

Bebauungsplan Nr. 55 "Westliches Wannental", 7. Änderung "Ferienwohnungen" | Abwägungstabelle

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 31.01.2024 fand in der Zeit vom 19.02.2024 bis 22.03.2024 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 31.01.2024 eine Stellungnahme ein.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
1.0	Bürger mit Schreiben vom 25.04.2024	<p>In der Sache darf noch einmal darauf hingewiesen werden, dass das Flurstück 434 Wannental der Eheleute ██████ in keinsten Weise dem Kinderspielplatz dient oder für diesen notwendig ist. Dies unabhängig davon, dass der Kinderspielplatz praktisch nicht benutzt wird. Nach wie vor besteht in familiärer Hinsicht ein erheblicher Bedarf unserer Mandantschaft das Flurstück 434 zur Wohnbebauung zu benutzen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird beantragt, den Stadtrat im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Bebauungsplans auch die Anregung vorzulegen, diesen ergänzend dahingehend zu ändern, dass das Flurstück 434 als Baugrundstück ausgewiesen wird.</p> <p>Um kurze Rückbestätigung diesbezüglich wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die 7. Änderung „Ferienwohnungen“ des Bebauungsplanes Nr. 55 „Westliches Wannental“ ändert die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich mit dem Ziel, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen zu steuern.</p> <p>Im Rahmen dieser Stellungnahme wird jedoch beantragt, nicht nur die Art der baulichen Nutzung zu ändern, sondern auch noch das Maß der baulichen Nutzung sowie die Erschließung. Damit würden tiefgreifende Änderungen des Ursprungsbebauungsplanes einhergehen, die nicht das städtebauliche Ziel der 7. Änderung sind. Ziel ist es hier, einen einfachen Bebauungsplan zu erreichen, der sich nur mit der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet befasst und diese reguliert.</p> <p>Aktuell liegt kein politischer Beschluss bzw. Auftrag vor, der die Änderung des Spielplatzes vorsieht.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass zur Erreichbarkeit des vorbenannten Grundstücks ein Notwegerecht geltend gemacht wird. Unsere Mandantschaft möchte derzeit das Flurstück 434 regelmäßig mähen und instand halten. Eine Erreichbarkeit dieses Grundstücks ist in wenigst belastender Weise nur über das Flurstück 427/3 der Stadt Lindau möglich. Vor diesem Hintergrund wird ein Notwegerecht, derzeit zum Zwecke des Mähens geltend gemacht. Das Notwegerecht sollte eine Breite von 2,5 Meter haben und entlang des Flurstücks 429 gehen. Wir dürfen bis zum 17.05.2024 darum ersuchen mitzuteilen, dass dieses Notwegerecht eingeräumt wird.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Der Antrag muss daher abgelehnt werden.</p> <p>Ein Notwegerecht kann im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplanes nicht gelöst werden. Die Geltendmachung dieser Stellungnahme wurde an die Abteilung Liegenschaften weitergeleitet und dort geprüft.</p> <p>Eine Planänderung ergibt sich daraus nicht.</p>

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

Die Unterlagen mit Stand vom 31.01.2024 zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 15.02.2024 an insgesamt 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

### Keine Stellungnahme

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- 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
- Stadtheimatspflege
- Gemeinde Wasserburg (Bodensee)
- Gemeinde Bodolz
- Gemeinde Kressbronn a.B.
- Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell
- Marktgemeinde Hörbranz
- Gemeinde Weißensberg

### Stellungnahmen ohne Einwände

- Regierung von Schwaben, Schreiben vom 18.03.2024
- Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 21.03.2024

- Regionaler Planungsverband Allgäu; Schreiben vom 07.03.2024
- Landratsamt Lindau, Wasserrecht, Schreiben vom 22.02.2024
- Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 15.03.2024
- Gemeinde Achberg, Schreiben vom 23.02.2024
- Gemeinde Tettnang, Schreiben vom 16.02.2024

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

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
1.0	<b>Landratsamt Lindau, Technischer Umweltschutz</b> , Schreiben vom 19.02.2024 sowie 16.11.2023	<p>Keine Bedenken</p> <p>Die Bezeichnung der Bebauungsplanänderung „Ferienwohnungen“ ist irreführend, da suggeriert wird, dass die geplanten Änderungen nur den Ausschluss von Ferienwohnungen beinhalten.</p> <p>Allerdings wird für einen Großteil des Planungsgebiets auch die Art der baulichen Nutzung angepasst. Durch die Ausweisung der bisherigen reinen Wohngebiete als allgemeine Wohngebiete wird der Schutzanspruch dieser Gebiete reduziert. Die Bezeichnung der Bebauungsplanänderung sollte deshalb angepasst und in der Begründung auf diesen Sachverhalt hingewiesen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist das städtebauliche Ziel für das Wannental, bestehend 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 Ferienwohnungen auszuschließen. Im Stadtgebiet Lindau tragen bereits mehrere Bebauungsplanänderungen die Bezeichnung „Ferienwohnungen“, um Ferienwohnungen zu steuern.</p> <p>Um diesen Wirkungszusammenhang zu verdeutlichen wird auch hier die Bezeichnung „Ferienwohnungen“ gewählt. Der Titel kann zwangsläufig nicht alle Änderungen umfassen und gibt meist ein Schlagwort wieder.</p> <p>Wohnen ist die Hauptnutzungsart der Gebäude im Geltungsbereich und soll es auch in Zukunft bleiben. Der Ursprungsbebau-</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
			<p>ungsplan aus dem Jahr 1969 setzt als qualifizierter Bebauungsplan 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 sind nicht mehr zeitgemäß, da sie ein Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Versorgung nicht vorsehen und nicht zulassen. So soll durch die teilweise vom Regelkatalog abweichende Bestimmung von allgemein zulässigen Nutzungen das Plangebiet anziehender für die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten vorzubereiten und damit als Wohnstandort im laufenden Generationswechsel attraktiver zu gestalten. Das Plangebiet soll auf diese Weise innerhalb Lindaus ebenfalls einen Beitrag zur Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten leisten. Es wird dadurch auch davon Abstand genommen, neue Wohnungen im Stadtgebiet durch Neuversiegelungen bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zu schaffen. Dies ist in den Kapiteln 3, 4 und 6 der Begründung ausführlich erläutert und begründet.</p> <p>Von einer weiteren zusätzlichen Aufnahme in die Begründung sowie einer anderen Bezeichnung für die Bebauungsplanänderung wird daher abgesehen.</p> <p>Eine Planänderung ergibt sich daraus nicht.</p>
2.0	<b>Wasserwirtschaftsamt Kempten</b> , Schreiben vom 20.03.2024	<p>gegenüber den o.g. Bebauungsplan-Änderungen (Fassung jeweils vom 31.01.2024)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nr. 38 "Bäuerlinshalde",</li> <li>- Nr. 55 „Westliches Wannental“,</li> <li>- Nr. 55a „Erweiterung Westliches Wannental" und</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung ergibt sich daraus nicht.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
		<p>- Nr. 136 „Östliches Wannental“ bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Durch den beabsichtigten Ausschluss der Nutzungsart „Ferienwohnungen“ sind keine konkreten wasserwirtschaftliche Belange betroffen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Mitteilung, dass die in unseren Stellungnahmen vom 24.11.2023 übermittelten allgemeinen fachlichen Empfehlungen und Hinweise bei ggf. erfolgenden Baugenehmigungen berücksichtigt werden.</p>	

### 3. Planänderungen

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung mussten keine Änderungen oder Ergänzungen im Entwurf zur Bebauungsplanänderung vorgenommen werden.

Die Bebauungsplanänderung und die Begründung für den Satzungsbeschluss erhalten jeweils das Fassungsdatum 15.05.2024.