

Bebauungsplan

**„HIMMELREICHWEG“
 1. ÄNDERUNG**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

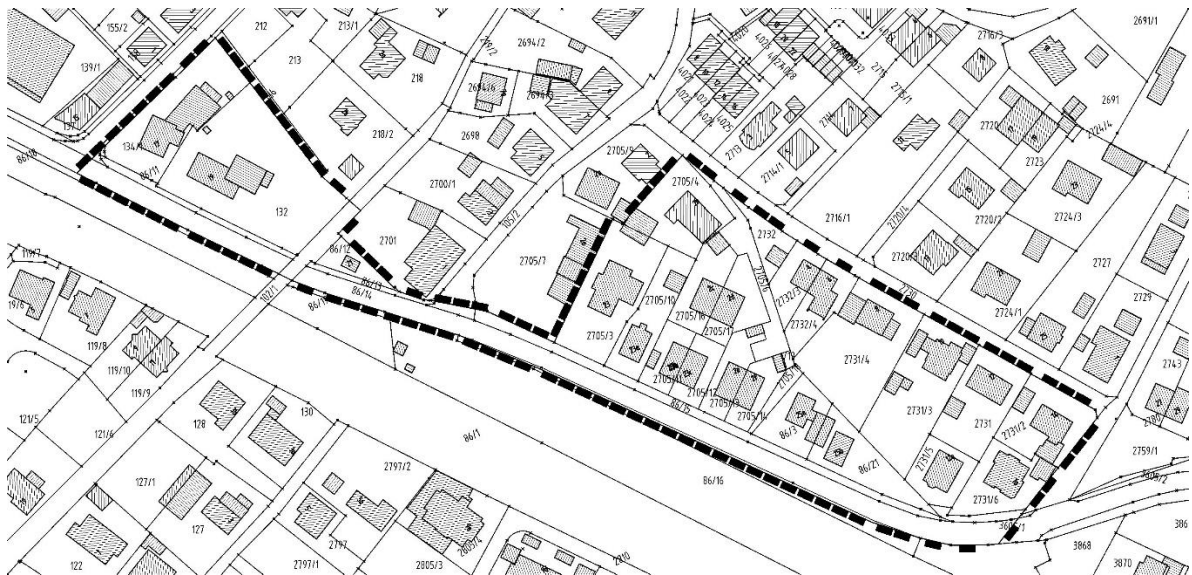
Gemeinde Allensbach
 Gemarkung Allensbach

BEGRÜNDUNG

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn.: 34 Teil, 86/3, 86/11, 86/12, 86/13, 86/15, 86/21, 102/1 Teil, 105/2, 132, 2705/3, 2705/4, 2705/6, 2705/10, 2705/11, 2705/12, 2705/13, 2705/14, 2705/15, 2705/16, 2705/17, 2705/18, 2705/19, 2731, 2731/2, 2731/3, 2731/4, 2731/5, 2731/6, 2732, 2732/3, 2732/4, 3605 der Gemarkung Allensbach.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus nachfolgendem Kartenausschnitt:



Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat in der Sitzung vom 22.03.2022 über das Ferienwohnungsangebot beraten und kommt zum Ergebnis, dass die Gemeinde Allensbach einer touristischen Entwicklung grundsätzlich positiv gegenübersteht. Die Neuerrichtung oder Widmung von Ferienwohnungen wird grundsätzlich begrüßt, solange sich deren Anzahl weiter im festgestellten Rahmen bewegt.

Seit dem Jahr 2010 stagnierte die Entwicklung der Ferienwohnungen und im Jahr 2022 waren 84 Ferienwohnungen und 23 Ferienzimmer vorhanden. Dies entspricht bei einer Wohnungsanzahl von 3747 (Stand 2021 des statistischen Landesamts) einem Anteil von ca. 3 %, bezogen auf die Anzahl der Einwohner von 7120 (Stand 2021) einem Anteil von ca. 1,6%.

