Inhaltsverzeichnis

Bekanntmachung 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Bereich des Bebauungsplans Nr. 123 "Inselbräupark" 2

Bekanntmachung Bebauungsplan Nr. 123 "Inselbräupark" und 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 63a "Oberes Rothenmoos" 7

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

Billigungsbeschluss und öffentliche Beteiligung vom 16.11.2026 bis 18.12.2026

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat am 28.10.2026 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 "Inselbräupark" mit der Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.10.2026 gebilligt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und parallel dazu die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Was ist geplant?

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Inselbräupark" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63a "Oberes Rothenmoos" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualitätsvollen, verdichteten Wohnquartiers mit einem differenzierten Wohnungsmix sowie einer angemessen gestalteten Freiraumstruktur geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Anlass der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist die beabsichtigte Entwicklung des Wohnquartiers „Inselbräupark“ im Stadtteil Oberreutin. Hierfür ist eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans erforderlich, da der Änderungsbereich bislang als Grünzug mit Ortsrandeingrünung innerhalb von Wohnbauflächen ausgewiesen ist. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die Wohnbauflächendarstellung an die aktuelle städtebauliche Konzeption anzupassen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbauentwicklung zu schaffen.

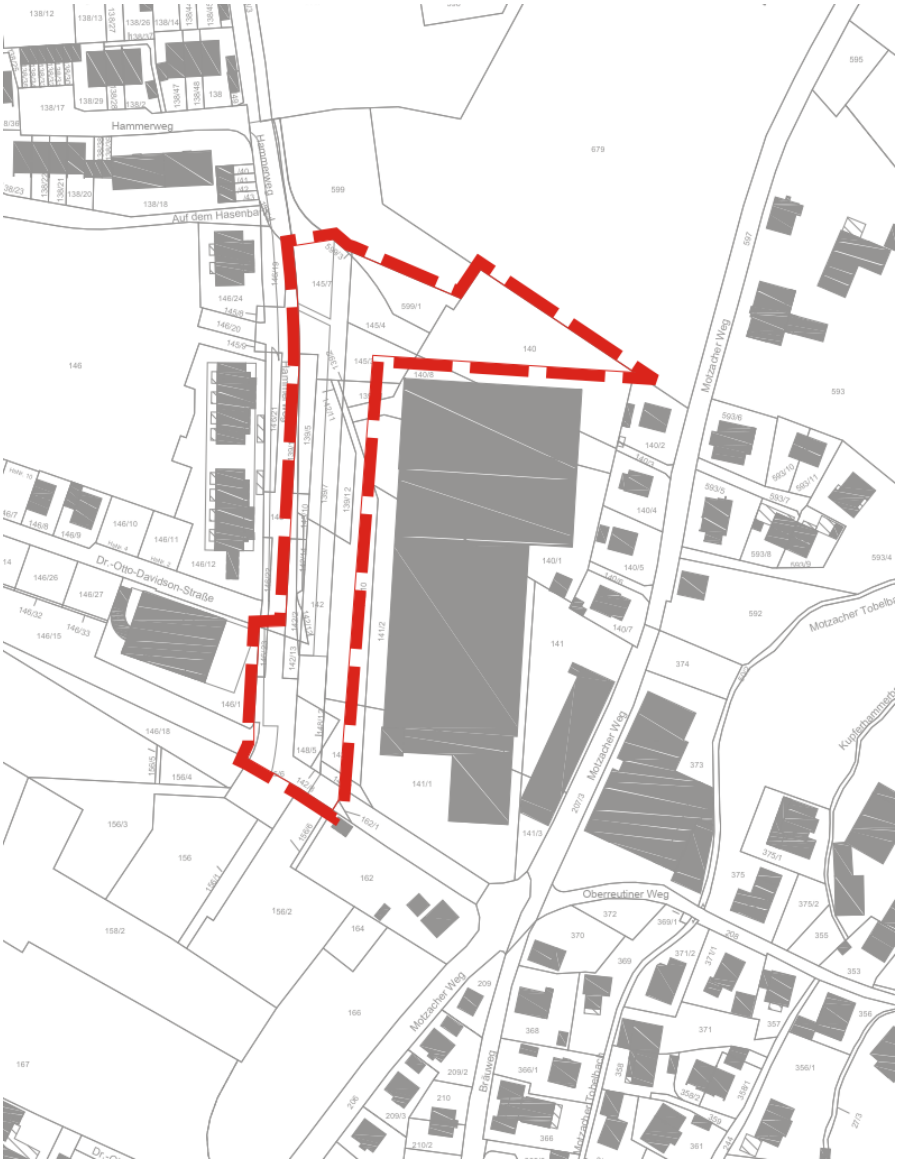
Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich im Norden des ehemaligen Betriebsgeländes der Inselbrauerei und des Hammerwegs. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Regelverfahren aufgestellt.

