

**Bebauungsplan Nr. 68 "Aeschacher Ufer"
2. Änderung "Ferienwohnungen"**

BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT

Fassung vom 26.02.2024

Entwurf zum Aufstellungsbeschluss
und zur frühzeitigen Beteiligung gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1
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	8
1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung	8
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	8
1.4.2 Regionalplan Allgäu	9
1.4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lindau	10
2. ANLASS DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	10
3. BISHERIGES PLANUNGSRECHT	12
4. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE.....	12
5. WAHL DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	14
6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
6.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO.....	15
6.2 Genehmigung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung (§ 22 BauGB).....	17
7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE	18
7.1 Denkmalschutz.....	18
7.2 Altlasten	18
8. FLÄCHENBILANZ.....	18
TEIL 2: UMWELTBERICHT.....	20
1. UMWELTRELEVANTE MERKMALE DER 2. ÄNDERUNG „FERIENWOHNUNGEN“ DES BEBAUUNGSPLANS NR. 68 „AESCHACHER UFER“	21
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	21
1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen und Schutzverordnungen	21
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.....	26
2.13 Wechselwirkungen	26
3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	26
4. VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN	26
5. PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	26
6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Geltungsbereich der 2. Änderung "Ferienwohnungen" des Bebauungsplanes Nr. 68 "Aeschacher Ufer"	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	9
Abbildung 4	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2	Flächenbilanz.....	19
-----------	--------------------	----

Teil 1: BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteiles Aeschach. Es hat eine Größe von ca. 12,8 ha. Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen die bebauten Bereiche um die Brougierstraße an. Im Süden liegt der Kleine See. Im Westen befinden sich der Lotzbeckpark und das Hotel bzw. die Wohnanlage Maxhotel. Der Planbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Aeschach mit den Flurstücksnummern:

Aeschacher Ufer:

12/4 (teilweise), 12/5, 13, 15/2, 48/16, 49, 49/1, 51, 52, 53, 53/2, 53/3, 53,4, 53/6, 54, 55, 55/2, 55/3, 56, 56/3,

Am Alpengarten:

46, 47, 48/6, 48/7, 48/8,

Hasenweidweg:

44, 44/2, 44/3, 44/5, 44/6, 45, 80, 80/2, 80/3, 80/4, 80/5, 81, 81/2, 81/3, 81/4, 81/5, 82, 84, 84, 85, 85/4, 85/5, 85/6, 85/7, 85/8, 86,

Holdereggengstraße:

79, 79/3,

Bühlweg:

79/5 (teilweise),

Weitere Flurstücksnummern:

12 (teilweise), 14/2 (teilweise), 15 (teilweise), 17 (teilweise), 32/2 (teilweise), 32/3 (teilweise), 48/1, 48/2, 48/3, 48/4, 48/5, 48/9, 48/10, 48/11, 48/12, 48/13, 48/14, 48/15, 48/17, 48/18, 49/2, 56/2, 56/4, 57, 57/2, 57/3, 57/4, 57/5, 57/7, 57/8, 57/9, 58 (teilweise), 58/9, 58/12, 58/13, 58/15 (teilweise), 58/23, 58/25, 58/28, 58/30, 58/31, 58/36 (teilweise), 59/2 (teilweise).

