

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB

zum Bauungsplan Nr. 55 "Westliches Wannental", 7. 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.

Der Ursprungsbauungsplan stammt aus dem Jahr 1969 und setzt als qualifizierter Bauungsplan größtenteils ein Reines Wohngebiet (WR) und im Süden einen kleinen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine mittig gelegene öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz fest.

Reine Wohngebiete (WR) dienen laut BauNVO dem Wohnen, Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Diese Hauptnutzung soll durch geeignete Nutzungen im Sinne der BauNVO ergänzt werden, um auch die Lebensbereiche Arbeiten und Freizeit eng zu verzahnen. Reine Wohngebiete sind nicht mehr zeitgemäß, da sie ein Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Versorgung nicht vorsehen und nicht zulassen. Es besteht das Ziel, den aktuellen Anforderungen von wohnungsnahen Arbeitsmöglichkeiten und an wohnungsnaher Versorgung für eine umweltfreundliche Mobilität gerecht zu werden.

Außerdem kommen Reine Wohngebiete mit Immissionsschutzkonflikten wie auch hier (Landwirtschaft, Verkehrslärm) eher schlecht zurecht.

Es werden zwei Kategorien von Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Im südlichen WA1 sollen versorgende Läden, Gastronomie und Handwerksbetriebe regelmäßig zulässig sein. Im nördlichen WA 2 sollen Läden, Gastronomie und Hotels nicht zugelassen werden können, denn die Erschließung in Hanglage kann den Mehrbedarf hierfür nicht aufnehmen.

In beiden Unterkategorien werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen als nicht zulässig festgesetzt, da sie sich mit dem Charakter des Wohngebietes an dieser Stelle nicht vereinbaren lassen. Ebenso werden Ferienwohnungen und Ferienräume im Plangebiet nicht zugelassen. Ziel ist es, keine weiteren Wohnungen an den gewerblichen Sektor der Vermietung von Ferienwohnungen zu verlieren, um den festgestellten Wohnungsmangel entsprechend der städtebaulichen Ziele nicht weiter zu verschärfen.

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 7. Änderung "Ferienwohnungen" des Bebauungsplans Nr. 55 „Westliches Wannental“ 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 7. Änderung "Ferienwohnungen" des Bebauungsplans Nr. 55 "Westliches Wannental" 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

Bürger 1: Es wird beantragt, das Flurstück 434 als Baugrundstück auszuweisen und es wird um ein Notwegerecht entlang des Flurstückes 429 gebeten. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes ändert die Art der baulichen Nutzung, mit dem Ziel Ferienwohnungen auszuschließen. Die Stellungnahme fordert jedoch eine geänderte Erschließung und die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung. Hierzu liegt kein politischer Beschluss vor und der Antrag wird daher abgelehnt. Ein Notwegerecht kann über die Bauleitplanung nicht gelöst werden.

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 Landratsamt Lindau, technischer Umweltschutz hält die Bezeichnung „Ferienwohnungen“ für irreführend, da neben dem Ausschluss der Ferienwohnungen auch die Art der baulichen Nutzung angepasst wird. Durch diese Änderung ändert sich auch der Schutzanspruch dieser Gebiete, was in der Begründung ergänzt werden sollte. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist das Ziel, Ferienwohnungen im Wannental auszuschließen. Um auf

diesen Wirkungszusammenhang hinzuweisen, wurde diese Bezeichnung gewählt und beibehalten. Die Begründung führt die Absichten und die Gründe für die Änderung der Art der baulichen Nutzung detailliert auf. Auf eine zusätzliche Aufnahme in der Begründung wird verzichtet.

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 7. 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 7. Änderung "Ferienwohnungen" des Bebauungsplans Nr. 55 "Westliches Wannental" 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