

Bebauungsplan Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg", 14. Änderung "Ferienwohnungen" | Abwägungstabelle

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanvorentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 26.02.2024 fand in der Zeit vom 08.04.2024 bis 15.05.2024 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Lindau (B) vorgebracht werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen zum Entwurf mit Stand vom 26.02.2024 zwei Stellungnahmen ein.

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|--|--|---|
| 1.0 | Einwender 1, Schreiben vom 14.05.2024 | <p>Wir führen seit 1980 einen Beherbergungsbetrieb mit Hotelzimmern und Ferienwohnungen/Appartements.</p> <p>Um in Zukunft unseren Betrieb weiter entwickeln zu können und immer mit der Zeit zu gehen, ist es für uns wichtig, uns den Wünschen und Bedürfnissen der Gäste anzupassen.</p> <p>Es ist für uns Voraussetzung, in Zukunft flexibel in der Vergrößerung und Neugestaltung des Gebäudes zu bleiben.</p> <p>Wir befürchten Einschränkungen unserer Flexibilität bei Ausbaumaßnahmen auf Grund der geplanten Festsetzung</p> | <p>Die Stellungnahme und der Wunsch den Beherbergungsbetrieb mit Hotelzimmern und Ferienwohnungen/Appartements auch in Zukunft bedürfnisorientiert weiterentwickeln zu können, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dass die Ferienwohnungen nicht in der Bestandsaufnahme erfasst wurden, liegt an der vorgenommenen Klassifizierung als „Betrieb des Beherbergungsgewerbes“ welcher sich von den „nicht stö-</p> | <p>In der Bestandsaufnahme werden die Ferienwohnungen des Beherbergungsbetriebs nachträglich in die Begründung (S.19) aufgenommen.</p> <p>Planänderungen sind nicht erforderlich.</p> |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|--|---|--------------------|
| | | <p>eines Wohngebietes.</p> <p>Anmerkung unsererseits:</p> <p>Wir sind überrascht, dass auf unserem Haus auf Seite 18 siehe Link: BEGRÜNDUNG (stadtlindau.de) unsere Ferienwohnungen nicht eingezeichnet, bzw. nicht markiert sind.</p> | <p>renden Gewerbebetrieben“, unter welche die Ferienwohnungen im Sinne der BauNVO fallen, abgrenzt.</p> <p>Betriebe des Beherbergungsgewerbes, unter die auch die Apartments des Hotels fallen, sind in der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, sofern sie keine Räume nach §13a Satz 2 BauNVO enthalten.</p> <p>Der Ausschluss der Räume nach §13a BauNVO zielt darauf ab, insbesondere Gebäude, welche eine gute Eignung zum Dauerwohnen aufweisen und bisher zum Dauerwohnen genutzt werden, keiner städtebaulich unerwünschten Nutzung zuzuführen bzw. hier das Dauerwohnen zu stärken.</p> | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|--|--------------------|
| | | | Die in der Stellungnahme genannten Apartments, welche Teil des Beherbergungsbetriebes sind, sind baurechtlich im Jahr 1976 als Apartmenthaus genehmigt worden. Somit genießt die derzeitige Nutzung Bestandsschutz. Modernisierungsmaßnahmen sind somit möglich, bei umfangreicheren An- und Neubauten wäre jeweils erneut zu prüfen, ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die jeweilige Nutzung vorhanden sind. Die Errichtung weiterer Ferienwohnungen ist über den Bestandsschutz jedoch nicht abgedeckt. | |
| 2.0 | Einwender 2, Schreiben vom 15.05.2024 | In Lindau bin ich aufgewachsen und zur Schule gegangen, habe erfolgreich mein Abitur abgeschlossen, zum Studium bin ich nach Augsburg gezogen und damit hatte ich als junger Erwachsener Lindau vorerst verlassen. Obwohl ich seit mittlerweile 10 Jahren nicht mehr in Lindau wohne, bin ich mit meiner Heimat sehr verbunden geblieben. Ehrenamtlich bin ich in den letzten 10 Jahren weiterhin dem | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die persönliche Argumentation und die Bedenken im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung sind nachvollziehbar und aus dieser Perspektive berechtigt. Mit der 14. Änderung des Bebau- | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|---|---|--------------------|