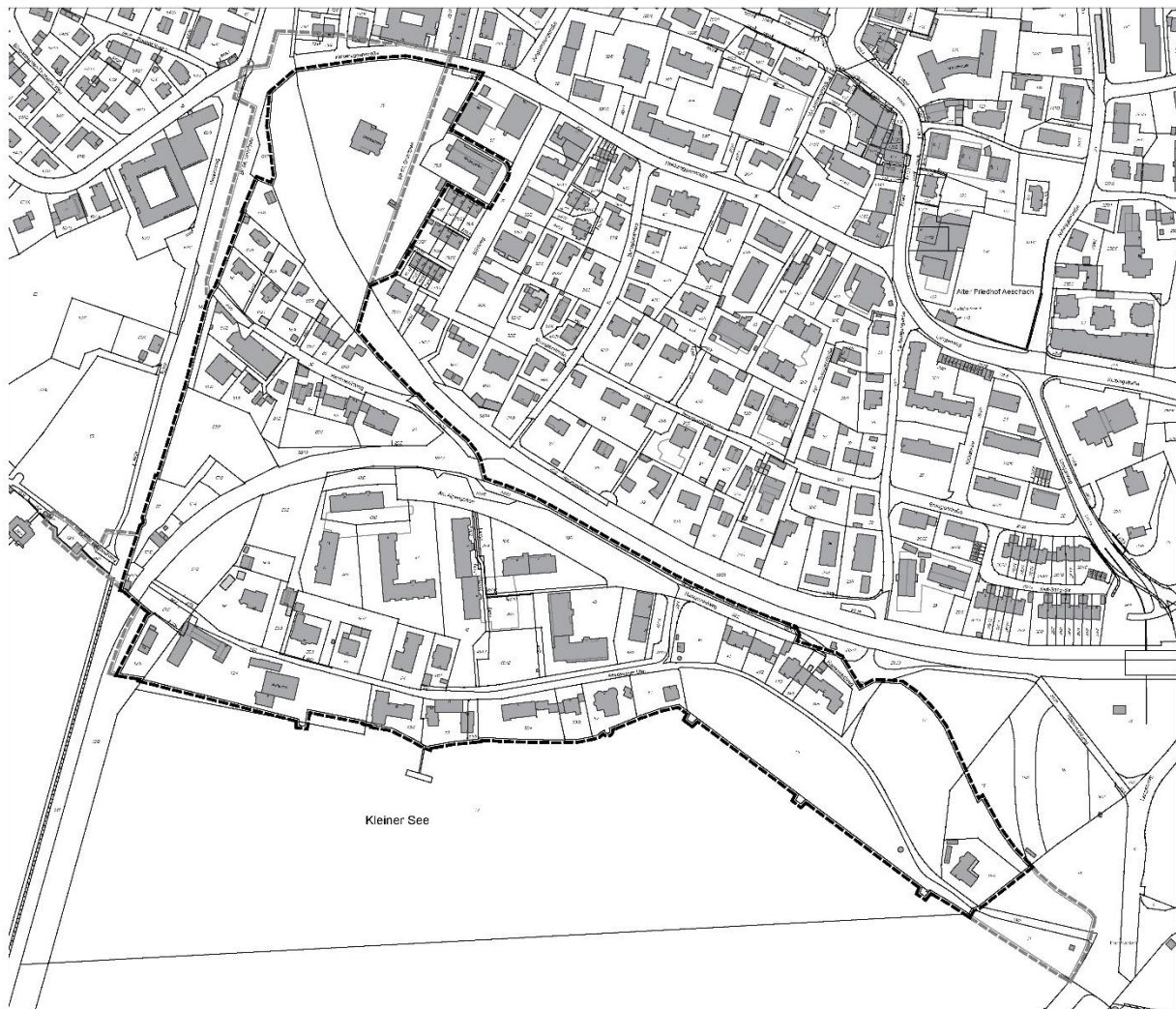


Abbildung 1 Geltungsbereich der 2. Änderung "Ferienwohnungen" des Bebauungsplanes Nr. 68 "Aeschacher Ufer"

1.2 Vorhandene Nutzungen und Erschließung

Das Plangebiet ist hauptsächlich geprägt durch Wohnen, das in einer Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, zwei Doppelhäusern sowie zahlreichen Mehrfamilienhäusern stattfindet.

Am Aeschacher Ufer 46 befindet sich das Traditionsunternehmen der Alpengarten- Staudengärtnerei, daneben existieren zwei weitere gewerbliche Nutzungen im Hasenweidweg (Kosmetikerin und Tankschutzunternehmen). Außerdem sind im Plangebiet ca. drei Gebäude mit Nutzungen durch freie Berufe vorhanden.

Am westlichen Rand des Plangebietes sind der ESV Angeln, der Lindauer Kanuclub e.V. und der Ruderclub Lindau e.V. auf städtischen Flächen am Kleinen See beheimatet.

In zentraler Lage des Plangebietes befindet sich der öffentliche Spielplatz „Am Alpengarten“.

Der nördliche Planbereich wird durch die Stadtbuslinie 4 mit der Haltestelle „Musikschule“ erschlossen. Für den südlichen und westlichen Planbereich befindet sich die Haltestelle „Toskana“ mit den Stadtbuslinien 2 und 5 in maximal ca. 900 m Entfernung.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt aus Richtung Osten über den durchgängigen Hasenweidweg, weiter zum Am Alpengarten und zum Aeschacher Ufer. Die

letztgenannten Straßen enden jeweils in Wendebereichen und sind nach Westen hin nicht für motorisierten Verkehr durchgängig. Der Norden des Plangebietes wird über die Holdereggensstraße angebunden.

Die Erschließungsqualität liegt im Bewertungsbereich von großzügig über ausreichend dimensioniert bis mangelhaft. Mangelhaft sind die Schließzeiten an den Bahnübergängen Hasenweidweg Ost und West.

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

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet der 2. 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.

