

**Bebauungsplan Nr. 143 “Südlich der Schachener Straße”
(einfacher Bebauungsplan)**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 20.07.2026
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.....	12
5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO (§ 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 Fremdkörperfestsetzung Wohnen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO)	13
5.1.3 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	14
6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE	16
6.1 Denkmalschutz.....	16
6.2 Altlasten	17
7. FLÄCHENBILANZ	17
TEIL 2: UMWELTBERICHT.....	18
1. UMWELTRELEVANTE MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANS NR.143 "SÜDLICH DER SCHACHENER STRASSE"	19
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	19
1.2 Schutzgebiete.....	19
1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen	19
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
2.1 Anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens.....	20
2.2 Schutzgut Fläche	20
2.3 Schutzgut Boden	20
2.4 Wasser	21
2.5 Artenschutz	21
2.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21
2.7 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)	21
2.8 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung	21
2.9 Schutzgut Mensch - Risiken für die menschliche Gesundheit	21
2.10 Schutzgut kulturelles Erbe	22
2.11 Orts- und Landschaftsbild	22
2.12 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	22
2.13 Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	23
2.14 Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	23
2.15 Wechselwirkungen	23
3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23
4. VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN.....	23
5. PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	23
6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: voraussichtlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 "Südlich der Schachener Straße"	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 (2013)	8
Abbildung 5: Gebäude mit Ferienwohnungen, Stand Februar/März 2026	16

Tabellenverzeichnis

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

Teil 1: BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtteiles Hoyren. Es hat eine Größe von ca. 5,2 ha. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Schachener Straße, südlich wird das Gebiet durch den Oeschländerweg begrenzt. Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend Wohnnutzungen, sowie einige gewerbliche Nutzungen, darunter ein Hotel, Immobilienmakler, AloeVera Beratungszentrum, Beratung und Monitoring und eine professionelle Sprecherin mit eigenem Studio. Die Buslinie 4 begleitet die Schachener Straße in beide Richtungen. Südlich unterhalb des Plangebietes befinden sich das Hotel Bad Schachen sowie Villen mit Wohnnutzung am Seeufer entlang. Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich Wohnen und teilweise Gewerbe. Der Planbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Hoyren mit den Flurstücksnummern:

(Schachener Straße, Oeschländerweg und Badstraße)

190/2, 190/3, 215/0, 216/2, 216/3, 216/4, 216/5, 216/6, 216/7, 216/8, 216/9, 216/10, 216/11, 217/0, 217/1, 234/0, 234/1, 234/2, 236/0, 236/2, 237/0, 237/2, 238/1, 238/2, 240/1, 240/2, 241/2, 241/3, 241/4, 241/5, 241/6, 241/8, 241/9, 242/0, 242/1, 243/0, 251/0, 251/2, 252/0, 255/0, 257/0, 261/0, 272/2, 274/0

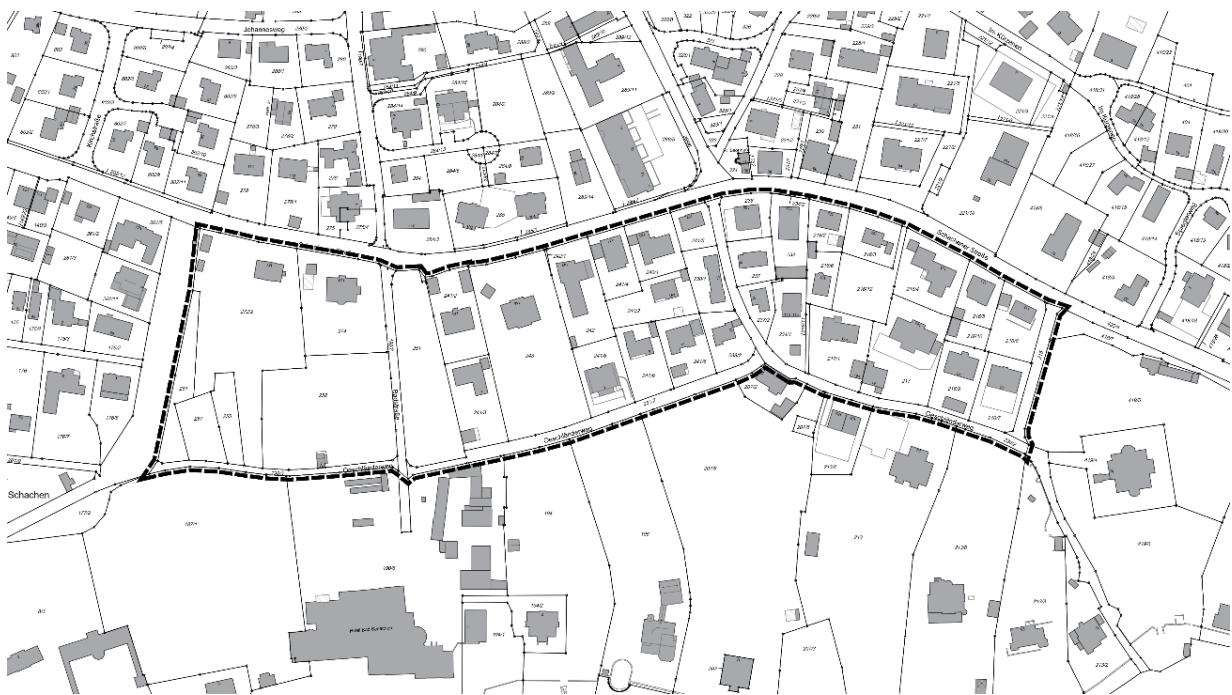


Abbildung 1: voraussichtlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 "Südlich der Schachener Straße"

1.2 Vorhandene Nutzungen und Erschließung

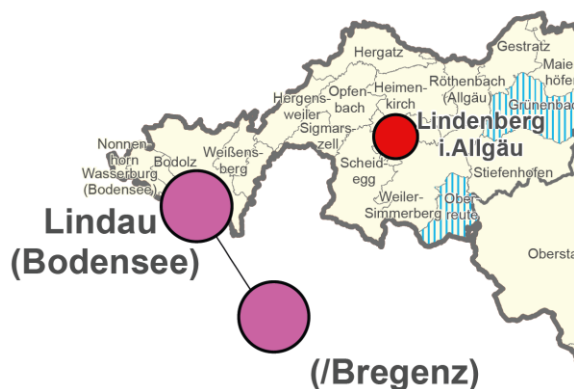
Das Plangebiet ist weitestgehend überbaut und geprägt durch Wohnen, das aus einer Mischung von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Mehrfamilienhäusern besteht. Zusätzlich befinden sich auch nicht störende gewerbliche Nutzungen wie Dienstleistungen, z.B. ein Bäcker oder ein Hotel im Plangebiet.

Der Planbereich wird durch die Stadtbuslinie 4 mit den Haltestellen „Schachener Hof“ und „Schachener Straße“ mit dem öffentlichen Nahverkehr ausreichend erschlossen.

Die Erschließungsqualität liegt im Bewertungsbereich von großzügig über ausreichend dimensioniert bis mangelhaft. Mangelhaft sind im Geltungsbereich Teilbereiche der Straße Oeschländerweg, hier erschwert ein Teilbereich der Straße und die tatsächliche Flächenverfügbarkeit des öffentlichen Straßenraumes eine geordnete Erschließung für den motorisierten Verkehr. Für den Fuß- und Radwegeverkehr ist die Erschließungsqualität in allen Bereichen gut.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 143 befindet sich überwiegend in Besitz privater Eigentümer.

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.



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

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.

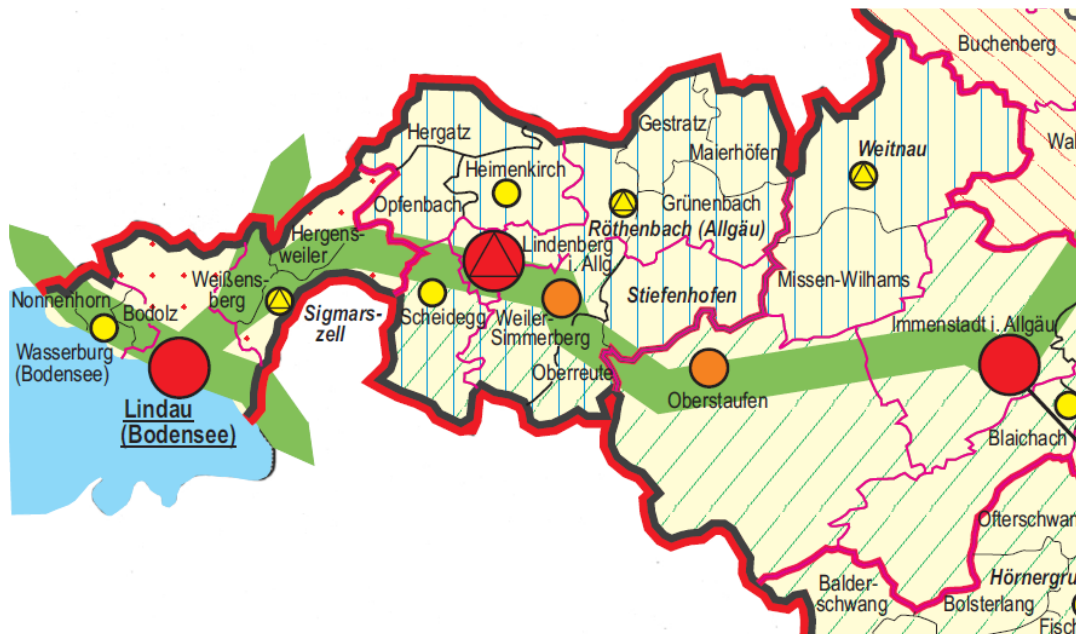


Abbildung 3: Ausschnitt aus Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur

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. 143 „Südlich der Schachener Straße“ 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 2013 stellt für den gesamten Planbereich Wohnbauflächen dar. Aus diesen Wohnbauflächen werden nun in Übereinstimmung mit § 8 (2) BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Allgemeine Wohngebiete entwickelt bzw. festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht im überwiegenden der Flächenabgrenzung des Flächennutzungsplanes (FNP). Die Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt. Im westlichen Planbereich befinden Wohnbauflächen innerhalb der im Flächennutzungsplan als „private Grünflächen“ dargestellten Bereich. Ein schmaler Bereich des westlichen Bereichs ist mit Zweckbestimmung Minigolfanlage gekennzeichnet.

Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen. Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet.

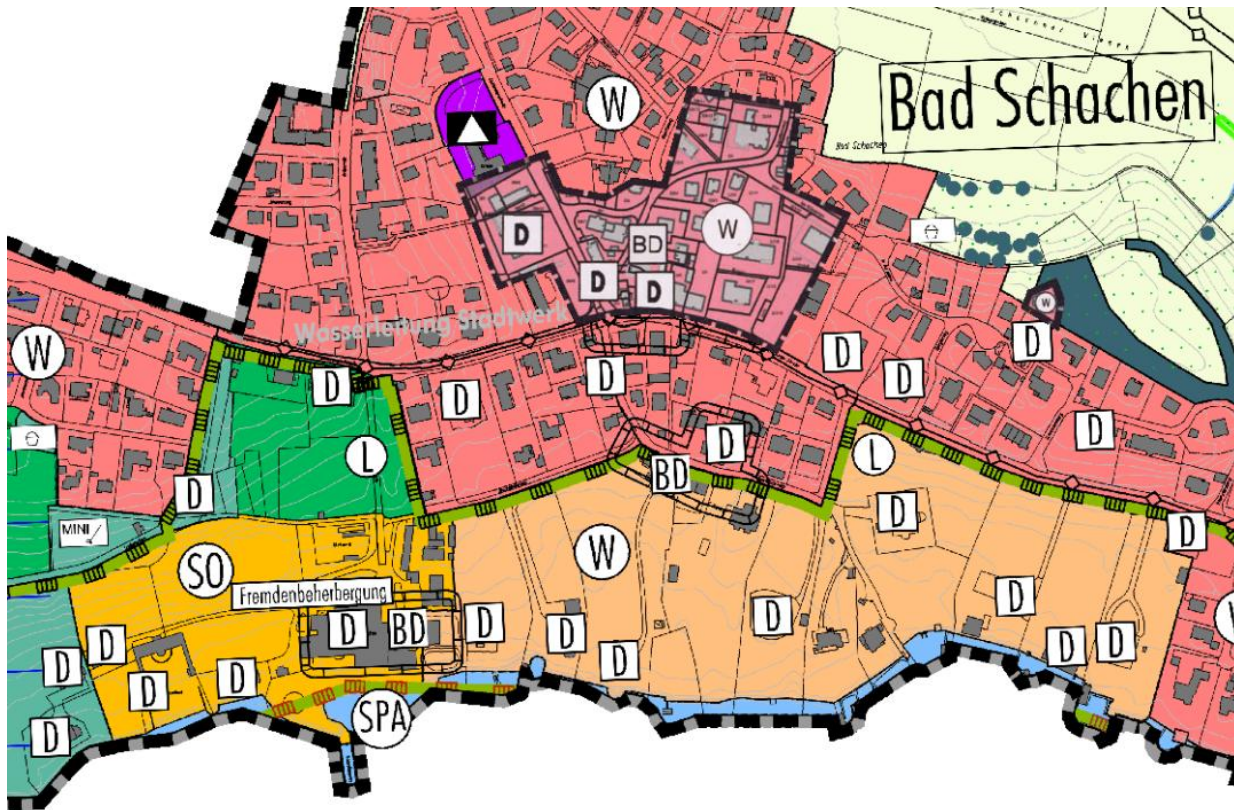


Abbildung 4: Auszug aus Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (2013)

2. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Offensichtlich haben die bereits abgeschlossenen Änderungen von Bebauungsplänen zur Steuerung der Ferienwohnungen auf der Insel und in Teilen von Schachen auch für den Wunsch nach einer Art von vorsorglicher Baugenehmigung gesorgt. Anträge auf Baugenehmigungen für Nutzungsänderungen zu Ferienwohnungen werden gestellt, auch wenn die Umsetzung erst später geplant ist.