| | | <p>ESV Lindau als Skitrainer erhalten geblieben, wofür ich im Winter wöchentlich zurück nach Lindau gependelt bin.</p> <p>Im Jahr 2018 hat sich mir eine ideale Möglichkeit ergeben eine Immobilie in genialer Lage in der Laubeggengasse zu erwerben. Es handelt sich hier um eine 2-Zimmer Neubauwohnung, die Ende 2021 fertiggestellt wurde. Mein ursprünglicher Plan war selbst als Zweitwohnsitz einzuziehen und die Wohnung nebenbei als Ferienwohnung zu vermieten. Aufgrund der damaligen Situation mit Corona, den voraussichtlich fehlenden Einnahmen durch die Zwischenvermietung und den monatlichen Kosten für Zinsen und Tilgung konnte und wollte ich mir das zu dem Zeitpunkt nicht leisten und habe die Wohnung stattdessen preiswert an eine Bekannte vermietet, die ebenfalls eine Lindauerin ist. Meine Mieterin hat sich nun Anfang März aus privaten Gründen dazu entschieden aus der Wohnung auszuziehen.</p> <p>Dies war für mich der ideale Anlass mein ursprüngliches Vorhaben zu verwirklichen die Wohnung teilweise selbst und teilweise als Ferienwohnung zu nutzen. Leider stellte ich dann fest, dass dies aufgrund weniger Tage nicht mehr möglich war. Ich hatte es leider verpasst im Jahr 2018, 2019 und 2020 einen Antrag zur Nutzungsänderung zu</p> | <p>ungsplanes Nr. 57 „Ferienwohnungen“ wird das Ziel verfolgt, Dauerwohnen zu stärken und Wohnungen aller Größen und 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. 57, 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</p> | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|--|---|--------------------|
| | | <p>stellen und mir die Ferienwohnung bereits genehmigen zu lassen. Eine Dauervermietung wäre ja trotz dieser Genehmigung weiter möglich gewesen, doch leider habe ich das verpasst. Wie konnte ich auch ahnen, dass Ferienwohnungen auf dieser Seite der Laubeggengasse ab dem März 2024 verboten werden würden?</p> <p>Ich habe mich mit dem Thema inzwischen ausführlich befasst und kann die Argumentation dieser Maßnahme, Ferienwohnungen durch Änderungen der Bebauungspläne zu verbieten, nicht nachvollziehen.</p> <p>Als Grund für den Verbot wird der Wohnungsmangel genannt. Wenn man sich die Zahlen aber mal anschaut wird ja der Wohnungsmangel nicht durch Ferienwohnungen verursacht, sondern dadurch, dass es nicht genügend Neubauwohnungen gibt. In dem Bereich des Bebauungsplans Nr. 57 werden neun Bestandsferienwohnungen genannt. Würde man diese zurück in den offenen Wohnungsmarkt geben, löst dies ja den Wohnungsmangel nicht. Neubauwohnungen würden dieses Problem zielführend angehen. Entsprechend klingt es sinnvoller Anreize zu schaffen, als mit Verboten auf den Wohnungsmangel zu reagieren.</p> <p>Lindau ist ein schönes Urlaubsziel. Mit dem Tourismus</p> | <p>vor dem Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung kein Rechtsanspruch auf die Genehmigung einer Nutzungsänderung zu einer Ferienwohnung. Im Falle der Genehmigung einer Nutzungsänderung zur Ferienwohnung wäre bei erneutem Dauerwohnen wieder ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen.</p> <p>Die Bestandsaufnahme im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung stellt eine Momentaufnahme dar. In den letzten beiden 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</p> | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|--|--|--------------------|
| | | <p>wird viel Geld verdient. Restaurants, Bodenseeschiffahrt-unternehmen und viele mehr sind auf Touristen angewiesen. Mit dem Verbot für Ferienwohnungen sehe ich hier auch einen Eingriff in den Markt und den offenen Wettbewerb zwischen Hotels, Ferienwohnungen und Plätzen für Wohnmobile. Ein solches Verbot im Bebauungsplan wirkt wie eine sehr langfristige Maßnahme. Woher wissen wir heute welche Urlaubsformen in 10 oder 20 Jahren nachgefragt werden? Bleibt Lindau am Bodensee konkurrenzfähig mit anderen Urlaubsorten, wenn sich der Trend fortsetzt, dass junge Familien im Urlaub lieber auf eine Ferienwohnung als ein Hotel setzen? Ich habe hier meine Zweifel und sehe auch hier eher langfristige Nachteile für den Urlaubsort Lindau.</p> <p>Wenn diese Punkte noch nicht einleuchtend waren hinterfrage ich das Instrument "Verbot durch Änderung im Bebauungsplan" um Ferienwohnungen einzugrenzen. Wieso wird das Verbot im Bebauungsplan benötigt, wenn es doch bereits eine Genehmigungspflicht gibt? Anträge können gut gefiltert und entsprechend abgelehnt werden. Das Zweckentfremdungsverbot hat doch dafür die perfekte Grundlage dafür geschaffen. Meiner Meinung nach ist es richtig gewisse Anträge abzulehnen. Wenn es in einem bestimmten Stadtteil bereits genug Ferienwohnungen gibt,</p> | <p>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 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>Mit der Bebauungsplanänderung soll nicht in den Markt oder Wettbewerb eingegriffen werden, das Erfordernis der Planung ergibt sich aus städtebaulichen Grün-</p> | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|---|---|--------------------|
| | | <p>ist eine Absage einleuchtend. Man kann auch gezielt gewerbliche Ferienwohnungsvermieter ausschließen und deren Anträge ablehnen. Das Modell wird immer beliebter, dass normale Wohnungen angemietet werden, um diese als Ferienwohnungen weiterzuvermieten. Eine Absage ist für ein solches Modell mehr als nachvollziehbar, da hier eine Wohnung tatsächlich vom Wohnungsmarkt verschwindet und den Lindauer Bürgern vorenthalten wird.</p> <p>Zusammenfassend sehe ich mit der geplanten Änderung des Bebauungsplan mit dem Verbot von Ferienwohnungen eine Wertminderung an meiner Immobilie. Die Wohnung war von Anfang an für mich vorgesehen, um trotz entferntem Arbeitsort mit der Heimat verbunden zu bleiben. Dieser Möglichkeit sehe ich mich nun beraubt. Alle Immobilienbesitzer, die vor dem März 2024 einen erfolgreichen Antrag zur Nutzungsänderung gestellt haben, haben hier einen wertvollen Vorteil. Durch das Verbot sind die bestehenden Genehmigungen fast schon mit den Gondolieries in Venedig zu vergleichen, die seit Generationen vererbt werden. Mich interessiert die Tourismusstrategie der Stadt Lindau sehr, wie hier die nächsten 5, 10 und 20 Jahre gedacht wird.</p> <p>Aufgrund der genannten Punkte wünsche ich mir, dass der</p> | <p>den. 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>Wie bereits ausgeführt, gibt es keine „Vorrats“-Nutzungsänderungen für Ferienwohnungen. Entspricht die tatsächliche Nutzung nicht der genehmigten Nutzung ist ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bebauungsplanänderung</p> | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|---|---|--------------------|
| | | <p>Stadtrat die geplanten Änderungen nicht durchsetzt. Gerne möchte ich einen Antrag zur Änderung der Nutzungsart meiner Wohnung stellen. Wenn eine Prüfung unter der Berücksichtigung meiner persönlichen Situation und der Evaluierung des Bedarfs einer Ferienwohnung ergeben würde, dass dies nicht im Sinne der Stadt Lindau ist, akzeptiere ich auch eine Absage gemäß des Genehmigungsverfahrens zum Zweckentfremdungsverbots. Leider hat mir die Bauordnung Verwaltung Lindau mitgeteilt, dass alle Neuanträge mit dem Hintergrund der geplanten Bebauungsplanänderung abgelehnt werden.</p> <p>Gerne stehe ich Ihnen zum Austausch bereit. In den letzten Wochen habe ich mir viele Gedanken gemacht, wie man hier eine bessere Situation für alle Parteien herbeiführen kann. Ich bedanke mich an dieser Stelle für die Möglichkeit, dass zumindest eine Beteiligung mit den Bürgern und damit diese Nachricht an Sie, die Vertreter der Bürger, möglich ist.</p> | <p>im Einzelfall nicht den beabsichtigten Nutzungsinteressen der Eigentümer*innen entspricht. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist 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 beizumessen, als der individuellen gewerblichen Ausschöpfung von Nutzungsmöglichkeiten einer zum Dauerwohnen konzipierten Immobilie.</p> | |

2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterlagen zur frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 05.04.2024 an insgesamt 17 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 23.04.2024 (ohne Einwendungen)
- Regierung von Schwaben; Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 16.04.2024 (ohne Einwendungen)
- Regionaler Planungsverband Allgäu; Schreiben vom 14.05.2024 (ohne Einwendungen)
- Amt für ländliche Entwicklung; Schreiben vom 06.05.2024 (keine Einwendungen)
- Landratsamt Lindau, Fachbereich Immissionsschutz; Schreiben vom 07.05.2024 (keine Einwendungen)
- Stadtwerke Lindau GmbH & Co. KG, Energie und Wasser / Telekommunikation; Schreiben vom 11.04.2024 (keine Einwendungen)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde (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)
- Stadtheimatspflege (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 | Beschlussvor-schlag |
|-----|---|---|--|---|
| 1.0 | Staatliches Bauamt, Schreiben vom 14.05.2024 | Wir gehen davon aus, dass durch die Änderungen des Bebauungsplanes keine, für die straßenbauliche Beurteilung relevanten Mehrfrequentierung in den Einmündungsbereichen der städtischen Straßen in die Staatsstraße 2375 entsteht. Insofern bestehen gegen die Änderungen keine Einwände. Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Änderung des Bebauungsplanes veranlasst wären, sind von Vorhabenträger, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Staatsstraße 2375. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. | Eine Planänderung ist nicht erforderlich. |
| 2.0 | Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 15.05.2024 | Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 26.02.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. 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 gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan (bzw. dessen bisherigen Änderungen) komplett unverändert. Durch diese rein formale Änderung der Festsetzung der Art der | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die enthaltenen Hinweise werden im Rahmen ggf. erfolgreicher Baugenehmigungen berücksichtigt. | Eine Planänderung ist nicht erforderlich. |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|--|------------------------------|--------------------|
| | | <p>baulichen Nutzung ist keine konkrete wasserwirtschaftliche Betroffenheit erkennbar.</p> <p>Dennoch geben wir folgende allgemeine fachliche Empfehlungen und Hinweise:</p> <p>1. Altlasten</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich innerhalb des Planungsbereichs ganz im südöstlichen Randbereich des Geltungsbereichs auf Flurnr. 576/5 der Altstandort „Tankstelle Nagel in Reutin“ befindet. Dieses Gelände wurde zwar 2010 saniert und aus dem Altlastenverdacht entlassen. Dennoch kann bei baulichen Eingriffen in den Untergrund nicht völlig ausgeschlossen werden, dass dort ggf. noch belastetes Bodenmaterial angetroffen werden kann. Insofern empfehlen wir, etwaige künftige Bodeneingriffe vorab mit dem Landratsamt Lindau und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen.</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>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 zwischenzu- | | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvor-schlag |
|-----|--------------|---|------------------------------|---------------------|
| | | <p>lagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner ursprünglichen Funktion bzw. Nutzung zuzuführen.</p> <p>- 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.</p> <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</p> | | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|---|------------------------------|--------------------|
| | | <p>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> <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 TRENOG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG eine erlaubnisfreie Einleitung in den nächstgelegenen</p> | | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvor-schlag |
|-----|--|---|---|--------------------------------------|
| | | <p>Vorfluter möglich.</p> <p>5. Oberflächengewässer</p> <p>Im Plangebiet selbst sind zwar keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch befindet sich der südöstliche Teil des Geltungsbereichs noch im Überschwemmungsgebiet von extremen Bodenseehochwasser-Ereignissen (Wasserspiegellage HQ extrem = 398,00 m+NN). Wir empfehlen, diese Höhenkote bei etwaigen künftigen Baumaßnahmen bzgl. der Anordnung der Gebäudezugänge und -öffnungen zu beachten.</p> | | |
| 3.0 | <p>Industrie- und Handelskammer Lindau,</p> <p>Schreiben vom 13.05.2024</p> | <p>vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren.</p> <p>Aus Sicht der IHK Schwaben bestehen grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich des Ziels, das unkontrollierte Wachstum von Ferienwohnungen in Lindau einzuschränken, um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan umfasst jedoch auch den Unternehmensstandort des Hotels "Am Rehberg". Dieses Gebiet soll im Zuge der Überplanung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, in dem das Beherbergungsgewerbe nur noch ausnahmsweise zulässig sein wird. Wir weisen darauf hin, dass für den bestehenden Betrieb in jedem Fall der Bestandsschutz greift.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bestandsschutz greift für den bestehenden Beherbergungsbetrieb, dieser deckt jedoch nur Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ab. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen künftig ausnahmsweise zulässig sein, sofern der Gebietscharakter des All-</p> | <p>Es erfolgt keine Planänderung</p> |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|---|--|--------------------|
| | | <p>Darüber hinaus plädieren wir dafür, die Möglichkeiten für eine künftige, markadäquate bauliche Anpassung ohne Ausnahmetatbestand offen zu halten und deshalb Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ohne Räumen nach §13a Staz 2 BauNVO) als zulässig unter Punkt 1.1 einzuordnen, oder eine anderweitige Ausnahmeregelung für das Grundstück des betroffenen Betriebs aufzunehmen.</p> <p>Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken gegen die vorgelegten Planunterlagen.</p> | <p>gemeinen Wohngebietes (WA1) nicht beeinträchtigt wird. Die ausnahmsweise Zulässigkeit wird bei Erweiterungen des bestehenden Beherbergungsbetriebes voraussichtlich greifen, jedoch soll der Ausschluss von Räumen nach §13a BauNVO weiterhin bestehen bleiben, da Gebäude mit einer Raumstruktur, welche zum Dauerwohnen geeignet sind, diesem vorbehalten werden sollen. Die bestehenden und genehmigten Ferienappartments genießen Bestandsschutz.</p> | |

3. Planänderungen

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Trägerbeteiligung müssen keine Planänderungen und -ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 26.02.2024 vorgenommen werden. Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden auf Grundlage interner Überlegungen in den überarbeiteten Bebauungsplan mit Stand vom 25.09.2024 eingearbeitet:

- Festsetzung zum Ausschluss von Zweitwohnungen wurde überarbeitet (statt Genehmigungsvorbehalt Ausschluss als Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung §22 Abs.1 Satz 1 Nr.5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Ergänzung und Anpassung der Begründung