

Bebauungsplan Nr. 57
“Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg”
14. Änderung “Ferienwohnungen”

BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT

Fassung vom 25.09.2024
Entwurf zur förmlichen Beteiligung
nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs.
2 BauGB

Stadtbauamt Stadt Lindau (B)

Stadt Lindau
(Bodensee)



Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: BEGRÜNDUNG	5
1. ALLGEMEINES.....	6
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.2 Vorhandene Nutzungen und Erschließung	7
1.3 Eigentumsverhältnisse	7
1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung	8
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	8
1.4.2 Regionalplan Allgäu.....	8
1.4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lindau	9
2. ANLASS DER 14. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	10
3. BISHERIGES PLANUNGSRECHT	11
4. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE.....	12
5. WAHL DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	15
6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE	19
7.1 Denkmalschutz.....	19
7.2 Altlasten	20
8. FLÄCHENBILANZ	20
TEIL 2: UMWELTBERICHT.....	21
1. UMWELTRELEVANTE MERKMALE DER 14. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 57 "ZWISCHEN LAUBEGGENGASSE UND BLEICHEWEG"	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	25
5. PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	26
6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Geltungsbereich der 14. Änderung "Ferienwohnungen" des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg"	7
Abbildung 2	Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B	8
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	Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 57	11
Abbildung 6	Gebäude mit Ferienwohnungen, Plan und Legende. Stand vom Februar 2024.	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Bebauungsplanänderungen	12
Tabelle 2	Flächenbilanz.....	20

Teil 1: BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen bis südlichen Bereich des Stadtteiles Aeschach, sowie im westlichen Bereich des Stadtteils Reutin. Es hat eine Größe von ca. 20,1 ha. Nördlich des Plangebietes grenzen Schulgebäude (Mittelschule), Wohnbebauung sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich grenzen ein öffentlicher Parkplatz und Gebäude für Verwaltung an. Nach Süden wird das Plangebiet durch die Bahnlinie abgegrenzt, im Westen befindet sich weitere Wohnbebauung. Der Planbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Aeschach und Reutin mit den Flurstücksnummern:

Gemarkung Aeschach:

3/0, 3/2, 3/3,3/4, 3/6 (Teilfläche), 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 4/0 (Teilfläche), 4/1, 20/0, 20/1, 20/2, 20/3, 20/5, 21/0, 21/1, 21/2, 21/3, 21/5, 22/0, 22/1, 22/2, 22/3, 23/0 (Teilfläche), 24/0, 24/2, 24/3, 25/0, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11, 25/12, 25/13, 26/0, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9, 26/10, 26/11, 26/12, 26/13, 26/14, 26/15, 26/16, 26/17, 26/18, 26/19, 26/20, 26/21, 26/22, 26/23, 26/24, 26/25, 26/26, 26/27, 26/28, 26/29, 26/30, 26/31, 26/32, 26/33, 26/34, 26/35, 26/36, 26/37, 26/38, 26/39, 26/40, 26/41, 28/0, 28/3, 29/1 (Teilfläche), 30/2 (Teilfläche), 30/6, 36/0 (Teilfläche), 38/1, 58/21, 58/27, 58/36 (Teilfläche), 115/5, 115/6, 115/11, 115/12 (Teilfläche), 118/0 (Teilfläche), 121/2, 229/0 (Teilfläche), 237/0, 237/2, 238/0 (Teilfläche), 238/2, 238/3, 238/4, 238/5, 238/6, 238/7, 238/8, 238/9, 239/0, 239/1, 239/2, 239/3, 240/0, 240/2, 240/3, 240/4, 240/5, 240/6, 240/7, 240/8, 241/1 (Teilfläche), 241/2, 242/3, 243/0, 243/2, 243/3, 243/4, 243/5, 243/6, 243/7, 243/8, 243/9, 243/10, 243/11, 243/12, 243/13, 244/0, 244/1, 244/2, 244/3, 245/0, 245/2, 245/3, 246/0, 247/0, 247/2, 247/3, 247/4, 247/5, 247/6, 247/13, 248/0, 249/0, 249/2, 249/3, 249/4, 250/0, 250/2, 250/3, 251/0, 251/2, 251/3, 251/4, 251/5, 251/6, 251/6, 251/8, 251/9, 251/10, 252/0, 253/0, 253/2, 253/3, 254/0, 254/1, 254/2, 254/3, 255/2, 255/3, 255/4, 255/5, 256/0, 257/0, 257/2, 257/3, 257/5, 257/6, 257/7, 257/8, 257/9

Gemarkung Reutin:

50/4 (Teilfläche), 550/2, 550/5 (Teilfläche), 550/83 (Teilfläche), 562/0, 562/2, 562/3, 562/5, 562/6, 562/9, 563/0 (Teilfläche), 563/3, 565/8, 565/21 (Teilfläche), 576/0, 576/2, 576/3, 576/4, 576/5, 576/6, 576/7 (Teilfläche), 576/8, 576/9, 576/11, 576/12, 576/13, 576/14, 576/15, 576/17, 576/18, 576/19, 576/20, 576/21, 576/22, 576/23, 576/24, 576/25, 576/26, 576/27, 576/28, 576/29, 576/30, 576/31, 576/32, 576/33, 576/34, 576/35, 576/36, 576/37, 576/38, 576/39, 576/40, 576/42, 576/43, 576/44, 576/46, 576/48, 576/49, 576/50, 576/51, 576/52

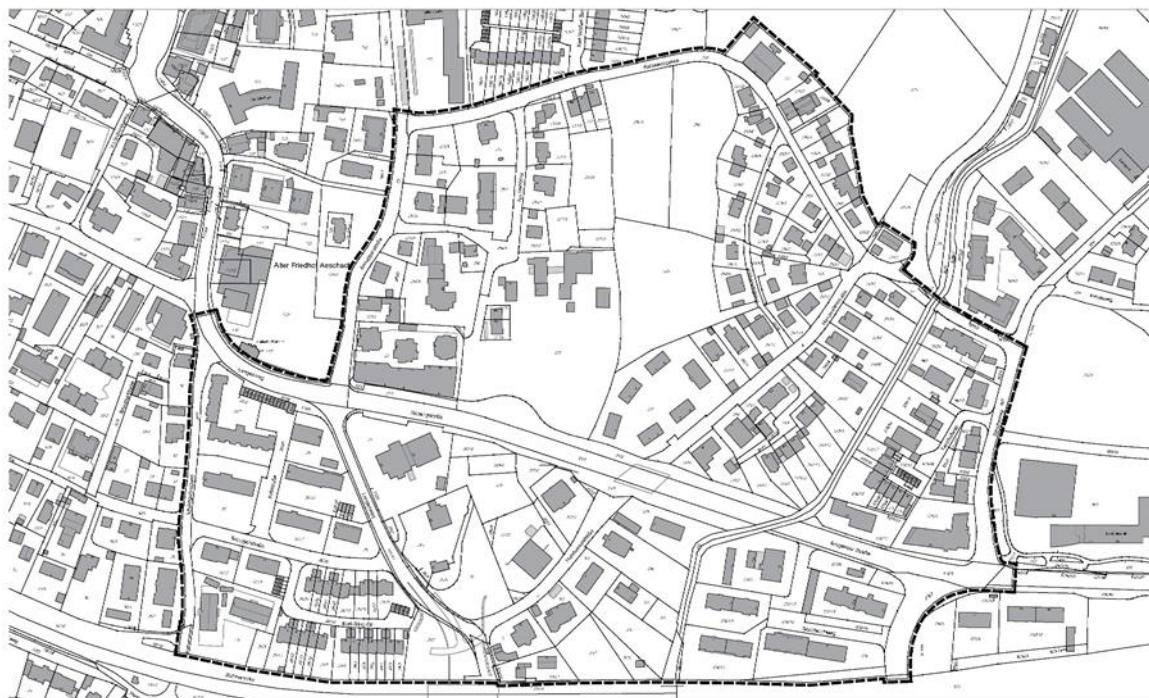


Abbildung 1 Geltungsbereich der 14. Änderung "Ferienwohnungen" des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg"

1.2 Vorhandene Nutzungen und Erschließung

Das Plangebiet ist hauptsächlich geprägt durch Wohnen, das in einer Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern stattfindet. Insbesondere entlang der Bregenzer Straße, sowie im Bereich des Langenwegs und Bleichewegs befinden sich gewerbliche Nutzungen (Römerpark mit diversen gewerblichen und gesundheitlichen Nutzungen, wie Kfz-Werkstatt, Bestattungsinstitut, Pflegeservice, Bank, Gastronomie, Versicherung) sowie eine Bildungseinrichtung an der Kolpingstraße. Außerdem sind im Plangebiet Gebäude mit Nutzungen durch freie Berufe vorhanden.

Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Geltungsbereich der 14. Änderung im zentral nördlichen Bereich vorhanden.

Im zentralen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich die im Jahr 2018 fertiggestellte Unterführung Richtung Europaplatz und Lindauer Insel.

Der Planbereich wird durch die Stadtbushaltestellen „Langenweg“, „Landratsamt“ und insbesondere den zentralen Umsteigepunkt in der Anheggerstrasse „ZUP“ mit dem öffentlichen Nahverkehr ausreichend erschlossen.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Bregenzer Straße, sowie die Straßen Laubeggengasse, Langenweg, Kolpingstraße und Hundweilerstraße.

Die Erschließungsqualität kann im Bewertungsbereich grundsätzlich als großzügig und ausreichend dimensioniert bewertet werden.

Für den Fuß- und Radwegeverkehr ist die Erschließungsqualität in allen Bereichen gut.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet der 14. 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.

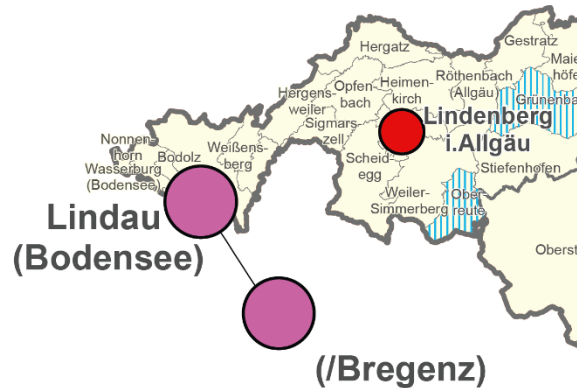


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B

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."

1.4.2 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.

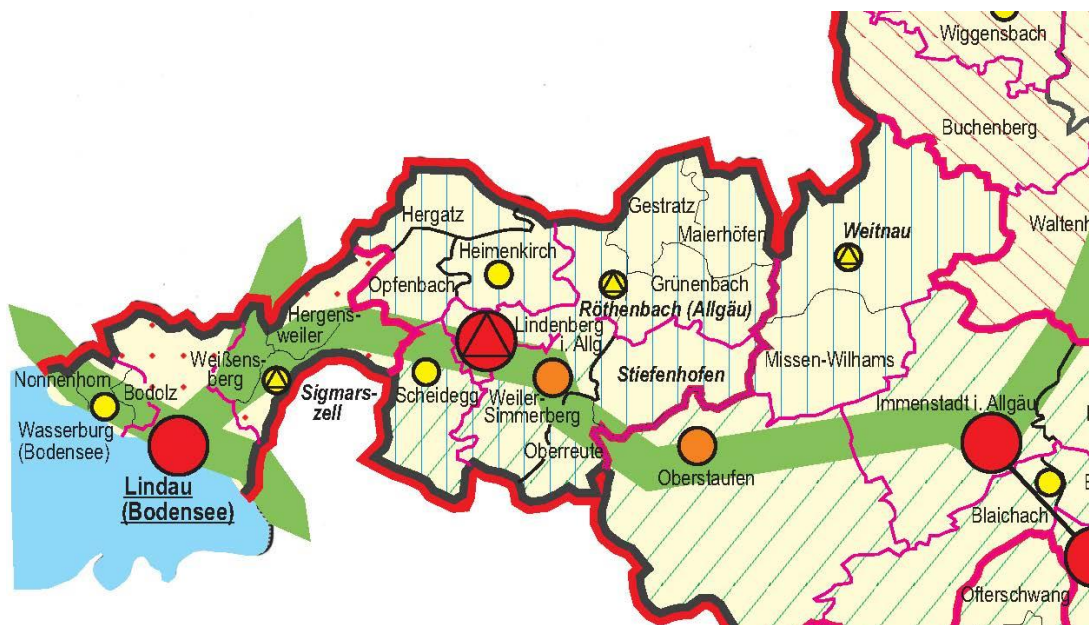


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur

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 Freizeitwohngelassenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird."