Eine Bestandserhebung ergab im März 2026 folgendes Bild: Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegen fünf genehmigte Ferienwohnungen vor. Bei der Bestandsaufnahme wurden zusätzlich drei weitere Gebäude festgestellt, in denen insgesamt acht Ferienwohnungen über Internetportale oder vor Ort beworben wurden, für die in den dem Bauamt und der Registratur vorliegenden Bauakten keine Genehmigung nachzuweisen war.

Insgesamt gibt es im Plangebiet daher mindestens vier Gebäude, in denen dauerhaft eine oder mehrere Ferienwohnungen (gesamt 13 Ferienwohnungen im Plangebiet), angeboten werden.

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

Im vorliegenden Fall besteht eine konkrete städtebauliche Gefahr aufgrund der vergleichsweise hohen Anzahl der Ferienwohnungen im Plangebiet. Parallel dazu ist Nachfrage am Wohnungsmarkt unverändert hoch und es werden zeitgleich deutlich weniger Wohnungen neu errichtet bzw. beantragt. Dies hat zur Folge, dass die Stadt Lindau nun eine Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt ist.

Durch Ferienwohnungen wird das Angebot an zu mietenden oder zu erwerbenden Dauerwohnungen kleiner. Ein verknapptes Angebot erhöht die Preise und führt dazu, dass Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen keinen angemessenen Wohnraum mehr finden können. Nimmt die Anzahl dauerhaft bewohnter Wohnungen ab, wird gleichzeitig die soziale Infrastruktur weniger ausgelastet. Weniger Einwohner können z.B. zu weniger Nachfrage für Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen führen. Damit würden den Trägern dieser Einrichtungen langfristig das Vorhalten, die Planbarkeit und die personelle Ausstattung dieser Einrichtungen erschwert.

Eine größere Anzahl von Ferienwohnungen in enger Nachbarschaft zu den noch verbliebenen Dauerwohnungen kann zudem die Gefahr von Verlärmung bergen, da die Lebensrhythmen in Arbeitszeit und Urlaubszeit unterschiedlich sind. Schließlich besteht die Tendenz zu saisonaler Verödung der Straßenräume, da die Ferienwohnungen in der Winterzeit häufig nicht belegt sind.

Es bestehen demnach zusammenfassend im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigende Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB und Belange der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2016 gab Hinweise zum 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 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.

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. Hoyren bzw. die südlichen Bereiche von Hoyren sollen damit insgesamt als Wohnstandort mit hoher Lagegunst für das gesamte Stadtgebiet erhalten, gesichert und teilweise verbessert werden.

2. Vorhalten von Wohnungen aller Größen, in allen Preislagen und im gesamten Geltungsbereich

Der Wohnungsmarkt war bisher gekennzeichnet durch eine gute Durchmischung hinsichtlich der Größe der verfügbaren Wohnungen und hinsichtlich der angebotenen Preise. Der Wohnungsmarkt bildet hierbei die bauliche Struktur der Gebäude ab, die 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 gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 (v.H.)
Lindau	-8,7	2,6	-2,4	23

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

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

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. 143 „Südlich der Schachener Straße“ wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, um die § 34 BauGB-Lücke im Wirkungszusammenhang Hoyren-Süd 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 südliche Hoyren im Rahmen des neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 143, Ferienwohnungen auszuschließen.

Das Plangebiet soll auf diese Weise innerhalb Lindaus ebenfalls einen Beitrag zur Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten leisten. Es wird dadurch auch davon Abstand genommen, neue Wohnungen im Stadtgebiet durch Neuversiegelungen bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zu schaffen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen zum Erzeugen von Lebensmitteln langfristig vorgehalten werden.

4. Wahl des Bebauungsplanverfahrens

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

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

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

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

5.1.1 **Allgemeine Wohngebiete WA 1** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO (§ 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 zum Dauerwohnen,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- 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:

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

Hinweis:

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dienen der Sicherung der bestehenden Wohnfunktion, der Einbindung in die städtebauliche Struktur und der Erhaltung der landschaftlich geprägten Freiräume. Ziel ist es, die dauerhafte Wohnungsnutzung zu stärken, verträgliche gewerbliche Tätigkeiten zu ermöglichen und gleichzeitig die Freiraum- und Erholungsfunktion zu erhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude zu Dauerwohnen, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe zulässig. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung zugelassen werden, sofern Lage, Erschließung und Störcharakter mit dem Wohngebiet vereinbar sind. Nicht zulässig sind insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden, Gastronomie, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ferienwohnungen, Freiräume und Nebenwohnungen. Die Einschränkungen dienen der Sicherung der Wohnfunktion, der Vermeidung von Verkehrsbelastungen und der Wahrung des städtebaulichen Charakters.

Die Festsetzungen zu freien Berufen sind zwar nicht direkt im § 4 BauNVO aufgenommen, aber über § 13 BauNVO mit dem § 4 BauNVO verlinkt. Die Festsetzung dient daher der Klarheit.

Die im Regelkatalog des § 4 BauNVO enthaltene Ausnahme „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ bleibt bestehen, gilt aber nicht für Ferienwohnungen. „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ tragen als ausnahmsweise zulässige Nutzung zur besseren Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung bei. Schwerpunkt ist dabei baugebietsspezifisch das Wohnen, dem aber nicht störende Nutzungen im Bedarfsfall zugeordnet sein sollen. Aus der Erfahrung der Pandemiezeit, hat Homeoffice allgemein und nachweisbar zu geringen Verkehrsbewegungen geführt und damit auch umweltgerechteres Leben bewirkt. Diese Lebensform soll bei Nachfrage verstetigt werden und um gewerbliche Anbieter ergänzt werden können. Auf diese Weise soll auch ein Wandel der Wohnverhältnisse dergestalt ermöglicht werden, dass Arbeiten, Wohnen und Freizeit im Alltag an einem Ort möglich sind.

Als Ausnahme zugelassen werden können im Einzelfall auch Anlagen für Verwaltungen, weil diese mit der Bau- und Nutzungsstruktur des Bestands vereinbar sind und mit der gegebenen Erschließung aus städtebaulicher Sicht möglich sind.

Als nicht zulässig wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen festgesetzt, die sich mit dem Charakter des Wohngebietes an dieser Stelle nicht vereinbaren lassen. Größere zusammenhängende Grundstücke an übergeordneten Erschließungsstraßen sind außerdem als räumliche Voraussetzung im Bestand nicht vorhanden sind und können perspektivisch auch nicht geschaffen werden.

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

5.1.2 Fremdkörperfestsetzung Wohnen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

Im gekennzeichneten Bereich der vorhandenen Hotelgebäude „Parkhotel Lindau“, Schachener Straße 143, sind Nutzungsänderungen und Umbauten zur Fortführung des Hotelbetriebs oder zur Umwandlung von Räumen in Dauerwohnungen zulässig. Der nördliche eingeschossige Gebäudeflügel kann für zusätzliche Hotelnutzungen erweitert werden. Weitere Hotelnutzung sind über Erweiterung nach Westen und Süden möglich.

Hinweis:

Für den Bereich der bestehenden Hotelgebäude „Parkhotel Lindau“ – Schachener Straße 143 – wird eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Hier sind Nutzungsänderungen und Umbauten zulässig, um den Hotelbetrieb fortzuführen oder Räume in Dauerwohnungen umzuwandeln. Erweiterungen des nördlichen Gebäudeflügels sind bis zu drei weiteren Geschossen möglich, der südliche Gebäudeteil kann nach Westen und teilweise nach Süden erweitert werden. Neubauten, die neue Flächen im nördlichen oder südlichen Grundstücksbereich beanspruchen, sowie Aufstockungen über insgesamt vier Geschossen sind nicht zulässig. Damit wird die Nutzbarkeit bestehender Gebäude gesichert, während der städtebauliche Charakter erhalten bleibt.

5.1.3 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen werden differenziert nach ihrer Zweckbestimmung festgesetzt, um sowohl die landschaftliche Prägung des Gebiets als auch die vielfältigen Nutzungsforderungen zu sichern.

Flurstück Nr. 251 – private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die private Grünfläche dient der Erhaltung und Entwicklung einer Parkanlage zur Förderung von Natur und Landschaft. Zulässig sind alle Maßnahmen, die der Pflege, Unterhaltung und landwirtschaftsverträglichen Gestaltung der Fläche dienen, einschließlich der Anlage von Wegen und Sitzgelegenheiten. Neubauten, gewerbliche Nutzungen sowie Ferien- und Nebenwohnungen sind unzulässig.

Flurstück Nr. 252 – Fläche für Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)

Die Fläche dient der landwirtschaftlichen Nutzung und der Sicherung ihrer Produktions-, Pflege- und Freiraumfunktion, insbesondere für Weinbau, Obstbau, Gartenbau, Ackerbau oder vergleichbare Tätigkeiten. Zulässig sind landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen. Bauliche Anlagen, soweit sie nicht der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, gewerbliche Nutzungen sowie Ferien- und Nebenwohnungen sind unzulässig.

Flurstück Nr. 252 – Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgarten“ dient der privaten gärtnerischen Nutzung sowie der Erhaltung und Entwicklung eines durchgrüntes Siedlungsrandes. Zulässig sind Gartenflächen, Rasenflächen, Beete, Obst- und Gemüsegärten, Gehölzpflanzungen sowie Maßnahme zur Pflege und Unterhaltung. Gewerbliche Nutzungen, Ferien- und Nebenwohnungen sowie Nutzungen, die dem Charakter einer Hausgartenfläche widersprechen, sind unzulässig. Nicht überbaute Flächen sind dauerhaft als Grünfläche zu erhalten, bestehende Gehölze sind zu schützen.

Flurstück Nr. 257, 261, 272/2 – private Grünfläche mit Zweckbestimmung Veranstaltungsparkplatz und naturnahe Erholung (§ 9 Abs.1 Nr.11, 15 BauGB)

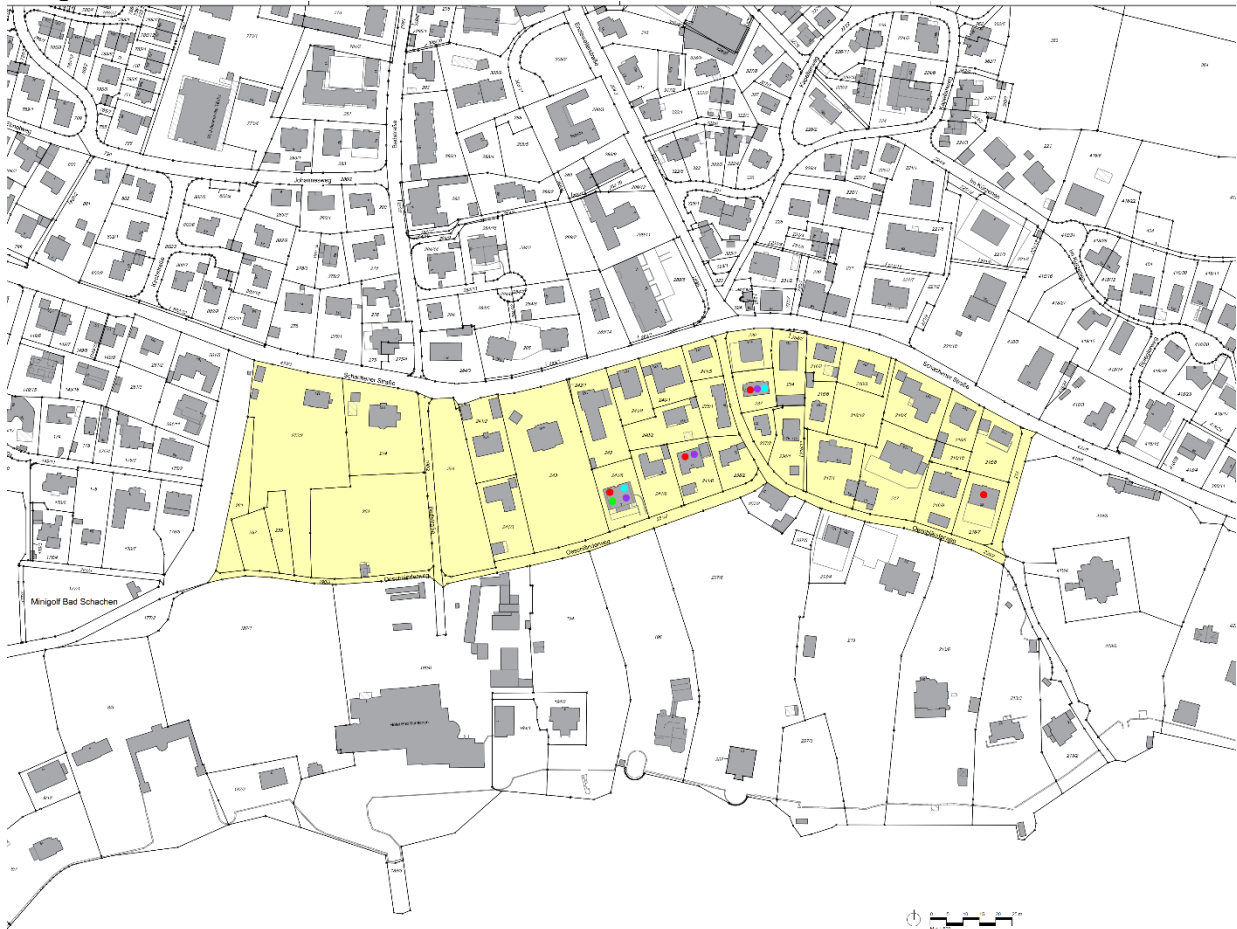
Die Fläche dient der naturnahen Erholung, der landschaftsverträglichen Freizeitnutzung und temporären Bereitstellung Veranstaltungsparkplatz. Die Fläche soll ihre Freiraum-, Aufenthalts

– und Landschaftsfunktion dauerhaft erhalten. Zulässig sind Wege, Sitzgelegenheiten, Stellplätze im Zusammenhang mit Veranstaltungen sowie landschaftsverträgliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen der Grünfläche. Die Stellplätze dürfen nur temporär im Rahmen von Veranstaltungen genutzt werden, höchstens 10- bis 12-mal pro Jahr, jeweils maximal 48 Stunden. Stellflächen sind wasserdurchlässig auszuführen, um Versiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Zwischen Veranstaltungen ist die Fläche vollständig für Erholung und Grünzwecke zu erhalten. Neubauten, Gewerbliche Nutzung sowie Ferien- und Nebenwohnungen sind unzulässig. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen.

Eine Erschließung von der Schachener Straße über das Grundstück mit der Flurnummer 272/2 zum Oeschländerweg ist zulässig, sofern sie als Kiesfläche ausgeführt wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sichern, dass ihre Funktion dauerhaft erhalten bleiben. Neubauten sind grundsätzlich ausgeschlossen. Bauliche Maßnahmen sind nur zulässig, wenn sie der jeweiligen Zweckbestimmung entsprechen und das landschaftliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Auf diese Weise werden die landschaftlichen, ökologischen und erholungsbezogene Funktionen des Plangebiets langfristig gesichert.

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



Legende

	Gebäude mit mehreren Ferienwohnungen nach Erhebung vor Ort am 08.03.2026
	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/März 2026

Demnach ergaben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes drei Gebäude mit insgesamt 13 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, § Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

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

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

Der Stadtrat der Stadt Lindau hat im Juni 2023 darüber hinaus einen „Grundsatzbeschluss einschließlich Verfahrensgrundsätzen für die Bauleitplanung und den Verkauf städtischer Grundstücke – zugleich Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176 BauGB“ gefasst. In Abschnitt D, 3. Ausschluss von Zweitwohnungen in Bebauungsplänen ist festgelegt: „Die Stadt wird bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen Zweitwohnungen grundsätzlich ausschließen“. Dies wurde in diesem Bebauungsplanverfahren aufgenommen und umgesetzt. Nebenwohnungen bzw. Zweitwohnungen sollen ausgeschlossen werden, um weiterhin Angebote für wechselnde touristische Gäste gemäß dem genehmigten Bestand vorhalten zu können. Außerdem sollen aus städtebaulicher Sicht keine weiteren Nebenwohnungen genehmigt werden, wenn dadurch eine Dauerwohnung bzw. ein genehmigtes touristisches Übernachtungsangebot entfällt bzw. eine Dauerwohnung nicht geschaffen wird. Beide Nutzungen werden stärker als Nebenwohnungen gewichtet, die im Jahresverlauf größtenteils ungenutzt sind und deren nur kurzfristiges Bewohnen keinen messbaren Beitrag für das Vorhalten der technischen und sozialen Infrastruktur leisten kann.

6. Sonstige Planungsbelange

6.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Baudenkmale:

- Schachener Straße 153
- Schachener Straße 145 und Flurstück Nr. 243

- Oeschländerweg 15
- Oeschländerweg 19

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: 5,2 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	5,2 ha	100
Art der baulichen Nutzung		
Allgemeines Wohngebiet	3,69 ha	70,96%
Grünflächen	1,06 ha	20,4%

Tabelle 1 Flächenbilanz

Teil 2: UMWELTBERICHT

1. Umweltrelevante Merkmale des Bebauungsplans Nr.143 "Südlich der Schachener Straße"

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des BP Nr. 143 beschrieben und bewertet. Dabei ist zu beachten, dass keine konkreten Vorhaben zu betrachten sind. Die Aufstellung erlässt neue Bewertungsmaßstäbe zum "Inhalt" der Gebäude für neu zu errichtende Vorhaben und für Nutzungsänderungen im Bestand, wie in den vorausgegangenen Kapiteln der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich zu regeln. Die Aussagen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen werden in zwei Bereiche unterteilt. Zur Abgrenzung wird dabei die bereits vorhandene Bebauung in ihrer Dichte herangezogen. Der gesamte Geltungsbereich, bis auf die Grünflächen im Süd-West, wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In den WA werden Ferienwohnungen und Nebenwohnungen 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.

Im Geltungsbereich wird die Zulässige Art der baulichen Nutzung für das bestehende Hotel auf der Flurnummer 242 geregelt. Nutzungsänderungen und Umbauten zur Fortführung des Hotelbetriebs oder zur Umwandlung von Räumen in Dauerwohnungen sind zulässig.

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

1.2 Schutzgebiete

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bayerisches Bodenseeufer“. Schutzzweck ist gemäß § 3 u.a. „(...) die besondere Schönheit und Eigenart der Bodenseeuferlandschaft 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 (...)“.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelten die entsprechenden Vorschriften der Verordnung vom Juli 1986, z.B. zum Erlaubnisvorbehalt (§ 6) sowie zu den Ausnahmen (§ 7) und Befreiungen (§ 8).

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Objekte nach Naturschutzrecht sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen

Landschaftsplan

Die Fläche liegt südlich der Schachener Straße und grenzt an den Uferbereich des Bodensees an. Der Landschaftsplan (Plan 11 Ziele) stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Grünfläche mit Villen- und Parkcharakter dar. Vorgesehen sind der Erhalt der bestehenden Grünstrukturen sowie die Sicherung der Erholungsfunktion. Radwegverbindung und bestehende Wege und die Ziele des Landschaftsplans sind umgesetzt. Eine Entwicklung und Neuordnung öffentlicher Uferzonen sind vorgesehen. Der westliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerisches Bodenseeufer“.

Durch die Aufstellung des BP Nr.143 werden 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. 143 liegt außerhalb von Landschaftsfingern. Im Südwesten grenzt der Landschaftsfinger an aber liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Das Ziel des Freiraumkonzeptes wird durch die Nachbarschaft des zu ändernden Bebauungsplanes und durch seine Auswirkungen nicht beeinträchtigt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird dargelegt, inwiefern sich die Aufstellung des BP Nr. 143 auf die verschiedenen Schutzgüter auswirkt. Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen.

2.1 Anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich im gesamten Geltungsbereich in geringem Maße, da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist. Durch die Ausnahmen des Bebauungsplanes können sich Umweltauswirkungen durch das Errichten von zusätzlichen Anlagen für die Grünstruktur und 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.

2.2 Schutzgut Fläche

Es bestehen keine Auswirkungen der Aufstellung des BP Nr. 143 auf den Flächenverbrauch, d die Zerschneidung von Flächen oder ähnliche Aspekte.

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

2.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung kaum berührt.

Erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden sind durch die Aufstellung des BP Nr. 143 jedoch nicht zu erwarten.

2.4 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. 143.

2.5 Artenschutz

Bei baulichen Maßnahmen, Baumfällungen, Abrissarbeiten etc. muss eine artenschutzrechtliche Prüfung der Schädigungs- und Störungsverbote gemäß § 44 BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz erfolgen.

2.6 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. 143.

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

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

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich der Emissionen durch die Aufstellung des BP Nr. 143.

2.8 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

Abfall und Abwasser fallen durch die möglichen Nutzungsänderungen zu den festgesetzten zusätzlichen Arten der baulichen Nutzungen (z.B. Gewerbe, Gastronomie, Handwerk) in ggf. größeren und anderen Zusammensetzungen an.

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich der Abfälle durch die Aufstellung des BP Nr. 143.

2.9 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 öffentliche Räume und durch straßenbegleitende und selbständige öffentliche Fußwege im Plangebiet insgesamt hoch. Diese Qualität wird durch die Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung nicht beeinflusst. Sie steht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in zunehmendem Maße der im unmittelbaren Umfeld lebenden Wohnbevölkerung zur Naherholung zur Verfügung.

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

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

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

Durch die Aufstellung des BP Nr. 143 sind keine erheblichen für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit zu erwarten.

2.10 Schutzgut kulturelles Erbe

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Denkmalensemble berühren das Plangebiet am Oeschländerweg und sind im Umfeld vorhanden. Die vorhandenen Einzeldenkmale (Baudenkmäler) sind im Geltungsbereich vorhanden aber werden durch die Aufstellung des BP Nr. 143 nicht beeinträchtigt.

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

2.11 Orts- und Landschaftsbild

Das Schutzgut wird durch die Aufstellung des BP Nr. 143 nicht tangiert, d.h. es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

2.12 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen anhäufen. Die benachbarten Bebauungspläne Nr. 53, 78, und 50 wurden teilweise geändert und können geändert werden, um Ferienwohnungen auszuschließen. Der BP Nr. 50 weist eine Änderung bezüglich Ferienwohnungen auf. Die BP Nr. 50 und 78 haben keine Änderung bezüglich Ferienwohnungen. Diese könnten in Zukunft geändert werden. Da in allen Fällen nur Regelungen zum Nutzen bestehender Wohngebäude vorgesehen sind, liegen keine Kumulierungen von Umweltauswirkungen vor.

2.13 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. 143.

2.14 Eingesetzte Stoffe und Techniken

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

2.15 Wechselwirkungen

Nachteilige Wechselwirkungen (sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende) zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund des Bebauungsplan-Aufstellung 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. 143 und die 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. 143 „Südlich der Schachener Straße“ 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 03.06.2026.

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