

**Bebauungsplan Nr.141 “Ferienwohnungen Streitelsfingen”
(einfacher Bebauungsplan)**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 14.07.2026
Entwurf zur Auslegung der frühzeiti-
gen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1
BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stadtbauamt Stadt Lindau (B)



Lindau
BODENSEE

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: BEGRÜNDUNG	4
1. ALLGEMEINES.....	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Vorhandene Nutzungen und Erschließung	5
1.3 Eigentumsverhältnisse	6
1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung	6
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
1.4.2 Regionalplan Allgäu	6
1.4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lindau	7
2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
3. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE.....	9
4. WAHL DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	11
5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.1.1 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 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. 8 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO, § 13 BauNVO)	12
5.1.2 MD Dorfgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO, § 5 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO, § 1 Abs. 8 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO, § 13 BauNVO).....	13
6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE	15
6.1 Denkmalschutz.....	15
6.2 Altlasten	16
7. FLÄCHENBILANZ	16
TEIL 2: UMWELTBERICHT.....	17
1. UMWELTRELEVANTE MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 141 "FERIENWOHNUNGEN STREITELSFINGEN"	18
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	18
1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen	18
1.3 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens.....	18
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
2.1 Schutzgut Fläche	19
2.2 Schutzgut Boden	19
2.3 Schutzgut Wasser	19
2.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
2.5 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)	20
2.6 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung	20
2.7 Schutzgut Mensch - Risiken für die menschliche Gesundheit	20
2.8 Schutzgut kulturelles Erbe.....	21
2.9 Orts- und Landschaftsbild	21
2.10 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	21
2.11 Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	21
2.12 Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	21
2.13 Wechselwirkungen	21
3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	21
4. VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN	21
5. PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	22
6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 "Ferienwohnungen Streitelsfingen"	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus LEP Bayern, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur	7
Abbildung 4: Auszug aus Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (2025)	8
Abbildung 5: Gebäude mit Ferienwohnungen, Stand Februar 2026	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächenbilanz	16
-----------	---------------------	----

Teil 1: BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtteiles Reutin. Es hat eine Größe von ca. 4,99 ha. Durch die Streitelsfinger Straße wird das Gebiet von Süden nach Osten in einem größeren Ostteil und einem kleineren Westteil gegliedert. Nordwestlich des Geltungsbereichs befinden sich die landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Umfeld des Plangebiets dominieren landwirtschaftliche Grünflächen. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist derzeit nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebiets befinden sich überwiegend Wohn- und Ferienhäuser. Der Planungsbereich wird bislang dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Reutin:

677/0, 711/3, 924/0, 929/0, 930/0, 930/2, 930/3, 930/4, 931/0, 931/2, 931/3, 931/4, 933/1, 933/2, 934/0, 934/1, 934/2, 934/3, 934/4, 934/5, 936/6, 934/7, 934/8, 934/9, 935/0, 936/0, 937/0, 937/1, 938/0, 940/0, 940/1, 940/2, 941/0, 941/1, 942/1, 944/0, 945/0, 1005/1, 1006/0, 1007/0, 1008/1, 1009/0, 1009/1, 1011/0.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 "Ferienwohnungen Streitelsfingen"

1.2 Vorhandene Nutzungen und Erschließung

Das Plangebiet ist durch eine gemischte Nutzung geprägt. Es finden sich landwirtschaftliche Flächen ebenso Ein bis Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus sind gewerbliche Nutzungen sowie Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden. Die bestehende Nutzungsstruktur umfasst Wohnen und Wirtschaft.

Im Süden befindet sich das Hotel „Montfort-Schlössle“, im Südwesten die Brög Trockenfrüchte GmbH. Über das gesamte Gebiet verteilt liegen weitere Ferienwohnungen.

Im Südosten und Nordwesten sind zudem größere landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht derzeit nicht. Die einzige verkehrliche Hauptschließung erfolgt über die Streitelsfinger Straße. Der Ortsteil ist zur Gemarkung Reutin von Süden über die Streitelsfinger Straße angebunden. Im Norden ist über die Streitelsfinger Straße die Gemeinde Weißensberg erreichbar.

