

**Bebauungsplan Nr. 37 “Berliner Platz”
2. Änderung “Rickenbacher Straße West”**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 24.09.2025 für die Beteiligung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Stadtbauamt Stadt Lindau (B)



Lindau
B O D E N S E E

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES.....	4
1.1	<i>Lage und Abgrenzung des Plangebietes</i>	4
1.2	<i>Vorhandene Nutzungen und Erschließung</i>	4
1.3	<i>Eigentumsverhältnisse</i>	5
1.4	<i>Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung</i>	5
1.4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	5
1.4.2	Regionalplan Allgäu.....	5
1.4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Lindau	6
2.	ANLASS DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
3.	BISHERIGES PLANUNGSRECHT	9
4.	SANIERUNGSGEBIET	9
5.	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE.....	9
6.	WAHL DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	10
7.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
7.1	<i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>	10
7.1.1	Mischgebiete (MI1 und MI2).....	10
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
8.1	<i>Dachgestaltung.....</i>	11
9.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE	11
9.1	<i>Denkmalschutz.....</i>	11
9.2	<i>Altlasten</i>	12
10.	FLÄCHENBILANZ	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Geltungsbereich der 2. Änderung "Rickenbacher Straße West" des Bebauungsplanes Nr. 37 "Berliner Platz"	4
Abbildung 2	Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B	5
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur	6
Abbildung 4	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächenbilanz.....	12
-----------	--------------------	----

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Rickenbacher Straße im Stadtteil Reutin. Nach Westen wird es durch den Berliner Platz begrenzt, der betroffene Bereich der nördlichen Straßenseite wird nach Osten bis zur Freihofstraße überplant, der Bereich südlich der Rickenbacher Straße wird bis zur Straße „Buttlerhügel“ in den Geltungsbereich miteinbezogen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,71 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Reutin mit den Fl.-Nrn.: 6, 7, 7/2, 9 (Teilfläche), 10, 10/2, 10/4, 10/5, 10/7, 11, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 13 (Teilfläche), 13/12 und 490 (Teilfläche).

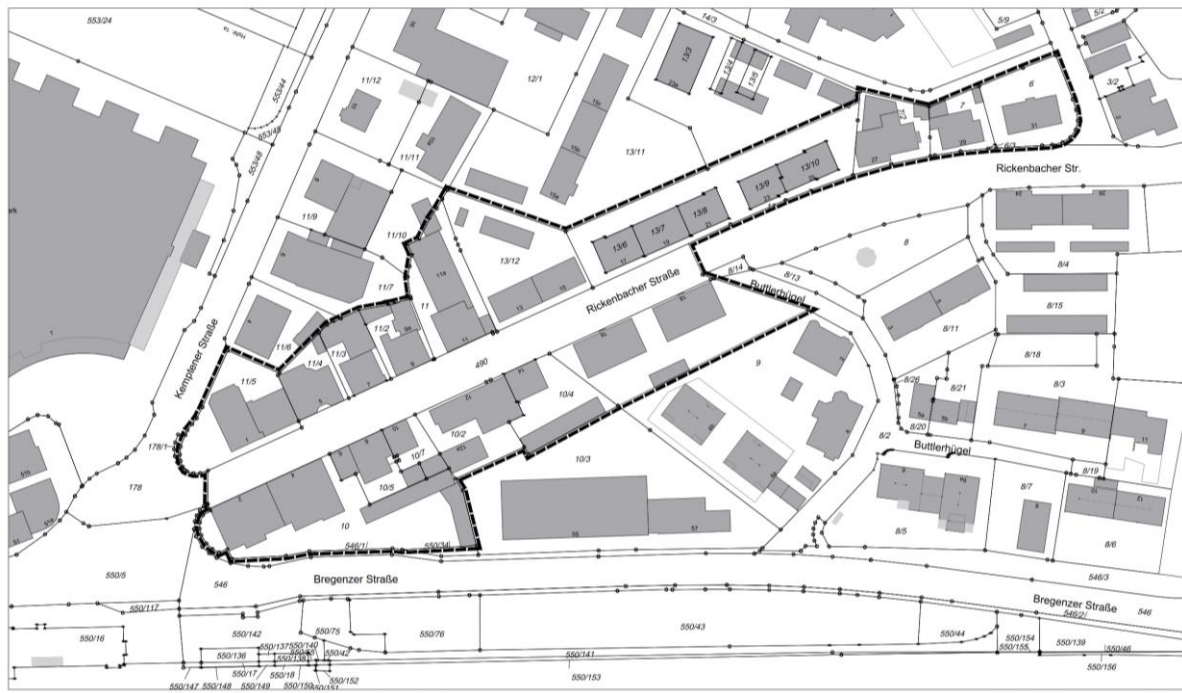


Abbildung 1 Geltungsbereich der 2. Änderung "Rickenbacher Straße West" des Bebauungsplanes Nr. 37 "Berliner Platz"

1.2 Vorhandene Nutzungen und Erschließung

Im Plangebiet befinden sich in der Erdgeschosszone im westlichen Bereich der Rickenbacher Straße Einzelhandelsnutzungen, in den oberen Geschossen findet überwiegend Wohnnutzung statt.

Der Planbereich wird durch die Nähe zum Bahnhof Lindau-Reutin und durch die Stadtbuslinie 3 mit den Haltestellen „Reutin-Bahnhof“ und „Buttlerhügel“ mit dem öffentlichen Nahverkehr sehr gut erschlossen.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Rickenbacher Straße. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind entlang der Rickenbacher Straße vorhanden, die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes ist jedoch aufgrund fehlender grüner Elemente oder Sitzgelegenheiten etc. als mangelhaft zu bewerten.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen im Besitz privater Eigentümer.

1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

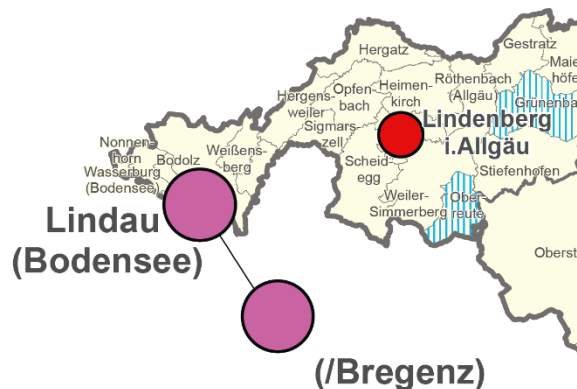


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B

Es definiert mit Abschnitt 2.1.3 folgendes Ziel (Z):

"2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

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

1.4.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan für die Region Allgäu (16) aus dem Januar 2007 (teilweise Änderungen im Februar 2008 und 2018) ist die Stadt Lindau grafisch noch als Mittelzentrum festgehalten (veraltet wegen des jüngeren LEP). Die Achsen Lindau – Weißenberg – Wangen und Lindau – Weißenberg – Lindenberg sowie entlang des Sees in Richtung Bregenz und Friedrichshafen sind als Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung ausgewiesen.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018. Bayerische Staatsregierung München. Seite 20 ff.