Parallel zur Aufstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung soll der Bebauungsplan Nr. 123 "Inselbräupark" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63a "Oberes Rothenmoos" mit abweichendem Geltungsbereich aufgestellt werden.

Wo liegt das Plangebiet?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Stadtteil Oberreutin und ergibt sich im Detail aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 6.600m^2 und beinhaltet 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 (siehe beigefügten Lageplan, o. M.).

Der vorgesehene Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung ist im unten aufgeführten Plan dargestellt (unmaßstäblich).



Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, Entwurf, Stand 28.10.2026, unmaßstäblich

Wann und wo erfolgt die Beteiligung?

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird von **Montag, 16.11.2026 bis einschließlich Freitag, 18.12.2026** auf der Internetseite der Stadtverwaltung unter https://www.stadtlindau.de/Bürger-Politik-Verwaltung/Planen-Bauen/Öffentliche-Auslegungen/ sowie über DiPlanung unter dem Link https://by.beteiligung.diplanung.de/plan/fnp-bp123-inselbraeupark-lindau durchgeführt.

Die Information und Beteiligung sind zusätzlich im Stadtbauamt der Stadt Lindau, Bregenzer Straße 8, möglich. Die Öffnungszeiten sind von Montag bis Freitag 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr und zusätzlich Mittwoch von 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr sowie nach Vereinbarung.

Ihre Stellungnahme können Sie direkt über DiPlanung Bayern abgeben: https://by.beteiligung.diplanung.de/plan/fnp-bp123-inselbraeupark-lindau

Alternativ können Sie Ihre Stellungnahme per E-Mail an stadtplanung@lindau.de senden. Postalisch erreichen Sie uns unter:

Stadtbauamt Lindau
Stadtplanung, Umwelt und Vermessung
Bregenzer Straße 8
88131 Lindau (Bodensee)

Bei Fragen zum Inhalt oder zum Abgeben der Stellungnahme können Sie sich die Stadtplanung, Sylvia Liebmann unter stadtplanung@lindau.de oder 08382 / 918-620 wenden.

Welche umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen liegen vor?

Es liegen Umweltinformationen aus Gutachten und verfügbaren Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu folgenden Themen vor:

Schutzgut	**Art der vorhandenen Information**
Mensch	• Verkehrs- und Anlagenlärm aus Straßenverkehr und benachbarten Nutzungen. • Nächtliche punktuelle Überschreitungen sowie Schallschutzmaßnahmen für Räume, Tiefgaragenzufahrten und technische Anlagen. • Baulärm, insbesondere bei Abbruch- und Rammarbeiten. • Gebäudeschadstoffe sowie Hinweise zu Rückbau, Entsorgung und Arbeitsschutz.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	• Faunistische Erfassung zu Fledermäusen, Vögeln und Zauneidechse. • Gehölz- und Sukzessionsbestände, Obstbäume und ein älterer Birnbaum mit Höhlenstrukturen. • Vorgesehene vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahme CEF 1. • Östlich angrenzendes kartiertes Bachbiotop. • Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung vom 24.09.2026
Fläche	• Wiedernutzbarmachung des überwiegend gewerblich genutzten ehemaligen Inselbrauerei-/Coca-Cola-Areals. • Flächenverbrauch und Versiegelung • Bebauungsdichte
Boden	• Baugrund und Bodenverhältnisse • Geotechnischer Untersuchungsbericht "Rothenmoos Inselbräupark" mit Ergänzungserkundung • "Orientierende Schadstoffuntersuchung Untergrund", Re2area GmbH, 15.06.2020
Wasser	• Grundwasser, Oberflächengewässern, Versickerung, Entwässerung oder Starkregen
Luft und Klima	• Angaben zu Kaltluftentstehung und Kaltluftbewegungen aus der nördlich angrenzenden offenen Landschaft.
Landschaft	• Vorgesehene Eingrünung des nördlichen Siedlungsrands mit bepflanzten Böschungen, Laubbäumen und Hecken. • Detaillierte Grünfestsetzungen wie Hecken- und Baumpflanzungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	• Baudenkmal
Nutzung erneuerbare Energien / Energieeinsparung	• PV-/ Photovoltaikanlagen • Regenwassernutzung