Die Erschließungsqualität für den motorisierten Individualverkehr ist insgesamt als gering einzustufen. Die vorhandenen Straßen sind überwiegend eng dimensioniert, was insbesondere bei Begegnungsverkehr sowie bei der Erschließung durch größere Fahrzeuge zu Einschränkungen führt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 141 befindet sich überwiegend in Besitz privater Eigentümer.

1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

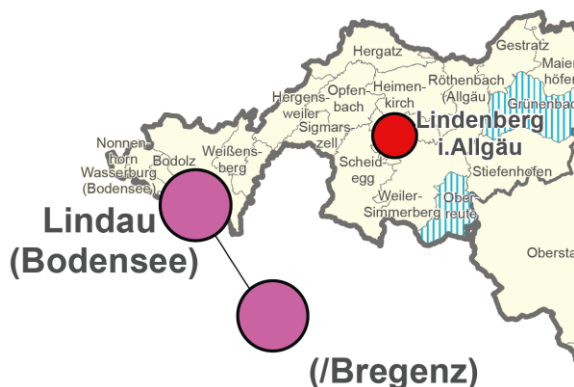


Abbildung 2: Ausschnitt aus LEP Bayern, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B

Es definiert mit Abschnitt 2.1.3 folgendes Ziel (Z):

"2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

*(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. 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 – Weißensberg – Wangen und Lindau – Weißensberg – Lindenberg sowie entlang des Sees in Richtung Bregenz und Friedrichshafen sind als Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung ausgewiesen.

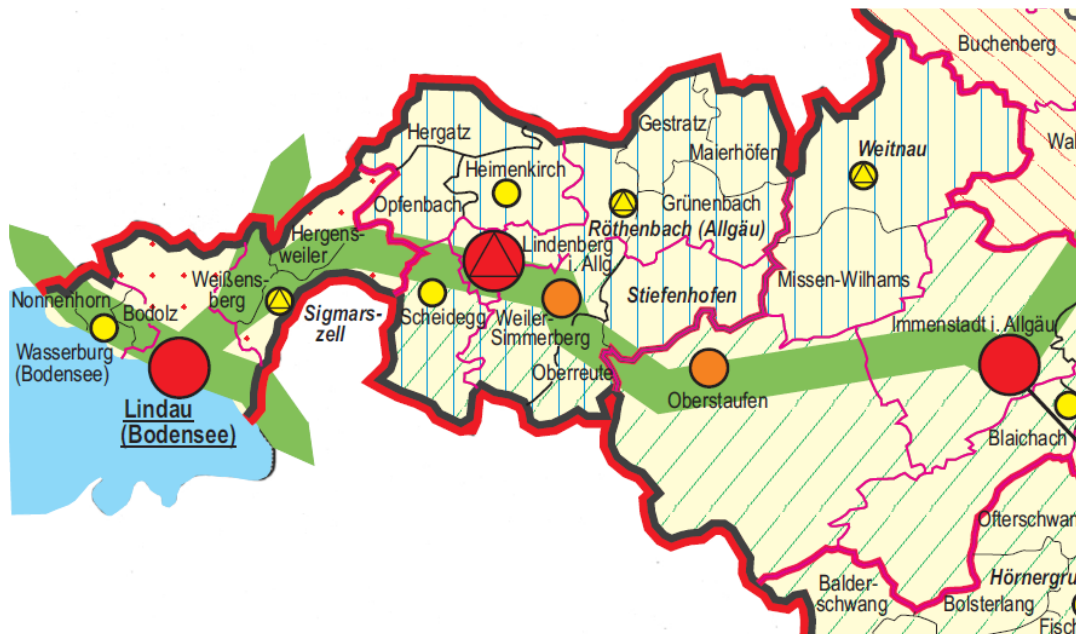


Abbildung 3: Ausschnitt aus Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur

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

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

2.2.2 (Z) In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.

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

Zusätzlich wird im Regionalplan in den fachlichen Zielen und Grundsätzen für Freizeitwohngelegenheiten 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 Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Die Aufstellung des BP Nr. 141 „Ferienwohnungen Streitelsfingen“ hat gemäß §1 (4) BauGB den Zielen des LEP und des Regionalplans zu erfolgen.

