

Bebauungsplan Nr. 79 "Rickenbacher Wiesen", 6. 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 ging zum Entwurf mit Stand vom 10.09.2021 eine Stellungnahme ein.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.0	Einwender 1, Schreiben vom 06.12.2021	Wir hatten bereits mit Schreiben vom 14.08.2020 unter Vorlage auf uns lautender Vollmacht angezeigt, dass wir die Firma Nusser Bau und Miete GmbH & Co. KG, Bautzener Str. 20, 02906 Hohendubrau-Dauban, anwaltlich vertreten und mitgeteilt, dass unsere Mandantin u.a. Eigentümerin der Grundstücke Fl.-Nrn. 1671/20, 1671/5, 1671/4, 1671/21, 1671/22, 1671/23 und 1671/19, jeweils der Gemarkung Reutin ist. Weiter hatten wir mitgeteilt, dass zu den Grundstücken Fl.-Nrn. 1671/20, 1671/21, 1671/22 und 1671/5 unsere Mandantschaft einen Bauantrag zur Errichtung eines Hotels mit Schreiben vom 02.04.2020 unter dem 08.04.2020 bei der Stadt Lindau eingereicht hat. Dieser bot erkennbar Anlass für das hiesige Bebauungsplanänderungsverfahren, welches mit einer Veränderungssperre flankiert wurde. Nachdem die Veränderungssperre unwirksam war, wurde unter dem 24.03.2021 eine neue Verände-	Die Hinweise auf das Schreiben vom 14.08.2020 und die Vollmacht für die anwaltliche Vertretung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks und den weiteren Flächen im Gewerbegebiet sind Bebauungsplanände-	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p> rungssperre erlassen. Die Versagung des Bauantrags unserer Mandantschaft erfolgt damit rechtswidrig. Für die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist dies zu berücksichtigen (dazu unten). Zur aktuell ausliegenden Fassung des Bebauungsplans Nr. 79 geben wir für unsere Mandantschaft folgende</p> <p style="text-align: center;">Stellungnahme</p> <p>ab:</p> <p><u>1. Aufrechterhaltung der zurückliegenden Stellungnahme:</u> Zunächst wiederholen wir die, für unsere Mandantschaft bereits mit Schreiben vom 14.08.2020 vorgebrachte Stellungnahme und machen diese zum Gegenstand auch der hiesigen Stellungnahme, soweit die Stadt ihr nicht mit einer Änderung der Planung abgeholfen hat. Letzteres betrifft alleine die gewählte Verfahrensart. Inhaltlich hat sich das Planungsziel nicht geändert.</p> <p><u>2. Ergänzung der zurückliegenden Stellungnahme:</u> Der angestrebte Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 wird von der Stadt Lindau ausweislich der Begründung Stand 10.09.2021 auf folgende Argumente gestützt:</p> <p>a) <u>Ziel der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Ent-</u></p>	<p>rungen erforderlich. Mit den Änderungen der Bebauungspläne wird im gesamten Gewerbegebiet das Ziel verfolgt, zusätzlich zu den bereits vorhandenen nicht zulässigen Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen.</p> <p>Der Hinweis zur Stellungnahme vom 14.08.2020 wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des Verfahrenswechsels wurde keine Abwägung der Stellungnahme vollzogen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zusammenfassende</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><u>wicklung:</u> Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan sollen Beherbergungsbetriebe deswegen ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Flächen nicht durch Beherbergungsbetriebe in Anspruch genommen werden sollen, sondern durch produzierendes Gewerbe. Flächen für produzierendes Gewerbe seien knapp in Lindau auch wegen der topographischen Lage. Durch die angestrebte Ordnung könnte auch dem Ziel des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden, da vor allem produzierendes Gewerbe mit einem erhöhten LKW Aufkommen einhergeht und dieses am hiesigen Standort fern vom Stadtgebiet und nahe an der Autobahn.</p> <p>b) <u>Steuerung der vorhandenen Nachverdichtungspotentiale:</u> Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan stünden die weiteren noch verfügbaren Gewerbegebiete anderen gewerblichen Strukturen zur Verfügung. Deshalb solle durch eine Steuerung erreicht werden, dass die wenigen Nachverdichtungspotentiale für produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen.</p> <p><u>Dem ist folgendes entgegenzuhalten:</u> Die Zielsetzung der Steuerung einer Ansiedlung von produzierendem Gewerbe mag per se ein tragfähiges städtebauliches Ziel sein. Es steht -wie alle Ziele- jedoch unter dem Vorbehalt der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die Stadt stellt an keiner Stelle dar, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Entsprechende Nachfrage von Unternehmen besteht, sich in Lindau mit produzierendem Gewerbe anzusiedeln und 2. Die Ansiedlung von solchen Betrieben auch der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt entspricht. <p>Das „Zurücksetzen“ einer Nutzungsart innerhalb des Zulässigkeitskata-</p>	<p>Wiedergabe der Begründung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zusammenfassende Wiedergabe der Begründung wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, produzierendes Gewerbe anzusiedeln. Bereits eine Auswertung der unterschiedlichen Gewerbebetriebe lässt erkennen, dass produzierendes Gewerbe in Lindau verhältnismäßig wenig vertreten ist im Vergleich</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>loges der BauNVO kann mithin doch nur dann abwägungsfehlerfrei erfolgen, wenn die andere - bevorzugte Nutzungsart tatsächlich den Zielsetzungen der Stadt sowie dem Bedarf entspricht.</p> <p>Keinesfalls darf dabei über die Hintertüre durch das Verschieben der Förderung von produzierendem Gewerbe für Beherbergungsbetrieben an anderer Stelle, namentlich im Innenstadtbereich Konkurrenzschutz betrieben werden. Diesen Eindruck vermittelt die Planung jedoch, zumal sie nicht darlegt, aus welchen städtebaulichen Gründen produzierendes Gewerbe in Lindau gewünscht wird. Gerade aufgrund der touristischen Situation in Lindau stellt sich die berechnete Frage, ob die Ansiedlung von Betrieben mit entsprechenden Emissionen und Erscheinungsbild vom Stadtrat ernsthaft derart angestrebt wird, dass hierfür aktiv dadurch Raum geschaffen werden soll. Dieses „Bekanntnis“ ist jedoch rechtlich erforderlich, da, wie eingangs ausgeführt, die vorliegende Planung bewirkt, dass eine Nutzungsart innerhalb der in einem GE allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art – namentlich Beherbergungsbetriebe – zu Gunsten einer anderen Nutzungsart – namentlich produzierendes Gewerbe – benachteiligt wird. Dazu schweigt die Begründung. Wir weisen ergänzend auf die Ausführungen unter nachstehend lit. d), welche bei der Abwägungsentscheidung zur Zurücksetzung/ Bevorzugung einzelner Nutzungsarten zu berücksichtigen sind.</p>	<p>zu den Umlandgemeinden. Vor allem bestehenden Gewerbebetrieb in der Stadt Lindau sollen die Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Hierdurch können unter anderem Arbeitsplätze langfristig gesichert werden. Aktuell liegen der Stadt Lindau einige Anfragen vor. Unabhängig davon setzt die städtebauliche Erforderlichkeit keine konkrete Bedarfsanalyse voraus. Maßgeblich sind die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde, die sich nicht als offensichtlicher Missgriff darstellen dürfen. Dies ist hier nicht der Fall. Für die genaue Ermittlung der notwendigen Gewerbeflächen in der Stadt Lindau wird aktuell ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept für das gesamte Stadtgebiet durch die cima Beratung + Management GmbH erarbeitet.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><u>c) Sicherung der bestehenden gewerblichen Struktur:</u> Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan sollen Beherbergungsbetriebe deswegen ausgeschlossen werden, da nach Auffassung der Stadt bei Zulassung von Beherbergungsbetrieben in Gewerbegebieten die Gefahr bestünde, dass innerhalb des Gewerbegebiets schützenswerte Nutzungen entstehen, die aus Sicht des Immissionsschutzes zu berücksichtigen sind und dadurch für die bestehenden Betriebe einschränkend wirken könnten. Ohne diese zulässigen schützenswerten</p>	<p>Die aktualisierte Beherbergungsmarktanalyse (dwif-Consulting GmbH, November 2021) zeigt auf, an welchen Standorten eine Entwicklung von Beherbergungsbetrieben in welchem Umfang sinnvoll ist. Die Begründung führt zudem ausführlich auf, warum produzierendes Gewerbe im Gewerbegebiet gegenüber Beherbergungsbetrieben und auch Einzelhandelsbetrieben zu bevorzugen ist (u.a. topografische Voraussetzungen, Erschließung, etc.). Die Begründung wird zur Verdeutlichung ergänzt.</p> <p>Die Zusammenfassung der Begründung wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Nutzungen sei davon auszugehen, dass für die Nachtzeit innerhalb des Gewerbegebiets keine relevanten Immissionsorte vorliegen. Büronutzungen fänden üblicherweise tagsüber statt und würden deshalb nur zur Tagzeit als relevante Immissionsorte angenommen. Die Zulässigkeit schützenswerter Nutzungen zur Nachtzeit könne dazu führen, dass zur Einhaltung der Nachtwerte innerhalb eines Gewerbegebiets weitergehende Maßnahmen oder Umplanungen von den bestehenden Gewerbebetrieben zu fordern wären, welche ohne das Vorliegen von schützenswerten Nutzungen zur Nachtzeit nicht erforderlich wären. Den bestehenden Betrieben solle insofern aber ausreichend Bestandsschutz, ohne Befürchtungen zu nötigen Änderungen ihrer Produktionsabläufe, gewährleistet werden.</p> <p><u>Dem ist Folgendes entgegenzuhalten:</u></p> <p>Nach diesseitiger Kenntnis lässt der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (1977) bzw. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 zu. Die Frage, auf welche Fassung der BauNVO vorliegend abzustellen ist, kann vorliegend dahingestellt bleiben, da in jedem Fall betriebsbezogenes Wohnen ausnahmsweise zulässig ist. Einen Rechtssatz des Inhalts, dass bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen in einem Gewerbegebiet für angrenzende gewerbliche Nutzungen zur Nachtzeit keine Immissionsorte zu berücksichtigen seien bzw. nur die Tagwerte der TA-Lärm für Gewerbegebiete anzuwenden wären, gibt es nicht.</p>	<p>Wie aufgeführt sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 nur ausnahmsweise zulässig. Auch hier sind, sofern sie ausnahmsweise zugelassen werden, die Werte der TA-Lärm für Gewerbegebiete einzuhalten.</p> <p>Nach unserer Kenntnis sind</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Mit anderen Worten: In Gewerbegebieten, in denen betriebsbezogenes Wohnen (ausnahmsweise) zulässig ist, muss jeder Betrieb im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachweisen, dass er am benachbarten Grundstück die Nachtwerte der TA-Lärm einhält. Dies gilt zumindest dann, wenn es sich um unbebaute Grundstücke handelt. Insofern sieht Ziffer A 1.3 des Anhangs zur TA-Lärm unter der Regelung in lit. b) vor, dass bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wonach nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen, ein maßgeblicher Immissionsort nach Nr. 2.3 der TA-Lärm liegt.</p> <p>Hieraus folgert, dass die Stadt zur Erreichung des Ziels, Lärmkonflikte zur Nachtzeit zwischen gewerblichen Nutzungen und schützenswerten Nutzungen auf dem Nachbargrundstück alleine durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben nicht erreicht. Zusätzlich wäre hierfür auch das betriebsbezogene Wohnen auszuschließen.</p> <p>Die Stadt strebt dies aktuell ausweislich der Begründung aufgrund des Bestandschutzes der vorhandenen Wohnnutzungen nicht an, zudem könne erwartet werden, dass von der Ausnahme wenig Gebrauch gemacht wird.</p> <p>Dem ist entgegenzuhalten, dass sich dadurch das geschilderte Problem nicht löst. Lege artes müssen alle Gewerbebetriebe bei Neugenehmigung oder Änderungen berücksichtigen, dass nach dem Bebauungsplan auf dem Nachbargrundstück nachts schützenswerte Nutzungen angesiedelt werden können. Dies gilt insbesondere bei unbebauten Grundstücken. Hier ist ein hypothetischer Immissionsort zu setzen und der Nachtwert von 50 dB(A) einzuhalten. Die Lärmkonfliktvermeidung</p>	<p>unbebaute Gewebegrundstücke nicht hypothetisch als Immissionsorte zu betrachten.