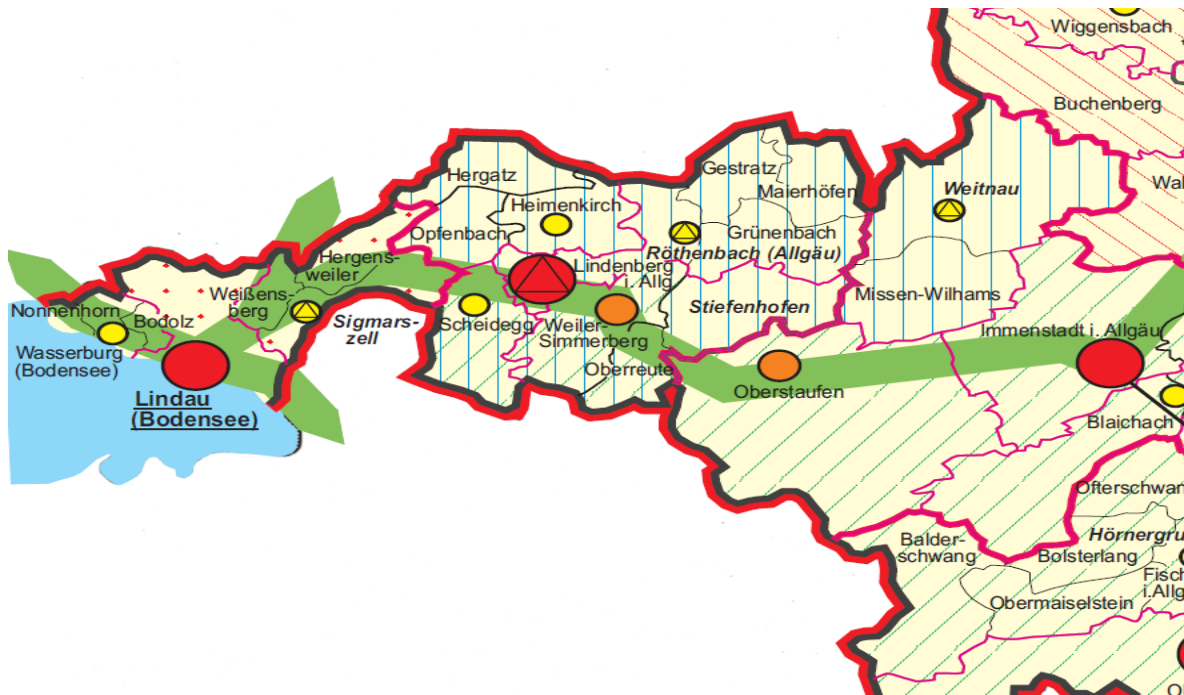


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur

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

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

"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 Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird."

Die 7. Änderung des BP Nr. 55 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 2013³ 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 Wohngebiete entwickelt bzw. geändert.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes entspricht nur in einem kleinen Teilbereich grafisch nicht exakt der Flächenabgrenzung des Flächennutzungsplanes (FNP). Am Beginn der Bäuerlinshalde endet die Flächenkontur der Wohnbauflächen in nördlicher Ausdehnung vor den Nebengebäuden der Hausnummern Bäuerlinshalde 1 bzw. Röntgenstraße 34 und 34 a. Da der FNP jedoch in seinen Darstellungen nicht als flächenscharf zu bewerten ist, kann dennoch die Übereinstimmung mit dem FNP abgeleitet werden. Für die Flächen des W 14 wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 55b Baurecht geschaffen. Sie sind inzwischen mit Wohngebäuden bebaut.