Ort	Ferien- wohnun- gen	Einwoh- ner	Anteil	Wohnun- gen	Anteil
Radolfzell	158	31.375	0,50%	16319	0,97%
Litzelstetten	34	3.810	0,89%		
Dettingen-Wallhau- sen	49	4.185	1,17%		
Allensbach	112	7.120	1,57%	3747	2,99%
Dingelsdorf	40	1.710	2,34%		
Reichenau	80	3.203	2,50%	2601	3,08%
Bodman	112	4.432	2,53%	2684	4,17%
Öhningen	160	3.684	4,34%	2787	5,74%
Gaienhofen	164	3.230	5,08%	2152	7,62%

Der Ferienwohnungsanteil in Allenbach liegt im Vergleich zu anderen Kommunen am Untersee noch im unteren Bereich. Aus diesem Grund sieht der Gemeinderat bei Neubauvorhaben einen Anteil von 5% in Allgemeinen Wohngebieten bis 10 % in Mischgebieten bezogen auf die dauerhaft bewohnten Wohnungen als sinnvolle Entwicklungsgröße.

Der aktuell vorliegende Bauantrag eines Bauträgers zum Abbruch eines Wohnhauses und der Neuerichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit 11 Wohneinheiten und 7 Ferienwohnungen, Konstanzer Straße 19, Flst. Nr. 132 überschreitet das vorgenannte Verhältnis erheblich. Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Mischgebiets des seit dem 31.10.2008 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Himmelreichweg“. Entsprechend der Textlichen Festsetzungen sind in diesem Bereich die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig, die in § 6 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig. Damit sind die in der Novelle 2017 zwischenzeitlich in § 13a BauNVO definierten Ferienwohnungen sowohl im Rahmen des § 6 Abs. 2 Nr. 3 als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 als sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Außerdem wurde festgestellt, dass in Ziffer 1.2 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ein redaktioneller Fehler vorhanden ist. Es wurde im Mischgebiet auf die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 statt auf § 6 Abs. 2 BauNVO verwiesen.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof (Urteil vom 28.10.2019 - 4 C 2447/17.N) kommt zum Ergebnis, dass das Überwiegen der Wohnnutzung durch Festsetzungen zur jeweils höchstzulässigen Zahl der Wohnungen und Ferienwohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gewährleistet werden kann. Der Gemeinderat kommt deshalb zur Erkenntnis, dass die Anzahl der zulässigen Ferienwohnungen im Bebauungsplan unzureichend geregelt ist und beschließt eine Klarstellung der Regelung. Für eine verträgliche Entwicklung soll der Anteil der Ferienwohnungen im Mischgebiet auf einen Anteil von 10% bezogen auf die im Gebäude vorhandenen dauerhaft genutzten Wohnungen begrenzt werden. Es soll bei kleineren Bauvorhaben jedoch mindestens 1 Ferienwohnung zulässig sein.

Von der Änderung der zulässigen Anzahl von Ferienwohnungen gehen keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes aus, so dass auch auf eine Untersuchung der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG verzichtet werden kann.

Verfahren

Im Rahmen der Änderung sollen nur die Anzahl der zulässigen Ferienwohnungen geregelt werden. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen unverändert. Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung nach § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Außerdem werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Gemeinderat hat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu geben.

Der Gemeinderat hat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beschlossen, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10 a Abs. 1 BauGB abzusehen.

Verfahrensschritte

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nachgetragen und ergänzt.

In der Sitzung vom 13.12.2022 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Außerdem hat er dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2022 veröffentlicht.

In gleicher Sitzung wurde beschlossen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung war am __.__.2022. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom __.__.2022 bis __.__.2022 statt. Die durch die Planung berührten Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum __.__.2022 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom __.__.2022 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Weitergeltung Bebauungsplan

Soweit sich nicht aus dieser Änderung etwas anderes ergibt, bleiben die Textlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften, sowie der Rechtsplan des Bebauungsplans „Himmelreichweg“, rechtskräftig seit 31.10.2008 unverändert in Kraft.

Änderung der Textliche Festsetzungen

- 1.2 Mischgebiet (MI 1+ MI 2) gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig

Die Anzahl der zulässigen Ferienwohnungen nach §13 a BauNVO wird auf einen Anteil von 10% der dauerhaft bewohnten Wohnungen begrenzt. Bei Gebäuden mit 1 bis 9 dauerhaft genutzten Wohnungen ist eine Ferienwohnung zulässig.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Allensbach 13.12.2022

Bürgermeister:

Stadtplaner:
