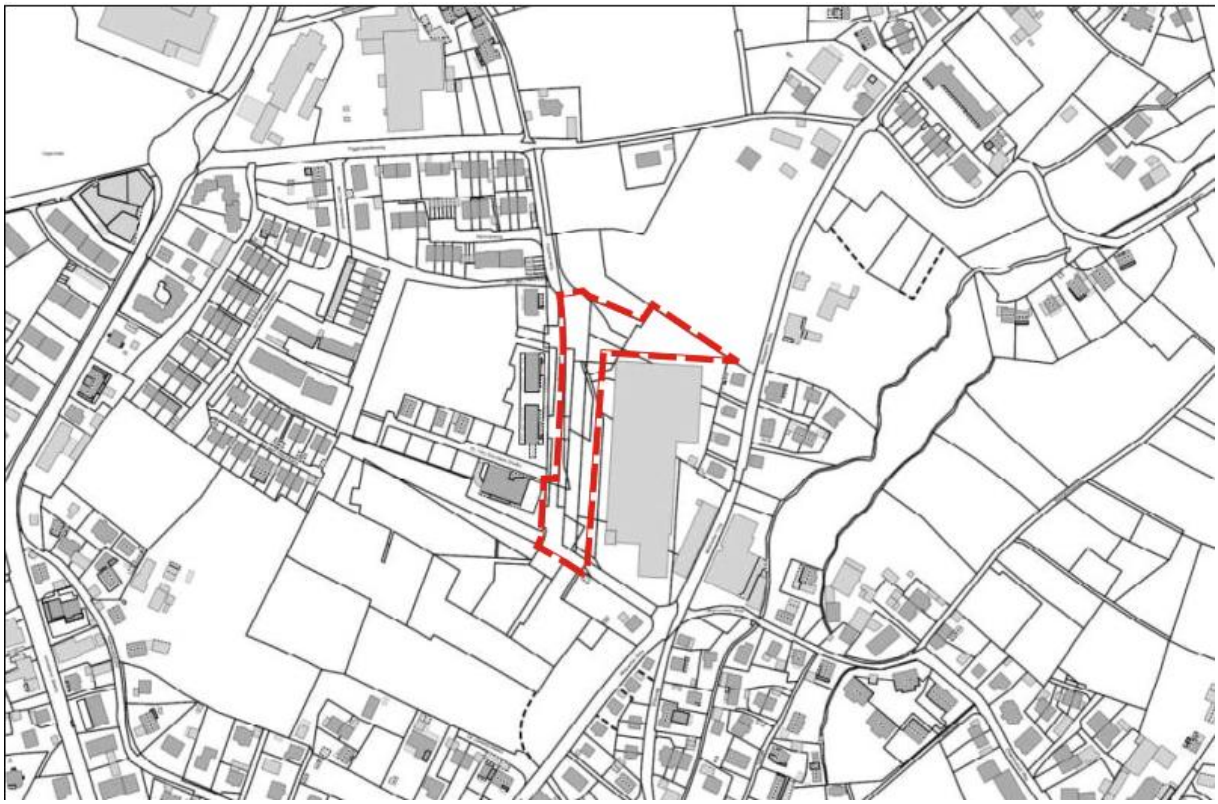
Stadt Lindau (Bodensee)

11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Bereich des Bebauungsplans Nr. 123 "Inselbräupark"

Entwurf | Stand: 28.10.2026

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf in blau

A. Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Bereich des Bebauungsplans Nr. 123 "Inselbräupark"
Entwurf | Stand: 28.10.2026

AUFTRAGGEBER

Stadt Lindau (Bodensee)
Bregenzer Straße 6
88131 Lindau (B)

Telefon: 08382 918-0
Telefax: 08382 918-290

E-Mail: stadtverwaltung@lindau.de
Web: www.stadtlindau.de

Vertreten durch: Oberbürgermeisterin Dr. Claudia Alfons

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Sandra Bartoschek - Dipl.-Ing. Architektur
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen,
den 28.10.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A Begründung 5

1 Anlass und Ziele der Planung 5
1.1 Standortentscheidung / Alternativstandorte 5
2 Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen 7
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 7
2.2 Regionaler Planungsverband Allgäu 10
3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung 11
3.1 Landschaftsplan 11
3.2 Informelle Planungen und Konzepte 11
3.2.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 11
3.2.2 Freiraumkonzept (FRK) 12
3.2.3 Klimafreundliches Lindauer Mobilitätskonzept (KLIMO) 13
3.2.4 Klimaschutzkonzept Lindau 2035 13
3.2.5 Wohnbedarfsprognose 2040 14
4 Lage und Größe des Änderungsbereichs 15
5 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) und sonstige Ausweisungen 15
6 Änderungsdarstellungen 16
7 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung 18
8 Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes 19
9 Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes 19
10 Erschließung / Ver- und Entsorgung des Plangebietes 20
11 Soziale Infrastruktur 20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug Verkehrsgutachten, Übersichtslageplan mittelfristiger Ausbau, mit Quartierseinteilung (Verkehrsingenieure Gächter Lampert Fritz KG) 6
Abbildung 2: Strukturkarte (unmaßstäblich). Quelle: Bayerische Staatsregierung – Landesentwicklungsprogramm 9
Abbildung 3: Auszug aus dem Raumstrukturkarte des Regionalen Planungsverband Allgäu 10
Abbildung 4: Auszug Fortschreibung des Gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes „Lindau 2030“ (Lage Plangebiet markiert in rot) 13
Abbildung 5: Auszug aus dem rechtkräftigen Flächennutzungsplan 16
Abbildung 6: Auszug aus der geplanten 11. Flächennutzungsplanänderung 18
Abbildung 7: Auszug Umweltatlas Bayern (Oberflächenabfluss und Sturzflut) 19

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Lindau am Bodensee liegt im Süd-Westen Bayerns und ist gemeinsam mit der österreichischen Stadt Bregenz als Oberzentrum eingestuft. Die Anbindung an die B 308 und die BAB 96 gewährleistet die Erreichbarkeit der Mittelzentren Lindenberg i. Allgäu und Wangen i. Allgäu sowie des Oberzentrums Bregenz. Darüber hinaus bestehen Fährverbindungen nach Österreich, die Schweiz und deutsche Uferstädte. Die verkehrsgünstige Lage macht Lindau zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort im Voralpenland.