Die 14. Änderung des BP Nr. 57 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 und gemischte Bauflächen dar. Aus diesen Flächen werden nun in Übereinstimmung mit § 8 (2) BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete entwickelt bzw. geändert.

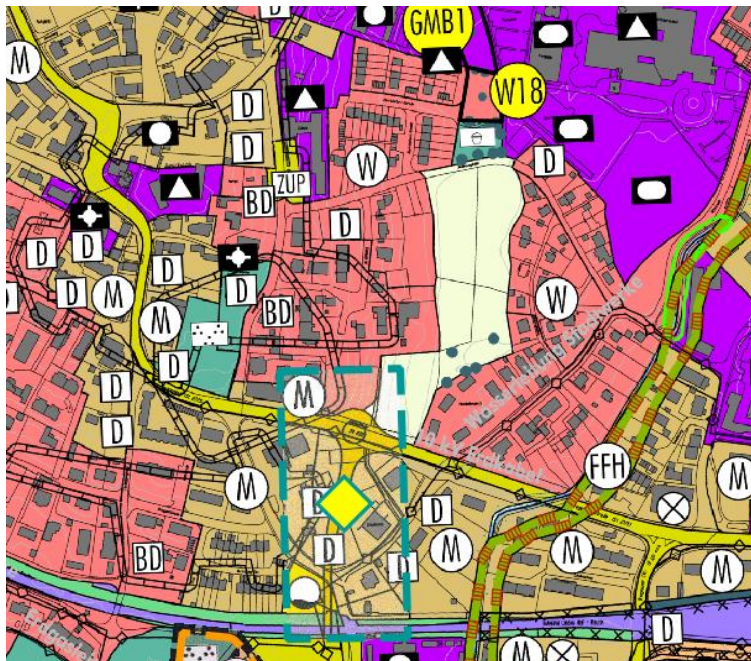


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013

2. Anlass der 14. 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 Bad 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 Februar 2024 folgendes Bild: Vor Ort ließ sich aus dem öffentlichen Raum heraus kein Gebäude eindeutig mit Ferienwohnungen über Werbung und Beschriftung erkennen. Auf diversen Internetseiten wurden zum Abfragezeitpunkt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung in 9 privaten Gebäuden Ferienwohnungen angeboten.

Insgesamt gibt es im Plangebiet daher mindestens 9 Gebäude, in denen dauerhaft eine oder mehrere Ferienwohnungen offeriert werden. Für 6 dieser Gebäude liegt eine entsprechende baurechtliche Genehmigung vor. Weiterhin besteht im Plangebiet ein genehmigter Betrieb des Beherbergungsgewerbes, welcher neben klassischen Hotelzimmern auch Ferienwohnungen anbietet.

Ferienwohnungen gehören zur klassischen Angebotspalette einer Ferienregion wie der Stadt Lindau und sind eine wichtige Erwerbsgrundlage. Diese privaten Belange sind im Rahmen der 14. 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 die 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 Ausschluss in Teilbereichen, zum Erheben finanzieller Abgaben und zur Kartierung aller Angebote. Hintergrund war der stadtweit festgestellte Mangel an Wohnungen, der in Ziele zum verstärkten Neubau und zum Schutz der vorhandenen Wohnungen mündete. Insofern besteht mit den Zielen des ISEK auch ein im Rahmen des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigendes Entwicklungskonzept.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Lindau hat am 12. Juni 2023 die Bebauungsplanänderungen im Wannental zum Ausschluss von Ferienwohnungen vorberaten. In diesem Zusammenhang wurde sich mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass keine neuen Ferienwohnungen im Stadtgebiet 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 höhergewichtetes 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 1963 setzt als qualifizierter Bebauungsplan großflächig ein allgemeines Wohngebiet fest.