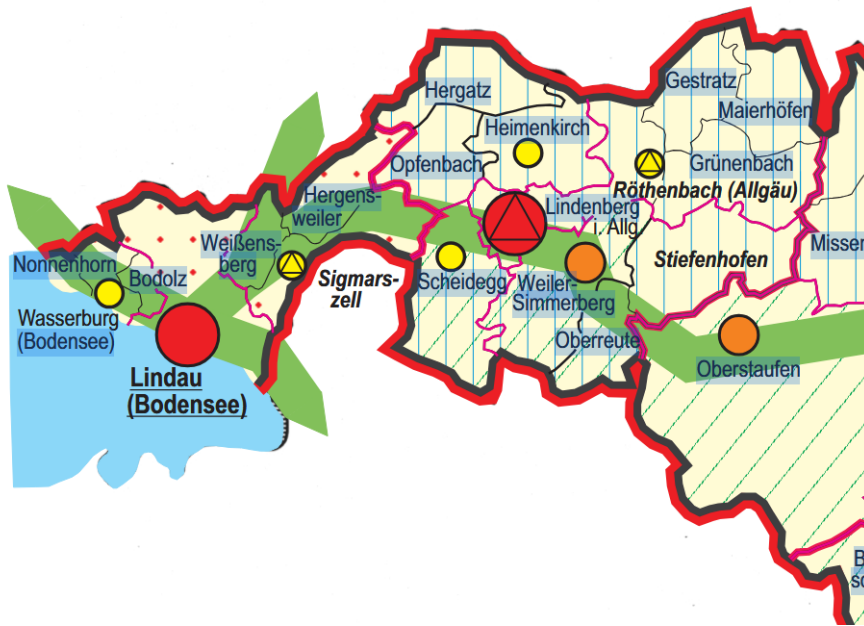


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur

Gemäß den überfachlichen Grundsätzen A I 1 ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

Als fachliche Ziele für den Handel definiert der Regionalplan die Ziele B II 2.1.1 und 2.1.2:²

2.1.1 (Z) Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.

2.1.2 (G) Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Als fachliche Ziele zum Siedlungswesen wird im Regionalplan folgendes formuliert:

2.3 (Z) Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.“

Die 2. Änderung des BP Nr. 37 ist gemäß §1 (4) BauGB den Zielen des LEP und des Regionalplans anzupassen.

1.4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lindau

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2013³ stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Aus diesen gemischten Bauflächen werden nun in Übereinstimmung mit § 8 (2) BauGB im

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

³ Flächennutzungsplan der Stadt Lindau. Büro Sieber/Stadtbauamt Lindau. Lindau 2013.

Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Mischgebiete entwickelt bzw. geändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplanes (FNP).