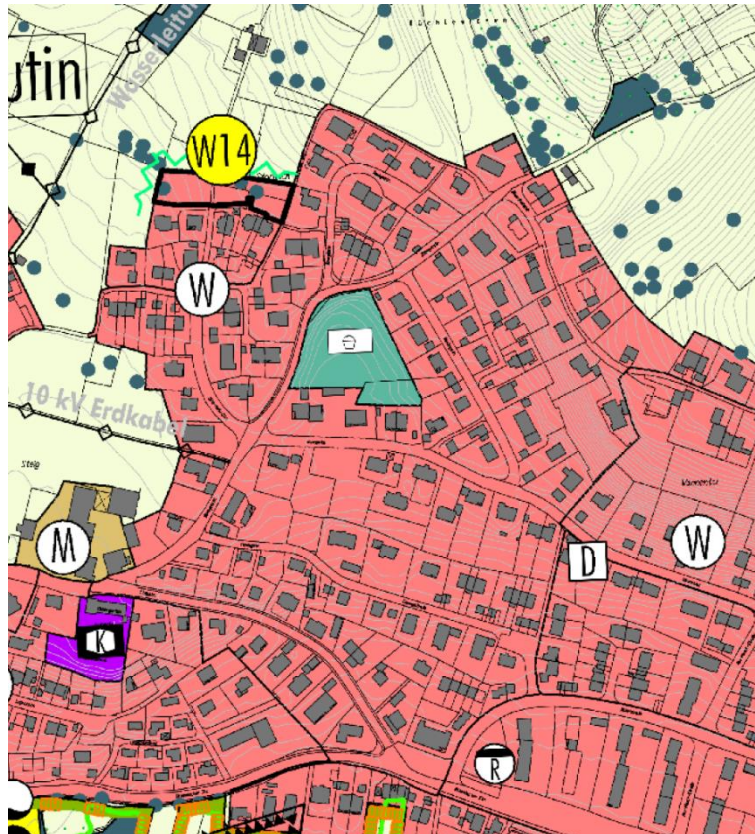


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013

2. Anlass der 7. Änderung des Bebauungsplanes

Im Stadtbauamt Lindau gingen in den letzten beiden Jahren vermehrt Bauanträge und Anfragen zur Genehmigung von Ferienwohnungen für das gesamte Stadtgebiet ein. Durch die Pandemie haben individuell zu nutzende Ferienwohnungen bundesweit eine deutlich höhere Nachfrage erfahren. Gleichzeitig lassen sich durch die gewerbliche Nutzung von Wohnungen höhere Einnahmen erzielen, als durch Dauermietverhältnisse. In Beratungsgesprächen im Stadtbauamt

wird von den Bürger:innen zudem häufig das Argument der unterstützenden Altersvorsorge durch das Vermieten von Ferienwohnungen genannt.

Offensichtlich haben auch die bereits abgeschlossenen Änderungen von Bebauungsplänen zur Steuerung der Ferienwohnungen auf der Insel und in Teilen von Schachen auch für den Wunsch nach einer Art von vorsorglicher Baugenehmigung gesorgt. Anträge auf Baugenehmigungen für Nutzungsänderungen zu Ferienwohnungen werden gestellt, auch wenn die Umsetzung erst später geplant ist.

Eine Bestandserhebung ergab im Dezember 2022 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 war im Dezember 2022 dasselbe Gebäude gelistet. Zusätzlich gibt es eine Vielzahl von privaten Anbietern auf diversen Internetseiten, auf denen zum Abfragezeitpunkt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung in vier privaten Gebäuden Ferienwohnungen angeboten waren.

Insgesamt gibt es im Plangebiet daher mindestens fünf Gebäude, in denen dauerhaft eine oder mehrere Ferienwohnungen offeriert werden. Sie gruppieren sich im zentralen und nördlichen Bereich des Plangebietes. Im südlichen 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 7. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 1 (7) BauGB mit den öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im vorliegenden Fall besteht eine konkrete städtebauliche Gefahr wegen der vergleichsweise hohen Anzahl der Ferienwohnungen im Plangebiet. Parallel dazu ist Nachfrage am Wohnungsmarkt unverändert hoch und es werden zeitgleich deutlich weniger Wohnungen neu errichtet bzw. beantragt. Dies hat zur Folge, dass die Stadt Lindau nun eine Kommune mit angespannten Wohnungsmarkt ist.

Durch Ferienwohnungen wird das Angebot an zu mietenden oder zu erwerbenden Dauerwohnungen kleiner. Ein verknapptes 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 kann zudem die Gefahr von Verlärmung bergen, da die Lebensrhythmen in Arbeitszeit und Urlaubszeit unterschiedlich sind. Schließlich besteht die Tendenz zu 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 und 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.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Lindau hat sich am 12. Juni 2023 vorbereitend mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass keine neuen Ferienwohnungen im Plangebiet zugelassen werden sollen. Das Angebot an Ferienwohnungen wird auf der Ebene der Gesamtstadt als ausreichend erachtet. Das Ziel des Schaffens bzw. Erhaltens von Wohnraum wird als städtebauliches Ziel verfolgt, um der aktuellen Wohnungsknappheit und den damit verbundenen zu erwartenden sozialen Schieflagen in der Wohnraumversorgung aktiv planungsrechtlich entgegenzutreten.

3. Bisheriges Planungsrecht

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1969 setzte als qualifizierter Bebauungsplan großflächig Wohnbereiche (WA und WR) und eine mittig gelegene öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz fest.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurden der Festsetzungskatalog der §§ 3 und 4 der BauNVO von 1968 unverändert übernommen.

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

Titel	§ 30 (1) oder § 30 (3) BauGB	Rechtskraft	Rechts-gültig ab
1. Änderung – [Flemingstraße 12] mit Änd. der Verkehrsflächen zu Nebenanlagen	einfach	✓	10.08.1970
2. Änderung – [Bantingstraße 17, 17a], Erweiterung Baugrenzen	einfach	✓	14.05.1971
3. Änderung – [Bantingstraße 15] Änderung Zuschnitt Baufenster	einfach	✓	20.09.1972
4. Änderung – [Flemingstraße 5; Steigstraße 53] Änderung Zuschnitt Baufenster	einfach	✓	23.02.1981
5. Änderung – [Bantingstraße 7, 7a, 9, 9a] Aufteilung und Vergrößerung Baufenster	einfach	✓	28.10.1994
6. Änderung – [Bäuerlinshalde 17, 19] Vergrößerung Baufenster und Gebäudehöhen	einfach	✓	25.06.1996

Tabelle 1 Bebauungsplanänderungen

Die Änderungen dienten vor allem 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.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans ändert daher alle Bereiche und Änderungen hinsichtlich ihrer festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen zur Grünfläche 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, seinem Ruhebedürfnis, seiner Erreichbarkeit und seinem Zugang zu den angrenzenden Freiräumen stabil bleiben. Reutin bzw. die Bereiche im Wannental sollen damit insgesamt als Wohnstandort mit hoher Lagegunst für das gesamte Stadtgebiet erhalten, gesichert und teilweise verbessert 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 wie hier im Wannental bzw. im Umfeld der Steigstraße ausgewählt, mit der Konsequenz, dass diese dem Wohnungsmarkt meist dauerhaft oder zumindest 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. Ändern der Art der baulichen Nutzung von Reinen Wohngebieten (WR) zu Allgemeinen Wohngebieten (WA)

Reine Wohngebiete dienen laut BauNVO dem Wohnen, Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Diese Hauptnutzung soll durch geeignete Nutzungen im Sinne der BauNVO ergänzt werden, um auch die Lebensbereiche Arbeiten und Freizeit eng zu verzahnen.