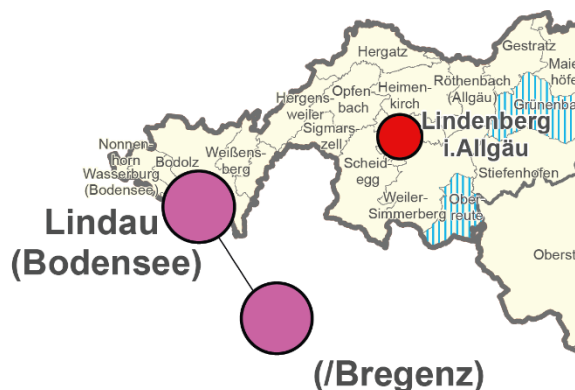


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B

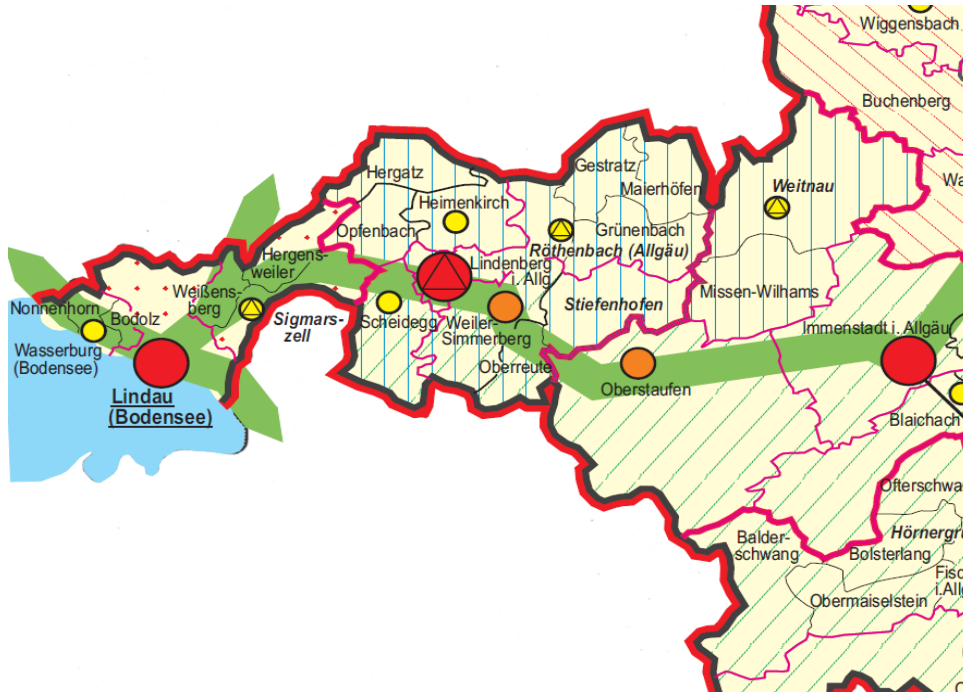
Es definiert mit Abschnitt 2.1.3 folgendes Ziel (Z):

“2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höher rangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.”¹

1.4.2 Regionalplan Allgäu

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



sind als Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung ausgewiesen.

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

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

Als fachliche Ziele für den Tourismus definiert der Regionalplan die Ziele B II 2.2.2 und 2.2.4:²
"2.2.2 (Z) In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.

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

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

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

Die 2. Änderung des BP Nr. 68 ist gemäß §1 (4) BauGB den Zielen des LEP und des Regionalplans anzupassen.

1.4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lindau

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht nur kleineren Teilbereichen im Grenzverlauf grafisch nicht exakt der Flächenabgrenzung des Flächennutzungsplanes (FNP). Da der FNP jedoch in seinen Darstellungen nicht als flächenscharf zu bewerten ist, kann dennoch die Übereinstimmung mit dem FNP abgeleitet werden.