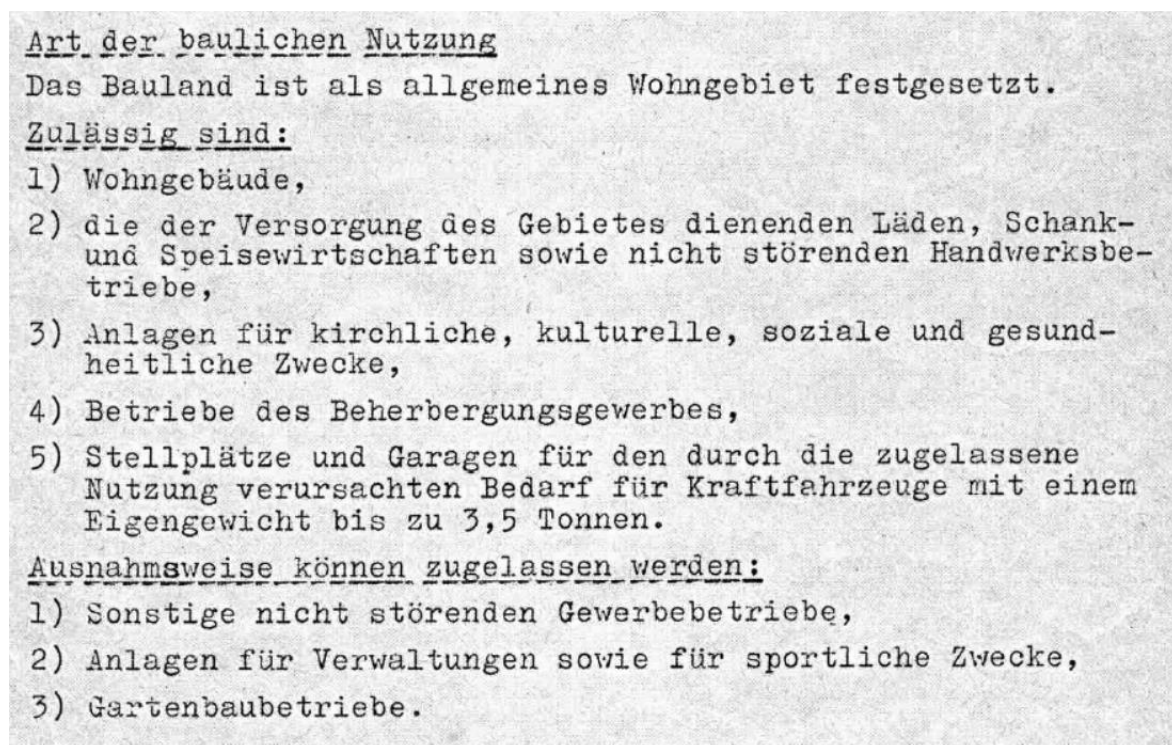


Abbildung 5 Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 57

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

Name	Gemarkung			Wirksam seit
1. Änderung [Am Rehberg 4 und 6]	AE	Rechtskraft	qualifiziert	18.12.1965
2. Änderung[Schoblochweg]	RE	Rechtskraft	qualifiziert	10.10.1964
3. Änderung [Langenweg 23 (Fl.nr. AE 24)]	AE	Rechtskraft	einfach	29.01.1965
3. Änderung [Tannhofweg]	RE	aufgehoben		
4. Änderung [Tannhofweg]	RE	Rechtskraft	qualifiziert	07.04.1970
5. Änderung [Hundweilerstr 15-19]	AE	Rechtskraft	einfach	18.08.1971
6. Änderung [Am Rehberg 25 - 29]	AE	Rechtskraft	qualifiziert	23.03.1972
7. Änderung [Hundweilerstr 1 - 3]	AE	Rechtskraft	qualifiziert	30.01.1973
8. Änderung [Anheggerstraße 6 und Am Rehberg 25]	AE	Rechtskraft	einfach	11.07.1992
9. Vereinf. Änderung [Langenweg 12]	AE	Rechtskraft	einfach	20.01.1994
10. Änderung [Bahnunterführung Langenweg]	AE	(öffentl. Auslegung)		
11. Änderung [Bahnunterführung Bregenzer Straße]	RE	(Veränderungssperre für die Jahre 1999 - 2001)		
12. Änderung [Römerpark, Kolpingstr und Anheggerstraße]	AE	Rechtskraft	qualifiziert	14.10.1995
13. Änderung Bodenseebank (vBP)	RE	Rechtskraft	qualifiziert	03.07.2009

Tabelle 1 Bebauungsplanänderungen

Die 14. Änderung des Bebauungsplans ändert alle Bereiche und Änderungen hinsichtlich ihrer festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und zu bauordnungsrechtlicher Festsetzungen bleiben unverändert erhalten und werden bei der Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen. Verkehrsflächen bleiben bei der 14. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls unberücksichtigt, da die Änderung auf die Steuerung der Gebäudenutzung abzielt und keine Regelungen zu Verkehrsflächen getroffen werden. Die Bebauungsplanänderung erweitert den bisherigen Geltungsbereich des BP Nr. 57 um bebaute Bereiche im Kälberweidweg, der Rainhausgasse, Am Rehberg und der Anheggerstraße. Die Erweiterung des Geltungsbereichs der ursprünglichen Abgrenzung des BP Nr. 57 ergibt sich aus dem räumlichen strukturellen Zusammenhang von bereits überplanten und unbeplanten Bereichen. In diesen Bereichen gilt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung der 14. einfachen Bebauungsplanänderung. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 und §35 des BauGB.

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. Aeschach bzw. die Bereiche im südlichen Aeschach 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 in Aeschach-Süd 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 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 Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 16. Juli 2019 ist das durch das Institut Wohnen und Umwelt (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 Mietpreismbremse (§§ 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.

Für die 14. 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)

Die Festsetzungen lauten:

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO, § 4 BauNVO i.V.m. § 13 BauNVO, § 13a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude zum Dauerwohnen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch keine Ferienwohnungen
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn sie keine Räume nach § 13a Satz 2 BauNVO enthalten
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Ferienräume nach § 13a Satz 2 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise
- Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise
- Nebenwohnungen (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB)

WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO, § 4 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO, § 13 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

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
- Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise
- Nebenwohnungen (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB)

MI Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO, § 6 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO, § 13 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude zum Dauerwohnen
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Räume und Gebäude für freie Berufe.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Ferienräume nach § 13a Satz 2 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise und
- Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise
- Nebenwohnungen (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB)

Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 57 ist großflächig als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Bereich der vorherigen Bebauungsplanänderungen wurde im Römerpark ein Mischgebiet festgesetzt, ebenso im Bereich der Bodenseebank. Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 58/21 (Aeschach) wurde ein reduziertes Gewerbegebiet (GE red) festgesetzt.

In der 14. Änderung bleibt der planungsrechtliche Grundgedanke des WA und den späteren Änderungen zu Mischgebieten (und einem reduzierten Gewerbegebiet) in vereinzelt Bereichen im Grundsatz erhalten. Das Mischgebiet wird um einige Flächen entlang der Bregenzer Straße erweitert, da dieser Gebietstyp besser zu der tatsächlichen Nutzung und der künftig beabsichtigten Entwicklung dieser Flächen passt. Dies entspricht den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Lindau, der im Bereich der Bregenzer Straße großflächig Mischgebiete darstellt.

Der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 57 wurde in WA 1 und WA 2 untergliedert. In Bereichen, die auf Grund der Erschließung und bestehenden Gebäudestruktur für die Unterbringung von dem Gebiet dienenden Läden und Schank- oder Speisewirtschaften nicht geeignet sind, wurde diese Nutzung als unzulässig festgesetzt (WA 2). Im neu hinzukommenden nördlichen Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet des Typs 2 (WA 2) festgesetzt, welches die bestehende und künftige Entwicklung entsprechend steuert.

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 in der bisherigen Festsetzung enthaltene Ausnahme des § 4 BauNVO „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ wurde modifiziert.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wurde die Ausnahme „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ im zentrumsnäheren WA 1 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 Gartenbaubetriebe 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. Hierzu werden auch Nebenwohnungen als unzulässig festgesetzt.

Grundlage der Festsetzungen zur Feinsteuerung des allgemeinen Wohngebiets ist eine Bestandsaufnahme der bestehenden Ferienwohnungen wurden mit Stand vom Februar 2024.

