

## **Bebauungsplan Nr. 73 "Erweiterung des Gewerbegebietes", 8. Änderung "Beherbergungsbetriebe" | 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 10.09.2021 fand in der Zeit vom 08.11.2021 bis 08.12.2021 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 10.09.2021 keine Stellungnahmen ein.

### **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 03.11.2021 an insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Regierung von Schwaben; Schreiben vom 22.12.2021 (ohne Einwendungen)
- Regionaler Planungsverband Allgäu; Schreiben vom 08.12.2021 (ohne Einwendungen)
- Amt für ländliche Entwicklung; Schreiben vom 30.11.2021 (ohne Einwendungen)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; Schreiben vom 04.11.2021 (keine Stellungnahme) und 18.11.2021 (Stellungnahme siehe Tabelle)
- Landratsamt Lindau, Immissionsschutz; Schreiben vom 17.11.2021 (ohne Einwendungen)
- Landratsamt Lindau, Wasserrecht; Schreiben vom 04.11.2021 (keine Stellungnahme)
- terranets bw GmbH; Schreiben vom 11.11.2021 (ohne Einwendungen)
- Deutsche Bahn AG - DB Immobilien; Schreiben vom 06.12.2021 (ohne Einwendungen)

- Stadtwerke Lindau GmbH & Co.KG; Schreiben vom 16.11.2021 (ohne Einwendungen)
- Staatliches Bauamt Kempten; Schreiben vom 02.12.2021 (ohne Einwendungen)
- Wasserwirtschaftsamt Kempten; Schreiben vom 03.12.2021 (ohne Einwendungen)
- Autobahndirektion Südbayern; Schreiben vom 11.11.2021(ohne Einwendungen)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; keine Stellungnahme
- Landratsamt Lindau, Bodenschutz; keine Stellungnahme
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.; keine Stellungnahme
- Feuerwehr Lindau – Hauptfeuerwache; keine Stellungnahme
- Technisches Hilfswerk; keine Stellungnahme
- Bayerisches Rotes Kreuz; keine Stellungnahme
- Landespolizeiinspektion; keine Stellungnahme
- Telekommunikation Lindau (B) GmbH; keine Stellungnahme
- Zweckverband für Abfallwirtschaft; keine Stellungnahme
- Deutsche Telekom Technik GmbH; keine Stellungnahme
- Landesbund f. Vogelschutz in Bayern e.V.; keine Stellungnahme
- Kreishandwerkerschaft; 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  | Beschlussvorschlag                        |
|-----|---|--|---|---|
| 1.0 | <b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten,</b><br>Schreiben vom | Sonstige fachliche Anregungen:<br><br>Die angrenzenden Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich-<br>obstbaulich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br>Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung | Eine Planänderung ist nicht erforderlich. |

| Nr. | Name / Datum  | Stellungnahme  | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag                               |
|-----|---|--|---|--|
|     | 18.11.2021  | <p>Geruchsimmissionen aus, die von den Gewerbetreibenden akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.</p> <p>Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, empfiehlt es sich diese Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit abzusichern, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.</p> <p>Darüber hinaus sollte auch in die Satzung ein Hinweis auf diese landwirtschaftlichen Emissionen aufgenommen werden.</p> <p>Um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollten die notwendigen Ausgleichsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· auf ein Mindestmaß begrenzt werden,</li> <li>· nur schlecht landwirtschaftlich nutzbare Flächen herangezogen werden,</li> <li>· der Ausgleich möglichst im Geltungsbereich erfolgen durch eine Aufwertung der Grünflächen,</li> <li>- Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen.</li> </ul> | <p>geändert. Hierzu erfolgt eine weitere Einschränkung der Nutzungen. Künftig sind keinen Beherbergungsbetriebe mehr zulässig. Die Baugrenzen, zulässige Höhe der Gebäude etc. werden nicht verändert und gelten demnach unverändert fort. Eine andere Bebaubarkeit wird dadurch nicht ermöglicht, so dass keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden.</p> <p>Immissionsschutzfachliche Belange werden im Einzelfall im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft.</p> |  |
| 2.0 | <p><b>Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde,</b><br/>Schreiben vom<br/>08.12.2021</p> | <p>Sonstige fachliche Anregungen:</p> <p><u>Zugriffsverbote nach 44 Absatz 1 BNatSchG:</u><br/>Vorbehaltlich der Vorlage eines Umweltberichts scheinen die Zugriffs-</p>   | <p>Die fachlichen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bis zur förmlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.</p>  | <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p> |

| Nr. | Name / Datum  | Stellungnahme   | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag                               |
|-----|---|---|---|--|
|     |   | <p>verbote aufgrund der Art der Änderung nicht betroffen zu sein.</p> <p><u>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:</u></p> <p>Vorbehaltlich der Vorlage eines Umweltberichts scheinen diese Belange aufgrund der Art der Änderung nicht betroffen zu sein.</p>  | <p>2 BauGB wird ein Umweltbericht erarbeitet.</p>   |  |
| 3.0 | <p><b>Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden,</b><br/>Schreiben vom<br/>05.11.2021</p> | <p>Sonstige fachliche Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Abwasserverband ist ein Verwaltungsverband zur Abwicklung der durch die Mitgliedsgemeinden geplanten Kanalbaumaßnahmen in zuwendungsrechtlicher Hinsicht. Sollte diesbezüglich etwas veranlasst sein, bitten wir um frühzeitige Kontaktaufnahme.</li> <li>- Die Sicherstellung der Entwässerung obliegt der jeweiligen Mitgliedsgemeinde.</li> <li>- Auf die festgesetzte Einleitungsmenge in die Kläranlage Lindau (B) wird hingewiesen.</li> </ul>   | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Änderung der Art der baulichen Nutzung entsteht keine zusätzliche Notwendigkeit weitere Regelungen zu treffen.</p>   | <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p> |
| 4.0 | <p><b>Industrie- und Handelskammer Lindau,</b><br/>Schreiben vom<br/>8.12.2021</p>            | <p>In verschiedenen Regionen Bayerisch-Schwabens ist die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ein stark diskutiertes Thema. Das Plangebiet ist stark gewerblich geprägt und sollte in Anbetracht der limitierten Entwicklungspotentiale für Gewerbeflächen im Gebiet der Stadt Lindau weiterhin primär für diese Nutzung zur Verfügung stehen. In diesem Sinne begrüßen wir die von der Stadtverwaltung angestrebten Anpassungen der Planunterlagen. Hieraus dürfen jedoch keine Einschränkungen bereits bestehender Hotelbetriebe resultieren. Für sie gilt der Bestandsschutz und marktadäquaten Anpassungen müssen weiterhin</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bereits genehmigte und verwirklichte Nutzungen stehen unter Bestandschutz, darunter auch bestehende Hotelbetriebe. Kleinteilige Änderungen sind innerhalb des Bestandschutzes und der</p> | <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p> |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme   | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|---|---|--------------------|
|     |              | <p>möglich sein.</p> <p>Gleichzeitig weisen wir darauf hin, dass im Zuge dieser Anpassung auch eine Diskussion geführt werden sollte, wo die Ansiedlung von Hotelbetrieben für Lindau bereichernd wirken kann und realisierbar ist. Denn eine Ansiedlungssteuerung lebt nicht nur von Einschränkungen sondern auch vom Aufzeigen von Potentialen.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Anmerkungen ergeben sich aus Sicht der IHK Schwaben aufgrund der örtlichen baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken gegen das vorgelegte Planungsvorhaben.</p> | <p>Variationsbreite der genehmigten Nutzung möglich.</p> <p>Durch die dwif-Consulting GmbH wurde im November 2021 eine Aktualisierung der Hotelmarktanalyse Lindau erarbeitet. Diese definiert unter anderem auch potentielle Standorte für weitere Hotelentwicklungen.</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 10.09.2021 vorgenommen werden. Allerdings wurde die Begründung reaktionell und inhaltlich ergänzt. Die überarbeitete Bebauungsplanänderung erhält das Fassungsdatum vom 10.03.2022.