



# 4. Änderung des Bebauungsplans „Uferbereich Ludwigshafen“





## **SATZUNG** der Gemeinde BODMAN-LUDWIGSHAFEN

über  
die 4. Änderung des Bebauungsplans „Uferbereich Ludwigshafen“

Unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen am \_\_\_\_\_ die 4. Änderung des Bebauungsplans „Uferbereich Ludwigshafen“ als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2023 –BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, geändert am 4. April 2023 – BauNVO
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) – GemO

### **§ 1**

Der Bebauungsplan „Uferbereich Ludwigshafen“ vom 19. Juni 1984 wird wie folgt geändert:

In Abschnitt A, Ziff. 1. 1 („Art der baulichen Nutzung“) wird angefügt:

„Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Nutzung einer Wohnung als Nebenwohnung unzulässig ist. Eine Nebenwohnung ist eine Wohnung, die nicht mindestens ein Bewohner als einzige Wohnung oder – bei Nutzung mehrerer Wohnungen – vorwiegend nutzt. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Nutzers liegt.“

In Abschnitt A, Ziff. 4 („Allgemeines Wohngebiet“) wird angefügt:

„Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen können nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form der Vermietung einzelner Zimmer oder von Ferienwohnungen nach den Vorschriften des § 13a Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden“

### **§ 2**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Bodman-Ludwigshafen, den

Christoph Stolz  
Bürgermeister



### **Begründung:**

Der Gemeinderat hat im Jahr 2018 Wohnbaupolitische Grundsätze für die Gemeinde beschlossen. Nach diesen Grundsätzen sollen Zweitwohnungen künftig in allen Bebauungsplänen ausgeschlossen und neue Ferienwohnungen in Wohngebieten nur noch als Ausnahme zulässig sein.

Fast alle Bebauungspläne der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen wurden dahin gehend geändert, der Bebauungsplan „Uferbereich Ludwigshafen“ wegen der geplanten Neufassung aber nicht. Nachdem diese nun voraussichtlich nicht den gesamten Bereich des bisherigen Bebauungsplans umfassen wird, wird eine Teiländerung beabsichtigt.

Der VGH Baden-Württemberg, schreibt zur Zulässigkeit dieser Festsetzungen in seinem Urteil vom 05.07.2022, 5 S 2926/20 zum Bebauungsplan „Parkstraße“ der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen:

„[Der] Umstand, dass die unbeschränkte Zulassung von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen in Fremdenverkehrsarten direkt am Bodensee das dort für die Wohnbevölkerung verfügbare Wohnungsangebot verknappt und zu unerwünschten Wohnungsleerständen führt, ist allgemein bekannt. Auch ist offensichtlich, dass sich dieser Missstand mit einer Beschränkung der Neben- und Feriennutzung von Wohnungen effektiv bekämpfen lässt.“

Bodman-Ludwigshafen, den

Christoph Stolz  
Bürgermeister