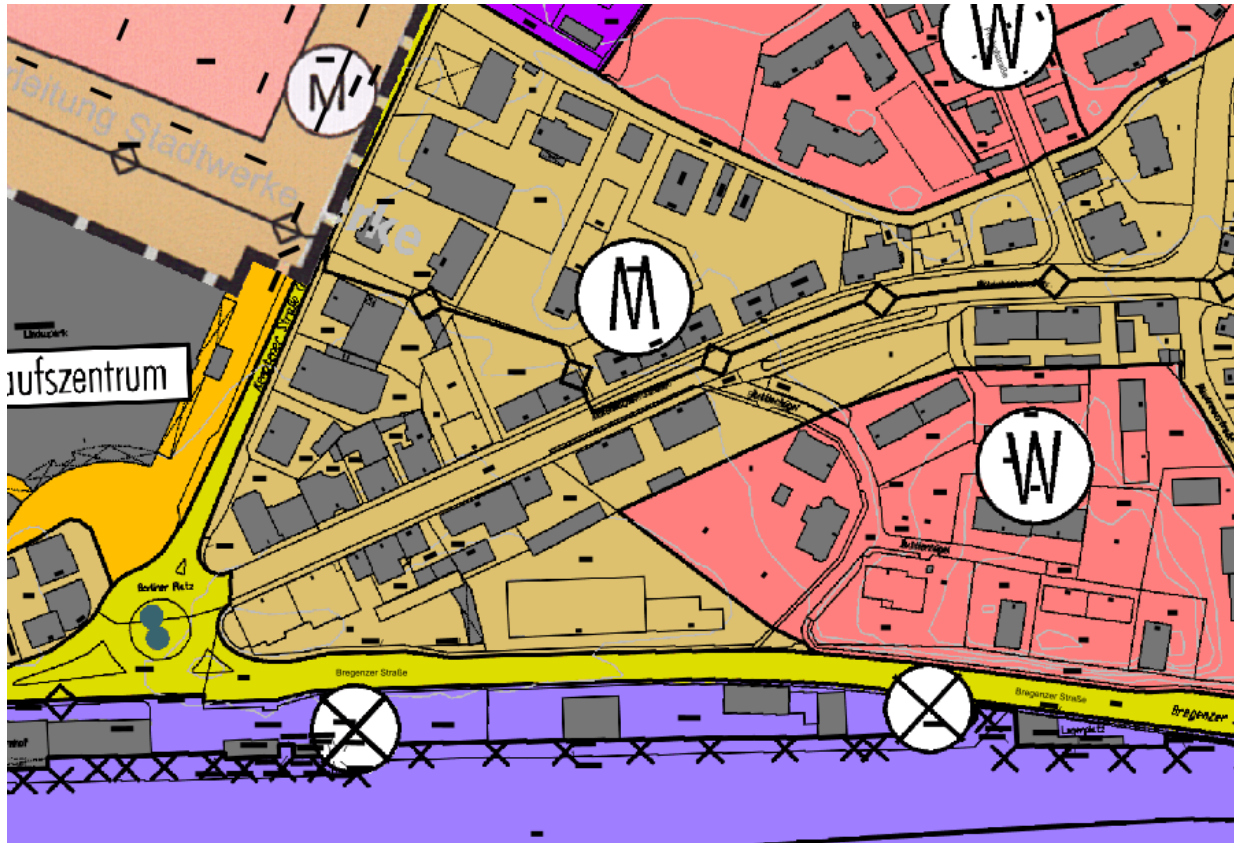


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013

2. Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Anlass der 2. Bebauungsplanänderung ist die Sicherung der gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone sowie der Erhalt des ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmals der Sattel- und Walmdächer entlang des Straßenzuges.

In der Voruntersuchung zum Sanierungsgebiet „Reutin Mitte“ (November 2020) wurde der Straßenzug genauer analysiert. Die Rickenbacher Straße stellt eine klassische Einkaufsstraße mit kleinteiligem Einzelhandel dar, in der sich gastronomische Angebote, Angebote des Beherbergungsgewebes, Dienstleistungen und Einzelhandel in fußläufig idealer Distanz abwechseln. Städtebauliche Missstände werden jedoch u.a. durch das Fehlen von räumlicher Gestaltung des Straßenbereichs festgestellt⁴. In den älteren Bereichen der Rickenbacher Straße (insbesondere zwischen Berliner Platz und Freihofstraße/Blaukreuzstraße) wird zudem ein hoher Sanierungsbedarf der Gebäude gesehen. Die Parkmöglichkeiten entlang der Rickenbacherstraße werden in der vorbereitenden Untersuchung als noch unzureichend beschrieben, die Gehwege entlang der Rickenbacher Straße weisen mehrere Engstellen auf.

Zum damaligen Zeitpunkt waren zwar keine Leerstände zu verzeichnen, jedoch wurde festgehalten, dass der Bereich der Rickenbacher Straße grundsätzlich von Trading-Down-Effekten betroffen sein könnte.

⁴ Vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Bereich „Reutin Mitte“ – integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, November 2020, S. 21

Die Situation des Leerstandes hat sich inzwischen geändert und in den Gebäuden mit den Hausnummern 7 und 11 liegt aktuell keine Nutzung vor.

Auch im Einzelhandelskonzept für die Stadt Lindau aus dem Jahr 2015 wird der Bereich der Rickenbacher Straße als Bestandteil des Sonderstandorts „Reutin“ mit Einzelhandelsschwerpunkt definiert und im Zusammenhang mit der Entwicklung des Berliner Platzes gesehen. Als Schwächen und Risiken des Bereichs wurden dessen Inhomogenität sowie Qualitätsprobleme und Renovierungsbedarfe genannt. Als Handlungsempfehlungen für den Bereich der Rickenbacher Straße wurde die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Erscheinungsbildes wie auch die Entwicklung und Aufwertung von Einzelbetrieben bzw. Immobilien festgehalten. Weiterhin gilt es im Allgemeinen eine deutliche Qualitätssteigerung des Einzelhandelsschwerpunkt Reutin herbeizuführen, um diesen auch langfristig als solchen sichern zu können.