</p> <p>Betriebsbezogenes Wohnen kann nur ausnahmsweise zugelassen werden. Von einer generellen Beeinträchtigung von Gewerbebetrieben ist dementsprechend nicht auszugehen, da die Zulässigkeit einer jeweiligen Einzelfallprüfung zugrunde liegt. Ein kompletter Ausschluss von betriebsbezogenem Wohnen ist gemäß den Ausführungen in der Begründung (vgl. Ziffer 5 c und 7) nicht sinnvoll.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>wird somit alleine durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben nicht erreicht.</p> <p>Zudem ist wiederholt auf folgende Besonderheit der konkreten Planungssituation hinzuweisen:</p> <p>Das von unserer Mandantschaft geplante Hotel soll, wie bekannt ist, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1671/20, 1671/21, 1671/22 und 1671/5 errichtet werden. Zu der westlich gelegenen Grundstücksfläche Fl.-Nr. 1671/23 hat meine Mandantschaft einen Bauantrag eingereicht zur Errichtung einer Niederlassung der Firma Würth, welche dort ein Lager mit Verkauf an Fachkunden errichten will. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich auch errichtet. Signifikanter Nachtbetrieb wird dabei nicht stattfinden. Die Öffnungszeiten sind von 07:00 bis 17:00 Uhr durchgängig geöffnet, Samstag und Sonntag geschlossen.</p>	<p>Der Hinweis zu den Eigentumsverhältnissen und den Betriebszeiten wird zur Kenntnis genommen. Eine eventuelle Veräußerung und damit eine Änderung der Eigentumsverhältnisse und Gewerbestrukturen muss jedoch bei der Planung berücksichtigt werden. Unabhängig davon geht es der Stadt über das gesamte Plangebiet um einen generellen Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, so dass eine gegebenenfalls bestehende konkrete Grundstückssituation im Bereich der Grundstücke der Einwender isoliert bezogen auf den Immissionsschutz und der sich jederzeit änderbaren Umstände nicht geeignet ist, eine Abweichung vom generellen Planungsziel zu rechtfertigen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Auch das westlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 1671/19 sowie Fl.-Nr. 1671/4 stehen im Eigentum unserer Mandantschaft. Die Ansiedlung von zur Nachtzeit lärmintensiven Gewerbebetrieben ist auch dort nicht vorgesehen. Sie wären im Übrigen bereits durch die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1671/1 vorhandene Betriebsleiterwohnung zur Nachtzeit eingeschränkt.</p> <p><u>Gleiches gilt für den vorhandenen Betrieb der Firma ENGIE Refrigeration GmbH auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 1671, 1671/2:</u> Auch dieser ist hinsichtlich seines Lärmverhaltens bereits durch den nördlich gelegenen Immissionsort auf Fl.-Nr. 1671/1 (Betriebsleiterwohnungen) zur Nachtzeit eingeschränkt.</p>	<p>Auch hier kann ein Eigentümerwechsel in der Zukunft nicht ausgeschlossen werden, sodass unterschiedlichen Nutzungsszenarien bei der bauleitplanerischen Umsetzung bedacht werden müssen.</p> <p>Eine Prüfung und Genehmigung fand im Rahmen der Bauantragstellung der Firma ENGIE Refrigeration GmbH statt. Eine Problemlage bzw. Einschränkung aufgrund von Immissionen wurde nicht erkannt. Die Wohnungen befinden sich im 1. Obergeschoss und sind nach Westen orientiert. Eine Orientierung zu größeren, noch unbebauten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes ist nicht vorhanden, sodass Einschränkungen für neuansiedelnde Gewerbebetriebe nicht zu erwarten sind.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Gleichfalls wird dieser Betrieb auf der Südseite durch den vorhandenen Hotelstandort auf Fl.-Nr. 1671/10 bzw. Fl.-Nr. 1769/1 zur Nachtzeit eingeschränkt.</p> <p>Gleiches ist festzuhalten für die westlich des vorbezeichneten Hotelstandorts gelegenen, bislang noch un bebauten Grundstücksflächen Fl.-Nrn. 1671/11 und 1769. Wie der Stadt allerdings bekannt sein dürfte, wurde dort ein Bauvorhaben errichtet für eine Bäckerei inklusive Café, welches zwischenzeitlich auch bereits eröffnet wurde, sodass diese Flächen bereits aktuell belegt sind und folglich die künftige Nutzung mithin bereits bekannt ist.