

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		01.12.2023	2023/195

VORLAGE zur Sitzung

Gemeinderat	11.12.2023	öffentlich	Beschlussfassung
-------------	------------	------------	------------------

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Nutzungsänderung 4 Wohnungen im denkmalgeschützten Gebäude zu Ferienwohnungen, Wattgraben, Flst. 158, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:

Geplant ist die Nutzungsänderung von 4 Wohnungen in Ferienwohnungen in dem derzeit im Bau befindlichen denkmalgeschützten Gebäude im Wattgraben.

Bebauungsplan:

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Seitens der Verwaltung wird die Nutzungsänderung kritisch gesehen.

In der Vergangenheit wurden in dem Planungsgebiet bereits Ferienwohnungen beantragt und errichtet bzw. durch Nutzungsänderungen Wohnungen in Ferienwohnungen umgewandelt.

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.

Aus Sicht der Verwaltung sollte 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.

Der Gemeinderat hat aufgrund der vorliegenden Tatsachen in seiner Sitzung am 11.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Teilbebauungsplan „Südlich der Hauptstraße III“ gefasst und damit zusammenhängend eine Veränderungssperre erlassen. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des zu überplanenden Gebietes.

Beschlussantrag

Die Gemeinde Immenstaad erteilt das Einvernehmen für das Bauvorhaben nicht. Das Bauordnungsamt wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Immenstaad für das Gebiet, in welchem sich das Vorhaben befindet, einen Aufstellungsbeschluss und eine Veränderungssperre für dieses Gebiet beschlossen hat.

Finanzielle Auswirkungen	☐ Ja		☒ Nein	
☐ im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig wiederkehrend	☐ ☐
☐ 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..	€		