1.4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lindau

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2013³ stellt im Geltungsbereich des Plangebiets unterschiedliche Nutzungsarten dar. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Mischgebiet (M, M2, M7) ausgewiesen, welches eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen vorsieht. Ergänzend befinden sich im nördlichen und südlichen Bereich Flächen, die als Einzelanlage (D) (unbewegliche Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen sowie als (BD) Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal). Diese kennzeichnen denkmalgeschützte Einzelobjekte sowie zusammenhängende bauliche Anlagen mit besonderer städtebaulicher und historischer Bedeutung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht im Wesentlichen den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, wobei die differenzierten Mischgebiets-Kategorien (M, M2, M7) unterschiedliche städtebauliche Nutzungsschwerpunkte innerhalb des Mischgebiets abbilden.

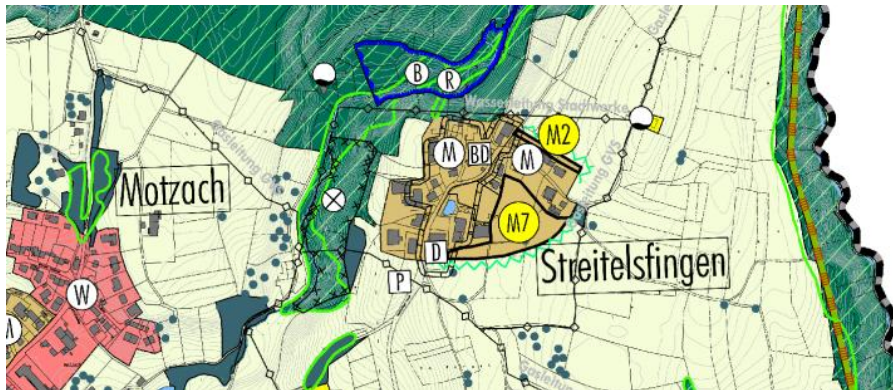


Abbildung 4: Auszug aus Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (2025)

2. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Eine Bestandserhebung im Februar 2026 ergab folgendes Bild:

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans sieben genehmigte Ferienwohnungen in 5 Gebäuden. Bei der Bestandsaufnahme wurden zusätzlich fünf weitere Gebäude festgestellt, in denen insgesamt sieben Ferienwohnungen über Internetportale oder vor Ort beworben wurden, für die in den dem Bauamt und der Registratur vorliegenden Bauakten keine Genehmigung nachzuweisen war. Insgesamt befinden sich 14 Ferienwohnungen im Geltungsbereich. (Siehe Bestandsaufnahme - Abbildung 5: Gebäude mit Ferienwohnungen, Stand Februar 2026)

Darüber hinaus ergibt die Auswertung der Bauakten, dass insgesamt 24 Ferienwohnungen genehmigt wurden.

Die Nachfrage nach Ferienwohnungen ist weiterhin hoch, sodass auch Anträge auf Baugenehmigungen für Nutzungsänderungen zu Ferienwohnungen gestellt werden – teilweise mit einer Umsetzung, die erst zu einem späteren Zeitpunkt geplant ist.

Ferienwohnungen gehören zur klassischen Angebotsplatte einer Ferienregion und sind eine wichtige wirtschaftliche Grundlage. Gleichzeitig sind im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die privaten Interessen an Ferienwohnungen mit öffentlichen Belangen gemäß 1 Abs. 7 BauGB sorgfältig gegeneinander abzuwägen.

Im vorliegenden Fall besteht eine konkrete städtebauliche Herausforderung aufgrund der vergleichsweise hohen Anzahl von Ferienwohnungen im Plangebiet. Parallel dazu ist die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt unverändert hoch, während die Anzahl der neu errichteten bzw. beantragten Dauerwohnungen rückläufig ist.

Die Zunahme von Ferienwohnungen reduziert das Angebot an dauerhaft nutzbarem Wohnraum. Ein verknapptes Angebot steigert die Preise und erschwert Haushalten mit kleinen und

mittleren Einkommen den Zugang zu angemessenem Wohnraum. Gleichzeitig wirkt sich eine abnehmende Zahl dauerhaft bewohnter Wohnungen negativ auf die Auslast sozialer Infrastruktur aus, wie beispielsweise Kindergartenstätten und Schulen.

Darüber hinaus kann eine hohe Konzentration von Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Dauerwohngebiet zu Beeinträchtigungen durch unterschiedliche Lebensrhythmen und soziale Nutzungen führen, was die soziale und städtebauliche Qualität der Quartiere mindert.

Es sind somit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), der sozialen und kulturellen Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu berücksichtigen.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2016 gab Hinweise zum Abschluss in Teilbereichen, zum Erheben finanzieller Abgaben und zur Kartierung aller Angebote. Hintergrund war der stadtweit festgestellte Mangel an Wohnungen, der in Ziele zum verstärkten Neubau und zum Schutz der vorhandenen Wohnungen mündete. Insofern besteht mit den Zielen des ISEK auch ein im Rahmen des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigendes Entwicklungskonzept.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Lindau hat sich am 12. Juni 2023 vorberatend mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass keine neuen Ferienwohnungen im 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. Städtebauliche Entwicklungsziele

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

1. Stärken des Wohnens

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

Ziel ist es einerseits, die bereits laufenden Verdrängungstendenzen von Wohnungen durch Ferienwohnungen aufzuhalten. Andererseits soll das Wohnen in seiner Anzahl, seiner Lage, seinem Ruhebedürfnis, seiner Erreichbarkeit und seinem Zugang zu den angrenzenden Freiräumen stabil bleiben. Reutin bzw. der nördliche Bereich von Reutin sollen als gemischt genutzter Standort erhalten, gesichert und gezielt weiterentwickelt werden. Dabei stehen die Stärkung der Wohnfunktion, insbesondere durch Erhöhung der Wohnanzahl und eine Verbesserung der Wohnqualität, im Vordergrund. Die Zahl der Ferienwohnungen soll deutlich begrenzt 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 heterogen in ihrer Größe, Ausstattung und Zustand sind.

Werden Wohnungen zu Ferienwohnungen umgenutzt, so werden Wohnungen aller Größenklassen ausgewählt, mit der Konsequenz, dass diese dem Wohnungsmarkt meist dauerhaft oder zumindest langfristig entzogen sind. Der Nachteil, dass diese Wohnungen den Wohnungssuchenden nicht zur Verfügung stehen, soll aus Sicht der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und aus Sicht der stabilen Bewohnerstrukturen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB nicht hingenommen werden. Es sollen Wohnungen zum Kauf oder zur Miete in allen Lagen und allen Preisstufen zur Verfügung stehen, damit alle Teile der Bevölkerung mit Wohnraum versorgt werden können.

3. Schaffen von Anreizen für das Erhöhen der Anzahl der Wohnungen

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

§ 556d Abs. 2 Satz 1 und 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 sowie § 577a Abs. 2 BGB ermächtigen die Landesregierungen jeweils, die Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 141 „Streitelsfingen“ wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, um die § 34 BauGB-Lücke im Wirkungszusammenhang Reutin-Nord zu schließen. Als einfacher Bebauungsplan trifft er nur Regelungen über die Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, werden sich weiterhin im Rahmen von § 34 BauGB nach der Art der umliegenden Bebauung richten.

Als städtebauliches Ziel wird formuliert, für das nördliche Reutin, bestehend aus dem Wirkungszusammenhang der bereits geänderten sowie dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 141, Ferienwohnungen auszuschließen.

Das Plangebiet soll auf diese Weise innerhalb Lindaus ebenfalls einen Beitrag zur Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten leisten. Es wird dadurch auch davon Abstand genommen, neue Wohnungen im Stadtgebiet durch Neuversiegelungen bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zu schaffen.

4. Wahl des Bebauungsplanverfahrens

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

Daher stand zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele noch das klassische Regelverfahren oder das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Auswahl. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, da insgesamt festgesetzte Grundflächen vorliegen, die größer der in § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB aufgeführten Werte sind.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt werden soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Dorfgebiete (MD). Westlich der Streitelsfinger Straße wird im mittleren Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, südlich davon ein Dorfgebiet (MD). Östlich der Streitelsfinger Straße werden Dorfgebiete (MD) ausgewiesen. Nördlich des Plangebiets befinden sich weiterhin Dorfgebiete (MD) und ein Teilbereich Wohnen Allgemein (WA).

5.1.1 **WA Allgemeine Wohngebiete** (§ 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. 8 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO, § 13 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- 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 Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Nebenwohnungen nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise,
- Ferienräume nach § 13a Satz 2 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise und
- Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise.

5.1.2 **MD Dorfgebiete** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO, § 5 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO, § 1 Abs. 8 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO, § 13 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften und
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Nebenwohnungen nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise,
- Ferienräume nach § 13a Satz 2 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise und
- Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise.

Hinweise

Das Denkmal Streitelsfinger Straße 38 „Montfort-Schlößle“, wurde nachrichtlich übernommen. Informationen zu Einzeldenkmälern und zu Bodendenkmälern sind auf <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> einsehbar bzw. werden durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Lindau in der Bregenzer Straße 8 erteilt.

Dieser einfache Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB umfasst nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Einhaltung dieser Festsetzungen wird im Rahmen von Bauanträgen überprüft. Auf der Grundlage von § 30 (3) BauGB werden alle Vorhaben zusätzlich hinsichtlich der Kriterien des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) auf ihre Zulässigkeit überprüft.

Ziel der Festsetzung ist es, die Wohnfunktion im Plangebiet dauerhaft zu sichern und einer weiteren touristischen Überprägung durch Ferienwohnungen entgegenzuwirken. Die bereits vorhandene hohe Anzahl an genehmigten sowie informell genutzten Ferienwohnungen (Stand: Februar 2025) zeigt einen deutlichen Nutzungsdruck, der zu einer Verdrängung von dauerhaftem Wohnen führen kann.

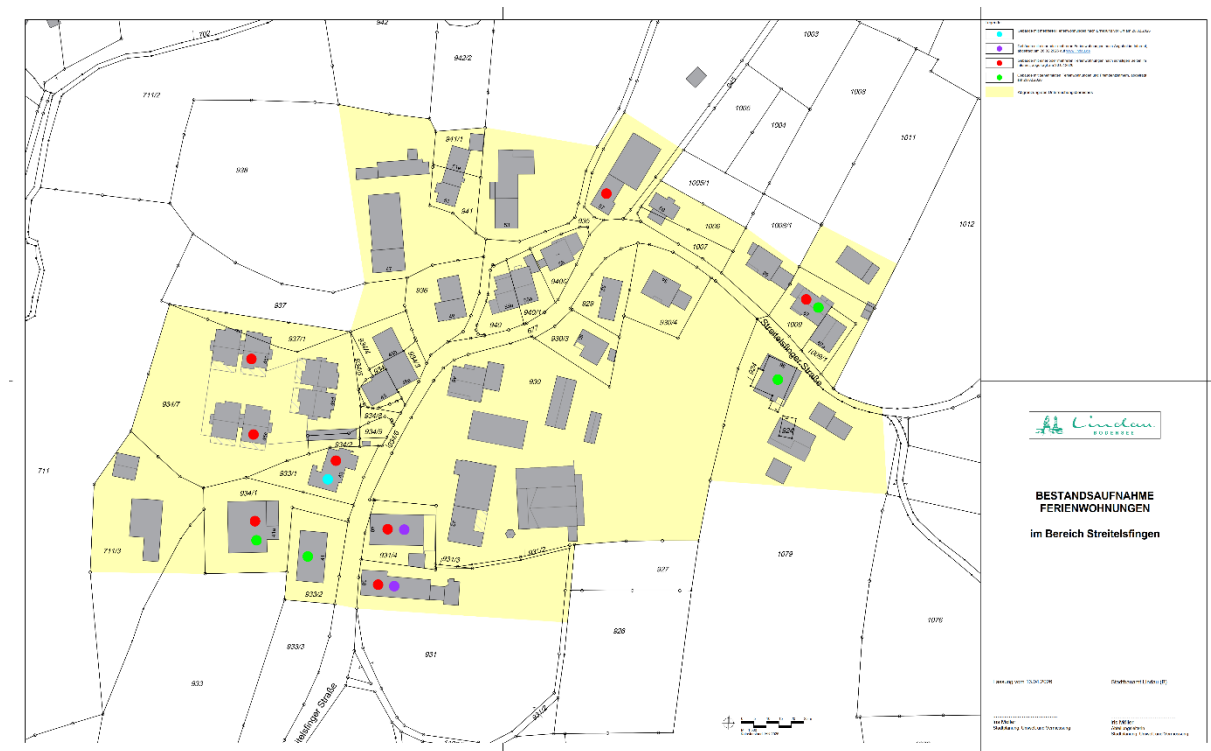
In den festgesetzten WA- und MD-Gebieten sollen deshalb Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe, Nebenwohnungen sowie Ferienräume vollständig ausgeschlossen werden. Damit soll sichergestellt werden, dass neu geschaffener oder bestehender Wohnraum nicht weiter in gewerbliche Beherbergung übergeht, sondern dem Dauerwohnen vorbehalten bleibt.

Nutzungen mit hohem Besucher- oder Kundenaufkommen wie Gastronomie oder Läden sind aufgrund der begrenzten Erschließungssituation und fehlender Stellplatzkapazitäten ebenfalls nicht vorgesehen. Stattdessen werden nicht störende Handwerksbetriebe als wohnverträgliche

Nutzung ermöglicht. Die Planung orientiert sich dabei sowohl an der bestehenden Struktur als auch an den städtebaulichen Zielsetzungen der „Stadt der kurzen Wege“.

Insgesamt verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, eine wohlverträgliche Nutzungsmischung zu sichern, die sich an der vorhandenen Struktur orientiert und den Charakter der bestehenden Quartiere erhält.

Grundlage der Festsetzungen im WA und MD ist eine Bestandsaufnahme der bestehenden Ferienwohnungen mit Stand vom Februar 2026.



Legende

-  Gebäude mit mehreren Ferienwohnungen nach Erhebung vor Ort am 26.02.2026
-  Gebäude mit einer oder mehreren Ferienwohnungen nach Angebot im Internet, abgefragt am 26.02.2026 auf www.lindau.de
-  Gebäude mit einer oder mehreren Ferienwohnungen nach sonstigen Seiten im Internet, abgefragt am 26.02.2026
-  Gebäude mit genehmigten Ferienwohnungen und Fremdenzimmern, abgefragt am 26.02.2026
-  Abgrenzung des Untersuchungsbereiches

Abbildung 5: Gebäude mit Ferienwohnungen, Stand Februar 2026

Demnach ergaben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zehn Gebäude mit Ferienwohnungen.

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 verfolgt mit diesem Bebauungsplan das Ziel, die Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen und andere touristische Nutzungen wirksam zu begrenzen und langfristig zu verhindern. Dabei orientiert sich die Planung an den gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauNVO und § 13a BauNVO sowie an übergeordneten raumplanerischen Zielen, die eine Einschränkung von Ferienwohnungen und Nebenwohnungen vorsehen.

Insbesondere soll die Entwicklung im Sinne des Regionalplans Allgäu berücksichtigt werden, der darauf abzielt, die Zahl der überwiegend eigengenutzten Freizeitwohnsitze (Zweitwohnungen) in der Region möglichst gering zu halten, um negative Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die Wohnraumversorgung zu vermeiden.

Im Juni 2023 hat der Stadtrat der Stadt Lindau einen Grundsatzbeschluss zur Bauleitplanung, Innenentwicklung und zum Verkauf städtischer Grundstücke gefasst („Grundsatzbeschluss einschließlich Verfahrensgrundsätzen für die Bauleitplanung und den Verkauf städtischer Grundstücke, zugleich Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach §176 BauGB“). Darin ist unter Abschnitt D.3 ausdrücklich festgelegt, dass „Die Stadt wird bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen Zweitwohnungen grundsätzlich ausschließen“.

Diese Zielsetzung wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren aufgegriffen und planerisch umgesetzt, sodass innerhalb des Geltungsbereichs Ferienwohnungen, Nebenwohnungen sowie Ferienwohnungen ausdrücklich ausgeschlossen werden. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass vorhandener Wohnraum dem Dauerwohnen vorbehalten bleibt und keine Umwandlung in touristische Beherbergungsangebote erfolgt.

Städtebaulich ist der Ausschluss begründet mit dem Ziel, die technische und soziale Infrastruktur nachhaltig zu stabilisieren. Dauerhaft bewohnte Einheiten leisten einen kontinuierlichen Beitrag zum Gemeinwesen, insbesondere zu lokalen Nahversorgung, sozialen Vernetzung sowie zur Auslastung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Nebenwohnungen hingegen sind im Jahresverlauf häufig genutzt und tragen nicht im gleichen Maße zur Funktionsfähigkeit des Stadtteils bei.

Darüber hinaus verfolgt die Stadt Lindau mit dieser Maßnahme das Ziel, eine soziale ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten, die langfristig tragfähig ist. Das Angebot an Dauerwohnraum soll geschützt und gestärkt werden, insbesondere im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt.

6. Sonstige Planungsbelange

6.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Baudenkmale:

- Streitelsfinger Straße 38 – Montfort-Schlöble

Durch die Festsetzungen werden die Baudenkmale jedoch nicht beeinträchtigt.

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

6.2 Altlasten

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

7. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches: 4,99 ha.

Die einzelnen Flächen haben die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Größen.
 Hinweis:

Bezeichnung	Wert in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	49.924,8m ²	100%
Art der baulichen Nutzung	48.633,71m ²	97,41%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.660,12m ²	27,36%
Dorfgebiet (MD)	34.973,59m ²	70,05%
Verkehrsflächen	1.291,09m ²	2,59%

Tabelle 1 Flächenbilanz

Teil 2: UMWELTBERICHT

1. Umweltrelevante Merkmale des Bebauungsplans Nr. 141 "Ferienwohnungen Streitelsfingen"

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des BP Nr. 141 beschrieben und bewertet. Dabei ist zu beachten, dass keine konkreten Vorhaben zu betrachten sind. Die Aufstellung erlässt neue Bewertungsmaßstäbe zum "Inhalt" der Gebäude für neu zu errichtende Vorhaben und für Nutzungsänderungen im Bestand, wie in den vorausgegangenen Kapiteln der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich zu regeln. Die Bereiche werden in zwei Kategorien, des Dorfgebiets (MD) und des Allgemeinen Wohngebiets (WA). In beiden Kategorien werden Ferienwohnungen generell nicht zugelassen.

Der Rahmen der baulichen Ausgestaltung (vor allem Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise) bleibt dabei komplett unberührt. Dieses ist den Regeln eines einfachen Bebauungsplans folgend nach § 34 BauGB und dem Einfügen in die nähere Umgebung zu betrachten.

Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über die geänderte Art der baulichen Nutzung.

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Plan 11 Ziele) stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Siedlungsbereich/bebaute Fläche dar. Außerdem besteht in diesem Bereich die Freihaltung der Landwirtschaft und Erhalt des dörflichen Charakters. Zudem führt ein bestehender Wanderweg von Süden nach Norden.

Durch die Aufstellung des BP Nr. 141 sind die Ziele des Landschaftsplanes nicht betroffen. Die außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes liegenden Ziele werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinflusst.³

Gesamtstädtisches Freiraumkonzept

Der BP Nr. 141 grenzt an der nordwestlichen Planungsgrenze den Landschaftsfinger an. Dieser befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

Durch die Aufstellung des BP Nr. 141 mit dem Ausschluss von Ferienwohnungen werden die Ziele des Landschaftsfingers nicht beeinträchtigt. Die Maßnahme unterstützt die Erhaltung der landschaftlichen Strukturen, wie steile Handkanten und landschaftlich genutzte Flächen, und fördert den Schutz der natürlichen Landschaft, ohne die Ziele des Gebiets zu gefährden.

1.3 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich im gesamten Geltungsbereich nur in geringem Maße, da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist. Durch die Ausnahmen des Bebauungsplanes können sich Umweltauswirkungen durch das Errichten von zusätzlichen Anlagen für den ruhenden Verkehr entstehen.

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

Baubedingte Auswirkungen sind gegenüber dem Bestand eines § 34-Gebietes unverändert.

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

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird dargelegt, inwiefern sich die Aufstellung des BP Nr. 141 auf die verschiedenen Schutzgüter auswirkt. Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über den BP Nr. 141.

2.1 Schutzgut Fläche

Es bestehen keine Auswirkungen der Aufstellung des BP Nr. 141 auf den Flächenverbrauch, die Zerschneidung von Flächen oder ähnliche Aspekte.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für die natürliche Ressource Fläche.

2.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Verhältnis von Dauerwohnen zu Ferienwohnung nicht berührt.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden durch die Aufstellung des BP Nr. 141.

2.3 Schutzgut Wasser

Für die Naturnähe der Oberflächengewässer, den Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, den Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser bestehen nahezu unveränderte Bedingungen durch die Planung.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser durch die Aufstellung des BP Nr. 141.

2.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt durch die Aufstellung des BP Nr. 141.