Warum erfolgt die Beteiligung?

Die Öffentlichkeit soll über die Ziele und Zwecke der Planung, die Neugestaltung oder Entwicklung des Plangebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen informiert werden. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit und können ihre Meinung zu der Planung äußern.

Alle Stellungnahmen im Rahmen dieser förmlichen Beteiligung werden vom Stadtbauamt geprüft, bewertet und anschließend dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Der Stadtrat

entschließt hierbei, ob die Äußerung zu einer Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes führt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls veröffentlicht wird.

Lindau (Bodensee), den 11.11.2026
Stadt Lindau (Bodensee)
gez.
Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin

Bekanntmachung
Bebauungsplan Nr. 123 "Inselbräupark" und
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 63a "Oberes Rothenmoos"

Billigungsbeschluss und öffentliche Beteiligung vom 16.11.2026 bis 18.12.2026

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat am 28.10.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 "Inselbräupark" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63a "Oberes Rothenmoos" mit textlichen Festsetzungen, den Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.10.2026 gebilligt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und parallel dazu die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Was ist geplant?

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Inselbräupark" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63a "Oberes Rothenmoos" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualitätsvollen, verdichteten Wohnquartiers mit einem differenzierten Wohnungsmix sowie einer angemessen gestalteten Freiraumstruktur geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Inselbrauerei zwischen Hammerweg und Motzacher Weg, das durch eine hohe Versiegelung mit Bestandsgebäuden und Asphaltflächen geprägt ist. Das in mehreren Planungsschritten weiterentwickelte städtebauliche Konzept sieht die Schaffung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern vor, darunter auch geförderter Wohnungsbau. Das Quartier wird autofrei gestaltet und zeichnet sich durch eine hohe Freiraumqualität aus. Die Grundzüge des Konzepts des Architekturbüros 1zu1 Löffelholz und Hinnenthal Landschaftsarchitekten sollen nun planungsrechtlich über den aufzustellenden Bebauungsplan umgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

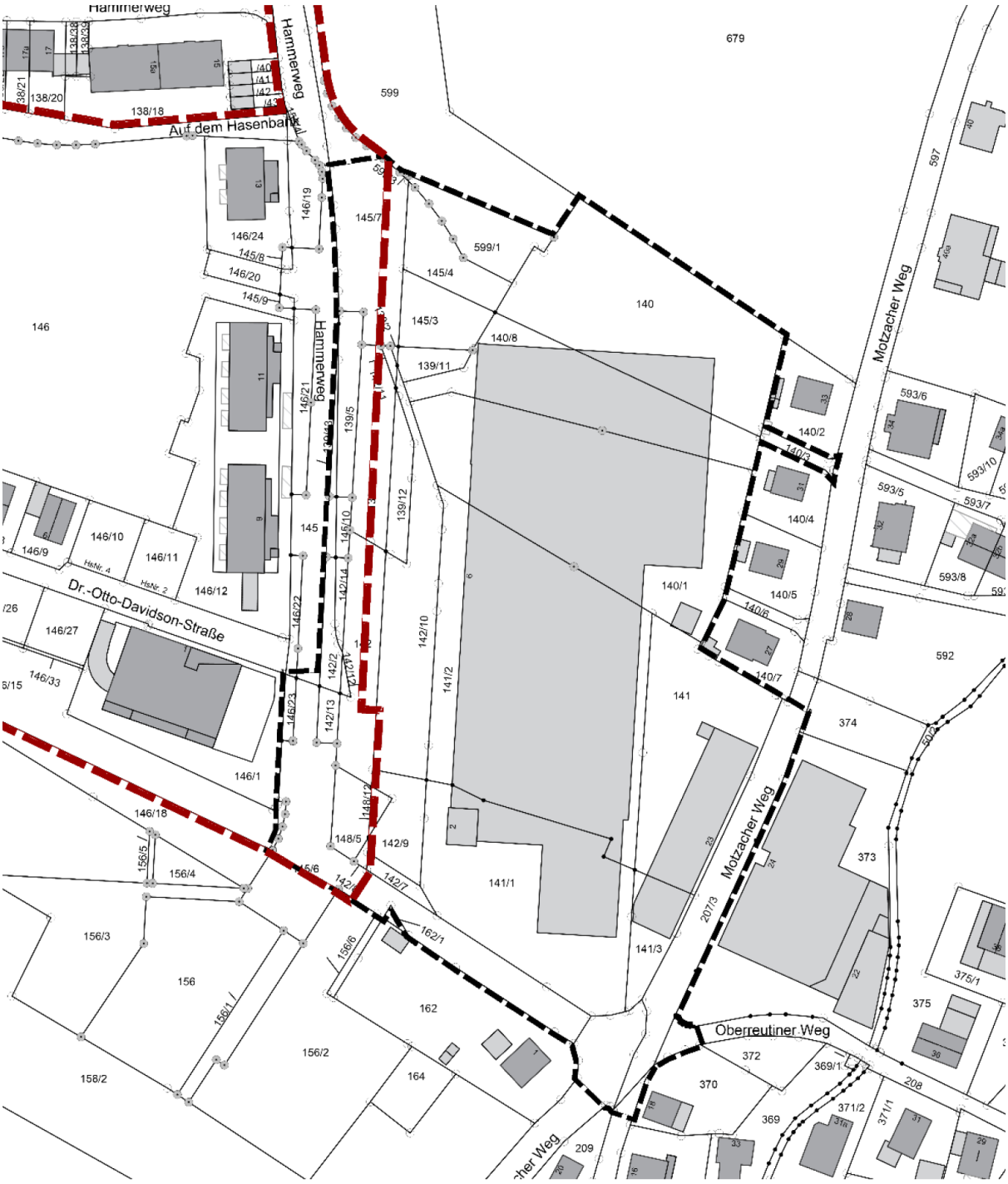
Das Plangebiet wird im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan in einem Teilbereich der zukünftigen Wohnbaufläche als Grünfläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.

Wo liegt das Plangebiet?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Stadtteil Oberreutin und ergibt sich im Detail aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 2,19 ha und beinhaltet die Flurstücke 139/2, 139/5, 139/7, 139/11, 139/12, 140, 140/1, 140/3, 140/8, 141, 141/1, 141/2, 141/3, 142, 142/2, 142/7, 142/8, 142/9, 142/10, 142/11, 142/12, 142/13, 142/14, 145/3, 145/4, 145/10, 146/23, 148/5, 148/12, 599/1 und 599/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 145, 145/6, 145/7, 146/15, 206, 207/3 und 208 der Gemarkung Reutin (siehe beigefügten Lageplan, o. M.).

Ein weiterer, deutlich kleinerer Teilgeltungsbereich von etwa 20 m^2 ist im Rahmen der Konkretisierung der Planung hinzugekommen.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 "Inselbräupark" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63a "Oberes Rothenmoos" ist im unten aufgeführten Plan dargestellt (unmaßstäblich).



Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs, Stand 28.10.2026, unmaßstäblich

Wann und wo erfolgt die Beteiligung?

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird von **Montag, 16.11.2026 bis einschließlich Freitag, 18.12.2026** über DiPlanung Bayern unter https://by.beteiligung.diplanung.de/plan/bp-123-inselbraeupark-lindau und auf der Internetseite der Stadtverwaltung unter https://www.stadtlindau.de/Bürger-Politik-Verwaltung/Planen-Bauen/Öffentliche-Auslegungen/ durchgeführt.