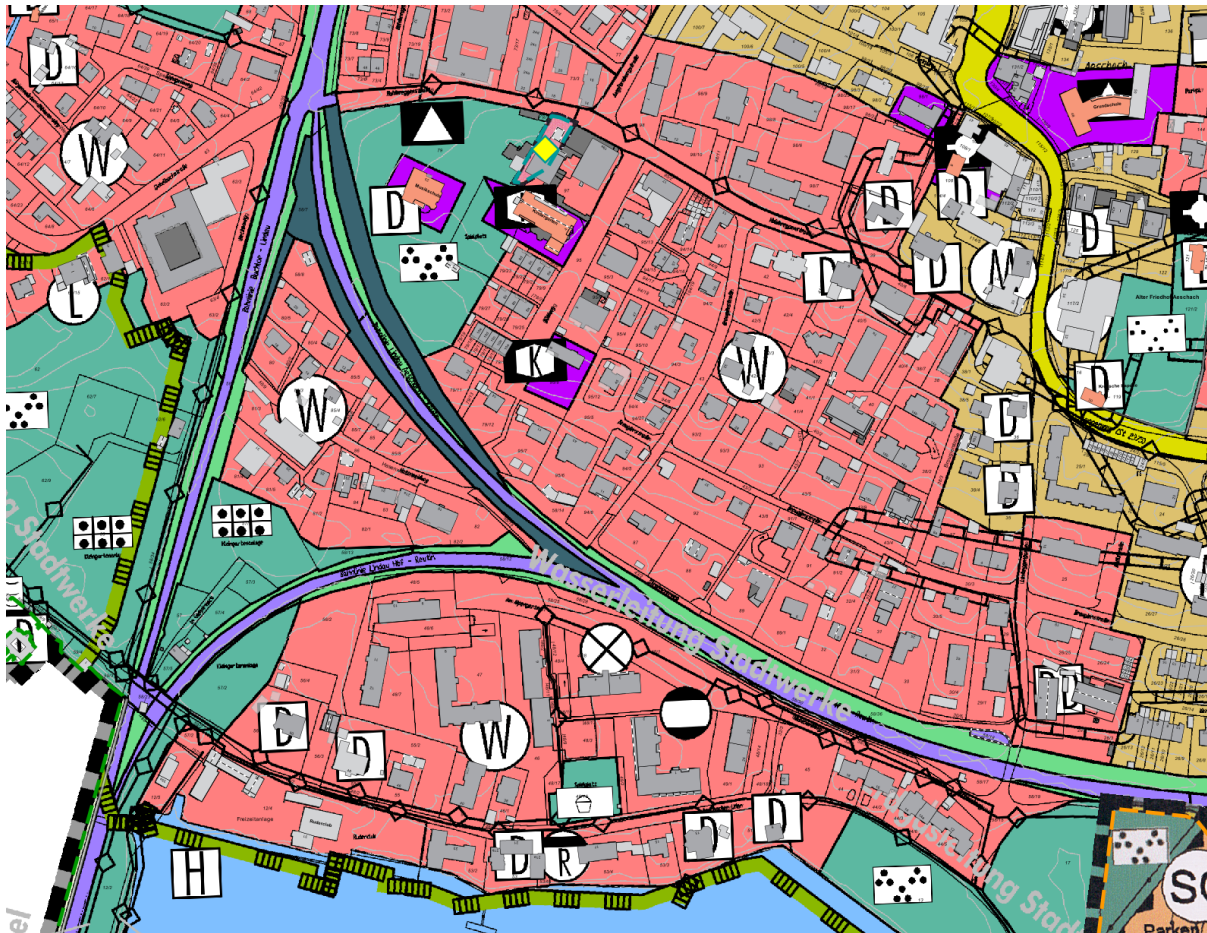


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013

2. Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes

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

Offensichtlich haben auch die bereits abgeschlossenen Änderungen von Bebauungsplänen zur Steuerung der Ferienwohnungen auf der Insel und in Teilen von Schachen auch für den Wunsch nach einer Art von vorsorglicher Baugenehmigung gesorgt. Anträge auf Baugenehmigungen für

Nutzungsänderungen zu Ferienwohnungen werden gestellt, auch wenn die Umsetzung erst später geplant ist.

Eine Bestandserhebung ergab im Februar 2024 folgendes Bild: Es existieren zwei genehmigte Ferienwohnungen. Vor Ort ließ sich aus dem öffentlichen Raum heraus kein Gebäude mit Ferienwohnungen über Werbung und Beschriftung erkennen. Zusätzlich gibt es ein Gebäude mit einem Angebot einer Ferienwohnung auf einer privaten Internetseite.

Ferienwohnungen gehören zur klassischen Angebotspalette einer Ferienregion wie der Stadt Lindau und sind eine wichtige Erwerbsgrundlage. Diese privaten Belange sind im Rahmen der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 1 (7) BauGB mit den öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im vorliegenden Fall besteht nur eine geringe Zahl an Ferienwohnungen im Plangebiet. Die zentrale und gleichzeitig seenahe Lage sowie die fußläufige Erreichbarkeit der Insel machen das Plangebiet jedoch zu einem potentiellen Nachfragebereich. Parallel dazu ist Nachfrage an Dauerwohnungen 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 sich im Sommer 2023 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 städtebauliches Ziel verfolgt, um der aktuellen Wohnungsknappheit und den damit verbundenen zu erwartenden sozialen Schieflagen in der Wohnraumversorgung aktiv planungsrechtlich entgegenzutreten.

3. Bisheriges Planungsrecht

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1969 setzte als qualifizierter Bebauungsplan großflächig Allgemeines Wohngebiet, eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz sowie östlich Parkplatzflächen, Tennisplätze und Minigolfplatz fest. Letztere sind ohne grafische Grünflächen festgesetzt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurde laut „Zeichenerklärung“ der Festsetzungskatalog des § 4 der BauNVO von 1962 unverändert übernommen:

„§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“.

Der Ursprungsbebauungsplan wurde in 1993 mit einer ersten Änderung im Teilbereich Aeschacher Ufer 50 überformt. Hier wurde ein Baudenkmal nachrichtlich übernommen und eine veränderte Baugrenze festgesetzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ändert alle als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiche hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen zur Grünfläche mit Spielplatz, zu den Tennisplätzen, Minigolf und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und zu bauordnungsrechtlicher Festsetzungen bleiben unverändert erhalten und werden bei der Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen.

4. Städtebauliche Entwicklungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

1. Stärken des Wohnens

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

Ziel ist es einerseits, die bereits laufenden Verdrängungstendenzen von Wohnungen durch Ferienwohnungen aufzuhalten. Andererseits soll das Wohnen in seiner Anzahl, seiner Lage, seinem Ruhebedürfnis, seiner Erreichbarkeit und seinem Zugang zu den angrenzenden Freiräumen stabil bleiben. Aeschach Süd soll 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 südlichen Aeschach 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 MiSchuV vom 16. Juli 2019 ist das durch das IWU erstattete Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern vom 18. Februar 2019 (im Folgenden: Erstgutachten). Darin wurden zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausgehend von den in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien folgende fünf Indikatoren bzw. „Teilbedingungen“ zugrunde gelegt:

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

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

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

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

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

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 Bedarfs genügend Zulauf erhalten können. Um die nötige Auslastung dieser Angebote und Einrichtungen dauerhaft sicher zu stellen, soll im Umfeld ausreichend Wohnbevölkerung im Dauerwohnen vorhanden sein.

5. Wahl des Bebauungsplanverfahrens

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

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

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

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Die Festsetzungen lauten:

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

1.1 Zulässig sind:

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

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

1.3 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.

Gegenüber den Festsetzungen aus 1969 haben sich dabei folgende Veränderungen ergeben. Auf der Grundlage der BauNVO von 1962 waren 1969 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet allgemein zulässig. Jetzt sind sie als nicht zulässig festgesetzt.

Im Bestand sind, bis auf den Kiosk am aktuell aufgelassen Minigolf, keine Gastronomiebetriebe vorhanden. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes sind also über einen Zeitraum von über 50 Jahren keine neu errichtet bzw. umgenutzt worden.

An dieser Eigenschaft des Plangebietes soll durch den Ausschluss festgehalten werden. Hintergrund ist hier, dass Gastronomiebetriebe und Läden den beiden angrenzenden Zentren Insel Lindau und Ortsteilzentrum Aeschach vorbehalten sein sollen und dort vorgehalten werden sollen. Die an diesen Stellen schon bestehenden Gastronomiebetriebe und Läden sollen stabilisiert werden.

Die im Plangebiet vorhandene gute Wohnqualität soll außerdem beibehalten werden und nicht durch die Nebeneffekte von Gastronomiebetrieben (Zu- und Abgang in Nachtstunden, PKW-Anfahrten) potentiell beeinträchtigt werden.

Für die im Plangebiet Wohnenden sind Gastronomiebetriebe und Läden in Aeschach und auf der Insel über Entfernungen bis maximal 900 m fußläufig gut erreichbar.

Die übrigen Festsetzungen der allgemein zulässigen Nutzungen sind unverändert.

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.

Bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgten die meisten Veränderungen gegenüber 1969. Aus dem Regelkatalog sind nur die nicht störenden Gewerbebetriebe, jedoch nicht Ferienwohnungen, und Anlagen für Verwaltungen übernommen und festgesetzt.

Nicht störende Gewerbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie an ihrem individuellen Standort die jeweiligen lagebedingten Besonderheiten erfüllen können (wie z.B. die immissionschutzrechtlichen Anforderungen, Anforderungen an eine geeignete Erschließung und Parkierung). Diese Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft und beurteilt. Mit der Ausnahme für nicht störende Gewerbetriebe soll die Möglichkeit eröffnet werden, Wohnen und Arbeiten im Bedarfsfall angemessen vereinen zu können und einen noch verträglichen Mischungsgrad beider Nutzungen im WA zu eröffnen. Diese Festsetzung erfolgt auch vor dem Hintergrund der Notwendigkeit der Stadt der kurzen Wege und deren Beitrag zu einer umweltgerechten Stadtentwicklung.

Anlagen für sportliche Zwecke waren 1969 laut Regelkatalog nur ausnahmsweise zulässig, sind jetzt aber bei den Festsetzungen als allgemein zulässig hochgestuft und festgesetzt worden. Begründung hierfür ist, dass am Kleinen See die Nutzungen für Angeln, Rudern und Kanufahren etabliert sind und planungsrechtlich gesichert werden sollen. Auch andere Freizeitsportnutzungen wären im südlichen Plangebiet mit oder ohne Seebezug perspektivisch denkbar und sollen ermöglicht werden.

Die anderen 1969 noch ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zu den nicht zulässigen Arten abgestuft worden und werden nachfolgend begründet.

Als nicht zulässig wurden einerseits Gartenbaubetriebe und Tankstellen festgesetzt, die sich mit dem Charakter des Wohngebietes an dieser Stelle nicht vereinbaren lassen. Für Gartenbaubetriebe fehlen perspektivisch unbelastete Standorte mit einer notwendigen Bodenqualität und Besonnung. Außerdem soll sich der zentrennahe Bereich nicht in Richtung neuen großflächigen Gartenbaus entwickeln, sondern verstärkt dem Wohnen vorbehalten bleiben. Der im Plangebiet seit 1886 vorhandene Betrieb der überörtlich bekannten und beliebten Alpengärtnerei hat Bestandsschutz.

Größere zusammenhängende Grundstücke an übergeordneten Erschließungsstraßen sind für Tankstellen außerdem als räumliche Voraussetzung im Bestand nicht vorhanden sind und können perspektivisch auch nicht geschaffen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden einerseits als nicht zulässig festgesetzt, weil diese mit der Bau- und Nutzungsstruktur des Bestands nicht vereinbar sind. Im Bestand des Plangebietes haben sich über einen Zeitraum von mehr als 50 Jahren keine solchen Betriebe etabliert. Künftig soll dies nicht auch weiterhin möglich sein. Hotels und andere Formen von Beherbergung sollen für das Plangebiet der Insel vorbehalten sein. Für die laut Beherbergungsmarktanalyse „tendenziell bestehende strukturelle Lücke im Bereich Ketten- und Markenhotellerie“⁴ lassen sich im Plangebiet keine geeigneten Standorte finden. Gründe hierfür sind die mangelnde Erschließungsqualität am Alpengarten und die verkehrliche Insellage des Hasenweidwegbereiches.