Die Mischgebiete werden entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt. Das reduzierte Gewerbegebiet bleibt wie in der bisherigen 9. Änderung des BP Nr. 57 stehen. Neu hinzukommen die Regelungen zu Ferienwohnungen und Zweitwohnungen/Nebenwohnungen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Kolpingstraße und Rainhausgasse, welche im Ursprungsbebauungsplan Nr. 57 für die Trasse der Bundesstraße vorgesehen waren, werden nun als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Dies entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Zudem sind die Flächen als Freiraumkorridor im Freiraumkonzept der Stadt Lindau gekennzeichnet. Dem Ziel der dauerhaften Freihaltung von Bebauung wird somit durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

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

Entsprechend der Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB soll unter anderem das übergeordnete raumplanerische Ziel des Regionalplans Allgäu umgesetzt werden: *"2.3 (Z) Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird."*

Der Stadtrat der Stadt Lindau hat im Juni 2023 darüber hinaus 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 dem genehmigten Bestand 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.

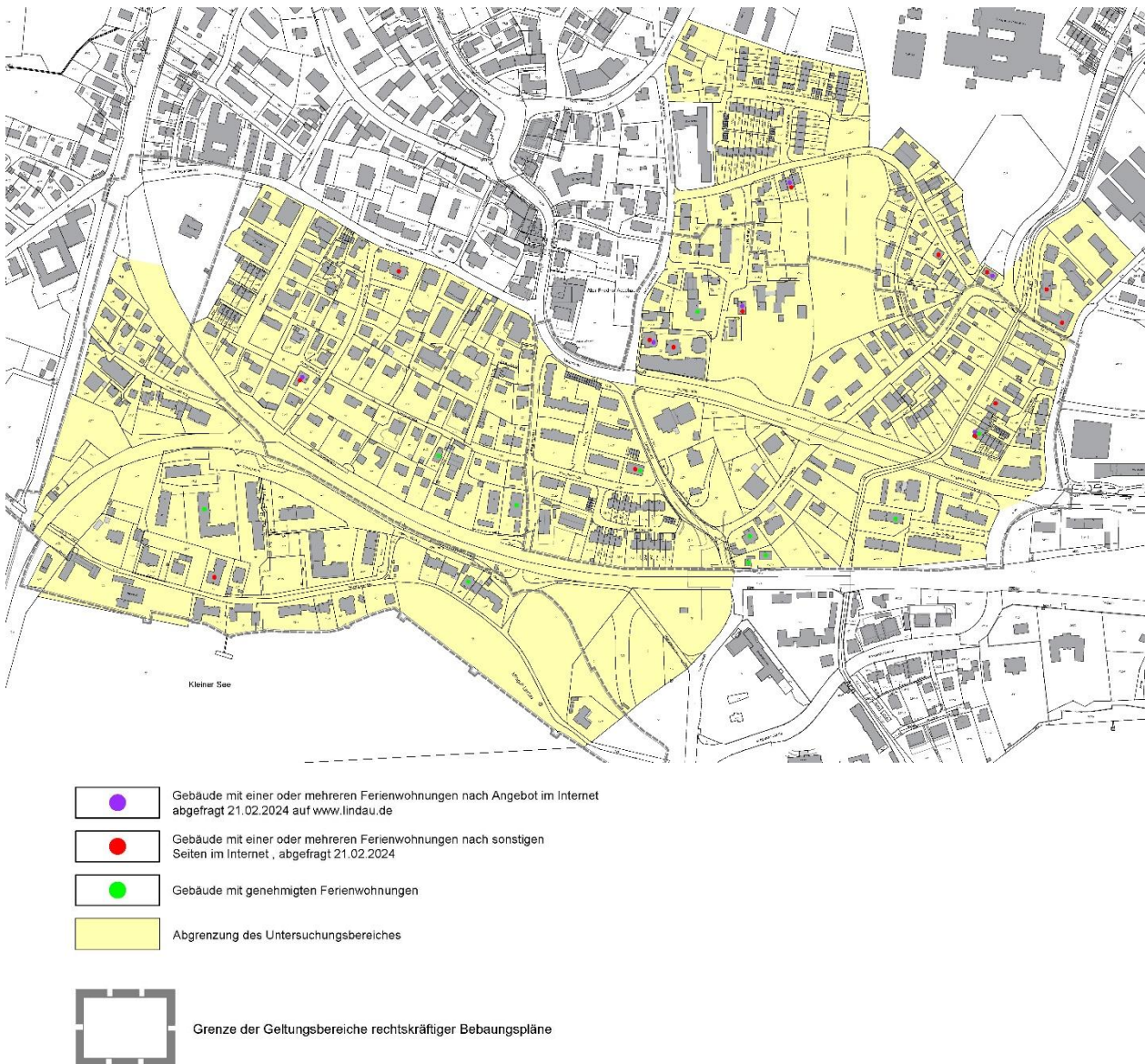


Abbildung 6 Gebäude mit Ferienwohnungen, Plan und Legende. Stand vom Februar 2024.

7. Sonstige Planungsbelange

7.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 14. Änderung liegen folgende Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 (2) Satz 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz:

- Langenweg 18 und 20
- Hundweilerstraße 2 und 6
- Rainhausgasse 20 und 23

Eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler ist durch die 14. Änderung des Bebauungsplanes, welche die Art der baulichen Nutzung betrifft, nicht zu erwarten.

Andere Planungsbelange (technische und soziale Infrastruktur, Naturschutz, Wasserschutz) sind im Rahmen der 14. 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 14. Änderung: 20,1 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	20,1 ha	100 %
Art der baulichen Nutzung		
Allgemeines Wohngebiet	11,3 ha	56,5 %
Mischgebiete	1,7 ha	8,7 %
Gewerbegebiete	0,1 ha	0,5 %
Fläche für die Landwirtschaft	1,9 ha	9,5 %

Tabelle 2 Flächenbilanz

Teil 2: UMWELTBERICHT

1. Umweltrelevante Merkmale der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg"

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren der 14. Änderung des BP Nr. 57 beschrieben und bewertet. Dabei ist zu beachten, dass keine konkreten Vorhaben zu betrachten sind. Die 14. 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.

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, in Teilbereichen einen „baulich-verkehrlichen Entwicklungsbereich, Potentialflächen“ dar. Die landwirtschaftliche Fläche ist im Landschaftsplan als Fläche zur Freihaltung und Entwicklung einer innerstädtischen Grünstreifen (Nr.4 ehem. Freihaltetrasse B12) dargestellt.

Durch die 14. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 57 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.⁴

Gesamtstädtisches Freiraumkonzept

Innerhalb des BP Nr. 57 liegt im Bereich der ursprünglichen Freihaltetrasse der Bundesstraße der Landschaftsfinger „von Drumlin zu Drumlin“. Im Detailplan des Landschaftsfingers wird die Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 57 als Fläche für Obstanbau dargestellt. Mit der Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft wird das Ziel des Freiraumkonzeptes bauplanungsrechtlich bekräftigt. Die Bebauungsplanänderung steht somit den Zielen des Gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes nicht entgegen.

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 14. Änderung des BP Nr. 57 auf die verschiedenen Schutzgüter auswirkt. Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über die 14. Änderung des BP Nr. 57.

2.1 Schutzgut Fläche

Es können Auswirkungen der 14. Änderung des BP Nr. 57 auf den Flächenverbrauch, die Zerschneidung von Flächen oder ähnliche Aspekte entstehen. Durch die möglichen 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 14. Änderung des BP Nr. 57 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 14. Änderung des BP Nr. 57.

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 14. Änderung des BP Nr. 57.

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 14. Änderung des BP Nr. 57.

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 14. Änderung des BP Nr. 57.

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 14. 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 14. Änderung des BP Nr. 57 sind keine erheblichen für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

2.8 Schutzgut kulturelles Erbe

Die im Plangebiet vorhandenen Einzeldenkmäler und Bodendenkmäler werden durch die 14. Änderung des BP Nr. 57 nicht berührt, da nur die Art der baulichen Nutzung überplant wird. D.h. es gibt keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut.

2.9 Orts- und Landschaftsbild

Das Schutzgut wird durch die 14. Änderung des BP Nr. 57 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. Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 68 soll ebenfalls geändert werden, um Ferienwohnungen auszuschließen. Zusätzlich wird im Bereich südlich der Holdereggenstraße der einfache Bebauungsplan Nr. 138 zur Regelung von Ferienwohnungen aufgestellt. Da in allen Fällen nur Regelungen zum Nutzen bestehender Wohngebäude 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 14. Änderung des BP Nr. 57.

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 14. Änderung des BP Nr. 57 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 14. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 57 „Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg“ 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 25.09.2024

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

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

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

⁴ Landschaftsplan der Stadt Lindau. Büro Stadt-Land-See / Stadtbauamt Lindau, Lindau 2011.