

**Bebauungsplan Nr. 136 “Östliches Wannental”
(einfacher Bebauungsplan)**

BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT

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

Stadtbauamt Stadt Lindau (B)



Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: BEGRÜNDUNG	4
1. ALLGEMEINES.....	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Vorhandene Nutzungen und Erschließung	6
1.3 Eigentumsverhältnisse	6
1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung	7
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
1.4.2 Regionalplan Allgäu.....	7
1.4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lindau	8
2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
3. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE.....	10
4. WAHL DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	12
5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO.....	13
5.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2 nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO.....	14
5.2 Genehmigung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung (§ 22 BauGB).....	16
6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE	17
6.1 Denkmalschutz.....	17
6.2 Altlasten	17
7. FLÄCHENBILANZ.....	17
TEIL 2: UMWELTBERICHT.....	18
1. UMWELTRELEVANTE MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 136 "ÖSTLICHES WANNENTAL"	19
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	19
1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen	19
1.3 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens.....	20
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
2.1 Schutzgut Fläche	20
2.2 Schutzgut Boden	20
2.3 Wasser	20
2.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21
2.5 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)	21
2.6 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung	21
2.7 Schutzgut Mensch - Risiken für die menschliche Gesundheit	21
2.8 Schutzgut kulturelles Erbe.....	22
2.9 Orts- und Landschaftsbild	22
2.10 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	22
2.11 Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	22
2.12 Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	22
2.13 Wechselwirkungen	23
3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23
4. VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN	23
5. PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	23
6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 "Östliches Wannental"	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus LEP Bayern, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur	7
Abbildung 4: Auszug aus Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (2013)	8
Abbildung 5: Gebäude mit Ferienwohnungen, Stand Dezember 2022	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächenbilanz	17
-----------	---------------------	----

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. 13,21 ha. Nördlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen bis zum Ortsteil Streitelsfingen an, östlich bebaute Bereiche mit überwiegend gewerblichen Nutzern am Mühlweg. Südlich begrenzt die Rickenbacher Straße das Plangebiet. Der Grünfinger „In den feuchten Senken“ bildet eine grüne Fuge zwischen dem Gewerbegebiet entlang der Bregenzer Straße und dem Wohngebiet Wannental. Der Planbereich selbst ist bislang dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen und umfasst die Flurstücke der Gemarkung Reutin mit den Flurstücksnummern:

Bäuerlinshalde:

1236, 1236/1, 1236/2, 1236/3, 1236/4, 1236/5, 1236/6, 1236/8, 1236/9, 1237, 1237/11, 1237/15, 1237/16, 1238/1, 1238/2, 1345, 1345/1, 1345/2, 1345/3, 1345/4 (teilweise)

Bayerstraße:

1237/2, 1237/3, 1237/5, 1237/6, 1237/7, 1237/8, 1237/9, 1237/10, 1237/13, 1237/14, 1238, 1238/3, 1240 (teilweise), 1362, 1362/1, 1364, 1368/1, 1368/2, 1368/3, 1368/15, 1368/16, 1368/17, 1368/18, 1368/19, 1369, 1369/3, 1369/4, 1369/5, 1369/6, 1369/7, 1369/8, 1369/9, 1369/10, 1369/11, 1369/12, 1369/13, 1369/14, 1369/15, 1369/16, 1378/1, 1378/2, 1379, 1379/1, 1379/2, 1379/10

Flemingstraße:

1338/12, 1338/13, 1338/14, 1338/15, 1338/25

Max-Planck-Straße:

1334/1, 1334/2, 1334/3, 1334/4, 1338/21, 1338/22, 1338/38, 1338/39, 1353

Max-von-Laue-Straße:

1370/2, 1377 (teilweise), 1378, 1379/3, 1379/4, 1379/5, 1379/7, 1379/8, 1379/9, 1379/11, 1380, 1380/1, 1384, 1384/1, 1384/2, 1386, 1388

Nobelstraße:

1333, 1333/1, 1333/2, 1333/3, 1333/4, 1333/5, 1333/6, 1333/7, 1333/8, 1333/9, 1333/10, 1333/11, 1333/12, 1333/13, 1333/14, 1333/15, 1333/16, 1333/17, 1333/18, 1333/19, 1333/20, 1334, 1334/5, 1334/6, 1334/7, 1334/8, 1334/9, 1334/10, 1334/11, 1334/12, 1335, 1335/1, 1338/1 (teilweise), 1338/4, 1338/5, 1338/6, 1338/7, 1338/8, 1338/16, 1338/26, 1338/27, 1338/28, 1338/29, 1338/30, 1338/31, 1338/32, 1338/33, 1338/34, 1338/36, 1338/37, 1338/40, 1338/41, 1368/5, 1368/7, 1368/8, 1368/9, 1368/10, 1368/11, 1368/12, 1368/13

Rickenbacher Straße:

1368, 1368/4, 1368/14

Wannental:

1338, 1338/17, 1338/18, 1338/19, 1338/20, 1338/24, 1338/44, 1338/45, 1338/46, 1338/47, 1339/1 (teilweise), 1344, 1346, 1346/2, 1347, 1348, 1350, 1353, 1353/1, 1354, 1355, 1355/1, 1356, 1357, 1358, 1359, 1359/3, 1359/5, 1359/6, 1359/7, 1359/8, 1360, 1360/1, 1361, 1363, 1365, 1366, 1367, 1367/2

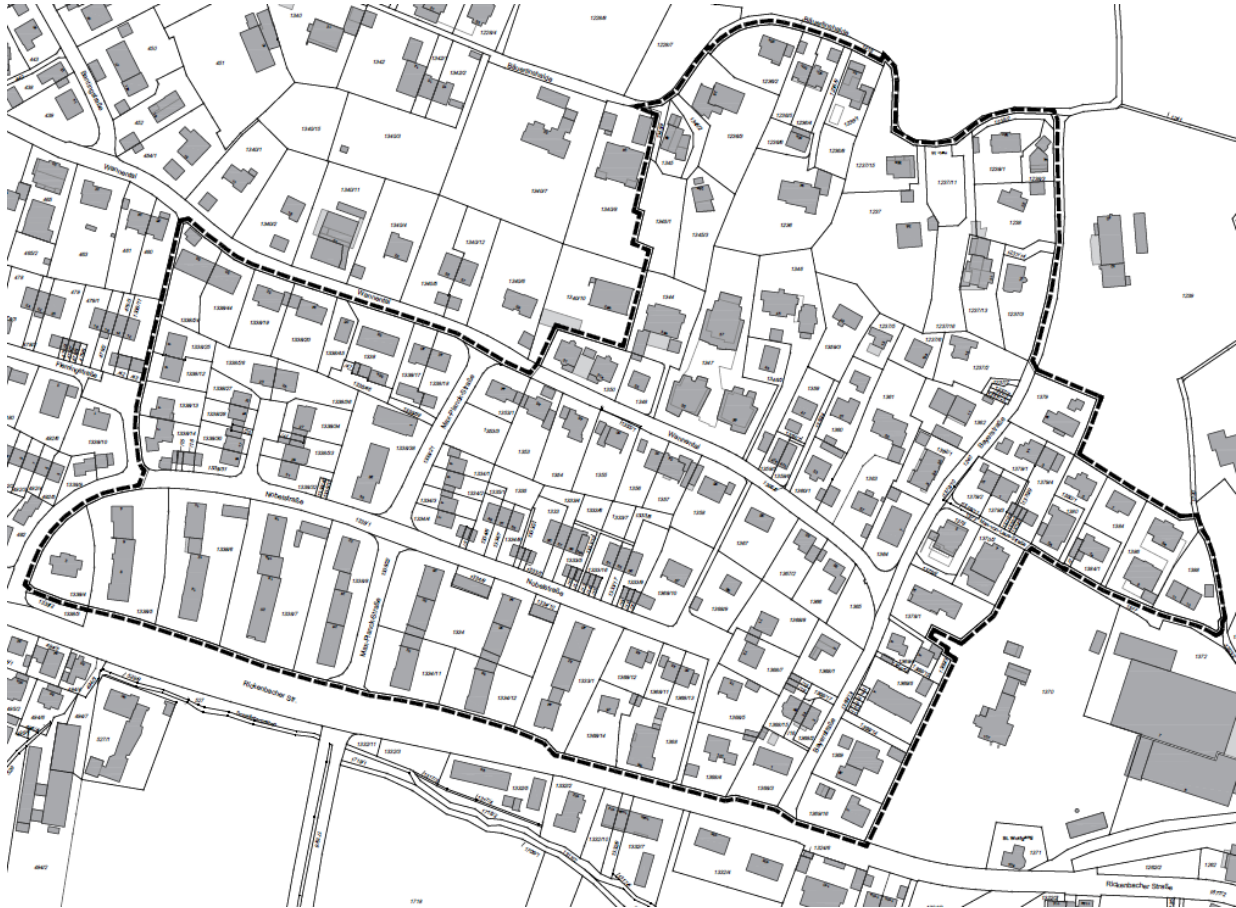


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 "Östliches Wannental"