Die Stadt Lindau hat rund 26.000 Einwohner in mehreren Stadtteilen, von denen knapp 3.000 auf der Insel, der historischen Altstadt, leben (https://www.lindau.de/ Stand Januar 2026). Lindau verzeichnet eine starke Nachfrage nach Wohnbauland, der durch Neuausweisungen von Wohnbauflächen Rechnung getragen werden soll. Um junge Menschen und Familien am Ort halten zu können und generationsübergreifendes Wohnen zu ermöglichen, ist es der Wunsch der Stadt, die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von familiengerechtem Wohnraum zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Lindau die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 „Inselbräupark“ mit Ausweisung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Coca-Cola im Stadtteil Oberreutin, auf dem ein autofreies Wohnquartier entstehen soll. Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Weiterentwicklung eines Wettbewerbsentwurfs, der durch moderne Wohnbebauung in engem Zusammenspiel mit attraktiven Freiräumen ein durchgrüntes Quartier schafft. Die Entwicklung aus dem Wettbewerb, mit dem Schwerpunkt auf einer ausgewogenen Gebäude- und Freiraumplanung, hat im Laufe des Planungsprozesses zu einer qualitativ hochwertigen Quartiersplanung geführt. Durch die Anordnung von Tiefgaragen ist es möglich, das Quartier weitgehend autofrei zu gestalten, was ein weiteres wesentliches Ziel der Planung ist.

Das Gebiet wird derzeit im Flächennutzungsplan in Teilen bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden und Westen zieht sich jedoch ein Grünzug entlang der Grenze des Plangebiets. Im Norden ist zudem eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Mit der 11. Flächennutzungsplanänderung im Zuge eines Parallelverfahrens soll die Darstellung dem aktuellen Planungskonzept des Bebauungsplanes angepasst werden. Der Änderungsumfang bezieht sich auf den Grünzug, der zu Gunsten einer erweiterten Wohnbaufläche entfällt. Die Ortsrandeingrünung bleibt erhalten und schließt die Wohnbaufläche weiterhin nördlich ab.

1.1 Standortentscheidung / Alternativstandorte

Der Teil des Stadtgebietes, in dem das Planungsgebiet liegt, ist eher ländlich geprägt. Verdichtungen sind auf das südliche Stadtgebiet beschränkt, an dessen Rand der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt.

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Lindau (Bodensee) vom 10. November 2015 wird das Plangebiet im Bereich Oberes Rothenmoos als großflächige Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung ausgewiesen. Die vorliegende Planung greift die im ISEK formulierten Zielsetzungen auf und leistet durch die Entwicklung eines integrierten Wohnstandorts einen Beitrag zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs. Sie steht damit in Einklang mit den Ergebnissen und Leitlinien des beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Für den Bereich wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Entwicklung der Quartiere Rothenmoos 1, 2 und 3 entwickelt, das die schrittweise Schaffung von Wohnraum sowie die dazugehörige verkehrliche Erschließung berücksichtigt. Das westlich angrenzende Quartier Rothenmoos 1 wurde bereits realisiert und ist seit 2020 rechtskräftig. Das vorliegende Projekt „Inselbräupark“ entspricht dem Quartier Rothenmoos 2. Das südlich anschließende Quartier Rothenmoos 3 ist perspektivisch vorgesehen und bislang nicht konkret beplant. Verkehrlich wird in der dritten Ausbaustufe eine südliche Verlängerung des Hammerwegs mit zusätzlicher Anbindung an den Motzacher Weg vorgesehen.



Abbildung 1: Auszug Verkehrsgutachten, Übersichtslageplan mittelfristiger Ausbau, mit Quartierseinteilung (Verkehrsingenieure Gächter Lampert Fritz KG)

Mit dem ehemaligen Betriebsgelände steht der Stadt eine geeignete Fläche zur Verfügung, um das im Investorenwettbewerb ausgelobte Konzept eines autofreien Quartiers umsetzten zu können. Es weist aufgrund seiner baulichen Vorprägung, seiner Lage im bestehenden Siedlungsgefüge und seiner Einbindung in das städtebauliche Gesamtkonzept eine besondere Eignung für die Entwicklung eines Wohnstandorts auf. Die bislang nicht realisierten Wohnbauflächen wurden hinsichtlich ihrer tatsächlichen Verfügbarkeit und kurzfristigen Umsetzbarkeit bewertet und stehen insbesondere in Hinblick auf das städtebauliche Gesamtkonzept derzeit nicht zur Verfügung. Die vorliegende Planung ist überdies

Teil einer bereits vorbereiteten, abschnittsweisen Quartiersentwicklung. Um Wohnbaufläche im Sinne der Nachhaltigkeit und Nachverdichtung ausweisen zu können, hat sich die Stadt Lindau für die geplante Gebietsentwicklung an diesem Standort entschieden.

2 Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Die Belange der Raumordnung ergeben sich aus der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 22. August 2013, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16. Mai 2023, sowie aus dem Regionalplan der Planungsregion Allgäu (16), in der Fassung vom 19. Dezember 1986, zuletzt fortgeschrieben am 1. Mai 2024.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2023 bildet die Stadt Lindau zusammen mit der österreichischen Stadt Bregenz ein Oberzentrum, das der Region „Allgäu“ zugeordnet ist. Die Stadt liegt im allgemeinen ländlichen Raum, der durch eine unterdurchschnittliche Verdichtung charakterisiert ist.

Für die Oberzentren und den allgemeinen ländlichen Raum und die gegenständliche Planung benennt das LEP darüber hinaus die folgenden relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1.Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- (Z): *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingung mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen*

- (G): *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Versorgung […], geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- (Z): *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

- (Z): *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

- (G): *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen

- (G): *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen*.

- (G): *Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.*

1.2 Demographischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G): *Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.*

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

- (G): *Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.*

- (G): *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*

    - *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und*

    - *die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.*

1.3.2 Anpassungen an den Klimawandel

- (G): *Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G): *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, …*
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs- Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G): *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*
- (G): *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z): *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. […].*

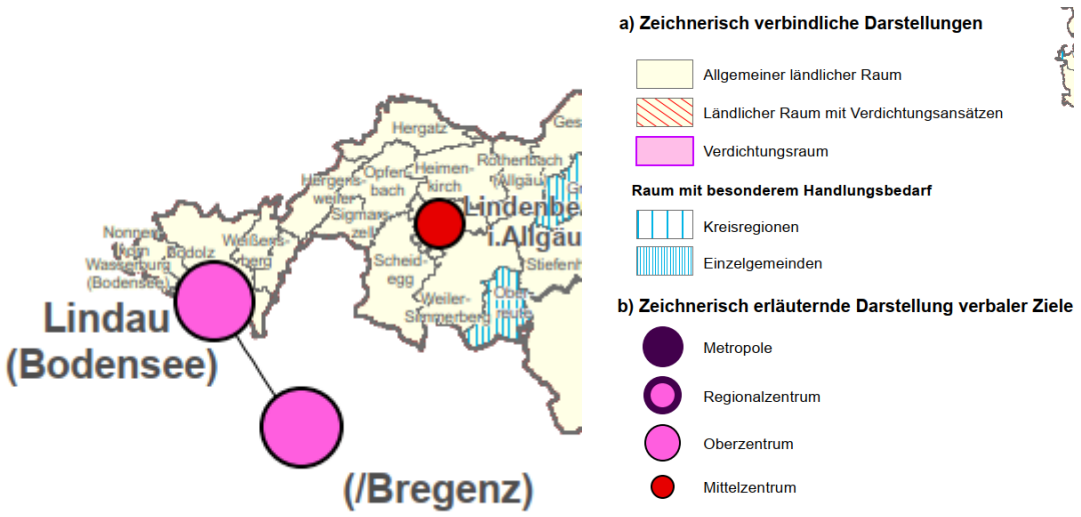


Abbildung 2: Strukturkarte (unmaßstäblich). Quelle: Bayerische Staatsregierung – Landesentwicklungsprogramm

Der Flächennutzungsplan hat bereits den größten Teil des Plangebiets der Rothenmoos-Quartiere als Wohnbaufläche vorgesehen, so dass sich der Änderungsumfang für die Flächennutzungsplanänderung auf die teilenden Grünflächen bezieht. Die Planung erfüllt die aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms vor allem im Sinne Nachhaltigkeit und Nachverdichtung. Die Planung trägt dem demographischen Wandel Rechnung, in dem bei der parallel geführten Bebauungsplanaufstellung auch geförderter Wohnraum berücksichtigt und eine Durchmischung unterschiedlicher Altersstrukturen vorgesehen ist. Trotz Ausweisung zusätzlicher Bauflächen ist durch die

Entsiegelung des ehemaligen Betriebsgeländes eine positive Umweltbilanzierung im Bebauungsplanverfahren ermittelt worden.

2.2 Regionaler Planungsverband Allgäu

Die Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Gesamtfortschreibung des Regionalen Planungsverbandes Allgäu wurde am 07.10.2007 veröffentlicht, zuletzt geändert durch die vierte Verordnung vom 08.04.2024.

Gemäß Regionalplan ist die Stadt Lindau als Mittelzentrum entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung dem allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen. Die Zuordnung als Oberzentrum mit der Stadt Bregenz erfolgt im Regionalen Planungsverbund nicht, da die österreichische Stadt nicht berücksichtigt wurde.

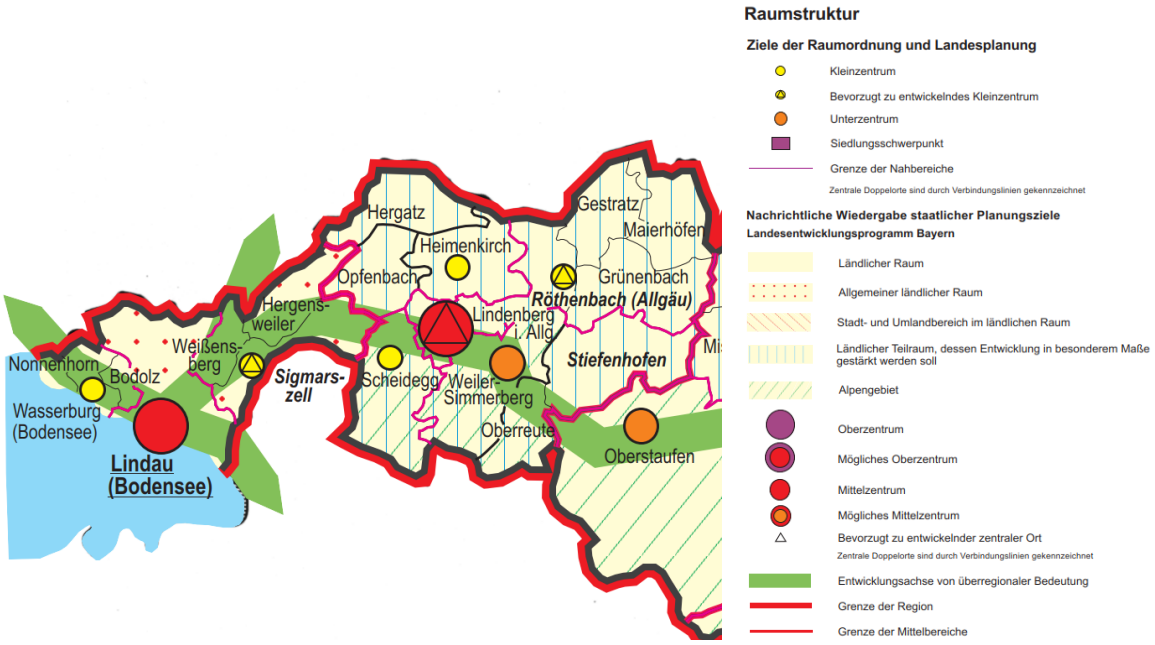


Abbildung 3: Auszug aus dem Raumstrukturkarte des Regionalen Planungsverband Allgäu

Die nachfolgenden fachlichen Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind für die gegenständliche Planung relevant:

V. Siedlungswesen

1.1 (G): Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen

1.2 (Z): In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

1.3 (Z): Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G): Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
(Z): Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

1.6 (Z): Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten sollen insbesondere in den zentralen Orten Kempten (Allgäu), Kaufbeuren und Lindau (Bodensee) als Trenngrün gesichert werden.

Die vorliegende Planung ist mit den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung im Einklang, da die gewachsenen Strukturen aufgegriffen werden und weiterentwickelt werden. Durch die geplante Entsiegelung im parallel aufgestellten Bebauungsplan kommt es trotz Überplanung der Grünflächen insgesamt zu einer positiven Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung, so dass keine Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes erforderlich werden.

3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

3.1 Landschaftsplan

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2013 wurde für das Stadtgebiet Lindau ein Landschaftsplan erarbeitet. Dieser enthält neben der Beschreibung und Beurteilung des Zustandes von Natur und Landschaft auch landschaftsplanerische Entwicklungsziele und Maßnahmenempfehlungen für das Stadtgebiet.

Der Landschaftsplan unterstützt – entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans – die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung am nördlichen Siedlungsrand. Im vorliegenden Planvorhaben wird der Übergang zur offenen Landschaft daher behutsam gestaltet und landschaftsräumlich gefasst. Die konkrete Ausgestaltung wird im Bebauungsplan einschließlich Grünordnung festgelegt.

Die nördlich angrenzende offene Landschaft bildet zudem einen Herkunftsraum siedlungsrelevanter Kaltluft; entsprechende Kaltluftbahnen treffen talwärts aus Norden großflächig auf den Stadtkörper.

3.2 Informelle Planungen und Konzepte

3.2.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Ergebnisse von durch den Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Lindau (Bodensee) vom 10. November 2015 als informelle Planungsgrundlage heranzuziehen.

Das ISEK weist im Bereich Oberes Rothenmoos großflächige Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung aus. Ziel ist es, durch die Aktivierung geeigneter Flächen einen Beitrag zur Erweiterung

des Wohnungsangebots im Stadtgebiet zu leisten. Die Umsetzung einer Wohnbebauung, wie sie im städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet vorgesehen ist, entspricht diesen Zielsetzungen.

Die vorliegende Planung greift die im ISEK formulierten Zielsetzungen auf und leistet durch die Entwicklung eines integrierten Wohnstandorts einen Beitrag zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs. Sie steht damit in Einklang mit den Ergebnissen und Leitlinien des beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

3.2.2 Freiraumkonzept (FRK)

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (FRK) der Stadt Lindau wurde ursprünglich parallel zum ISEK erarbeitet und im Jahr 2016 beschlossen. Im Jahr 2024 erfolgte eine Fortschreibung, um die damaligen Ziele und Maßnahmen – insbesondere mit Blick auf die sogenannten „Landschaftsfinger“ – zu überprüfen, weiterzuentwickeln und an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen. Im Zuge der Fortschreibung rückten Themen wie Klimaanpassung und Starkregenvorsorge, die zum Zeitpunkt der Erstfassung noch weniger im Fokus standen, stärker in den Vordergrund.

Maßgeblich ist die Fortschreibung „Landschaftsfinger Lindau – Fortschreibung des Gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes ‚Lindau 2030‘“ (Stand: November 2024).

Das Plangebiet liegt am Rand des im Freiraumkonzept dargestellten Landschaftsfingers „An der Moränenkante“. Konkrete Maßnahmenflächen des Freiraumkonzepts liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb des Änderungsbereichs. Die nördlich angrenzenden Grünlandflächen und Streuobswiesen sind jedoch dem Landschaftsfinger zuzuordnen, der zwischen Motzach und den Siedlungsbereichen entlang der Kemptener Straße verläuft und im Bereich des Plangebiets endet. Kleinräumig setzt sich die Freiraumstruktur über den Korridor des Motzacher Tobelbachs sowie über die Gebietseingrünung des Quartiers „Rothenmoos I“ in den Siedlungsbereich fort.

Die randliche Lage erfordert jedoch eine besondere Beachtung der Freiraumverbindungen, des Übergangs zur offenen Landschaft und der klimatischen Funktionen. Diese Belange werden durch die Beibehaltung und Verschiebung der Ortsrandeingrünung sowie durch die grünordnerische Ausgestaltung des Bebauungsplans berücksichtigt. In der Erläuterungskarte der Fortschreibung wird der Bereich des Plangebiets aufgrund der dichten, stark versiegelten Bestandsstrukturen zudem als klimatischer Belastungsraum beschrieben, was sich auch in der kartierten Hitzebelastung (Heat-Mapping) abbildet.

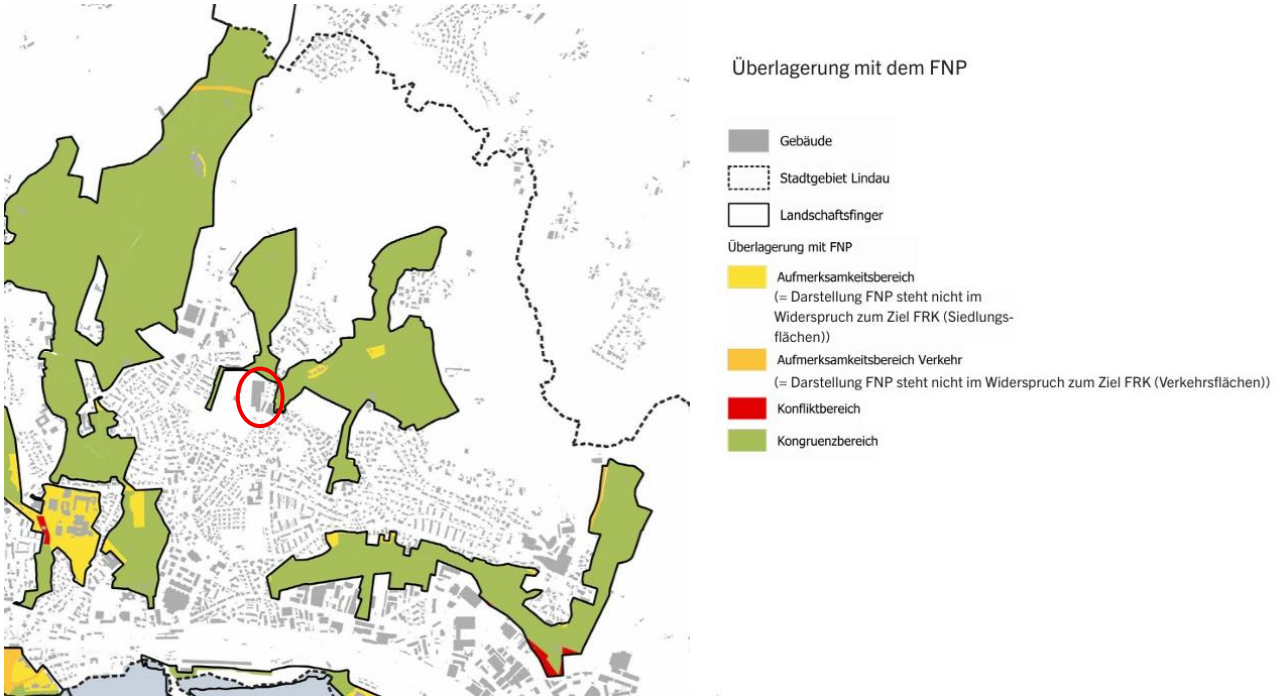


Abbildung 4: Auszug Fortschreibung des Gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes „Lindau 2030“ (Lage Plangebiet markiert in rot)

