

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 55a "Erweiterung Westliches Wannental", 1. Änderung "Ferienwohnungen"

Die Bebauungsplanänderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01.06.2024 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplan 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 Bebauungspläne geregelt. Nun sollen Ferienwohnungen auch im Wannental in Reutin über Bebauungspläne geregelt werden.

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

Für die Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 55a "Erweiterung Westliches Wannental", 1. Änderung "Ferienwohnungen" wird auf die Abgrenzung des Ursprungsbebauungsplanes zurückgegriffen. Das Reine Wohngebiet (WR) des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1990 soll in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der zusätzlichen Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben umgewandelt werden.

Ziel ist es, den aktuellen Anforderungen von wohnungsnahen Arbeitsmöglichkeiten und Versorgung für eine umweltfreundliche Mobilität gerecht zu werden. Im Sinne der „Stadt der

kurzen Wege“ sollen durch ein engeres Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Versorgung vermeidbare Weg verhindert bzw. verkürzt werden. Als Ausnahme können nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, wenn Struktur, Lage auf dem Baugrundstück, Erschließung und Störcharakter mit dem WA vereinbar sind.

Um nicht in Widerspruch zur 1990 festgesetzten Anzahl der Wohnungen zu kommen, wird die frühere Festsetzung 3.1 aufgehoben. Betriebe des Beherbergungswesens, Läden, Gastronomie, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden 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 1. Änderung "Ferienwohnungen" des Bebauungsplans Nr. 55a „Erweiterung 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 1. Änderung "Ferienwohnungen" des Bebauungsplans Nr. 55a "Erweiterung 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

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 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 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. 55a " Erweiterung 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