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

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

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich der Emissionen durch die Aufstellung des BP Nr. 141.

2.6 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

Abfall und Abwasser fallen bei möglichen Nutzungsänderungen zu den festgesetzten zusätzlichen Arten der baulichen Nutzungen (z.B. Gewerbe, Gastronomie, Handwerk) in ggf. größeren und anderen Zusammensetzungen an. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Art nicht. Bei einer Nutzung durch Ferienwohnungen ist lediglich mit einer geringeren Abfallmenge zu rechnen, und bestimmte Abfallgruppen (z.B. Einrichtungsgegenstände, Sondermüll) entfallen.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich der Abfälle durch die Aufstellung des BP Nr. 141.

2.7 Schutzgut Mensch - Risiken für die menschliche Gesundheit

Beurteilungsgrundlagen sind die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Der Erholungswert wird sowohl für Gäste als auch für die örtliche Bevölkerung betrachtet. Zunächst wird durch den Ausschluss von Ferienwohnungen im größten Teil der Erholungswert für die Gäste Lindaus eingeschränkt. Weniger Feriengäste des Plangebiets können Anteil an der hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes und der hohen Freiraumqualität haben.

Durch die Steuerung der Nutzung für Ferienwohnungen wird der Zugang für Gäste reduziert, wodurch die Wohnbevölkerung verstärkt von der hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes profitiert. Ziel ist es, dauerhaft ausreichend Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse bereitzustellen.

Das Plangebiet ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt und besteht aus privaten Flächen. Die landwirtschaftliche Qualität wird durch die geplante bauliche Nutzung nicht beeinträchtigt und steht der umliegenden Wohnbevölkerung weiterhin als Naherholungsgebiet zur Verfügung.

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Das Vorhaben unterliegt weder der Störfallverordnung noch handelt es sich um ein Vorhaben nach Seveso III-Richtlinie oder § 50 BImSchG.

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

Durch die Aufstellung des BP Nr. 141 sind keine erheblichen für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

2.8 Schutzgut kulturelles Erbe

Einzelndenkmal, Bodendenkmal und das Denkmalensemble, einschließlich des denkmalgeschützten Gebäudes „Monfort-Schlößle“, in dem sich ein bestehendes Hotel befindet, werden durch die Aufstellung des BP Nr. 141 nicht berührt.

Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut.

2.9 Orts- und Landschaftsbild

Das Schutzgut wird durch die Aufstellung des BP Nr. 141 nicht tangiert, d.h. es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

2.10 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen anhäufen. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des BP Nr. 141 befinden sich keine weiteren Bebauungspläne, die eine kumulierte Umweltauswirkung durch geplante Vorhaben erwarten lassen.

2.11 Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

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

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Klima durch die Aufstellung des BP Nr. 141.

2.12 Eingesetzte Stoffe und Techniken

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

2.13 Wechselwirkungen

Nachteilige Wechselwirkungen (sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende) zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund des einfachen Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Zunahme von Ferienwohnungen zu rechnen. Hinsichtlich der Auswirkungen würden sich kaum Veränderungen für die Umwelt ergeben. Es könnten sich durch die höhere Anzahl an Fahrbewegungen, Bettenwechsel etc. temporäre Einschränkungen für die Wohnqualität der Anwohnenden ergeben.

4. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung des BP Nr. 141 und den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Deswegen sind derartige Maßnahmen nicht erforderlich. Ein Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich ebenfalls nicht.

5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Zum Schutz des Wohnens und der beschriebenen städtebaulichen Ziele sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des öffentlichen Baurechtes nötig. Andere Instrumente (Gewerberecht, Nachbarrecht, Privatrecht) stehend der Stadtverwaltung zur Bindung Privater nicht zu Verfügung.

6. Zusätzliche Angaben und allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

Die Aufstellung des BP Nr. 141 „Ferienwohnungen Streitelsfingen“ hat keine Umweltrelevanz, da der Rahmen der baulichen Ausgestaltung (überbaute Fläche, Erschließung, Bauweise etc.) nicht 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 26.01.2026.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, geändert am 01.06.2023. Bayerische Staatsregierung München. Seite 30 ff.

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

³ Landschaftsplan der Stadt Lindau. Büro Stadt-Land-See / Stadtbauamt Lindau, Lindau 2011