



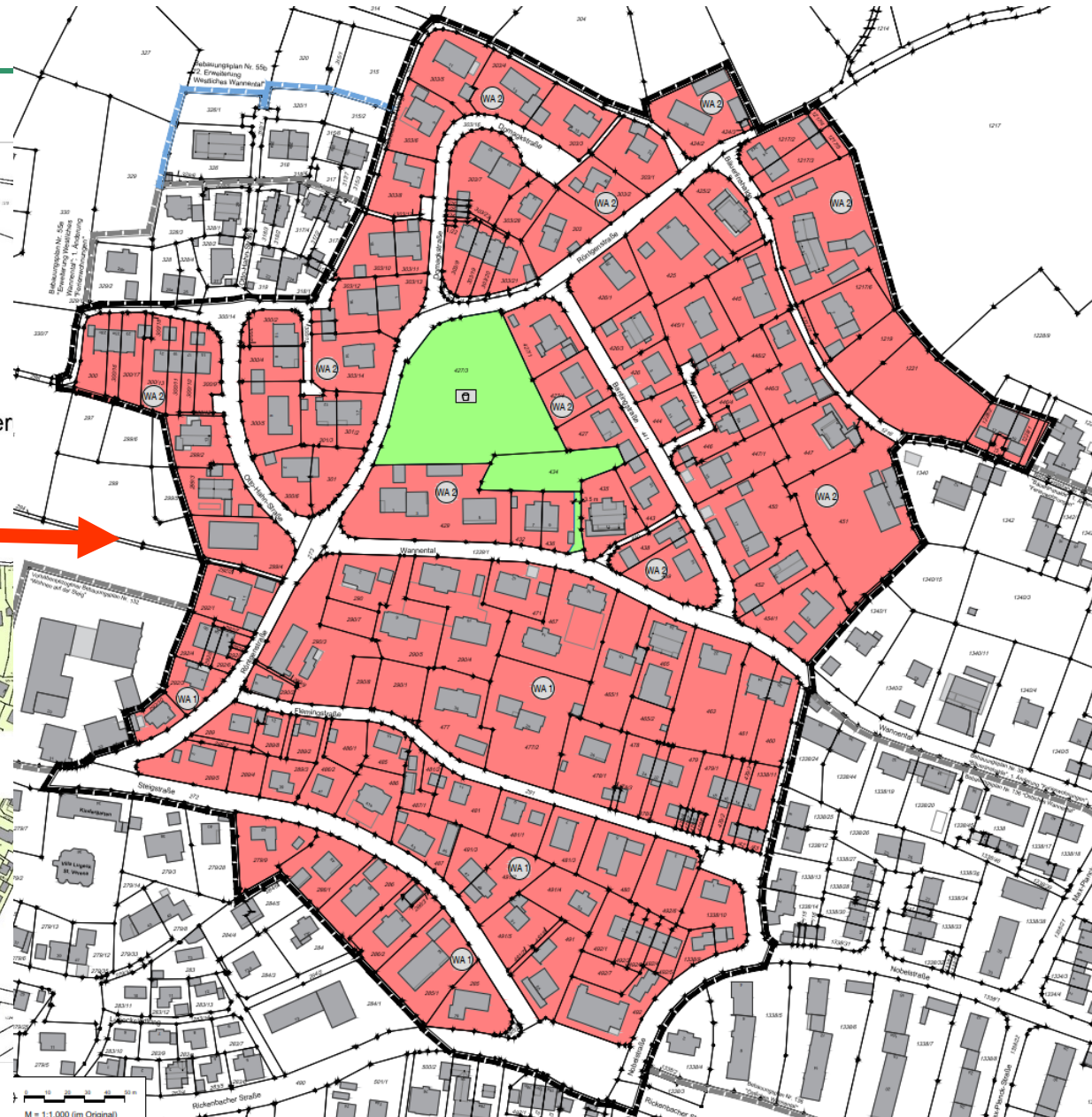
Stadt Lindau (B)
Stadtrat
Öffentliche Sitzung
Mittwoch, 31.01.2024

TOP ö 11

BP Nr. 55 „Westliches Wannental“, 7. Änderung „Ferienwohnungen“

- Abwägung der Stellungnahmen
- Billigung des Entwurfes zu Bebauungsplanänderung
- Beschluss zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

1. Bebauungspläne im Wannental



TOP ö 11 – Bebauungsplan Nr. 55, 7. Änderung „Ferienwohnungen“



2. Einwendungen aus der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung fand vom 23. Oktober bis 24. November 2023 statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen zum Vorentwurf mit Stand vom 21.07.2023 keine Stellungnahmen ein

3. Einwendungen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belage

Stellungnahmen ohne Einwände

- Regionaler Planungsverband Allgäu; Schreiben vom 21.11.2023
- Amt für Ländliche Entwicklung, Schreiben vom 24.11.2023
- Landratsamt Lindau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 16.11.2023
- Staatliches Bauamt Kempten, Schreiben vom 21.11.2023
- Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 17.11.2023

Keine Stellungnahme

- Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Feuerwehr Lindau – Hauptfeuerwache
- Landespolizeiinspektion
- Stadtwerke Lindau GmbH & Co. KG, Bereich Energie & Wasser
- Stadtwerke Lindau GmbH & Co. KG, Bereich Telekommunikation
- Zweckverband für Abfallwirtschaft
- Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden
- Stadtheimspflege

