

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB

zum Bauungsplan Nr. 38 "Bäuerlinshalde", 1. Änderung "Ferienwohnungen"

Die Bauungsplanänderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01.06.2024 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Des Weiteren wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 3 und 4 BauGB).

Entsprechend § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bauungsplan nach Rechtskraft eine *Zusammenfassende Erklärung* mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
- der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- der geprüften Planungsalternativen

beizulegen.

1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

In den letzten beiden Jahren gingen im Stadtbauamt Lindau vermehrt Bauanträge und Anfragen zur Genehmigung von Ferienwohnungen für das gesamte Stadtgebiet ein. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ist bereits für große Teile der Insel und für Teile von Schachen über Bauungspläne geregelt. Nun sollen Ferienwohnungen auch im Wannental in Reutin über Bauungspläne geregelt werden.

Das Wannental besteht dabei aus dem Wirkungszusammenhang dreier zu ändernder Bauungspläne (1. Änderung BP Nr. 38, 7. Änderung BP Nr. 55 und 1. Änderung BP Nr. 55a) sowie dem neu aufzustellenden Bauungsplan Nr. 136. Der Bereich wurde ausgewählt, da aufgrund der bevorzugten touristischen Lage bei guter Erschließung weitere Nutzungsänderungen zu erwarten sind.

Für die Abgrenzung des Bauungsplans Nr. 38 "Bäuerlinshalde", 1. Änderung "Ferienwohnungen" wird auf die Abgrenzung des Ursprungsbaueungsplanes zurückgegriffen. Dieser stammt aus dem Jahr 1958, als es noch kein Bundesbaugesetz und auch keine bayerische Bauordnung gab. Er besteht aus einem zeichnerischen Teil und fünf textlich festgesetzten Baubeschränkungen. Betreffend der Art der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung Wohngebäude festgesetzt, in den textlichen Baubeschränkungen wird weiter konkretisiert, dass die Errichtung von Gebäuden für Produktions- und Fertigungsbetriebe nicht zulässig ist. Der Einbau gewerblicher Räume kann zugelassen werden, soweit sich dieser mit dem Charakter eines bevorzugten Wohngebietes vereinbaren lässt.

In der 1. Änderung soll nun die bisherige zeichnerische und textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO festgesetzt werden. Ziel ist es dabei, den aktuellen Anforderungen von wohnungsnahen Arbeits- und Versorgungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ sollen durch ein engeres Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten vermeidbare Wege verhindert bzw. verkürzt werden. Nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe ergänzen und konkretisieren den bisherigen Nutzungskatalog.

Als nicht zulässig wurden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden, Gastronomie, Gartenbaubetriebe und Tankstellen festgesetzt. Auch Ferienwohnungen und Ferienräume sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Jegliche Form von Dauerwohnen soll stadtwweit planungsrechtlich geschützt und gesichert werden.

Für die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnungen besteht eine Genehmigungspflicht bei der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Lindau, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Der Nachweis der Belegung der Wohnung ist über mindestens ein Jahr zu führen und vorzulegen. Aus städtebaulicher Sicht sollen keine weiteren Nebenwohnungen genehmigt werden, wenn dadurch eine Dauerwohnung bzw. ein genehmigtes touristisches Übernachtungsangebot entfällt oder eine Dauerwohnung nicht geschaffen wird.

2. Verfahrensablauf

Die Aufstellung der 1. Änderung "Ferienwohnungen" des Bebauungsplans Nr. 38 "Bäuerlinshalde" der Stadt Lindau (B) erfolgte im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren inkl. Durchführung einer Umweltprüfung. Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens stellt sich wie folgt dar:

- | | |
|----------------------------|--|
| 27.09.2023 | Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Aufstellung der Bebauungsplanänderung, billigt den Vorentwurf und beschließt die frühzeitige Offenlage gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. |
| 23.10.2023 -
24.11.2023 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadtverwaltung sowie Planauslage im Stadtbauamt. |
| 20.10.2023 -
24.11.2023 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (schriftlich). |
| 31.01.2024 | Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) behandelt die eingegangenen Anregungen der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Entwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. |

- 19.02.2024 - Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
22.03.2024 durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadtverwaltung sowie Planauslage im Stadtbauamt.
- 15.02.2024 - Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
22.03.2024 öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (schriftlich)
- 15.05.2024 Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) behandelt die im Rahmen der formellen Beteiligung eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

3. Umweltbelange / Eingriffsregelung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde, wie gesetzlich vorgeschrieben, eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Umweltbericht ist dargelegt, welche Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Hierfür wurden die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben und bewertet, sowie deren Wechselwirkungen ermittelt.

Durch die 1. Änderung "Ferienwohnungen" des Bebauungsplans Nr. 38 "Bäuerlinshalde" mit den veränderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Deswegen sind keine Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ein Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich ebenfalls nicht. Die detaillierten Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Regierung von Schwaben weist auf die aktualisierte LEP-Teilfortschreibung hin. Der Text der Begründung wurde entsprechend aktualisiert.

Die untere Naturschutzbehörde stellt fest, dass der Umweltbericht nachvollziehbar und vollständig ist.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten gibt allgemeine fachliche Empfehlungen und Hinweise, die im Rahmen von Baugenehmigungen im Plangebiet relevant werden.

Der Bund für Naturschutz wünscht sich den Ausschluss von Nebenwohnungen analog zum Ausschluss von Ferienwohnungen und den Schutz der Grünzüge. Die 1. Änderung schöpft die regulatorischen Möglichkeiten des Baugesetzbuches bereits voll aus. Die unbebauten Flächen werden weiter über den Ursprungsbebauungsplan gesichert.

Die ausführliche Behandlung aller eingegangenen Stellungnahmen ist der Abwägung zu entnehmen.

5. Planungsalternativen

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches. Die Planungsziele beziehen sich auf diesen Bereich, so dass aufgrund dessen kein anders Plangebiet gewählt werden kann. Zum Schutz des Wohnens und der beschriebenen städtebaulichen Ziele sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des öffentlichen Baurechtes nötig. Andere Instrumente (Gewerberecht, Nachbarrecht, Privatrecht) stehen der Stadtverwaltung zur Bindung Privater nicht zur Verfügung.

6. Zusammenfassung

Die 1. Änderung "Ferienwohnungen" des Bebauungsplans Nr. 38 "Bäuerlinshalde" hat keine Umweltrelevanz, da der Rahmen der baulichen Ausgestaltung (überbaute Fläche, Erschließung, Bauweise etc.) nicht verändert wird. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Lindau, den 04.06.2024



Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin