

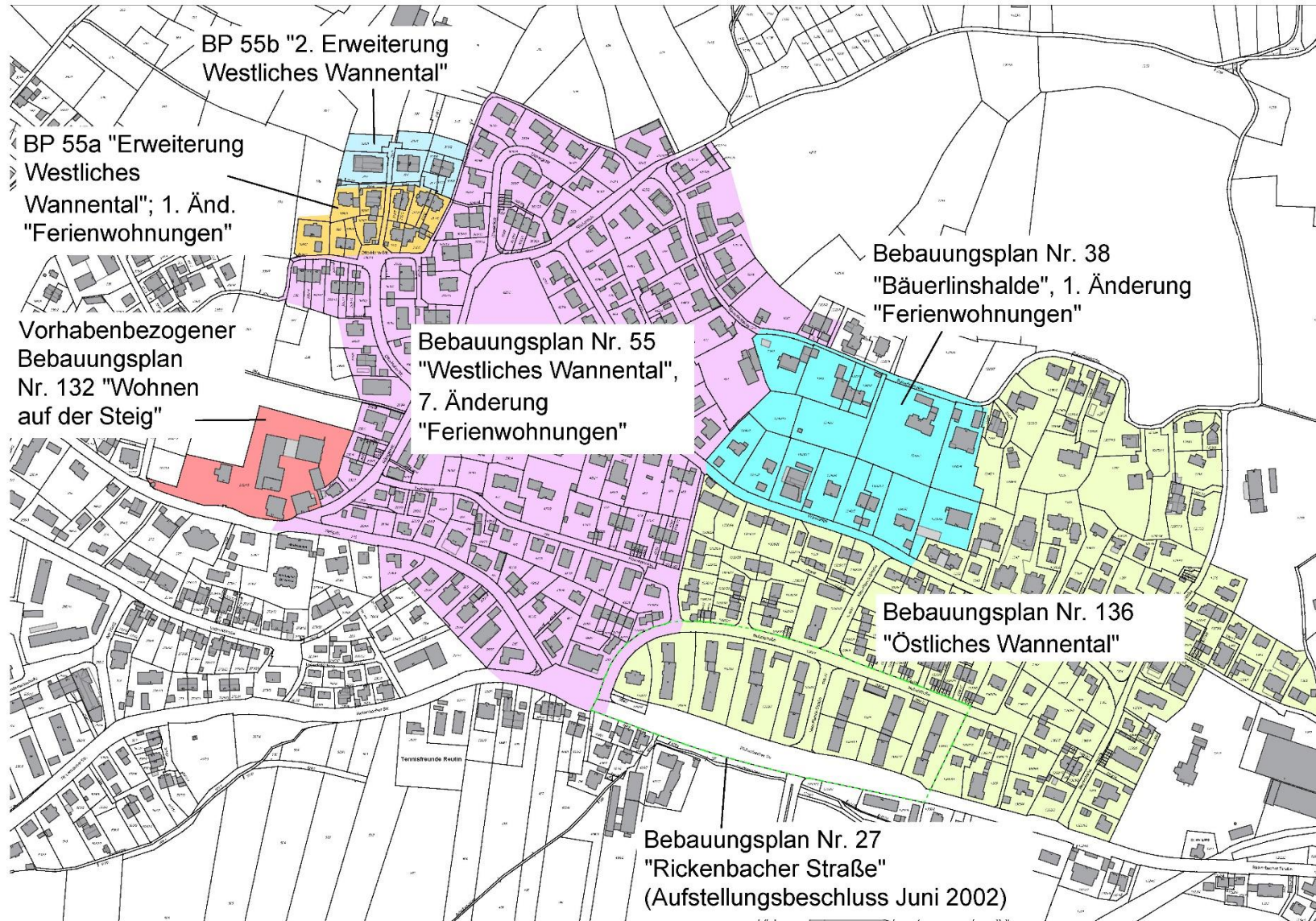


Stadt Lindau (B)
Stadtrat
Öffentliche Sitzung
Mittwoch, 27.09.2023

TOP ö5

BP Nr. 55 „Westliches Wannental“, 7. Änderung „Ferienwohnungen“
Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes sowie Auslegungsbeschluss