Läden sind im Plangebiet im Bestand nicht vorhanden. Gleiches gilt, mit Ausnahme des Kiosk am aktuell nicht betriebenen Minigolf, für die Gastronomiebetriebe. Beide Nutzungen sollen, analog wie bereits oben beschrieben, den angrenzenden Zentren Aeschach und Insel vorbehalten sein. Dort schon bestehende Läden sollen stabilisiert werden. Da das Plangebiet fußläufig und für Radverkehr mit guter Qualität mit diesen beiden Zentren verknüpft ist, besteht auch keine städtebauliche Notwendigkeit, solche Versorgungseinrichtungen künftig unmittelbar im Plangebiet vorhalten zu müssen.

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 stadtwweit auch planungsrechtlich geschützt und gesichert werden.

Neu in das WA aufgenommen wurden im nördlichen Teil des Plangebietes das Grundstück der Kita Holdereggen mit dem Flurstück Aeschach Nr. 79/5. Außerdem liegt der Bereich zwischen der ursprünglichen diagonal durch den Garten der Villa Holdereggen verlaufenden Grenzlinie des ursprünglichen Geltungsbereiches und dem Flurstücks Aeschach Nr. 79 nunmehr auch im neuen Geltungsbereich des BP 68, 2. Änderung.

Beließe man den ursprünglichen Geltungsbereich, dann ergäbe sich zwischen dem BP Nr. 68 und dem in Vorbereitung befindlichen, östlichen Bebauungsplan Nr. 138 „Südlich der Holdereggenstraße“ eine planungsrechtliche „§ 34-Insel“, die vermieden werden soll, um einheitliche Bewertungsmaßstäbe zu haben. Veränderungen, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen, sind weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Aus dem Geltungsbereich des ursprünglichen BP Nr. 68 herausgenommen wurden die Bereiche an der Bahnschranke Gleisdreieck und an der Bahnschranke Holdereggenstraße / Heckenweg. Hier besteht kein Planungsbedürfnis, da die nie realisierte Variante des Bebauungsplanes durch ein eisenbahnrechtliches Planverfahren mit einer abweichenden Lösung ersetzt werden wird.

Im südöstlichen Bereich am Karl-Bever-Platz wurde der Bereich südöstlich der Villa Götzger aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da der Bebauungsplan Nr. 128 „Karl-Bever-Platz“ 2019 abweichende Lösungen festgesetzt hat

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

Die Festsetzung lautet:

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

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

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

Zunächst soll entsprechend der Anpassungspflicht aus § 1 (4) BauGB ein übergeordnetes raumplanerisches Ziel des Regionalplans Allgäu umgesetzt werden, das hier bereits unter 1.4.2 aufgeführt wurde: *“2.3 (Z) Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter 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 Beherbergungsbetriebe⁵, 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 Übernachtungen⁶. 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 Plangebietes wie hier, die selbst ohne Anteile an diesen gewerblichen Sektor zu charakterisieren sind, berücksichtigt werden.

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

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

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

7. Sonstige Planungsbelange

7.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung liegen aktuell folgende Einzelbaudenkmäler:

Aeschacher Ufer 4
Aeschacher Ufer 9
Aeschacher Ufer 13
Aeschacher Ufer 21
Aeschacher Ufer 48
Aeschacher Ufer 50
Holdereggengstraße 23 (Gebäude, Toreinfahrt und Park)

Denkmalensembles und Bodendenkmäler liegen derzeit nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Liste nicht vollständig ist und unabhängig von ihrer Listung qua ihrer (noch nicht geleisteten aber vorhandenen) Substanz weitere Baudenkmäler, Ensembles oder Bodendenkmäler vorliegen können.

Aus Gründen der Aktualität wird auf eine Darstellung in diesem einfachen Bebauungsplan verzichtet und auf eine tagesaktuelle Informationsmöglichkeit unter: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> verwiesen.

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

7.2 Altlasten

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

8. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches der 2. Änderung: 13,0 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	13,0 ha	
Art der baulichen Nutzung		
Allgemeines Wohngebiet	7,8 ha	60,1 %
Öffentliche Grünfläche	1,3 ha	10,2 %

Tabelle 1 Flächenbilanz

Teil 2: UMWELTBERICHT

1. Umweltrelevante Merkmale der 2. Änderung „Ferienwohnungen“ des Bebauungsplans Nr. 68 „Aeschacher Ufer“

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren der 2. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 68 „Aeschacher Ufer“ beschrieben und bewertet. Dabei ist zu beachten, dass keine konkreten Vorhaben zu betrachten sind. Die 2. Änderung erlässt neue Bewertungsmaßstäbe zum „Inhalt“ der Gebäude für neu zu errichtende Vorhaben und für Nutzungsänderungen im Bestand, wie in den vorausgegangen Kapiteln der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich zu regeln. Dabei wird auf die Abgrenzung des Ursprungsbebauungsplanes zurückgegriffen. Die bisher als bevorzugtes Wohngebiet definierten Bereiche, werden nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In dem WA werden Ferienwohnungen generell nicht zugelassen.