</p> <p>Die Flächen unmittelbar östlich des vorbezeichneten Hotelstandorts Fl.-Nrn. 1671/9, 1666/1, 1665 und 1769/2 wiederum sind ebenfalls durch das bereits vorhandene Hotel westlich der Grundstücke zur Nachtzeit in ihrem Immissionsverhalten eingeschränkt.</p>	<p>Die Einschränkung durch den bestehenden Hotelbetrieb ist wie beschrieben bereits vorhanden. Durch die Bebauungsplanänderung soll verhindert werden, weiteres Gewerbe mit einschränkender Wirkung anzusiedeln.</p> <p>Die Flächen sind wie beschrieben kürzlich durch eine gewerbliche Nutzung bebaut worden. Eine Nutzungsänderung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist in Zukunft nicht ausgeschlossen, sodass es auch hier sinnvoll ist die Art der baulichen Nutzung zu ändern.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es stehen noch weitere Flächen innerhalb des Gewerbegebietes zur Verfügung, bei denen keine Einschränkun-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Es verbleiben somit nur die eingangs aufgelisteten Grundstücke, welche derzeit überhaupt noch nicht bebaut sind, allerdings sämtlich – mit Ausnahme von Fl.-Nr. 1662/4 im Eigentum unserer Mandantschaft stehen. Diese hat nicht die Absicht, dort produzierendes Gewerbe anzusiedeln. Die beabsichtigten Nutzungen für das Grundstück Fl.-Nr. 1671/23 bzw. Fl.-Nr. 1671/5 und Fl.-Nr. 1671/20, 1671/21 und 1671/22 stellen sich vielmehr wie oben dargestellt dar.</p> <p>Das Grundstück Fl.-Nr. 1664/2 wiederum steht im Eigentum der Fa. MC Donalds und dient größtenteils als Parkplatz. Eine Gewerbeansiedlung ist für die Restfläche nicht ernsthaft vorstellbar.</p> <p>Es stellt sich auch vor diesem Hintergrund die Frage nach der städttebaulichen Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung, wenn und</p>	<p>gen durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen zu verzeichnen sind.</p> <p>Wie bereits vorangehend genannt, sind die Eigentumsverhältnisse nicht relevant für die Beurteilung der zulässigen Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Eigentumsverhältnisse können sich verändern. Bei einem Eigentümerwechsel und dem eventuellen Wunsch nach einem produzierenden Betrieb würde es zu Einschränkungen der Nutzbarkeit kommen.</p> <p>Eine Gewerbeansiedlung auf der verbleibenden Fläche kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Da insgesamt noch ca. 2,4 ha zur Bebauung zur Verfü-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>soweit nur noch einzelne wenige Grundstücke zur Bebauung anstehen und im Falle der Errichtung eines Beherbergungsbetriebs auf diesen, wie dargestellt, <u>keine zusätzlichen Einschränkungen</u> bestehender Gewerbebetriebe eintreten können, da diese bereits durch vorhandene Immissionsorte zur Nachtzeit eingeschränkt werden bzw. bei Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe diese vorbenannte vorhandene Immissionsorte zur Nachtzeit bereits heute berücksichtigen müssen.</p>	<p>gung stehen, ist eine Einschränkung der Beherbergungsbetriebe im Änderungsbereich zielführend. Im Bestand sind nur wenige Einschränkungen durch bestehende Wohnungen aus Immissionsschutzgründen vorhanden, welche die noch zur Bebauung verfügbaren Flächen jedoch kaum einschränken. Weitere schützenswerte Nutzungen, wie Beherbergungsbetriebe, die allgemein zulässig sind, hätten in bebaubaren Bereich des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Ansiedlung und Erweiterungsmöglichkeiten von anderen Betrieben. Zudem ist es in der Rechtsprechung anerkannt, dass eine Bestandsüberplanung auch dann städtebaulich gerechtfertigt ist, wenn unmittelbar keine Änderungen im Plangebiet anstehen. Der Stadt</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 führt somit erkennbar zu keiner Veränderung der Lärmsituation zur Nachtzeit. Es steht damit im Hinblick auf die dadurch eintretende Einschränkung des bestehenden Baurechts und die dadurch verursachte Betroffenheit unserer Mandantschaft als Grundstückseigentümer außer Verhältnis zur proklamierten städtebaulichen Zielsetzung.</p>	<p>ist an einer langfristigen städtebaulichen Ordnung gelegen, so dass die derzeitige Grundstücks- und Nutzungsstruktur nicht erfordert, vom generellen Planungsziel abzusehen.</p> <p>Die zusammenfassenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stärkung des produzierenden Gewerbes und der Büros ist, wie beschrieben, ein für die Bebauungsplanänderung relevantes städtebauliches Entwicklungsziel.</p> <p>Eine Konfliktlage zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben durch vorhandene Wohnungen in der Nachtzeit ist nicht bekannt. Auf Grund der Bestandssituation kann davon ausgegangen werden, dass in den Genehmigungsverfahren immissionsschutzfachliche Prüfungen erfolgt sind. Eine Neuansiedlung</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>d) <u>Zielsetzung der Stärkung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Büros:</u> Das weitere städtebauliche Argument für den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben ist ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan die Zielsetzung, die Flächen innerhalb des Gewerbegebiets vornehmlich gewerblichen Nutzungen wie Produktionsstandorten oder Büros vorzubehalten. Die bereits sehr knappen gewerblichen Flächen sollen nicht für Einzelhandelsbetriebe oder für Beherbergungsbetriebe in Anspruch genommen werden. Beherbergungsbetriebe sollen dabei überwiegend an touristisch attraktiven Standorten angesiedelt werden. Eine Konzentration der touristischen Entwicklung sei demnach vor allem in Inselnähe gewünscht. Auch dann könnten hier den Nutzern bzw. Touristen eine räumliche Nähe von Hotel und touristisch attraktiven Punkten in der Stadt gewährleistet werden. Die Nutzungsstruktur von einem Hotel in einem Gewerbegebiet ziehe insbesondere Kurzzeittouristen an, welche nicht den Tourismusstandort Lindau an sich nutzen würden.</p> <p>Bei diesem Argument mag es sich grundsätzlich um ein eigenständiges, tragfähiges städtebauliches Ziel handeln, welches unabhängig neben das vorstehend erörterten Zielen tritt.</p>	<p>von schützenswerten Nutzungen muss jedoch gesteuert werden, da hier eine Verschiebung der relevanten Immissionsorte zu erwarten wäre.</p> <p>Die zusammenfassende Erläuterung der Begründung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anmerkung wird zu Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Allerdings greift auch dieses Ziel in der konkreten Planungssituation nicht. Wir wiederholen und erneuern insofern unsere Stellungnahme aus dem Schreiben vom 14.08.2020:</p> <p>Hier ist einzuwenden, dass sich das Gebiet aus den in lit. c) dargestellten immissionsschutzfachlichen Beschränkungen in der Ist-Situation bereits nicht für produzierendes Gewerbe eignet. Selbst wenn solches nur zur Tagzeit Lärm verursachen sollte, greift der Ausschluss allein von Beherbergungsbetrieben hinsichtlich des proklamierten Ziels zu kurz. Nach wie vor sind nämlich z. B. zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale sowie sportliche Zwecke (z. B. Fitness-Center) sowie weitere Unterarten von Gewerbebetrieben, wie sie sich zwischenzeitlich in einer Vielzahl von Gewerbegebieten finden lassen, wie z.B. Tankstellen, Waschanlagen etc..</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei Hotels in Gewerbegebieten ebenfalls um Gewerbebetriebe aller Art i. S. v. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO handelt. Deren Ausschluss bedarf nach § 1 Abs. 9 BauNVO <u>besonderer städtebaulicher Gründe</u>, welche in der konkreten Planungssituation begründet sein müssen. Hierzu finden sich nur allgemeine Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans – wir verweisen auf obige Ausführungen zu lit. a) und b).</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es kann zugestimmt werden, dass die in § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Im Gewerbegebiet sind i. S. v. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Eine weitere Feingliederung besteht für Einzelhandelsbetriebe.