4. Schaffen von Anreizen für das Erhöhen der Anzahl der Dauerwohnungen

Lindau ist seit September 2022 eine Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt. Sie ist es auf der Basis einer Rechtsverordnung der Landesregierung. Grundlagen sind § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB, § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB und § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB. Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 556d Abs. 2 Satz 2 BGB, § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB, § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB).

§ 556d Abs. 2 Satz 1 und 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 sowie § 577a Abs. 2 BGB ermächtigen die Landesregierungen jeweils, die Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu

angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

Ein konkretes Verfahren zur Festlegung der Gebiete ist vom Gesetz nicht vorgegeben. Lediglich in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB werden Indikatoren benannt, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten können. Demnach kann ein angespannter Wohnungsmarkt insbesondere dann vorliegen, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Statistische Grundlage der MiSchuV vom 16. Juli 2019 ist das durch das IWU erstattete Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern vom 18. Februar 2019 (im Folgenden: Erstgutachten). Darin wurden zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausgehend von den in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien folgende fünf Indikatoren bzw. „Teilbedingungen“ zugrunde gelegt:

- hohes Wohnungsdefizit (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 BGB),
- niedrige Leerstandsrate (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 BGB),
- unzureichende Neubautätigkeit bzw. Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Wohnungsüberhangs (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BGB),
- überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 BGB) und
- überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BGB).

Anhand des vorstehend beschriebenen Verfahrens hat der Gutachter insgesamt 203 Gemeinden identifiziert, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne der §§ 556d Abs. 2 Satz 2, 558 Abs. 3 Satz 2 und 577a Abs. 2 Satz 1 BGB einzuordnen sind, da die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies entspricht 9,9 % der insgesamt 2056 bayerischen Gemeinden (bisherige MiSchuV: 162 bzw. 7,9 %).

Name	Rechnerisches Wohnungsdefizit/ Wohnungsüberhang 2018 (v. H.)	Leerstandsrate 2018 (v. H.)	Veränderung des Wohnungsdefizits/ Überhangs 2013–2018 (Prozentpunkte)	Mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 (v. H.)
Lindau	-8,7	2,6	-2,4	23

Für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sieht das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) und 201a BauGB mehrere besondere Maßnahmen zum Schutz der Mieter vor:

- die Begrenzung der zulässigen Anfangsmiete auf höchstens 110% der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB),
- die Senkung der für Mieterhöhungen geltenden Kappungsgrenze von 20% auf 15% (§ 558 Abs. 3 BGB),
- die Verlängerung der Kündungssperrfrist bei Umwandlung vermieteter Wohnungen in Wohnungseigentum von drei Jahren auf bis zu zehn Jahre (§ 577a Abs. 2 BGB),
- besondere Vorkaufsrechte,
- Baugebote und
- erweiterte Befreiungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen nach § 31 (3) BauGB.

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird als Ziel formuliert, durch die teilweise vom Regelkatalog abweichende Bestimmung von allgemein zulässigen Nutzungen das Plangebiet anziehender für die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten vorzubereiten und damit als Wohnstandort im laufenden Generationswechsel attraktiver zu gestalten.

Das Plangebiet soll auf diese Weise innerhalb Lindaus im Optimalfall einen Beitrag zur Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten leisten. Es wird dadurch auch davon Abstand genommen, neue Wohnungen im Stadtgebiet durch Neuversiegelungen bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zu schaffen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen zum Erzeugen von Lebensmitteln langfristig vorgehalten werden.

Durch das mögliche Erhöhen der Anzahl der Wohnungen soll auch die Basis geschaffen werden, dass im Umfeld des Plangebietes vorhandene öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen sowie Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfes genügend Zulauf erhalten können. 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. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Die Festsetzungen lauten:

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

1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch keine Ferienwohnungen und
- Räume für freie Berufe.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn sie keine Räume nach § 13a Satz 2 BauNVO enthalten und
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
- Ferienräume nach § 13a Satz 2 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise und
- Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise.

Im Ursprungsbebauungsplan war als WA nur der am südlichen Rand liegende Bereich zwischen Steigstraße und Rickenbacher Straße festgesetzt. Die übrigen Teile des Geltungsbereiches, die überbaut werden sollten, waren als Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

In der 7. Änderung soll nun dieser planungsrechtliche Grundgedanke verlassen werden und alle WR als WA festgesetzt werden. Ziel ist es dabei, den aktuellen Anforderungen von wohnungsnahen Arbeitsmöglichkeiten und an wohnungsnaher Versorgung für eine umweltfreundliche Mobilität gerecht zu werden. Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ sollen durch ein engeres Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Versorgung vermeidbare Wege verhindert bzw. verkürzt werden. Bereits jetzt liegt im WR im Bereich der Steigstraße ein Gewerbe vor, das nicht zu den Festsetzungen des WR passt. Es sind in seiner Ausübung keine störenden Beeinträchtigungen bekannt geworden.