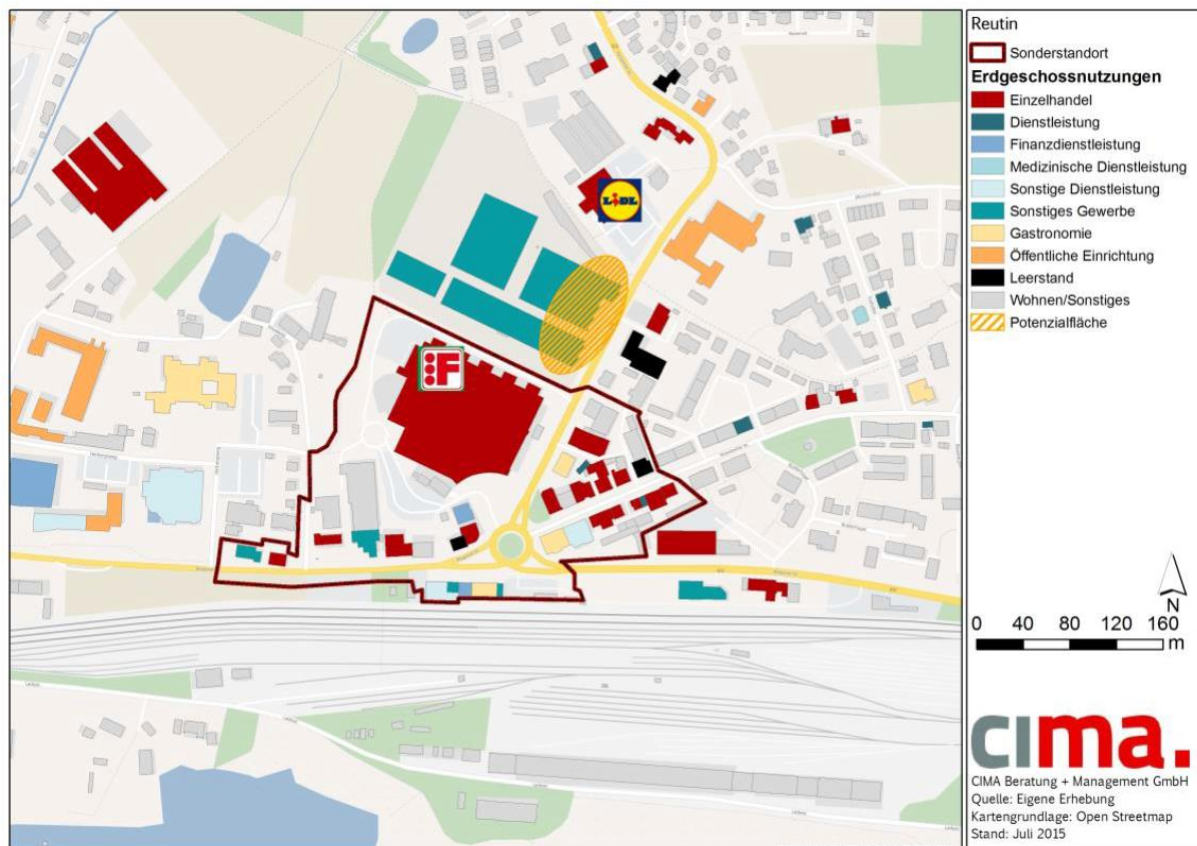


Abbildung 5: Auszug aus Einzelhandelskonzept Stadt Lindau (2015)

Mit den geplanten Entwicklungen des Bahnhofs Reutin und des Berliner Platzes sowie auch durch die kürzlich vorgestellte Neugestaltung des Lindauparks (Bau- und Umweltausschuss vom 21.01.2025) wurden und werden hier bereits die gewünschten städtebaulichen Entwicklungen angestoßen. Im Bereich der Rickenbacher Straße ist es nun erforderlich über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes die Ziele zur Stärkung dieses Einzelhandelsstandortes umzusetzen.

