

Bebauungsplan Nr. 68 "Aeschacher Ufer", 2. Änderung "Ferienwohnungen" | Abwägungstabelle

1. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 25.09.2024 fand in der Zeit vom 07.10.2024 bis 08.11.2024 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Lindau (B) vorgebracht werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit ging zum Entwurf mit Stand vom 25.09.2024 eine Stellungnahmen ein.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.0	Einwender 1, Schreiben vom 17.10.2024	<p>mit großer Sorge haben wir die Bekanntmachung Nr. 68 , Ferienwohnungen am Aeschacher Ufer‘ zu Kenntnis genommen. Ende dieses Monats zieht der aktuelle Mieter aus meinem kleinen 1,5-Zimmer Appartement mit der Adresse Am Alpengarten xxx aus. Seit langer Zeit hatte ich darauf gewartet, denn mein Plan ist und war es die Wohnung so zu nutzen, dass sie primär meinen Kindern und Enkelkindern die Möglichkeit bietet, mich jederzeit unkompliziert in Lindau zu besuchen und mich zu unterstützen.</p> <p>Aus persönlichen Gründen bin ich auf ihre Hilfe angewiesen. So ist gewährleistet, dass sie mit ihren Familien regelmäßig hier vor Ort sein können. Gerade der Umgang mit den vier Enkelkindern ist in der aktuellen Zeit beson-</p>	<p>Die Stellungnahme und Bedenken gegenüber der geplanten Bebauungsplanänderung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die persönliche Argumentation und die Bedenken im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung sind nachvollziehbar und aus dieser Perspektive berechtigt.</p> <p>Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Ferienwohnungen“ wird das Ziel verfolgt, Dauerwohnen zu stärken und Wohnungen aller Größen und</p>	Es erfolgt keine Planänderung.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>ders wichtig für mich. Meine Kinder können auf Grund ihrer Arbeit und Familien nicht permanent in Lindau leben. Eine permanente Neuvermietung im klassischen Sinne stellt daher leider keine Option für uns dar. Damit die Wohnung in den Zeiten, in denen meine Kinder und Enkelkinder nicht in Lindau sein können, nicht leer steht und damit sie nicht zu einem finanziellen Risiko für mich wird, war mein Plan, die Wohnung auch als Ferienwohnung anzubieten. Die lange geplante, für mich persönlich sehr wichtige, Nutzungsart der Wohnung sehe ich durch die o.g. Bekanntmachung in Gefahr. Ich bin mir der Hintergründe, die zu der Entscheidung in Bezug auf Ferienwohnungen am Aeschacher Ufer geführt haben durchaus bewusst und kann diese gut nachvollziehen. Unter spezieller Berücksichtigung meiner persönlichen Situation möchte ich Sie dennoch freundlich um Erlaubnis bitten, die Wohnung, wie lange geplant zukünftig als Ferienwohnung anbieten zu dürfen. Anderenfalls käme die Wohnung ebenfalls nicht auf den freien Mietmarkt. Wir hoffen sehr, dass Sie unter den genannten Umständen den Nutzen einer Erlaubnis zur Vermietung als Ferienwohnung für beide Seiten sehen.</p> <p>Für Rückfragen und weitere Details zu meiner Situation</p>	<p>Preislagen im Geltungsbereich vorzuhalten. Hierfür werden zum einen Ferienwohnungen ausgeschlossen, zum anderen werden auch Zweitwohnungen als unzulässig festgesetzt. Betrachtet man die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 68, wird deutlich, dass auch derzeit keine allgemeine Zulässigkeit für Ferienwohnungen, welche zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zählen, besteht. Eine Ausnahme kann nur dann gewährt werden, wenn der Gebietscharakter durch die zunehmenden gewerblichen Nutzungen nicht so stark beeinträchtigt wird, dass das allgemeine Wohngebiet diesem Charakter nicht mehr entspricht. Somit bestand auch in den Jahren vor dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung kein Rechtsanspruch auf die Genehmigung einer Nutzungsänderung zu einer</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>oder der Wohnung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Herzlichen Dank vorab für Ihr Verständnis.</p>	<p>Ferienwohnung.</p> <p>In den letzten Jahren gingen im Stadtbauamt Lindau vermehrt Bauanträge und Anfragen zur Genehmigung von Ferienwohnungen für das gesamte Stadtgebiet ein, insbesondere für die südlichen Bereiche Aeschachs. Bereits im Jahr 2019 wurde mit der Bebauungsplanänderung Nr. 86, 11. Änderung „Art der baulichen Nutzung“ begonnen, Ferienwohnungen für die Insel zu steuern, für den Bereich Wannental wurden die Bebauungsplanänderungen kürzlich beschlossen, die Bebauungspläne sind bereits rechtskräftig. Es besteht für das gesamte Stadtgebiet die politische Absicht der Steuerung und Eingrenzung von Ferienwohnungen.</p> <p>Dem Wohnraummangel kann auf verschiedenen Ebenen begegnet</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>werden. Der Neubau stellt hierbei eine wesentliche Säule dar. Jedoch auch der Bestand und die Steuerung des Bestands hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzungen tragen zur Verringerung des Wohnraummangels bei.</p> <p>Die Änderungen betreffen überwiegend allgemeine Wohngebiete, in denen Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzungen per se nur eine untergeordnete Nutzung darstellen dürfen. Das Wohnen soll an diesen Standorten gestärkt werden. Bestandsanalysen haben ergeben, dass das derzeitige Angebot an Ferienwohnungen in Lindau als ausreichend erachtet wird und daher steuernd und regulierend einzugreifen ist.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bebauungsplanänderung im Einzelfall nicht den beabsichtigten Nutzungsinteressen der</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>Eigentümern und Eigentümerinnen entspricht. Im Zuge der Abwägung der in den Abwägungsprozess eingestellten Belange wird der Steuerung der Gesamtentwicklung der Anzahl und Verteilung von Ferienwohnungen im Gebiet Aeschach und dem Stärken des Wohnens sowie Vorhalten von Wohnungen in allen Größen und Preisklassen ein größeres Gewicht beigemessen, als der individuellen gewerblichen Ausschöpfung von Nutzungsmöglichkeiten von zum Dauerwohnen konzipierten Immobilien. Es erfolgt keine Planänderung.</p>	