Die Straßenbreiten und ihr Verlauf ermöglichen eine adäquate Erschließung der gegenüber dem WR nun neu hinzukommenden Nutzungsoptionen Läden, Schank- und Speisewirtschaften (zur Versorgung des Gebietes), Handwerksbetrieben und den anderen angeführten Anlagen.

Mögliche punktuelle Nutzungsänderungen sind auch vor dem Hintergrund der Störwirkungen durch Lärm, Erschütterungen oder Auswirkungen auf die Luft vorstellbar, da Vorbelastungen durch die Rickenbacher Straße und die im Norden teilweise angrenzende landwirtschaftliche Nutzung vorliegen. Auswirkungen auf die allgemein notwendige Wohnruhe erscheinen daher grundsätzlich zumutbar. Eventuelle dennoch auftretende Nachteile gegenüber dem WR werden dem städtebaulichen Ziel der möglichen Nutzungsergänzung zur Hauptnutzung Wohnen untergeordnet.

Die Festsetzungen unter 1.1 entsprechen mit dem Wohnen, den Läden, der Gastronomie, den Handwerksbetrieben und allen genannten Anlagen dem Regelkatalog der BauNVO und sind als Kerninhalt nicht modifiziert. Der Regelkatalog wurde hier übernommen, da er dem städtebaulichen Ziel entspricht und vor Ort keine individuellen Nutzungen erkennbar sind, die abweichende Einzellösungen erfordern würden. Auf den vergleichsweise großen Grundstücken ist überwiegend ausreichend Platz für ggf. weitere Stellplätze bei einem höheren Stellplatzbedarf durch die neuen Nutzungen des WA bei Umnutzungen vorhanden.

Die Festsetzungen zu 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 im Regelkatalog des § 4 BauNVO enthaltenen Ausnahme „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ wurden modifiziert.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wurde die Ausnahme „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ als allgemein zulässig festgesetzt; dies gilt aber nicht für Ferienwohnungen. „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ wurden zu einer allgemein zulässigen Nutzung erklärt, da Wohnen, Arbeiten und Versorgung besser verknüpft werden sollen. Schwerpunkt ist dabei baugebietsspezifisch das Wohnen, dem aber nicht störende Nutzungen im Bedarfsfall zugeordnet sein sollen. Aus der Erfahrung der Pandemiezeit, hat Homeoffice allgemein und nachweisbar zu geringen Verkehrsbewegungen geführt und damit auch umweltgerechteres Leben bewirkt. Diese Lebensform soll bei Nachfrage verstetigt werden und um gewerbliche Anbieter ergänzt werden können. Auf diese Weise soll auch ein Wandel der Wohnverhältnisse dergestalt ermöglicht werden, dass Arbeiten, Wohnen und Freizeit im Alltag an einem Ort möglich sind. Durch den hohen Freizeitwert der umgebenden Landschaft und durch die fußläufige Entfernung zu Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sind die Randbedingungen dazu optimal.

Als Ausnahme zugelassen werden können im Einzelfall auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen, weil diese mit der Bau- und Nutzungsstruktur des Bestands vereinbar sind und mit der gegebenen Erschließung aus städtebaulicher Sicht möglich sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aber nur zulässig, wenn sie keine Räume nach

§ 13a Satz 2 BauNVO enthalten, um nicht auf diese Weise unerwünschte Ferienwohnungen im Rahmen eines Hotels zu erhalten.

Als nicht zulässig wurden einerseits Gartenbaubetriebe und Tankstellen festgesetzt, die sich mit dem Charakter des Wohngebietes an dieser Stelle nicht vereinbaren lassen. Größere zusammenhängende Grundstücke an übergeordneten Erschließungsstraßen sind außerdem als räumliche Voraussetzung im Bestand nicht vorhanden sind und können perspektivisch auch nicht geschaffen werden.

Ferienwohnungen und Ferienräume sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Ziel ist es, keine weiteren Wohnungen an den gewerblichen Sektor der Vermietung von Ferienwohnungen zu verlieren, um den festgestellten Wohnungsmangel entsprechend der oben dargestellten städtebaulichen Ziele nicht weiter zu verschärfen. Jegliche Form von Dauerwohnen soll stadtwidrig auch planungsrechtlich geschützt und gesichert werden.

Neu in das WA 1 aufgenommen wurden im westlichen Teil des Plangebietes die Flurstücke mit den Flurstücksnummern: 292/2, 292/1, 292/7, 292/9, 292/8, 292/6, 292/5, 292/4, 292/3, 292/10 der Gemarkung Reutin. Dabei handelt es sich um die Grundstücke mit den Gebäuden Röntgenstraße 5, 7, 9, 9a, 9b und 11.

Die Grundstücke gehörten zum Zeitpunkt des Ursprungsbebauungsplanes 1968 noch zum Areal der Steigbrauerei und sind bis ca. 2002 nach und nach über den § 34 BauGB (Zulässigkeit im Innenbereich) bebaut worden.