3.2.3 Klimafreundliches Lindauer Mobilitätskonzept (KLIMO)

Die Stadt Lindau hat mit dem „KLIMO – Klimafreundliches Lindauer Mobilitätskonzept“ (Stand: Juni 2017) das Ziel formuliert, die klimafreundliche Mobilität von Bürgern und Gästen zu fördern. Vor diesem Hintergrund werden durch den Fachbereich Mobilitätsplanung Konzepte, Planungen und Maßnahmen entwickelt, um insbesondere den nichtmotorisierten Verkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr zu stärken.

Konkrete, plangebietsbezogene Maßnahmen sind im KLIMO für das vorliegende Vorhaben nicht enthalten. Für das Umfeld des Plangebiets ist jedoch die Funktion des Motzacher Weges als übergeordnete Verbindungsachse im Stadtgebiet – auch für den Radverkehr – relevant. Darüber hinaus besteht im Umfeld mit der Haltestelle „Lindau Inselbrauerei“ (Stadtbuslinie 4) ein Anschluss an den ÖPNV, der die Lagegunst des Standorts im Sinne kurzer Wege und einer umweltfreundlichen Mobilität unterstützt. Darüber hinaus steht im Ortskern von Oberreutin ein Carsharing-Angebot zur Verfügung, das als ergänzender Baustein einer klimafreundlichen Mobilität zur Reduzierung des privaten Kfz-Bestands beitragen kann.

3.2.4 Klimaschutzkonzept Lindau 2035

Mit dem „Klimaschutzkonzept Lindau 2035“ (Stand: August 2022) verfolgt die Stadt Lindau das Ziel, ihre Energie- und Klimaschutzpolitik auf ein Leitbild mit quantifizierten, messbaren Zielen sowie einen Maßnahmenkatalog zu stützen, der regelmäßig bilanziert und fortgeschrieben wird. Zentrale Zielsetzung ist die Klimaneutralität der Stadt Lindau bis zum Jahr 2035. Das Konzept formuliert hierfür sieben Handlungsfelder mit jeweils benannten Schwerpunktmaßnahmen und Meilensteinen, u. a.

in den Bereichen kommunale Liegenschaften, Energie und Wärme, Mobilität, Öffentlichkeitsarbeit sowie Klimawandelanpassung.

Konkrete, standortbezogene Maßnahmen für das Plangebiet werden im Klimaschutzkonzept nicht festgelegt. Die übergeordneten Ziele und Handlungsfelder bilden jedoch einen wichtigen Rahmen für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 123 „Inselbräupark“, insbesondere im Hinblick auf energieeffiziente Quartiersentwicklung, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie Maßnahmen zur Klimaanpassung.

3.2.5 Wohnbedarfsprognose 2040

Zur Herleitung und Einordnung des Wohnraumbedarfs für die Stadt Lindau (Bodensee) liegt die Untersuchung „Ermittlung des Wohnungsbedarfs bis 2040“ des Büros Planwerk Stadtentwicklung (Nürnberg, Stand 28.11.2021) vor. Die Bedarfsprognose analysiert u. a. die demographische Entwicklung, Wanderungsbewegungen, den Wohnungsbestand sowie die Bautätigkeit und leitet daraus den künftigen Wohnungsbedarf in unterschiedlichen Entwicklungsszenarien ab.

Als wahrscheinlichste Entwicklung wird in der Untersuchung eine Realvariante mit moderatem Wachstum (V1) herangezogen. Daraus ergibt sich für den Zeitraum bis 2040 ein Wohnungsbedarf von rund 2.610 Wohneinheiten, entsprechend etwa 130 Baufertigstellungen pro Jahr. Damit wird ein erheblicher zusätzlicher Wohnraumbedarf für die Stadt Lindau begründet, dem im Rahmen einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen ist. Die Planung leistet hierzu einen Teilbeitrag; sie ersetzt nicht die gesamtstädtische Betrachtung der weiteren Wohnbaupotenziale.

Neben dem quantitativen Bedarf beschreibt die Untersuchung einen qualitativen Wandel der Nachfrage. Insbesondere werden künftig kleinere und mittlere Wohnungen verstärkt nachgefragt. Gleichzeitig gewinnt – vor dem Hintergrund demographischer Entwicklungen – die barrierearme bzw. seniorengerechte Ausgestaltung von Wohnraum sowie die Einbindung in wohnungsnahe Dienstleistungen und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge an Bedeutung. Daneben bleibt die Schaffung familiengeeigneten Wohnraums als Beitrag zur Belebung und sozialen Durchmischung von Wohnquartieren ein wesentliches Ziel.

Die Planung „Inselbräupark“, die der Flächennutzungsplanänderung zugrunde liegt, knüpft an diese Anforderungen an. Vorgesehen ist ein breit gefächerter Wohnungsmix, der unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen anspricht und insbesondere auch Mietwohnraum für kleine und mittlere Einkommen berücksichtigt; geförderter Wohnungsbau (mind. 30 %) ist Bestandteil des Konzepts. Durch die integrierte Lage, die gute Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen sowie die barrierearmen Erschließungsansätze ist das Quartier zudem grundsätzlich geeignet, sowohl familiengeeigneten als auch altersgerechten Wohnraum zu unterstützen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (2013) enthält noch weitere, bislang nicht realisierte Wohnbauflächen (insgesamt rd. 10,1 ha), die überwiegend außerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges liegen. Demgegenüber ermöglicht die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung ein innenentwicklungsorientiertes Flächenrecycling auf einem bereits vorgeprägten, ehemals gewerblich

genutzten Standort. Damit wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne in vergleichbarem Umfang neue Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen, und es wird der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden in besonderer Weise umgesetzt. Zugleich ist festzustellen, dass von den im FNP vorgesehenen Wohnbauflächen bislang nur ein vergleichsweise geringer Umfang realisiert wurde (rd. 1,7 ha). Zugleich ist zu berücksichtigen, dass die Umsetzung eines Quartiers dieser Größenordnung – auch vor dem Hintergrund der Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus – eine hinreichende bauliche Dichte erfordert, um die Realisierbarkeit des Vorhabens sicherzustellen.

Schließlich kommt der Stadt Lindau aufgrund ihrer Lage im Bodenseeraum und ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion eine besondere Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort zu; der anhaltende Siedlungs- und Entwicklungsdruck in der Region unterstreicht die Notwendigkeit, geeignete Innenentwicklungspotenziale für ein bedarfsgerechtes und sozial ausgewogenes Wohnungsangebot zu aktivieren.

4 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke 139/2, 139/5, 139/7, 139/12, 139/13, 142, 142/2, 142/8, 142/11, 142/12, 142/13, 142/14, 145/4, 145/10, 146/23, 148/5, 599/1, 599/3 sowie Teilstücke der Flurstücke 139/11, 140, 140/1, 140/8, 142/7, 142/9, 142/10, 145, 145/3, 145/6, 145/7 der Gemarkung Reutin und hat eine Größe von 6.616 m².

Der Umgriff des Geltungsbereichs des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 123 „Inselbräupark“ weicht zu der der gegenständlichen FNP-Änderung ab, da ein Großteil der Geltungsbereichsfläche bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen war.

In der Umgebung befindet sich Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, im Norden eine Streuobstwiese sowie ein kleiner Laubwald im Süden, der als Obstanbaugebiet genutzt wird. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Motzacher Weg und den Hammerweg.

5 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) und sonstige Ausweisungen

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lindau weist den Änderungsbereich als Grünzug innerhalb von Wohnbauflächen aus, die in Richtung Süden und Westen fortgesetzt werden. Im Norden ist zudem eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, die den Siedlungsbereich vom unbeplanten Außenbereich trennt. In der Flächennutzungsplanänderung soll dieser Grünzug durch die vorliegende Planung zu Gunsten der Wohnbauentwicklung überplant werden. In diesem Zug wird die Ortsrandeingrünung an den Rand der neu entstandenen Siedlungsfläche geschoben.

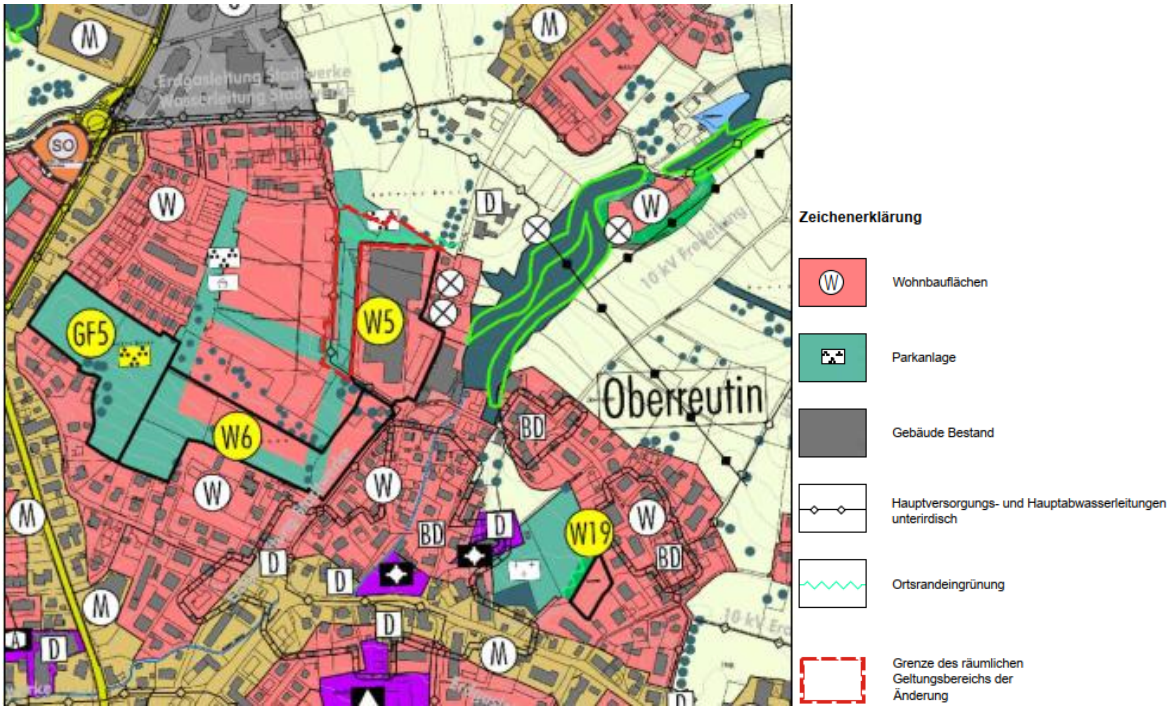


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtkräftigen Flächennutzungsplan

6 Änderungsdarstellungen

Im Änderungsbereich mit einer Flächengröße von 6.616 m² werden folgende Änderungen dargestellt:

- Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Flächenanteil ca. 6.600 m².

  Im Zuge der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans werden bislang als Grünflächen dargestellte Bereiche in Wohnbauflächen umgewidmet, um den örtlichen Bedarf an Wohnraum bedarfsgerecht zu decken und eine kompakte, nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern. Durch die Entsiegelungsmaßnahmen, die im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren Nr. 123 „Inselbräupark“ für das ehemalige Coca-Cola-Areal vorgesehen sind, sowie durch die Entwicklung naturnaher Strukturen innerhalb dieses Areals werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die mit der Umwidmung einhergehen, nicht nur vollständig kompensiert, sondern im Saldo überkompensiert. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit städtebaulich erforderlich, um Wohnraum bereitzustellen, und zugleich umweltfachlich vertretbar.

- Verschiebung der Ortrandeingrünung an den Rand der neu entstanden Siedlungsfläche als eine ökologisch zielgerichtete Maßnahme, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds am Siedlungsrand zu minimieren durch Eintragung des Verlaufs entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

  Die Ortsrandeingrünung dient der Einbindung der Wohnbaufläche in die umgebende Landschaft und zur Aufwertung der Natur mit ökologisch bedeutsamen Strukturen. Gleichzeitig fasst sie die Siedlungsstruktur und grenzt sie zum unbeplanten Außenbereich hin ab.

Weitere Änderungsdarstellungen sind nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Konkretisierung der Planung auf Ebene des Bebauungsplanes werden die Ziele der bisherigen Festsetzung der Grünfläche teilweise kompensiert. So gibt es im Westen weiterhin eine öffentliche Grünfläche mit großkronigen Straßenbäumen. Im inneren des entstehenden Wohnquartiers entsteht ein parkähnlicher, durchgängiger Charakter mit einen qualitativ hochwertigen Freiflächenkonzept.

Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Bereich des ehemals gewerblich genutzten Standorts im Oberen Rothenmoos. Die Planung ist in das städtebauliche Gesamtkonzept der Rothenmoos-Quartiere eingebunden und berücksichtigt die Ziele der Innenentwicklung, des flächensparenden Bauens und der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung.

Die mit der Änderung verbundene Überplanung bislang als Grünzug dargestellter Flächen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden, Wasser, Klima und das Ortsbild bewertet. Die Ortsrandeingrünung wird an den künftigen Siedlungsrand angepasst.

Die konkrete städtebauliche Ausgestaltung, die Erschließung, die Niederschlagswasserbewirtschaftung, der Immissionsschutz sowie die Maßnahmen zur Grünordnung, Klimaanpassung und zum Artenschutz werden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren beziehungsweise in den hierfür erforderlichen Fach- und Genehmigungsverfahren konkretisiert und verbindlich gesichert.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist die Änderung des Flächennutzungsplans städtebaulich erforderlich und mit den übergeordneten raumordnerischen sowie den umweltbezogenen Belangen vereinbar.

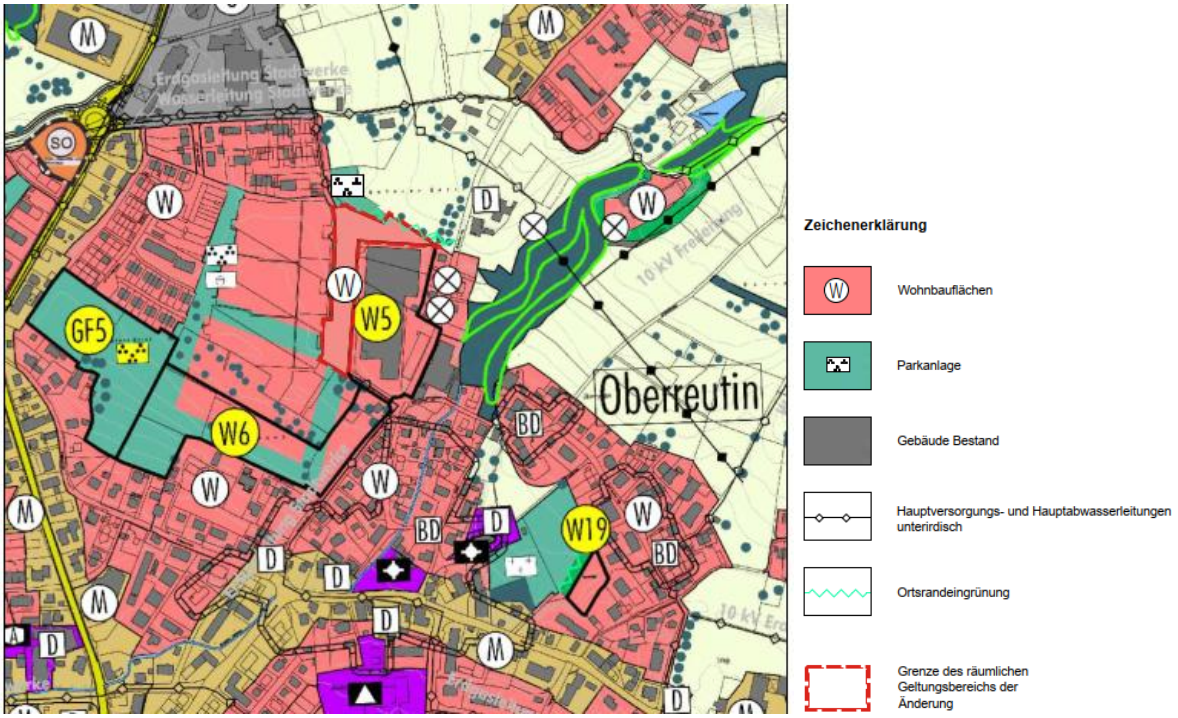


Abbildung 6: Auszug aus der geplanten 11. Flächennutzungsplanänderung

7 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie § 1a BauGB).

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und großflächig versiegelt. Durch die Entsiegelung des ehemaligen Betriebsgeländes im Zuge der Nachverdichtung wird zusätzlicher Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs geschaffen. Damit kann die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Ein wesentlicher Beitrag zur Klimaanpassung wird durch die Festsetzungen auf Bebauungsplanebene erzielt, die u.a. die Überbauung, Grünordnung und den Übergang zur offenen Landschaft berücksichtigen. So stellen die nördlich angrenzenden Freiflächen einen potenziellen Herkunftsraum siedlungsrelevanter Kaltluft dar; durch die gegliederte Quartiersstruktur mit nord-südgerichteten Baukörperstellungen, offenen Zwischenräumen sowie der begleitenden Grünfläche am Hammerweg bleiben Kaltluftbewegungen grundsätzlich möglich und der Abfluss talwärts in Richtung der tieferliegenden Siedlungsbereiche wird nicht vollständig unterbunden.

8 Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Auswertungen der Starkregenhinweiskarten des UmweltAtlas Bayern zeigen, dass übergeordnete potenzielle oberflächige Fließwege bei Starkregenereignissen bisher jedoch nicht durch das Plangebiet selbst führen.