3. Einwendungen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Beläge

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
1.0	Regierung von Schwaben , Schreiben vom 07.11.2023	<p>o. a. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.</p> <p>Wir geben den Hinweis, dass am 01. Juni 2023 die LEP-Teilfortschreibung in Kraft getreten ist (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W) und bitten dies im Begründungsentwurf entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Die verbindliche LEP-Teilfortschreibung kann auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (http://www.stmwi.bayern.de - Menü: Landesentwicklung - Landesentwicklungsprogramm) eingesehen werden. Auch eine nicht-amtliche Lesefassung des LEP Bayern mit Stand 01.06.2023 ist dort zu finden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Text der Begründung entsprechend aktualisiert.
2.0	Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde , Schreiben vom 24.11.2023	Der Umweltbericht zur Fassung vom 21.07.2023 ist nachvollziehbar und vollständig. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nicht betroffen. Anregungen sind nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
3.0	Wasserwirtschaftsamt Kempten , Schreiben vom 24.11.2023	<p>gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 21.07.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht <u>keine grundsätzlichen Einwände</u>.</p> <p>Die Bebauungsplan-Änderung betrifft nur die Art der baulichen Nutzung: Es soll lediglich die Nutzungsart „Ferienwohnungen“ ausgeschlossen werden, um das Dauerwohnen innerhalb des Geltungsbereichs zu stärken. Das Gebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut; bisherige Festsetzungen bzgl. dem Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise bleiben lt. Umweltbericht komplett unberührt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die enthaltenen Hinweise werden im Rahmen ggf. erfolgreicher Baugenehmigungen berücksichtigt.

3. Einwendungen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Beläge

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Durch diese rein formale Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist keine konkrete wasserwirtschaftliche Betroffenheit erkennbar. Dennoch geben wir folgende <u>allgemeine fachliche Empfehlungen und Hinweise</u>:</p> <p>1. Altlasten Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz Das Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits stark anthropogen überprägt. Für die noch vorhandenen Baulücken, bzw. die nachzuverdichtenden Bereiche bitten wir um Beachtung folgender Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der belebte Oberboden und der ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner ursprünglichen Funktion bzw. Nutzung zuzuführen.- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen, sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.	

3. Einwendungen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Beläge

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplans Allgäu zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.</p> <p>Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.</p> <p>4. Gewässerschutz</p> <p>a) Schmutzwasser</p> <p>Schmutzwasser kann dem Klärwerk der GTL zugeführt und dort den Regeln der Technik entsprechend gereinigt werden.</p> <p>b) Niederschlagswasser</p> <p>Niederschlagswasser ist vorrangig über den belebten Oberboden zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der DWA-Regelwerke M 153 und A 138, bzw. bei Genehmigungsfreiheit (versiegelte Fläche < 1.000 m²) zusätzlich die NWFreiV und die TRENGW zu beachten.</p> <p>Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, empfehlen wir eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein (z.B. aufgrund gering durchlässiger Böden), so ist das anfallende Niederschlagswasser ggf. gedrosselt in oberirdische Gewässer und/oder in Abstimmung mit der Kommune in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.</p>	

3. Einwendungen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Beläge

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Zusätzlich empfehlen wir, auf privaten Grundstücken zur Abflussverzögerung und Pufferung das Niederschlagswasser dezentral in Zisternen zu sammeln und z.B. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Auch pflegeleichte extensive Dachbegrünungen tragen zur naturnahen Regenwasserrückhaltung bei.</p> <p>Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102, sowie für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Hierfür ist beim Landratsamt Lindau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bei befestigten Flächen unter 1.000 m² ist bei Beachtung der TREN OG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG eine erlaubnisfreie Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter möglich.</p> <p>Zur Beurteilung, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, empfehlen wir die Anwendung des Programms BEN (vgl. http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm).</p> <p>5. Oberflächengewässer Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>6. Wild abfließendes Hangwasser Der Geltungsbereich liegt in einer Hanglage, welche wild abfließendes Hangwasser erwarten lässt. Wir weisen darauf hin, dass der natürliche Ablauf des wild abfließenden Wassers weder zum Nachteil für den Ober-</p>	

3. Einwendungen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Beläge

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		Ablauf des wild abfließenden Wassers weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger behindert oder verstärkt werden darf. Wir empfehlen daher, das Hangwasser durch geeignete bauliche Vorkehrungen abzufangen und schadlos abzuleiten.	
4.0	Bund für Naturschutz in Bayern e.V. , Schreiben vom 27.11.2023	<p>nehmen wir im Namen des Landesverbandes Stellung wie folgt:</p> <p>wir begrüßen die Regelungen zur Ausweisung von Ferienwohnungen, da wir darin ein probates Mittel zur Bereitstellung von Wohnraum im Bestand sehen. Es wäre wünschenswert, wenn auch für Zweitwohnungen eine ähnlich effektive Einschränkung geschaffen werden würde. Wir sehen darin ein wirksames Mittel der Nachverdichtung ohne bestehende Grünzüge in Anspruch zu nehmen oder den Siedlungsrand in die freie Landschaft weiter auszudehnen.</p> <p>Der Schutz der klimatisch hoch wirksamen Grünzüge sollte ebenfalls in eine Anpassung der Bebauungspläne in diesem Bereich einfließen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 wurden die regulatorischen Möglichkeiten des Baugesetzbuches zur Regelung von Zweitwohnungen voll ausgeschöpft.</p> <p>Die Festsetzung zur Grünfläche des Ursprungsbebauungsplans bleibt unverändert erhalten und wird bei der Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht von einem Landschaftsfinger berührt.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

3. Einwendungen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belage

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurde eine redaktionelle Änderung in der Begründung unter der Nummer 1.4.1 (Landesentwicklungsprogramm) vorgenommen.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen des Vorentwurfs der Bebauungsplanänderung sind nicht notwendig.

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der Stellungnahmen.
2. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) billigt den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 55 „Westliches Wannental“, 7. Änderung „Ferienwohnungen“ mit Stand vom 31.01.2024.
3. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.