

Begründung zur Satzung der Stadt Lindau (Bodensee) über eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 142 „Ortszentrum Oberreitnau“

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan zur Veränderungssperre vom 17.12.2025 (Stand der Stadtratssitzung vom 12.01.2026)

Anlage 2: Satzung zur Veränderungssperre

1. Räumliche Einordnung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 „Ortszentrum Oberreitnau“ soll eine Veränderungssperre erlassen werden. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bildet den Bereich der Veränderungssperre und umfasst eine Größe von ca. 2,95 ha.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Gemarkung Oberreitnau und erstreckt sich westlich auf den Bereich zwischen Parkweg/ Im Anger und Bodenseestraße und östlich zwischen Bodenseestraße und den Bahngleisen im Umfeld des Marienplatzes.

2. Anlass der Veränderungssperre

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 142 „Ortszentrum Oberreitnau“ liegt derzeit ein Bauantrag vor, dessen Ausgestaltung und vorgesehene Nutzung nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen steht, die im Rahmen der künftigen Planung für den Ortskern entwickelt werden sollen. Ziel der Planung ist es, die vorhandene Ortsstruktur zu stärken und eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteils zu fördern.

Ziel ist es, die bestehende Wohn- und Lebensqualität im Umfeld des Ortskerns zu sichern und zugleich eine maßvolle bauliche Verdichtung sowie die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen die Erdgeschosszonen aktiviert und in ihrer Attraktivität gesteigert werden, um die Belebung des Ortskerns zu fördern. Weiterhin sollen die Freiraumqualität in Teilbereichen verbessert, die Versiegelung reduziert und die Beschattung der öffentlichen Räume, z.B. des Marienplatzes, erhöht werden. Zugleich soll die Veränderungssperre dazu beitragen, die bestehenden privaten Grünflächen sowie die Baumstandorte im Bereich zwischen Hepbachstraße und dem Parkweg zu sichern und langfristig zu erhalten.

Um während des laufenden Planverfahrens die angestrebten städtebaulichen Ziele zu sichern und bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes keine vollendeten Tatsachen zu schaffen, ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch erforderlich. Sie dient zugleich der Sicherung einer geordneten Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen, der örtlichen Wegebeziehungen – insbesondere der Schulwege zur Grundschule Oberreitnau – sowie der Belange von Umwelt- und Immissionsschutz.

3. Rechtswirkung

Die Veränderungssperre hat die Wirkung einer generellen Bausperre. Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dürfen grundsätzlich nicht durchgeführt werden und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Ebenfalls sind sonstige erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen unzulässig, auch wenn sie ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Ein Verkauf von Grundstücken wird durch die Veränderungssperre nicht verhindert, sofern sie keine oder nur unwesentliche Wertsteigerungen zur Folge haben.

Nicht berührt werden hingegen Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind bzw. die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen. Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung sind weiter möglich.

Die Veränderungssperre gilt gem. § 17 BauGB zwei Jahre. Danach tritt sie außer Kraft, eine zweimalige Verlängerung um jeweils ein Jahr ist möglich, wobei die zweite Verlängerung der Veränderungssperre nur zulässig ist, wenn besondere Umstände diese weitere Verlängerung erfordern.

Lindau (B), den 17.12.2025

STADTBAUAMT LINDAU (Bodensee)

gez. Iris Möller
Abteilungsleiterin
Stadtplanung, Umwelt und Vermessung

gez. Sylvia Liebmann
Abteilung
Stadtplanung, Umwelt und Vermessung