1. Übersicht – Wirkungszusammenhang im Wannental



TOP ö5 – Bebauungsplan Nr. 55, 7. Änderung „Ferienwohnungen“



1. Übersicht – Wirkungszusammenhang im Wannental

- Mischung aus 4 Bebauungsplänen und unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB
 1. BP Nr. 55 „Westliches Wannental“
 2. BP Nr. 55a „1. Erweiterung Westliches Wannental“
 3. BP Nr. 55b „2. Erweiterung Westliches Wannental“
 4. BP Nr. 38 „Bäuerlinshalde“
- BP Nr. 55b schließt Ferienwohnungen bereits aus, daher ist eine Änderung nicht notwendig.
- Die 3 anderen Bebauungspläne sollen geändert werden, um Ferienwohnungen auszuschließen.
- Für den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB soll der einfache BP Nr. 136 „Östliches Wannental“ aufgestellt werden, um hier Ferienwohnungen ebenfalls auszuschließen.

1. Übersicht – Was sind Ferienwohnungen?

Definition von Ferienwohnungen in § 13a BauNVO geregelt:

1. Räume oder Gebäude, mit
2. ständig wechselndem Nutzerkreis
3. gegen Entgelt
4. für eigene Häuslichkeit geeignet und bestimmt
5. in der Regel: nicht störender Gewerbebetrieb
6. Alternativ (§13a Satz 2 BauNVO):
im WA einzelne Räume werden Hotels zugeordnet oder
im WR einzelne Räume werden kleinen Hotels zugeordnet

2. Bestandsplanung des BP Nr. 55 „Westliches Wannental“

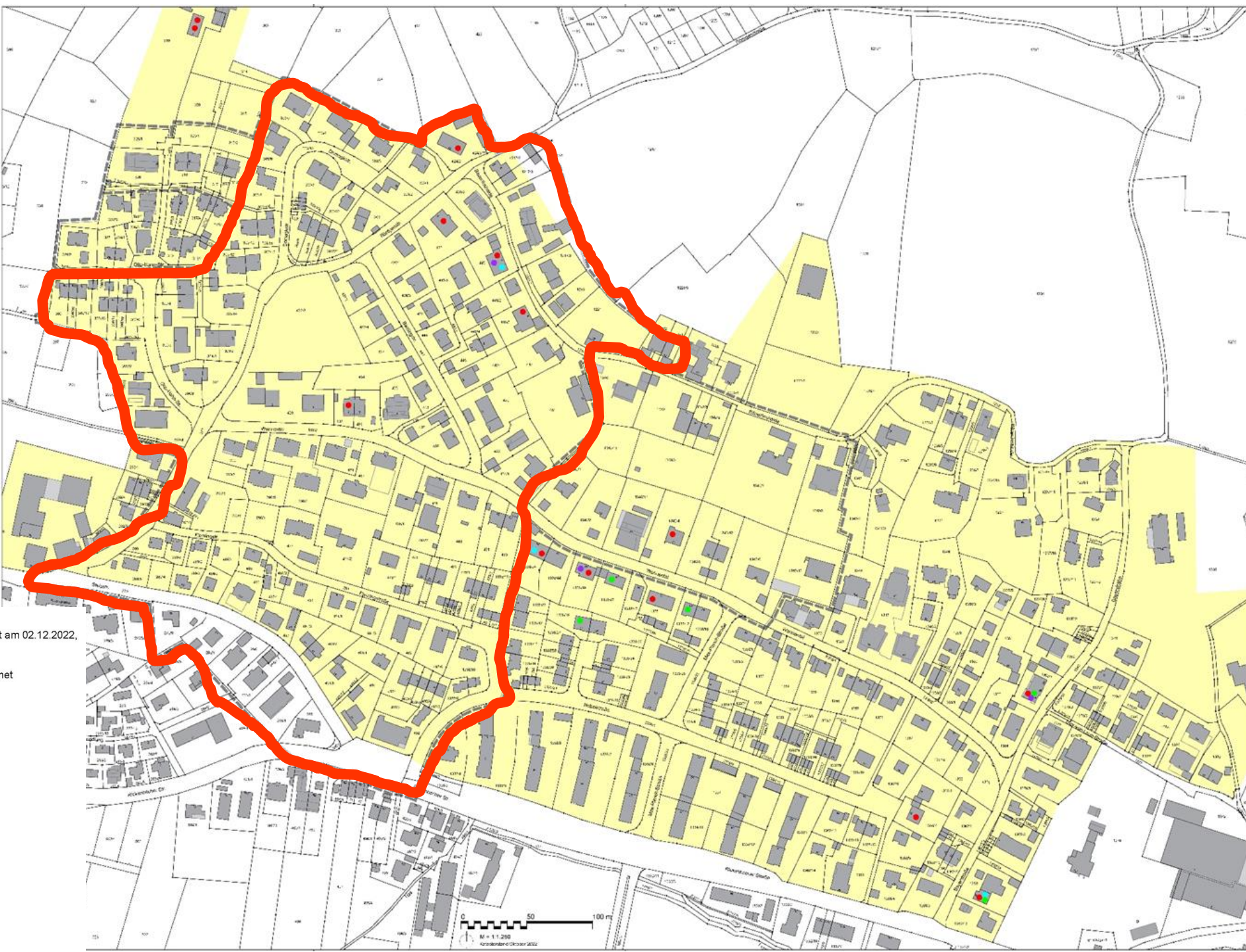
- Ursprungsplan aus dem Jahr 1969
- Legt größtenteils ein WR fest
- Im Süden einen kleinen Teil WA und
- Zentral eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz

3. Bestandsaufnahme

Legende

- Gebäude mit einer oder mehreren Ferienwohnungen nach Erhebung vor Ort am 02.12.2022, 06.12.2022 und 08.12.2022
- Gebäude mit einer oder mehreren Ferienwohnungen nach Angebot im Internet abgefragt im Januar 2023 auf www.lindau.de
- Gebäude mit einer oder mehreren Ferienwohnungen nach sonstigen Seiten im Internet , abgefragt zwischen 05.12.2022 und 09.12.2022
- Gebäude mit genehmigten Ferienwohnungen
- Lage nicht eindeutig
- Abgrenzung des Untersuchungsbereiches

Grenze der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne



4. Neue Festsetzungen – WA 1

1. **WA 1 Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO, § 4 BauNVO i.V.m. § 13 BauNVO, § 13a BauNVO)

1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch keine Ferienwohnungen und
- Räume für freie Berufe.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn sie keine Räume nach § 13a Satz 2 BauNVO enthalten und
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
- Ferienräume nach § 13a Satz 2 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise und
- Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise.

4. Neue Festsetzungen – WA 2

WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO, § 4 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO, § 1 Abs. 8 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO, § 13 BauNVO)

2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Räume für freie Berufe.

2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch keine Ferienwohnungen und
- Anlagen für Verwaltungen.

2.3 Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Ferienräume nach § 13a Satz 2 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise und
- Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise.

4. Neue Festsetzungen – Nebenwohnungen

Für die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung 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.

Gemäß § 245c (2) Satz 2 BauGB gilt diese Regelung nicht, wenn die Nutzung der Nebenwohnung vor dem 13. Mai 2017 aufgenommen worden ist. Die Nutzungsaufnahme ist in diesem Fall der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Aufstellung der 7. Änderung „Ferienwohnungen“ des Bebauungsplanes Nr. 55 „Westliches Wannental“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
2. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) billigt den Vorentwurf der 7. Änderung „Ferienwohnungen“ des Bebauungsplanes Nr. 55 „Westliches Wannental“ mit dem Stand vom 21.07.2023.
3. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.