Die Information und Beteiligung sind zusätzlich im Stadtbauamt der Stadt Lindau, Bregenzer Straße 8, möglich. Die Öffnungszeiten sind von Montag bis Freitag 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr und zusätzlich Mittwoch von 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr sowie nach Vereinbarung.

Ihre Stellungnahme können Sie direkt über DiPlanung Bayern abgeben: https://by.beteiligung.diplanung.de/plan/ bp-123-inselbraeupark-lindau

Alternativ können Sie Ihre Stellungnahme per E-Mail an stadtplanung@lindau.de senden. Postalisch erreichen Sie uns unter:

Stadtbauamt Lindau
Stadtplanung, Umwelt und Vermessung
Bregenzer Straße 8
88131 Lindau (Bodensee)

Bei Fragen zum Inhalt oder zum Abgeben der Stellungnahme können Sie sich die Stadtplanung, Sylvia Liebmann unter stadtplanung@lindau.de oder 08382 / 918-620 wenden.

Welche umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen liegen vor?

Es liegen Umweltinformationen aus Gutachten und verfügbaren Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu folgenden Themen vor:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch	• Verkehrs- und Anlagenlärm aus Straßenverkehr und benachbarten Nutzungen. • Nächtliche punktuelle Überschreitungen sowie Schallschutzmaßnahmen für Räume, Tiefgaragenzufahrten und technische Anlagen. • Baulärm, insbesondere bei Abbruch- und Rammarbeiten. • Gebäudeschadstoffe sowie Hinweise zu Rückbau, Entsorgung und Arbeitsschutz.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	• Faunistische Erfassung zu Fledermäusen, Vögeln und Zauneidechse. • Gehölz- und Sukzessionsbestände, Obstbäume und ein älterer Birnbaum mit Höhlenstrukturen. • Vorgesehene vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahme CEF 1. • Östlich angrenzendes kartiertes Bachbiotop. • Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung vom 24.09.2026
Fläche	• Wiedernutzbarmachung des überwiegend gewerblich genutzten ehemaligen Inselbrauerei-/Coca-Cola-Areals. • Flächenverbrauch und Versiegelung • Bebauungsdichte
Boden	• Baugrund und Bodenverhältnisse • Geotechnischer Untersuchungsbericht "Rothenmoos Inselbräupark" mit Ergänzungserkundung • "Orientierende Schadstoffuntersuchung Untergrund", Re2area GmbH, 15.06.2020
Wasser	• Grundwasser, Oberflächengewässern, Versickerung, Entwässerung oder Starkregen
Luft und Klima	• Angaben zu Kaltluftentstehung und Kaltluftbewegungen aus der nördlich angrenzenden offenen Landschaft.
Landschaft	• Vorgesehene Eingrünung des nördlichen Siedlungsrands mit bepflanzten Böschungen, Laubbäumen und Hecken. • Detaillierte Grünfestsetzungen wie Hecken- und Baumpflanzungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	• Baudenkmal
Nutzung erneuerbare Energien / Energieeinsparung	• PV-/ Photovoltaikanlagen • Regenwassernutzung

Warum erfolgt die Beteiligung?

Die Öffentlichkeit soll über die Ziele und Zwecke der Planung, die Neugestaltung oder Entwicklung des Plangebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen informiert werden. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit und können ihre Meinung zu der Planung äußern.

Alle Stellungnahmen im Rahmen dieser förmlichen Beteiligung werden vom Stadtbauamt geprüft, bewertet und anschließend dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Der Stadtrat entschließt hierbei, ob die Äußerung zu einer Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes führt.

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls veröffentlicht wird.

Lindau (Bodensee), den 11.11.2026
Stadt Lindau (Bodensee)
gez.
Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin

Das Amtsblatt der Stadt Lindau (B) wird ausschließlich digital veröffentlicht und erscheint 14 tägig und nach Bedarf. Es wird im Internet auf der öffentlich zugänglichen Webseite www.stadtlindau.de/amtliche-bekanntmachungen veröffentlicht. Das dort eingestellte elektronische PDF-Dokument ist die amtlich bekannt gemachte Fassung.