2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Unterlagen zur förmlichen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 01.10.2024 an insgesamt 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Regierung von Schwaben; Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 11.10.2024 (ohne Einwendungen)
- Regierung von Schwaben; Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 08.10.2024 (ohne Einwendungen)
- Regionaler Planungsverband Allgäu; Schreiben vom 14.10.2024 (ohne Einwendungen)
- Landratsamt Lindau, Fachbereich Immissionsschutz; Schreiben vom 02.10.2024 (ohne Einwendungen)
- Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 10.10.2024 (ohne Einwendungen)
- Stadtwerke Lindau GmbH & Co. KG, Energie und Wasser / Telekommunikation; Schreiben vom 22.10.2024 (ohne Einwendungen)
- Staatliches Bauamt Kempten; Schreiben vom 16.10.2024 (ohne Einwendungen)
- Industrie- und Handelskammer Lindau, Schreiben vom 29.10.2024 (ohne Einwendungen)
- Stadt Tett nang; Schreiben vom 29.10.2024 (ohne Einwendungen)
- Gemeinde Achberg; Schreiben vom 25.10.2024 (ohne Einwendungen)
- Gemeinde Bodolz; Schreiben vom 29.10.2024 (ohne Einwendungen)
- Gemeinde Wasserburg; Schreiben vom 08.11.2024 (ohne Einwendungen)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (keine Stellungnahme)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. (keine Stellungnahme)
- Feuerwehr Lindau, Hauptfeuerwache (keine Stellungnahme)
- Landespolizeiinspektion (keine Stellungnahme)
- Zweckverband für Abfallwirtschaft (keine Stellungnahme)
- Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden (keine Stellungnahme)
- Stadtheimatpflege (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Wasserburg (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Kressbronn a. B. (keine Stellungnahme)

- Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Weißensberg (keine Stellungnahme)

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Stadt Lindau wie folgt geprüft und abgewogen:

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.0	Wasserwirtschaftsamt , Schreiben vom 07.11.2024	<p>gegenüber den o.g. Bebauungsplan-Änderungen (Fassung jeweils vom 25.09.2024)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nr. 57 „Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg“, - Nr. 68 „Aeschacher Ufer“, und - Nr. 138 „Südlich Holdereggengasse“ <p>bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Wie bereits in unseren Stellungnahmen vom 15.05.2024 zu den o.g. Bauleitplanverfahren erläutert, sind durch den beabsichtigten Ausschluss der Nutzungsart „Ferienwohnungen“ keine konkreten wasserwirtschaftliche Belange betroffen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Mitteilung, dass die in unseren Stellungnahmen vom 15.05.2024 übermittelten allgemeinen fachlichen Empfehlungen und Hinweise bei ggf. erfolgenden Baugenehmigungen berücksichtigt werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

3. Planänderungen

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Trägerbeteiligung müssen keine Planänderungen und -ergänzungen gegenüber dem Entwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 25.09.2024 vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan und die Begründung für den Satzungsbeschluss erhalten das Fassungsdatum 19.02.2025.