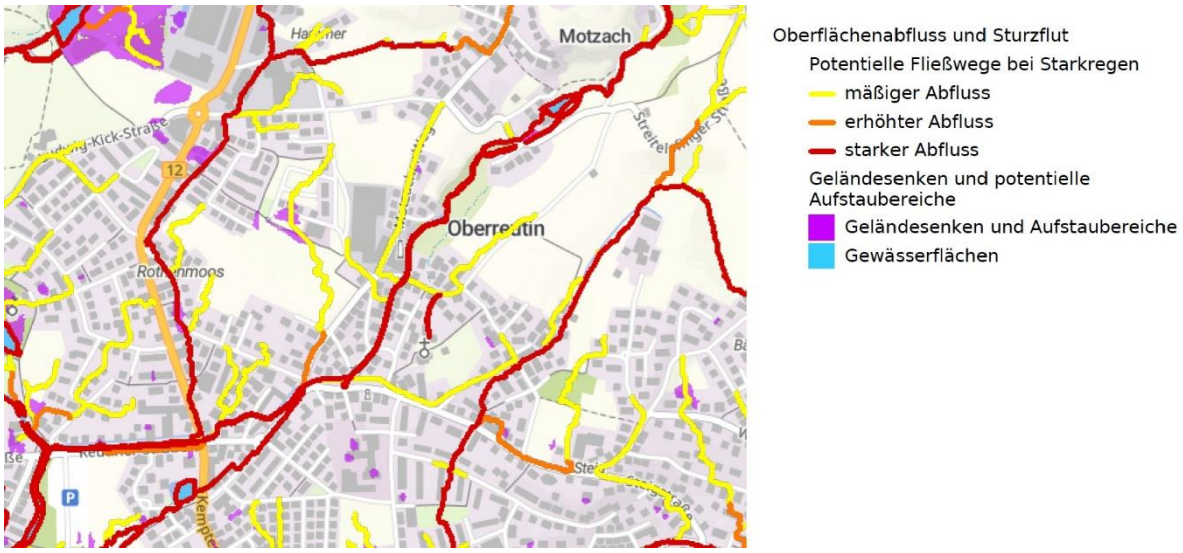


Abbildung 7: Auszug Umweltatlas Bayern (Oberflächenabfluss und Sturzflut)

Aufgrund der örtlichen Topografie und der möglichen Veränderungen durch Aufschüttungen, Abgrabungen und bauliche Anlagen kann ein lokaler Oberflächenabfluss dennoch nicht ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Maßnahmen zur schadlosen Ableitung beziehungsweise Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zum Schutz tieferliegender Gebäudeteile werden im Bebauungsplanverfahren und in der Erschließungsplanung konkretisiert.

9 Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes

Im Zuge des parallellaufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 123 „Inselbräupark“ wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, um eine konfliktfreie Ausweisung des Plangebietes nach den geltenden Lärmschutzbestimmungen sicherstellen zu können. Entsprechend den Vorgaben des Immissionsschutzgutachtens wurden im Rahmen der Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, die im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen bzw. zu erbringen sind. Für die Ebene des Flächennutzungsplans ist maßgeblich, dass die allgemeine Zweckbestimmung einer Wohnbaufläche am vorgesehenen Standort grundsätzlich mit den vorhandenen und prognostizierten Immissionen vereinbar ist. Die konkrete Lage und Ausgestaltung schutzbedürftiger Räume, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sowie gegebenenfalls erforderliche Grundrissorientierungen werden im Bebauungsplan geregelt.

10 Erschließung / Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Für die äußere Erschließung wurde im Rahmen der Gesamtkonzeption der drei Rothenmoos-Quartiere ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Erschließung der gesamten Quartiere im Endzustand untersucht. Die äußere Erschließung ist grundsätzlich über den Motzacher Weg und den Hammerweg vorgesehen. Für die vollständige Umsetzung der Quartiersentwicklung sind nach derzeitigem Planungsstand Anpassungen und gegebenenfalls Ausbaumaßnahmen erforderlich. Die technische und verkehrliche Umsetzbarkeit wird durch das Verkehrsgutachten und die weitere Erschließungsplanung nachgewiesen. Für die Verkehrsverteilung des Gesamtquartiers geht das Gutachten der Verkehrsingenieuere Gächter Lampert Fritz KG (Stand 06.07.2026) davon aus, dass künftig der größere Teil der Quartiersverkehre über die nördliche Anbindung Riggersweilerweg/Hammerweg abgewickelt wird, während der südliche Motzacher Weg ergänzend eine wichtige Erschließungsfunktion übernimmt. Der Riggersweilerweg wird dabei als langfristige Hauptachse der Rothenmoos-Quartiere betrachtet. Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen und Knotenpunkte wurde für einen Prognose-Planfall 2040 untersucht. Die Berechnungen zeigen, dass die zu erwartenden Verkehrsbelastungen sowohl auf dem Hammerweg als auch auf dem Motzacher Weg deutlich unterhalb kritischer Schwellenwerte liegen. Die vorhandenen bzw. vorgesehenen Straßenquerschnitte sowie die Sichtverhältnisse an den Knotenpunkten sind ausreichend, um die prognostizierten Verkehrsmengen leistungsfähig und verkehrssicher abzuwickeln. Mit der Planung des dritten Rothenmoos-Quartiers wird der Hammerweg perspektivisch in Teilen in einen Fuß- und Radweg umgewidmet und die entfallene Ost-West-Verbindung nach Süden verlegt.

Die innere Erschließung des Plangebiets ist als autofreies Quartier in Kombination mit Tiefgaragen konzipiert.

Der Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen an die bestehende Infrastruktur der Stadt Lindau erfolgt über den Hammerweg. Diese ist ausreichend dimensioniert, um das geplante Wohnquartier zu versorgen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, über das das anfallende Schmutzwasser der städtischen Kläranlage zugeführt wird. Eine Versickerung bzw. Teilversickerung des anfallenden sauberen Niederschlagswassers mit gedrosselter Einleitung in die Kanalisation ist auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt. Die Stromversorgung wird über eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch das örtlich zuständige Entsorgungsunternehmen.

11 Soziale Infrastruktur

Nach der städtischen Bedarfsanalyse ist zu prüfen, in welchem Umfang durch das Vorhaben zusätzliche Betreuungsplätze erforderlich werden. Nach derzeitiger Einschätzung können die zusätzlichen Bedarfe durch bestehende beziehungsweise geplante Kapazitäten gedeckt werden. Der durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Bedarf an Kindergarten-/Krippenplätzen kann voraussichtlich durch die erst kürzlich neu errichtete Kita „Alpenblick“ (Dr.-Otto-Davidson-Str.) gedeckt werden; im Rahmen der SoBoN ist vorgesehen, dass die derzeit von der Stadt angemietete Einrichtung mit Umsetzung des Baugebiets „Inselbräupark“ kostenfrei an die Stadt übertragen wird. Die Schul- und

Hortbedarfe werden im Rahmen der fortlaufenden Schulentwicklungsplanung der Stadt berücksichtigt (u. a. Betreuungsgebäude an der Grundschule Reutin-Zech in Planung).