Beließe man diese planungsrechtliche Ausgangslage ergäbe sich zwischen den in Vorbereitung befindlichen, westlichen vorhabenbezogenem Bebauungsplan für das Steigareal eine planungsrechtliche „§ 34-Insel“, die vermieden werden soll, um einheitliche Bewertungsmaßstäbe zu haben. Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung WA 1 wird für die Eigentümer gegenüber der jetzigen Zulässigkeit nach § 34 BauGB der Katalog der zulässigen Nutzungen erweitert. Veränderungen, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen, sind weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.

6.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2 nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die Festsetzungen lauten:

WA 2 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:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Räume für freie Berufe.

2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch keine Ferienwohnungen und
- Anlagen für Verwaltungen.

2.3 Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Ferienräume nach § 13a Satz 2 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise und
- Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise.

Im Ursprungsbebauungsplan war als WA nur der am südlichen Rand liegende Bereich zwischen Steigstraße und Rickenbacher Straße festgesetzt. Die übrigen Teile des Geltungsbereiches, die überbaut werden sollten, waren als Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

In der 7. Änderung soll nun dieser planungsrechtliche Grundgedanke verlassen werden und alle WR als WA festgesetzt werden. Ziel ist es dabei, den aktuellen Anforderungen von wohnungsnahen Arbeitsmöglichkeiten und an wohnungsnaher Versorgung für eine umweltfreundliche Mobilität gerecht zu werden. Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ sollen durch ein engeres Nebeneinander von Wohnen und nicht störenden Arbeitstätigkeiten vermeidbare Wege verhindert bzw. verkürzt werden. Da sich die topografischen Bedingungen und die Erschließung gegenüber dem WA 1 jedoch nach Nord verändern, können nicht mehr alle im Katalog des WA nach BauNVO möglichen Formen zugelassen werden. Für wohnungsnahen Läden und Gastronomie haben die vorhandenen Straßen nicht die nötige Aufnahmekapazität und es fehlen teils geeignete größere Stellplatzmöglichkeiten. Daher werden nur nicht störende Handwerksbetriebe vorgesehen, die nicht so einen starken Kundenverkehr aufweisen wie Läden und Gastronomie.

Als Ausnahme können nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, wenn Struktur, Lage auf dem Baugrundstück, Erschließung und Störcharakter mit dem WA vereinbar sind.

Als nicht zulässig wurden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden, Gastronomie, Gartenbaubetriebe und Tankstellen festgesetzt, die sich mit dem Charakter des Wohngebietes an dieser Stelle nicht vereinbaren lassen. Die Erschließung wäre für all diese Nutzungen wegen der Topografie (Hanglage) und der geringer dimensionierten Erschließungsstraßen nur sehr erschwert möglich und würde einen städtebaulichen Mangel hervorrufen. Größere zusammenhängende Grundstücke sind außerdem als räumliche Voraussetzung im Bestand nicht vorhanden und können perspektivisch auch nicht geschaffen werden.

Ferienwohnungen und Ferienräume sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Ziel ist es, keine weiteren Wohnungen an den gewerblichen Sektor der Vermietung von Ferienwohnungen zu verlieren, um den festgestellten Wohnungsmangel entsprechend der oben dargestellten städtebaulichen Ziele nicht weiter zu verschärfen. Jegliche Form von Dauerwohnen soll stadtwidrig auch planungsrechtlich geschützt und gesichert werden.

Grundlage der Festsetzungen im WA 1 und WA 2 ist eine Bestandsaufnahme der bestehenden Ferienwohnungen wurden mit Stand vom Dezember 2022.