Der Rahmen der baulichen Ausgestaltung (vor allem Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise) bleibt dabei komplett unberührt. Dieses ist allein nach dem Ursprungsbebauungsplan zu betrachten. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes waren 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 anderen Planungen und Schutzverordnungen

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Plan 11 Ziele) stellt für den Bereich des Bebauungsplanes überwiegend Siedlungsbereich/bebaute Fläche dar. Im Osten ist der Parkplatz (Karl-Bever-Platz) dargestellt, an den sich die öffentliche Grünfläche mit Minigolfanlage anschließt. Zudem sind der Spielplatz am Alpengarten, die Kleingartenanlage im südlichen Gleisdreieck sowie der Holdereggenpark als Grünanlagen dargestellt. Für die Straße „Aeschacher Ufer“ sieht der Plan 11 die Umsetzung des Radwegeplanes Lindau vor. Der Radweg ist für diesen Bereich auf der Grundlage des Nahmobilitätskonzeptes bereits ausgebaut worden. Außerdem ist hier der bestehende Wanderweg dargestellt.

Der Landschaftsplan sieht in seinem Entwicklungskonzept Bereiche zur „Entwicklung und Neuordnung öffentlicher Uferzonen“ vor. Hier befindet sich der Abschnitt Nr. 5 „Kleiner See“. Der Bereich des B-Planes liegt mit seinem südlichen Teil bis zur Höhe der Bahnlinie in dieser Zone. Für die Kleingärten südlich der Bahnlinie im westlichen Teil sieht der Plan 11 des Landschaftsplanes das Ziel „Aufgabe/Umwandlung“ der Kleingartenfläche vor.

Für die Flächen innerhalb des Gleisdreiecks, für die Flächen Ruderclubs sowie die Flächen am südlichen Karl-Bever-Platz sieht der Landschaftsplan als Ziel die „Entwicklung / Neugestaltung von Grün- und Freiflächen“ vor. Für die Straße „Aeschacher Ufer“ sieht der Landschaftsplan das Ziel „Begrünung Straßenraum/Leitstruktur Großbäume“ vor.

All diese Ziele sind durch den BP Nr. 68 „Aeschacher Ufer“ 2. Änderung „Ferienwohnungen“ nicht berührt. Die außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes liegenden Ziele sind durch die Inhalte der B-Plan-Änderung nicht beeinflusst.

Gesamtstädtisches Freiraumkonzept

Im Landschaftsfinger „Am großen See“ sind Grünflächen und Freiräume zusammengefasst, die an den Bodensee angrenzen. Teile des BP Nr. 68 „Aeschacher Ufer“, 2. Änderung „Ferienwohnungen“ überschneiden sich mit der Kennzeichnung des Landschaftsfingers „Am großen See“.

Es handelt sich dabei im Wesentlichen um den Bereich am Karl-Bever-Platz. Ganz im Westen überschneidet sich noch ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplanes (östlich angrenzend an die Bahnlinie, Kleingartenanlage) mit dem Landschaftsfinger.

Als allgemeine Ziele sind in dem genannten Landschaftsfinger folgende benannt: Optimierung der Wegeführung des Bodenseeradwegs und eine bessere Vernetzung der Fußwege.

Die Ziele des Freiraumkonzeptes werden durch den zu ändernden Bebauungsplan und durch seine Auswirkungen nicht beeinträchtigt.

Natura 2000 Gebiete

Im Umfeld des Geltungsbereiches der 2. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 68 „Aeschacher Ufer“ liegen Natura 2000 Gebiete.

Das FFH-Gebiet 8423-301 „Bayerisches Bodenseeuferr“ liegt in ca. 200 Meter Entfernung in östlicher Richtung. Das EU-Vogelschutzgebiet 8423-401 „Bayerischer Bodensee“ liegt sowohl östlich in ca. 200 Meter Entfernung als auch westlich in ca. 125 Meter Entfernung vom Bahndamm.

Der Bereich des Kleinen Sees ist von diesen Schutzkategorien ausgenommen.

Landschaftsschutzgebiet

Der Bereich des Kleinen Sees ist Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Bayerisches Bodenseeuferr“.

Die Schutzgebietsgrenze verläuft dabei entlang der Uferbegrenzung zum Kleinen See, liegt also außerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 68 „Aeschacher Ufer“, 2. Änderung „Ferienwohnungen“. Der Schutzzweck und die Verbote beziehen sich auf die Flächen innerhalb des LSG. Der Schutzzweck des LSG ist es u.a. die besondere Schönheit und Eigenart der Bodenseeuferrlandschaft zu bewahren, den hervorragenden Erholungswert für die Allgemeinheit zu erhalten und zu verbessern, die sich für die Erholung eignenden Landschaftsteile der Allgemeinheit zugänglich zu machen und zu erhalten, sowie die Flachwasserzone zu erhalten, zu pflegen und zu verbessern.

Naturschutzgebiet

In ca. 650 Meter Entfernung zum Plangebiet liegt das Naturschutzgebiet (NSG) „Reutiner Bucht“.

Weitere Schutzgebiete /Biotope)

Ansonsten befinden sich keine sonstigen Naturschutzgebiete oder geschützte Biotope im Umfeld des Geltungsbereiches, die betroffen sein könnten.

1.3 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich im gesamten Geltungsbereich in geringem Maße. So können durch die Ausnahmen 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 allgemein zulässigen 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 2. Änderung des BP Nr. 68 „Ferienwohnungen“ auf die verschiedenen Schutzgüter auswirkt. Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über die 2. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 68.

2.1 Schutzgut Fläche

Es können Auswirkungen der 2. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 68 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 2. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 68 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 2. Änderung des BP Nr. 68.

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 2. Änderung des BP Nr. 68.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete durch die 2. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 68 „Aeschacher Ufer“ zu erwarten.

Erhaltungsziele der Natura 2000 Gebiete sind durch die Planänderung nicht betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.
Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung ist daher nicht erforderlich.

Die relativ große Entfernung zum NSG „Reutiner Bucht“ lässt keine Auswirkungen durch die 2. Änderung des BP Nr. 68 „Aeschacher Ufer“ erwarten.

Durch die 2. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 68 sind die Flächen des LSG „Bayerisches Bodenseeufers“ nicht berührt. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen oder den Charakter des Gebiets verändern.

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

Emissionen durch Dauerwohnen 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 Umgebung vorliegen. Andere hier maßgebliche Emissionen sind nicht vorhanden.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich der Emissionen durch die 2. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 68.

2.6 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

Abfall und Abwasser fallen bei möglichen Nutzungsänderungen zu den festgesetzten zusätzlichen Arten der baulichen Nutzung (z.B. Gewerbe, freie Berufe) 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 2. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 68.

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 ausgebildeten öffentlichen Räumen, straßenbegleitenden und selbständigen öffentlichen Fuß- und Radwegen im Plangebiet und vor allem durch die Lage am Kleinen See mit reizvollen Ausblicken insgesamt als sehr hoch einzustufen. Durch das Plangebiet verläuft auch der Bodensee-Radweg. Für diesen, im Nahmobilitätskonzept als „Premium Radroute“ bezeichneten Radweg wurden bereits Maßnahmen des Nahmobilitätskonzeptes (Ausbau) umgesetzt.

Die genannten Qualitäten werden durch die Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung nicht beeinflusst. Sie stehen durch die 2. 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 durch die 2. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 68 „Aeschacher Ufer“ sind keine erheblichen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

2.8 Schutzgut kulturelles Erbe

Innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 68 „Aeschacher Ufer“ 2. Änderung „Ferienwohnungen“ liegen mehrere Baudenkmäler in Ufernähe zum kleinen See. Die Villa Holdereggen ist mit dem umliegenden Villengarten Baudenkmal. Am östlichen Rand liegt südlich des Europaplatzes ein Bodendenkmal.

Die genannten Baudenkmäler sowie das Bodendenkmal erfahren in ihrem Schutz keine Veränderung durch die 2. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 68 „Aeschacher Ufer“, d.h. es gibt keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut.

2.9 Orts- und Landschaftsbild

Das Schutzgut wird durch die 2. Änderung „Ferienwohnungen“ BP Nr. 68 „Aeschacher Ufer“ nicht tangiert, die reizvollen Ausblicke bleiben erhalten, d.h. es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Durch die 2. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 68 sind die Flächen des LSG „Bayerisches Bodenseeufers“ nicht berührt. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen oder den Charakter des Gebiets verändern.

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. Im Umkreis des Plangebiets befindet sich weitere Wohnbebauung. Außerdem soll der benachbarte Bebauungsplan Nr. 57 ebenfalls geändert werden, um Ferienwohnungen auszuschließen. Nördlich anschließend wird parallel der einfache Bebauungsplan Nr. 138 aufgestellt, ebenfalls um Ferienwohnungen auszuschließen. Da in allen Fällen nur Regelungen zum Nutzen bestehender Wohngebäude bzw. punktuelle Nachverdichtungen in Verbindung mit § 31 (3) BauGB vorgesehen sind, liegen keine Kumulierungen von Umweltauswirkungen vor.

2.11 Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

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

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Klima durch die 2. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 68 „Aeschacher Ufer“.

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 2. Änderung („Ferienwohnungen“) des BP Nr. 68 „Aeschacher Ufer“ mit den veränderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Deswegen sind derartige Maßnahmen nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich 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 2. Änderung „Ferienwohnungen“ des BP Nr. 68 „Aeschacher Ufer“ 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 26.02.2024.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, geändert am 01.06.2013. Bayerische Staatsregierung München. Seite 30 ff.

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

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

⁴ Beherbergungsmarktanalyse, Kurzbewertung der Ergebnisse der Hotelmarktanalyse Lindau auf Basis der aktuellen Rahmenbedingungen. DWIF. München 2021. S. 29.

⁵ 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.

⁶ <https://www.lindau.de/press-releases/lindau-im-detail/>, abgerufen am 7. August 2023.