Im Jahr 2024 wurde der Bauverwaltung ein Baugesuch vorgelegt, das den Umbau und die Sanierung eines Mehrfamilienhauses in der vorderen Rickenbacher Straße vorsah. Das geplante Vorhaben beinhaltet im Erdgeschoss sowohl eine gewerbliche Nutzung als Verkaufsraum als auch eine Wohnnutzung. Aufgrund der bestehenden Gefahr einer fortschreitenden Umnutzung von Erdgeschossflächen zu Wohnzwecken erscheint es notwendig, den Bebauungsplan zu än-

dern. Ziel dieser Änderung ist es, die Erdgeschosszone weiterhin für Einzelhandels- und gewerbliche Nutzungen zu sichern und so einen Beitrag zur Stärkung des städtischen Nutzungsmixes und zur Belebung des Straßenraums zu leisten. Nur durch eine entsprechende planungsrechtliche Steuerung kann verhindert werden, dass sich langfristig die Wohnnutzung in Bereichen etabliert, in denen Einzelhandel und Gewerbe aus städtebaulichen Gründen besonders erwünscht und erforderlich sind. Ergänzend sind hier auch gastronomische Nutzungen, Handwerksbetriebe oder freie Berufe vorstellbar.

Im Rahmen des eingereichten Baugesuchs war zudem die Errichtung eines Flachdaches vorgesehen, was einen deutlichen Bruch zur bestehenden Bebauung darstellt. Der Gebäudebestand in diesem Straßenzug ist aktuell ausschließlich durch geneigte Dächer – teils mit architektonischen Elementen wie Zwerchgiebeln und Gauben – geprägt. Auch aus diesem Grund besteht die Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu ändern, um die gestalterische Qualität und insbesondere die ortstypische Dachform dauerhaft zu sichern.

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 (Dauer-)Wohnraum wird als städtebauliches Ziel verfolgt, um der aktuellen Wohnungsknappheit und den damit verbundenen zu erwartenden sozialen Schieflagen in der Wohnraumversorgung aktiv planungsrechtlich entgegenzutreten. Im Plangebiet soll die Erdgeschosszone für gewerbliche Nutzungen (jedoch keine Ferienwohnungen) vorgehalten werden, die oberen Geschosse sollen für Dauerwohnen und nicht für Ferienwohnungen oder freizeitgenutzte Nebenwohnungen zur Verfügung stehen.

Zunehmender Leerstand, fehlende Nutzungsgliederung und unzureichende Gestaltungsgrundsätze im bestehenden Bebauungsplan gefährden die städtebauliche Entwicklung der Rickenbacher Straße. Daher ist eine Bebauungsplanänderung notwendig, um gezielt steuernd einzugreifen.

3. Bisheriges Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Berliner Platz“, rechtsverbindlich seit 23.03.2013, wurde aufgestellt, um die Art der baulichen Nutzung für den Bereich Berliner Platz und Rickenbacher Straße zu steuern.

Mit der Festsetzung der zulässigen Art der Nutzung sollte die, insbesondere im Bereich nördlich der Bregenzer Straße entlang der Rickenbacher Straße und der Kemptener Straße, vorhandene Mischung von Wohnen, vorrangig inhabergeführtem Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe gesichert bzw. weiterentwickelt werden. Der Nutzungskatalog des allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets wurde eingeschränkt, um ungewünschte Nutzungen, im Mischgebiet insbesondere Vergnügungsstätten, zu verhindern. Die Klarstellung der zulässigen Nutzungen schließt somit Vorhaben mit einem hohen Konfliktpotenzial bzw. Vorhaben, die mit der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht verträglich sind, aus.

4. Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Sanierungsgebiet VIII "Reutin Mitte, Teilbereich Nord".

5. Städtebauliche Entwicklungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Stärkung des zum Berliner Platz führenden Bereichs der Rickenbacher Straße als Einzelhandelsstandort durch Feinsteuerung der Nutzungsmischung

- Regelung der Baugestaltung mit Orientierung am Bestand
- Stärken und Sichern des Wohnens in den oberen Geschossen

6. 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dieses Verfahren wird gewählt, da das Plangebiet innerhalb der bestehenden bebauten Ortslage liegt und die Planung Maßnahmen der Innenentwicklung, wie beispielsweise Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung von Flächen, vorsieht. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt, da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürften. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich verzichtet.

Die Planaufstellung trägt dem Grundsatz Rechnung, Grund und Boden sparsam und schonend zu nutzen und die zusätzliche Versiegelung von Flächen zu minimieren. Zudem sind keine Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten oder anderen Schutzgebieten zu erwarten. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den vereinfachten Regelungen des § 13a Abs. 2 BauGB. Die Wahl des beschleunigten Verfahrens ermöglicht somit eine zügige und rechtssichere Planaufstellung unter Wahrung der wesentlichen umwelt- und planungsrechtlichen Anforderungen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

7.1.1 Mischgebiete (MI1 und MI2)

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO werden Einschränkungen im Katalog der zulässigen Anlagen vorgenommen, um den angestrebten städtebaulichen Zielen gerecht zu werden.

Im Mischgebiet des Typs 1 wird der Katalog zulässiger Nutzungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan dahingehend modifiziert, dass Wohnnutzungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Weiterhin werden neben den bereits unzulässigen Vergnügungsstätten auch Ferienwohnungen und freizeitgenutzte Nebenwohnungen als unzulässige Nutzungen ergänzt. Die Festsetzung MI1 erstreckt sich über die Bereiche der Rickenbacher Straße, welche in der Erdgeschosszone bereits im Bestand überwiegend Ladengeschäfte aufweisen und somit den Einzelhandelsschwerpunkt des Straßenzuges bilden.

Im Mischgebiet Typ 2 entfällt die Beschränkung auf eine ausschließlich gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, da die vorhandene Bebauung in diesem Bereich überwiegend durch Wohnen im Erdgeschoss gekennzeichnet ist. Gewerbliche Nutzungen sind auch hier grundsätzlich zulässig und ausdrücklich erwünscht. Eine städtebauliche Steuerung bestimmter Nutzungen ist jedoch nicht notwendig, da entsprechende Umnutzungen oder Anpassungen erst durch zukünftige Umbau- oder Umgestaltungsmaßnahmen ermöglicht werden könnten.

Ferienwohnungen und Ferienräume sollen im gesamten 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 stadtweit auch planungsrechtlich geschützt und gesichert werden.

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 Freizeitwohnegelegenheiten (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.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachgestaltung

Um das charakteristische Erscheinungsbild und die städtebauliche Qualität des Straßenzuges zu erhalten, ist es erforderlich, im Bebauungsplan die Dachform entsprechend festzulegen. Die vorherrschenden Sattel- und Walmdächer prägen maßgeblich das Ortsbild und tragen zur gestalterischen Einheitlichkeit sowie zur Identität des Quartiers bei. Durch die ausschließliche Zulässigkeit dieser Dachformen wird sichergestellt, dass Neu- und Umbauten sich harmonisch in das bestehende Stadtbild einfügen und das architektonische Gesamtbild des Straßenzuges erhalten bleibt. Moderne oder abweichende Dachformen würden den gestalterischen Zusammenhang stören und die städtebauliche Qualität nachhaltig beeinträchtigen. Daher ist die Beschränkung auf Sattel- und Walmdächer aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen geboten.

9. Sonstige Planungsbelange

9.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind folgende Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 (2) Satz 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz gelistet:

- Rickenbacher Straße 16
- Rickenbacher Straße 18

Auf die zeichnerische Darstellung in der 2. Änderung des BP Nr. 37 wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet. Auskünfte zum Denkmalschutz erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Lindau in der Bregenzer Straße 8. Die geänderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf diese Gebäude und das Bodendenkmal, da bauliche Veränderungen nicht Gegenstand des Planverfahrens sind.

Andere Planungsbelange (technische und soziale Infrastruktur, Naturschutz, Wasserschutz) sind im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht relevant.

9.2 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.

10. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches der 2. Änderung: 1,71 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	1,71 ha	100
Art der baulichen Nutzung		
Mischgebiet Typ 1 (MI 1)	0,92 ha	53,86
Mischgebiet Typ 2 (MI 2)	0,53 ha	30,78

Tabelle 1 Flächenbilanz

Diese Begründung wurde vom Stadtbauamt Lindau (B), Abt. Stadtplanung, Umwelt und Vermessung ausgearbeitet.

Lindau (B), den 08.09.2025