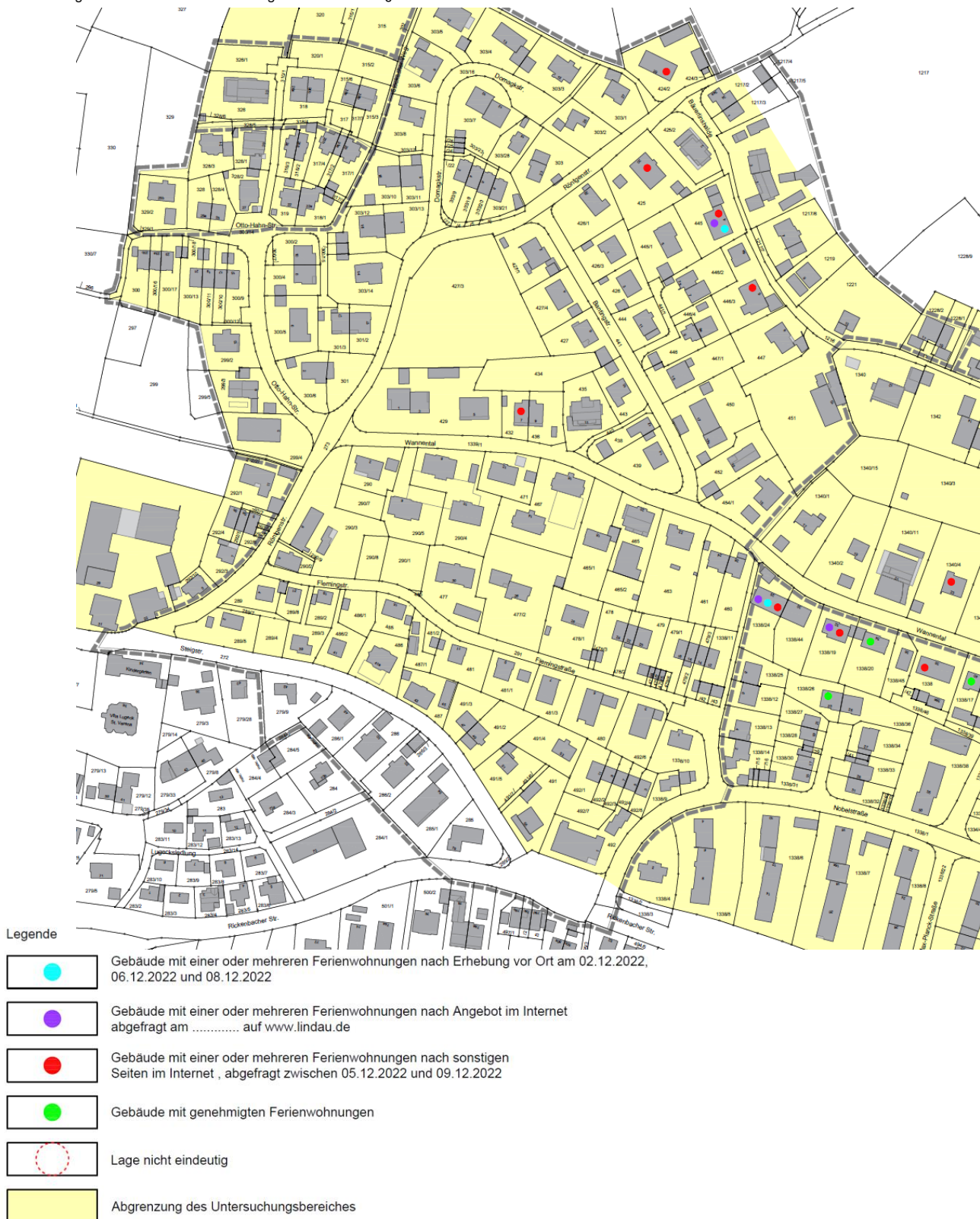


Abbildung 5 Gebäude mit Ferienwohnungen, Plan und Legende. Stand vom Dezember 2022.

Demnach ergaben sich im Geltungsbereich der 7. Änderung fünf Gebäude mit Ferienwohnungen. Eine Überprüfung aller Baugenehmigungsakten des Bauarchivs Lindaus ergab im Dezember 2022, dass wahrscheinlich keine der Ferienwohnungen eine entsprechende baurechtliche Genehmigung erhalten hatte.

6.2 Genehmigung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung (§ 22 BauGB)

Die Festsetzung lautet:

Für die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung besteht eine Genehmigungspflicht bei der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Lindau, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Der Nachweis der Belegung der Wohnung ist über mindestens ein Jahr zu führen und vorzulegen.

Gemäß § 245c (2) Satz 2 BauGB gilt diese Regelung nicht, wenn die Nutzung der Nebenwohnung vor dem 13. Mai 2017 aufgenommen worden ist. Die Nutzungsaufnahme ist in diesem Fall der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.

Die Stadt Lindau wird hierbei auf der Grundlage mehrerer räumlicher Ziele aktiv, um Nebenwohnungen in ihrer Anzahl nicht zu erhöhen bzw. grundsätzlich zu steuern.

Zunächst soll entsprechend der Anpassungspflicht aus § 1 (4) BauGB ein übergeordnetes raumplanerisches Ziel des Regionalplans Allgäu umgesetzt werden, das hier bereits unter 1.4.2 aufgeführt wurde: *"2.3 (Z) Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird."*

Gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) BauGB sind die Belange der Wirtschaft im Abwägungsprozess zu berücksichtigen. Im Stadtgebiet von Lindau existierten im Jahr 2021 87 Beherbergungsbetriebe⁴, die in der Summe einen Bettenbestand von 3.561 vorhalten. Im Jahr 2022 wurden knapp 930.000 Übernachtungen gezählt, 2019 waren es knapp eine Million Übernachtungen⁵. Sie bedienen damit die steigende Nachfrage nach Aufenthalt im eigenen Land (80% der Gäste) unter Zurücklegung vergleichsweise kurzer Fahrwege.

Der Beherbergungssektor leistet damit insgesamt einen erheblichen Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilität Lindaus. Er soll daher für die Wirkungsebene der Gesamtstadt auch bei kleinräumigeren Plangebieten wie hier, die selbst ohne Anteile an diesen gewerblichen Sektor zu charakterisieren sind, berücksichtigt werden.

Der Stadtrat der Stadt Lindau hat im Juni 2023 einen „Grundsatzbeschluss einschließlich Verfahrensgrundsätzen für die Bauleitplanung und den Verkauf städtischer Grundstücke – zugleich Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176 BauGB“ gefasst.

In Abschnitt D, 3. Ausschluss von Zweitwohnungen in Bebauungsplänen ist festgelegt: „Die Stadt wird bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen Zweitwohnungen grundsätzlich ausschließen“.

Dies wurde in diesem Bebauungsplanverfahren aufgenommen und umgesetzt. Nebenwohnungen bzw. Zweitwohnungen sollen ausgeschlossen werden, um weiterhin Angebote für wechselnde touristische Gäste gemäß des genehmigten Bestands vorhalten zu können. Außerdem sollen aus städtebaulicher Sicht keine weiteren Nebenwohnungen genehmigt werden, wenn dadurch eine Dauerwohnung bzw. ein genehmigtes touristisches Übernachtungsangebot entfällt bzw. eine Dauerwohnung nicht geschaffen wird. Beide Nutzungen werden stärker als Nebenwohnungen gewichtet, die im Jahresverlauf größtenteils ungenutzt sind und deren nur kurzfristiges Bewohnen keinen messbaren Beitrag für das Vorhalten der technischen und sozialen Infrastruktur leisten kann.

7. Sonstige Planungsbelange

7.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 7. Änderung liegen weder ein Denkmalensemble nach Art. 1 (3) Bayerisches Denkmalschutzgesetz noch Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 (2) Satz 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz vor.

Andere Planungsbelange (technische und soziale Infrastruktur, Naturschutz, Wasserschutz) sind im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht relevant.

7.2 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.

8. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches der 7. Änderung: 14,63 ha.

Die einzelnen Flächen haben die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Größen.
Hinweis: Die Summe der Anteile ergibt nicht 100 %, da die öffentlichen Verkehrsflächen nicht bilanziert sind.

Bezeichnung	Wert in ha	Anteil in %
Geltungsbereich	14,63 ha	
Art der baulichen Nutzung		
Allgemeines Wohngebiet	11,77 ha	80 %
Öffentliche Grünfläche	0,62 ha	4 %

Tabelle 2 Flächenbilanz

Teil 2: UMWELTBERICHT

1. Umweltrelevante Merkmale der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Westliches Wannental"

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren der 7. Änderung des BP Nr. 55 beschrieben und bewertet. Dabei ist zu beachten, dass keine konkreten Vorhaben zu betrachten sind. Die 7. Änderung erlässt neue Bewertungsmaßstäbe zum "Inhalt" der Gebäude für neu zu errichtende Vorhaben und für Nutzungsänderungen im Bestand, wie in den vorausgegangenen Kapiteln der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich zu regeln. Die Bereiche, die als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt waren, werden nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA) in zwei Kategorien festgesetzt. In beiden WA werden Ferienwohnungen generell nicht zugelassen.

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 11 Ziele) stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Siedlungsbereich/bebaute Fläche und für die planungsrechtlich festgesetzte Grünfläche ebenfalls eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dar. Außerdem wird ein bestehender Wanderweg vom Areal der ehemaligen Steigbrauerei, über die Röntgenstraße zur Bäuerlinshalde und in Richtung Rickenbacher Tobel dargestellt.

Durch die 7. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP 55 sind damit 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.⁶

Gesamtstädtisches Freiraumkonzept

Der B-Plan Nr. 55 liegt außerhalb von Landschaftsfingern. Im Norden und Westen grenzt der Landschaftsfinger „An der Moränenkante“ an. Im Konzept ist für die Abgrenzung des B-Planes Siedlungsfläche dargestellt. Das Ziel des Freiraumkonzeptes wird durch die Nachbarschaft des zu ändernden Bebauungsplanes und durch seine Auswirkungen nicht beeinträchtigt.

Für die Siedlungsfläche ist identisch zum Zielplan des Landschaftsplanes der Wanderweg wie oben beschrieben eingezeichnet. Einem Erhalt dieses Wanderweges steht die B-Plan-Änderung nicht entgegen.⁷

1.3 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich im gesamten Geltungsbereich in geringem Maße. So können durch die Ausweitung der zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes Umweltauswirkungen durch das Errichten von zusätzlichen Anlagen für den ruhenden Verkehr entstehen.

Die Nachverdichtungen von Wohnungen sind auf der Grundlage der Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt über die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 (3) BauGB zulässig, sofern Nachbarschutz und öffentliche Belange beachtet werden. Daher unterliegen diese Befreiungsmöglichkeiten §1a (3) Satz 6 BauGB, d.h. es herrscht keine Ausgleichspflicht.

Baubedingte Auswirkungen sind gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan quasi unverändert.

Betriebsbedingte Auswirkungen, wie z.B. Lärmemissionen, könnten teilweise abweichend zwischen Dauerwohnen und den weiteren allgemeinzulässigen Nutzungen (z.B. Gewerbe, freie Berufe) sein. Hierbei sind veränderte Zeiten und abweichende Häufigkeiten in den Anzahlen der Fahrbewegungen zu betrachten. Durch die Ausnahmen des Bebauungsplanes können außerdem geringe Umweltauswirkungen durch motorisierten Individualverkehr entstehen.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird dargelegt, inwiefern sich die 7. Änderung des BP Nr. 55 auf die verschiedenen Schutzgüter auswirkt. Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über die 7. Änderung des BP Nr. 55.

2.1 Schutzgut Fläche

Es können Auswirkungen der 7. Änderung des BP Nr. 55 auf den Flächenverbrauch, die Zerschneidung von Flächen oder ähnliche Aspekte entstehen. Durch die möglichen punktuellen Nutzungsänderungen und den daraus resultierenden Stellplatzbedarf können bisher zusammenhängende gärtnerisch genutzte Flächen verkleinert oder isoliert werden.

Dadurch ergeben sich aber keine erheblichen Umweltauswirkungen für die natürliche Resource Fläche.

2.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung kaum berührt. In relativ geringem Ausmaß kann es aufgrund der möglichen punktuellen Nutzungsänderungen mit Nachverdichtung zu einer zusätzlichen Versiegelung kommen.

Erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden sind durch die 7. Änderung des BP Nr. 55 jedoch nicht zu erwarten.

2.3 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 nahezu unveränderte Bedingungen durch die Planung.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser durch die 7. Änderung des BP Nr. 55.

2.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Arten und Biotope sowie die biologische Vielfalt unterliegen keinen wesentlichen Veränderungen durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt durch die 7. Änderung des BP Nr. 55.

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

Emissionen durch Dauerwohnungen und zusätzlichen, allgemein zulässigen Nutzungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Art nicht wesentlich. Die Störwirkungen durch mögliche, punktuelle Nutzungsänderungen sind vernachlässigbar, da sie einen geringen Umfang haben und bereits Störwirkungen aus der angrenzenden Umgebung vorliegen. Andere hier maßgebliche Emissionen sind nicht vorhanden.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich der Emissionen durch die 7. Änderung des BP Nr. 55.

2.6 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

Abfall und Abwasser fallen durch die möglichen Nutzungsänderungen zu den festgesetzten zusätzlichen Arten der baulichen Nutzungen (z.B. Gewerbe, Gastronomie, Handwerk) in ggf. größeren und anderen Zusammensetzungen an.

Es ergeben sich jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich der Abfälle, gegenüber der jetzt überwiegenden Nutzung Dauerwohnen, durch die 7. Änderung des BP Nr. 55.

2.7 Schutzgut Mensch - Risiken für die menschliche Gesundheit

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 die Steuerung von Ferienwohnungen 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.

Demgegenüber steht das Interesse der vor Ort ansässigen Wohnbevölkerung bzw. der potentiellen Wohnbevölkerung. Dieser wird der Vorzug gegeben und sie profitiert von der hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes. 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, überdurchschnittlich ausgebildete öffentliche Räume und durch straßenbegleitende und selbständige öffentliche Fußwege im Plangebiet insgesamt hoch. Diese Qualität wird durch die Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung nicht beeinflusst. Sie steht durch die 7. Änderung in zunehmendem Maße der im unmittelbaren Umfeld lebenden Wohnbevölkerung zur Naherholung zur Verfügung.

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.

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

Durch die 7. Änderung des BP Nr. 55 sind keine erheblichen für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

2.8 Schutzgut kulturelles Erbe

Einzeldenkmäler, Bodendenkmäler und das Denkmalensemble sind im Plangebiet selbst nicht und, sie werden durch die 7. Änderung des BP Nr. 55 nicht berührt. D.h. es gibt keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut.

2.9 Orts- und Landschaftsbild

Das Schutzgut wird durch die 7. Änderung des BP 55 nicht tangiert, d.h. es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

2.10 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen. Östlich und nördlich schließen sich teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und Westen befindet sich weitere Wohnbebauung. Vorhaben oder Nutzungsänderungen sind in der Umgebung teilweise geplant (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Wohnen auf der Steig“). Außerdem sollen die benachbarten Bebauungspläne Nr. 55a und 38 ebenfalls geändert werden, um Ferienwohnungen auszuschließen. Östlich anschließend wird parallel der Bebauungsplan Nr. 136 aufgestellt, ebenfalls um Ferienwohnungen auszuschließen. Da in allen Fällen nur Regelungen zum Nutzen bestehender Wohngebäude bzw. punktuelle Nachverdichtungen in Verbindung mit § 31 (3) BauGB vorgesehen sind, liegen keine Kumulierungen von Umweltauswirkungen vor.

2.11 Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

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

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Klima durch die 7. Änderung des BP Nr. 55.

2.12 Eingesetzte Stoffe und Techniken

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

2.13 Wechselwirkungen

Nachteilige Wechselwirkungen (sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende) zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund der B-Plan Änderung nicht zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Zunahme von Ferienwohnungen zu rechnen. Hinsichtlich der Auswirkungen würden sich kaum Veränderungen für die Umwelt ergeben. Es 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 7. Änderung des BP Nr. 55 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. Zusätzliche Angaben und allgemein verständliche Zusammenfassung

Es wurden keine technischen Verfahren zur Einschätzung und Bewertung der Auswirkungen auf die geänderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eingesetzt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung traten nicht auf.

Die Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, im Rahmen anderweitiger Verfahren der Bauleitplanung, im Rahmen von städtebaulichen Stellungnahmen z.B. zu Planfeststellungsverfahren, landwirtschaftlichen Nutzungen etc. überwacht und auf ihre Erheblichkeit für die Umwelt abgeprüft.

Die 7. Änderung des BP Nr. 55 hat keine Umweltrelevanz, da der Rahmen der baulichen Ausgestaltung (überbaute Fläche, Erschließung, Bauweise etc.) nicht maßgeblich 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 15.05.2024.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, geändert am 01.06.2013. Bayerische Staatsregierung München. Seite 30 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 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2023. „Beherbergungsbetriebe, Schlafgelegenheiten, Gästeankünfte Gästeübernachtungen Jahressumme.“ Version 2.0, abgerufen Stand 04.08.2023, 7.32 Uhr.

⁵ <https://www.lindau.de/press-releases/lindau-im-detail/>, abgerufen am 7. August 2023.

⁶ Landschaftsplan der Stadt Lindau. Büro Stadt-Land-See / Stadtbauamt Lindau, Lindau 2011.

⁷ Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Lindau 2030, Büro wgf, Nürnberg / Stadt Lindau 2016.