

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		01.12.2023	2023/194

VORLAGE zur Sitzung			
Gemeinderat	11.12.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zum Bebauungsplan "Südlich der Hauptstraße III"

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 11.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südlich der Hauptstraße III“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich zwischen der Seestraße West im Süden, dem Wattgraben im Westen, der Hauptstraße im Norden und der Bachstraße im Osten. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,11 ha. Bei dem Gebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich.

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortsmitte, in unmittelbarer Nähe zum Bodenseeufer. Die Gesamtstruktur des Gebietes ist im Bestand geprägt von der allgemeinen Wohnnutzung, von Beherbergungsbetrieben mit insgesamt ca. 162 Betten, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfte des täglichen Lebens.

In der Vergangenheit wurden in dem Planungsgebiet weitere Ferienwohnungen beantragt und errichtet bzw. durch Nutzungsänderungen Wohnungen in Ferienwohnungen umgewandelt. Derzeit liegt zumindest ein weiterer Antrag auf Errichtung von Ferienwohnungen vor. Durch ein Fortschreiten dieser Entwicklung ist eine Verdrängung anderer gewerblicher Nutzungen und eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur in diesem Bereich zu erwarten, da eine Verdrängung und Abwanderung der einheimischen Bevölkerung droht.

Angesichts der in der gesamten Bodenseeregion herrschenden Wohnungsnot, die sich in den letzten Jahren massiv verschärft hat, lassen sich auch die häufig kleineren Ferienwohnungen (sog. 'Einliegerwohnungen') zu angemessenen Mietpreisen als Dauerwohnungen am Markt unterbringen. Die Gemeinde Immenstaad am Bodensee sieht daher im Rahmen ihrer Gemeindeentwicklungsziele die Notwendigkeit, steuernd einzugreifen und möchte mit ihrer Bauleitplanung dazu beitragen, dass in dem vorliegenden Quartier eine gemischte Nutzung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben entsteht bzw. gesichert wird. Die weitere Entstehung von Ferienwohnungen soll jedoch verhindert werden, um die gewerblichen Flächen für andere gewerbliche Nutzungen zur Verfügung zu stellen und zugleich die allgemeine Wohnnutzung zu sichern. Auch sollen sogenannte 'Rolladen-Siedlungen' vermieden werden, in denen soziales Leben nur noch eingeschränkt existiert. Damit nimmt die Lebendigkeit und Attraktivität gerade der innerörtlichen Quartiere insgesamt ab. Nach derzeitigem Planungsstand soll daher ein Mischgebiet festgesetzt werden, in dem Ferienwohnungen als Unterart nicht störender Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich weitgehend am Gebäudebestand orientieren.

Um diese Ziele der städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, ist es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen, um während dieses Zeitrahmens ein schlüssiges Festsetzungskonzept unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele und Vorstellungen der Gemeinde Immenstaad am Bodensee für den Bereich zu erarbeiten.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre kann dem als Anlage beigefügten Lageplan des Planungsbüros Hornstein, Überlingen vom 30.11.2023 entnommen werden.

Beschlussantrag

Für den im Lageplan des Planungsbüros Hornstein, Überlingen vom 30.11.2023 dargestellten Geltungsbereich wird zur Sicherung der Planung gemäß § 14 BauGB eine Satzung (Anlage 1) über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans „Südlich der Hauptstraße III“ erlassen.

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig wiederkehrend	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt	Kosten der Gesamtmaßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan				
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):				
Bereits verbrauchte Mittel in Vorjahren				€
Übertrag Ermächtigungsrest aus dem Vorjahr				€
Planansatz im laufenden Jahr:				€
Summe				€
Noch bereitzustellen:				€
Deckungsvorschlag lfd. Jahr	Kontierung:			
	Verfügbare Mittel:		€	
Haushaltsplan in den Folgejahren	20..		€	