1.2 Vorhandene Nutzungen und Erschließung

Das Plangebiet ist weitestgehend überbaut und geprägt durch Wohnen, das aus einer Mischung von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie zahlreichen Mehrfamilienhäusern besteht. Zusätzlich finden sich auch nicht störende gewerbliche Nutzungen wie Dienstleistungen, gastronomische Nutzungen, Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft sowie freie Berufe im Plangebiet.

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

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Rickenbacher Straße sowie die Nobelstraße, Max-Planck-Straße, der Bayerstraße mit dem Wannental und der Max-von-Laue-Straße sowie der Bäuerlinshalde ganz im Norden des Plangebiets.

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 des 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 des Bebauungsplanes Nr. 136 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.

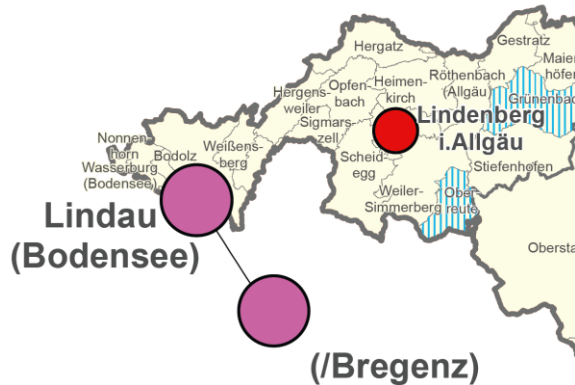


Abbildung 2: Ausschnitt aus LEP Bayern, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B

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.

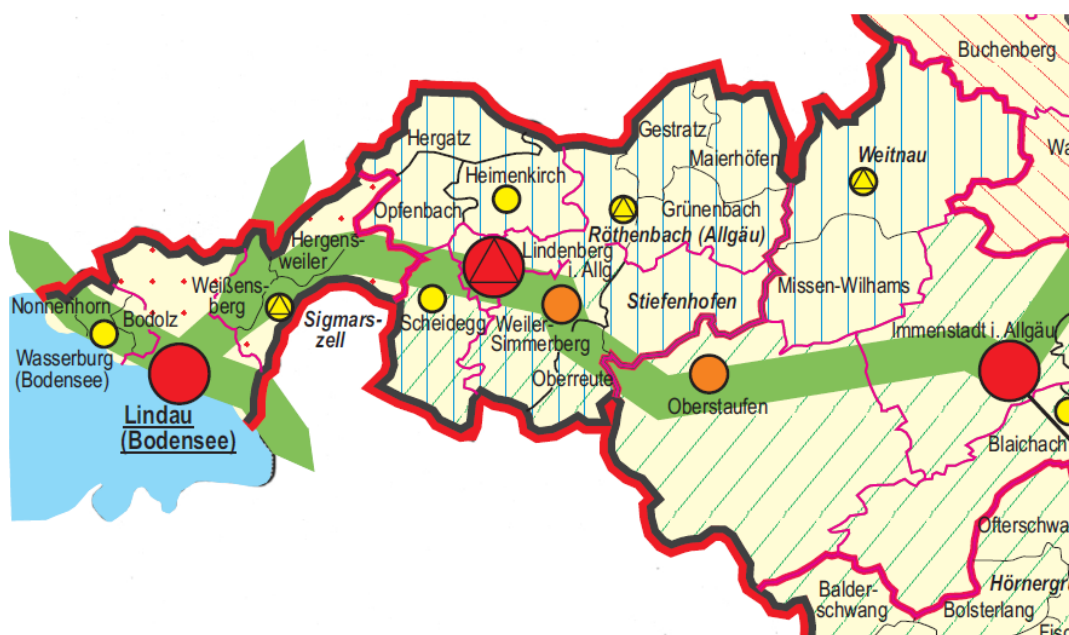


Abbildung 3: Ausschnitt aus Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur

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 bzw. 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 Freizeitwohngelassenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Die Aufstellung des BP Nr. 136 „Östliches Wannental“ hat gemäß §1 (4) BauGB den Zielen des LEP und des Regionalplans zu erfolgen.

1.4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lindau

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2013³ stellt für den gesamten Planbereich Wohnbauflächen dar. Aus diesen Wohnbauflächen werden nun in Übereinstimmung mit § 8 (2) BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Allgemeine Wohngebiete entwickelt bzw. festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht der Flächenabgrenzung des Flächennutzungsplanes (FNP).

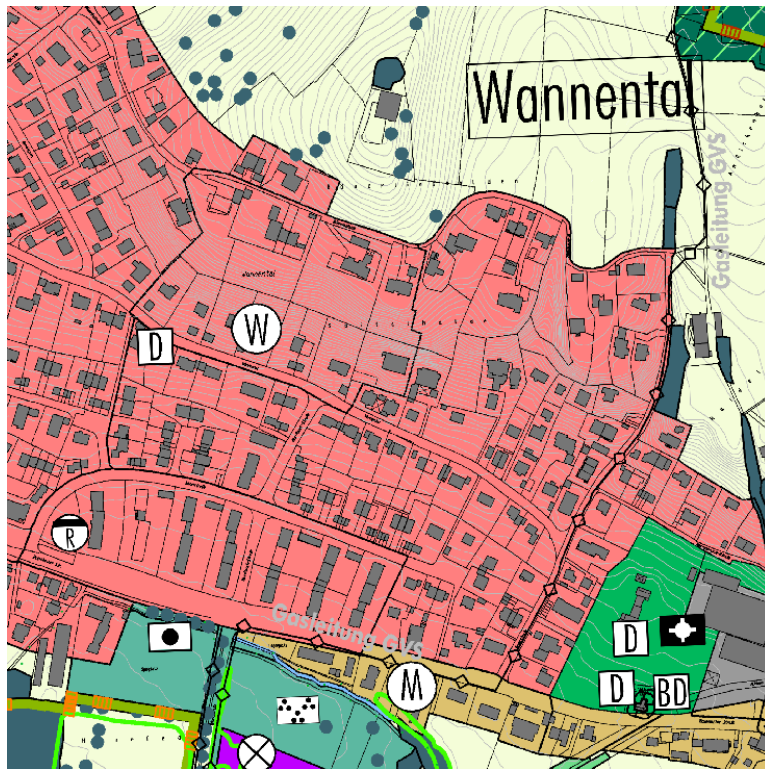


Abbildung 4: Auszug aus Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (2013)

2. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In den letzten beiden Jahren gingen im Stadtbauamt Lindau 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 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: Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegen fünf genehmigte Ferienwohnungen vor, von denen zwei auf diversen Internetseiten privater Anbieter angeboten wurden. Für die drei übrigen genehmigten Ferienwohnungen konnte im Dezember 2022 weder eine Werbung vor Ort noch eine Bewerbung im Internet gefunden werden. Bei der Bestandsaufnahme wurden zusätzlich vier weitere Gebäude festgestellt, in denen Ferienwohnungen über Internetportale oder vor Ort beworben wurden, für die in den dem Bauamt und der Registratur vorliegenden Bauakten keine Genehmigung nachzuweisen war.

Insgesamt gibt es im Plangebiet daher mindestens neun Gebäude, in denen dauerhaft eine oder mehrere Ferienwohnungen angeboten werden. Sie gruppieren sich im westlichen Bereich des Plangebietes im Wannental sowie entlang der Bayerstraße.

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

Im vorliegenden Fall besteht eine konkrete städtebauliche Gefahr aufgrund 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 Aufstellung 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 vorberatend 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. Städtebauliche Entwicklungsziele

Mit der Aufstellung des einfachen 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 mehr aus. 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 und im Umfeld der Bayerstraße 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. Schaffen von Anreizen für das Erhöhen der Anzahl der Wohnungen

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. Ein 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 Kündigungssperrfrist 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.

Mit Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau zählt Lindau zu den 50 Kommunen in Bayern, in denen der § 250 BauGB Anwendung findet. Für diese Gebiete liegt zusätzlich zu den in BGB und § 201a BauGB genannten Maßnahmen auch ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Bestandsgebäuden vor.

Der Bebauungsplan Nr. 136 „Östliches Wannental“ wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, um die § 34 BauGB-Lücke im Wirkungszusammenhang Wannental schließen. Als einfacher Bebauungsplan trifft er nur Regelungen über die Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, werden sich weiterhin im Rahmen von § 34 BauGB nach der Art der umliegenden Bebauung richten.

Als städtebauliches Ziel wird formuliert, für das Wannental, bestehend aus dem Wirkungszusammenhang dreier zu ändernder Bebauungspläne (7. Änderung BP 55, 1. Änderung BP 55a, 1. Änderung BP 38) sowie dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 136 Ferienwohnungen auszuschließen.

Das Plangebiet soll auf diese Weise innerhalb Lindaus ebenfalls 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.

4. 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.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt werden soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwei Unterkategorien. Im WA 1 im Süden sollen auch versorgende Läden, Gastronomie und Handwerksbetriebe regelmäßig

zulässig sein. Im nördlichen WA 2 sollen analog zur 1. Änderung des BP Nr. 38 Läden, Gastronomie und Hotels jedoch nicht möglich sein, denn die Erschließung in Hanglage kann den Mehrbedarf hierfür nicht aufnehmen.

5.1.1 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, § 1 Abs. 8 BauNVO, § 1 Abs. 9 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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 wird das Ziel verfolgt, 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. Daher wird, entsprechend den bereits vorhandenen Nutzungen, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das WA 1 zwischen der Rickenbacher Straße und der Nobelstraße ist geprägt durch eine hohe Anzahl an Mehrfamilienhäusern, die in Zeilenbauweise der sechziger Jahre errichtet wurde und die durch große Grünräume getrennt werden.

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.

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 Rahmenbedingungen 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 auch stadtweit planungsrechtlich geschützt und gesichert werden.

5.1.2 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.

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 Norden hin verändern, können nicht mehr alle im Katalog des WA nach BauNVO möglichen Formen zugelassen werden. Für wohnungsnahen Läden und Gastronomie haben die vorhandenen Stra-

ßen 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 aufgrund der Topografie (Hanglage) und der geringer dimensionierten Erschließungsstraßen nur sehr erschwert möglich und würde einen städtebaulichen Mangel hervorrufen.

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

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



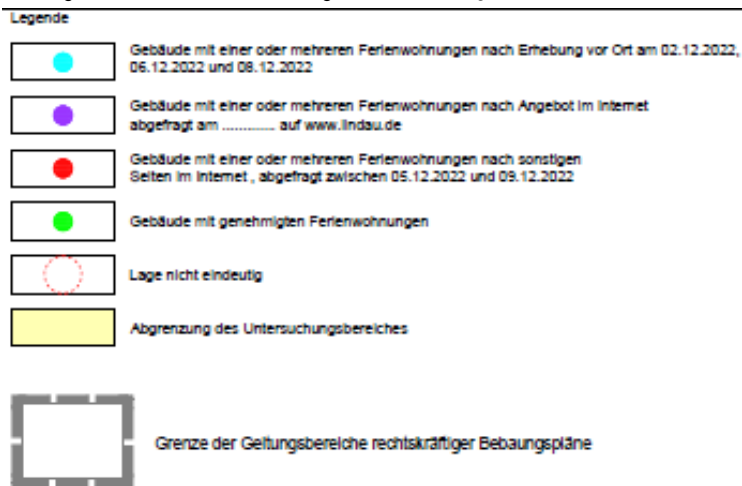


Abbildung 5: Gebäude mit Ferienwohnungen, Stand Dezember 2022

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

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

Die Festsetzung lautet:

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

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 Freizeitwohnegelegenheiten (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 kleinräumigen 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 die 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.

6. Sonstige Planungsbelange

6.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das Baudenkmal eines ehemaligen Torggels im Wannental 28 und 30. Durch die Festsetzungen wird das Baudenkmal jedoch nicht beeinträchtigt.

Andere Planungsbelange (technische und soziale Infrastruktur, Naturschutz, Wasserschutz) sind im Rahmen der Aufstellung nicht relevant.

6.2 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.

7. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches: 13,21 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	13,21 ha	
Art der baulichen Nutzung		
Allgemeines Wohngebiet	12,24 ha	92,67 %

Tabelle 1 Flächenbilanz

Teil 2: UMWELTBERICHT

1. Umweltrelevante Merkmale des Bebauungsplans Nr. 136 "Östliches Wannental"

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des BP Nr. 136 beschrieben und bewertet. Dabei ist zu beachten, dass keine konkreten Vorhaben zu betrachten sind. Die Aufstellung 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 Aussagen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen werden in zwei Bereiche unterteilt. Zur Abgrenzung wird dabei die bereits vorhandene Bebauung in ihrer Dichte herangezogen. Die Bereiche zwischen Rickenbacher Straße und Nobelstraße, die sich durch eine relativ dichte zeilenförmige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ausweisen, werden nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Das übrige Quartier zeichnet sich durch eine losere Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern aus und wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA 2) 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 den Regeln eines einfachen Bebauungsplans folgend nach § 34 BauGB und dem Einfügen in die nähere Umgebung 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 dar. Außerdem wird ein bestehender Wanderweg vom Areal der ehemaligen Steigbrauerei, über die Röntgenstraße zur Bäuerlinshalde und in Richtung Rickenbacher Tobel sowie entlang der Bäuerlinshalde Richtung Bayerstraße dargestellt.

Durch die Aufstellung des BP 136 werden die Ziele des Landschaftsplanes nicht betroffen. Die außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes liegenden Ziele werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinflusst.⁶

Gesamtstädtisches Freiraumkonzept

Der B-Plan Nr. 136 liegt außerhalb von Landschaftsfingern. Im Süden grenzt der Landschaftsfinger „In den feuchten Senken“ an. Er bildet eine grüne Fuge zwischen der Rickenbacher Straße und dem Wohngebiet Wannental. Im Konzept ist für die Abgrenzung des B-Planes Siedlungsfläche dargestellt. Das Ziel des Freiraumkonzeptes wird durch die Nachbarschaft des aufzustellenden 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, da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist. Durch die Ausnahmen des Bebauungsplanes können sich 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 Bestand eines § 34-Gebietes quasi unverändert.

Betriebsbedingte Auswirkungen, wie z.B. Lärmemissionen könnten teilweise abweichend zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnungen sein. Hierbei sind veränderte Zeiten und abweichende Häufigkeiten in den Anzahlen der Fahrbewegungen zu Ferienwohnungen 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 Aufstellung des BP Nr. 136 auf die verschiedenen Schutzgüter auswirkt. Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen.

2.1 Schutzgut Fläche

Es können Auswirkungen der Aufstellung des BP Nr. 136 auf den Flächenverbrauch, die Zerschneidung von Flächen oder ähnliche Aspekte entstehen. Durch die möglichen punktuellen Nutzungsänderungen und dem 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 Aufstellung des BP Nr. 136 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 Aufstellung des BP Nr. 136.

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 Aufstellung des BP Nr. 136.

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 Aufstellung des BP Nr. 136.

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 keine erheblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich der Abfälle durch die Aufstellung des BP Nr. 136.

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 potenziellen 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 Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Aufstellung des BP Nr. 136 sind keine erheblichen für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

2.8 Schutzgut kulturelles Erbe

Bodendenkmäler und das Denkmalensemble sind im Plangebiet selbst nicht und auch nicht im Umfeld vorhanden. Das Einzeldenkmal des ehemaligen Torggels im Wannental 28 / 30 wird durch die Aufstellung des BP Nr. 136 nicht beeinträchtigt. Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend liegt ein weiteres Baudenkmal einer ehemaligen Direktorenvilla (Rickenbacher Straße 107). Das Baudenkmal wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Auf das Schutzgut kulturelles Erbe sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.9 Orts- und Landschaftsbild

Das Schutzgut wird durch die Aufstellung des BP Nr. 136 nicht tangiert, d.h. es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

2.10 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen anhäufen. Nördlich schließen sich teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen befindet sich weitere Wohnbebauung. Im Süden bildet der Grünfinger eine Fuge zwischen den Gewerbebetrieben des Heuriedwegs. Außerdem sollen die benachbarten Bebauungspläne Nr. 55, 55a und 38 geändert werden, 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 Ferienwohnungen im Allgemeinen Wohngebiet ohne Relevanz.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Klima durch die Aufstellung des BP Nr. 136.

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 des einfachen Bebauungsplanes 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 Anwohnenden ergeben.

4. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung des BP Nr. 136 und den 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 Aufstellung des BP Nr. 136 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 01.06.2023. 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