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Hotelbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art geführt werden und dement-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Soweit z. B. darauf hingewiesen wird, dass die knappen noch vorhandenen Entwicklungspotentiale für Gewerbegebietsflächen in der Stadt Lindau nicht nur Beherbergungsbetriebe in Anspruch genommen werden sollen, ist dem entgegenzuhalten, dass, wie sich vorliegend durch den eingereichten Bauantrag augenscheinlich belegen lässt, für Hotels nur ein sehr geringer Flächenverbrauch stattfindet, Hotels mit anderen Worten hinsichtlich des Flächenverbrauchs <u>nicht in Konkurrenz mit großflächigen Gewerbeansiedlungen</u> stehen.</p> <p>Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben kann somit für die proklamierte Zielsetzung, großflächige oder „vor allem flache“ Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorzuhalten, keinen erkennbaren Beitrag leisten.</p>	<p>sprechend in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet – sofern sie nicht wohnähnlich genutzt werden – allgemein zulässig sind. Die Begründung führt gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO städtebauliche Gründe auf, welche einen Ausschluss der Hotelbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO erklärt. Die unter Ziffer 5. der Begründung aufgeführten städtebaulichen Entwicklungsziele definieren hierbei für das Plangebiet konkrete Planvorstellungen. Dabei ist die graduelle Unterscheidung zwischen städtebaulichen Gründen und besonderen städtebaulichen Gründen anhand der städtebaulichen Konzeption der Kommune zu bewerten. Das der Planung zugrundeliegende Planungsziel entspricht nach Auffassung der Stadt dieser Vorgabe. Insofern ist der Stadt gerade die gesetzliche Vor-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>gabe für einen Ausschluss nach § 1 Abs. 9 BauNVO in Bezug auf die gesetzgeberische Regel, besondere Gründe anzuführen, bewusst. Sie hat insoweit die Planungskonzeption noch einmal hinterfragt und hält an dieser ausdrücklich fest.</p> <p>Im vorliegenden Bauantrag ist vermerkt, dass die Größe des Grundstücks (Fl.-Nrn. 1671/5, 1671/20, 1671/21 und 1671/22) insgesamt 3.639 m² beträgt. Neben dem Baukörper nimmt der Hotelbetrieb weitere Flächen für notwendige Zufahrten, oberirdischen Stellplätze und sonstige Freiflächen in Anspruch. Auf dieser Fläche könnte ein Gewerbebetrieb entstehen – bevorzugt produzierendes Gewerbe. Im Vergleich zu anderen noch verfügbaren Flächen im Stadtgebiet ist die Fläche für die Hotelansiedlung umfang-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Dabei muss auch nochmals an dieser Stelle betont werden, dass es sich bei Hotels um Gewerbebetriebe aller Art i. S. v. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO handelt, die gerade und insbesondere im Falle der Ansiedlung in einem Gewerbegebiet auf diesen Standort angewiesen sind:</p> <p>Das Konzept eines Hotels in einem GE verfolgt dabei erkennbar andere Ziele wie bei der Errichtung eines Hotels in touristischen Bereichen. So unterscheidet sich das Hotel aufgrund seines Kundenkreises deutlich von demjenigen innerhalb touristischer Bereiche: Hotels in Gewerbegebieten dienen, wie auch das vorliegend beantragte, der Unterbringung von Geschäftsreisenden, Arbeitern etc., die sich aus beruflichen Gründen in Lindau und Umgebung aufhalten. Der Aufenthalt ist dabei auf kurze Dauer angelegt. Im Vordergrund steht bei diesen Kunden die schnelle Erreichbarkeit von der Autobahn und ein günstiger Übernachtungstarif. Synergieeffekte mit benachbarten touristischen Attraktionen werden regelmäßig nicht gesucht und spielen bei der Auswahl des Hotels erkennbar keine Rolle.</p>	<p>reich und sollte für die genannten städtebaulichen Ziele zur Verfügung stehen.</p> <p>Die grundsätzliche Unterscheidung von Hotelbetrieben mit schnell wechselnden Gästen im Vergleich zu Hotelbetrieben mit wohnähnlichen Charakter und deren Zulässigkeit ist bekannt. Die aktualisierte Beherbergungsmarktanalyse (dwif-Consulting GmbH, November 2021) zeigt auf, dass aktuell für einen Hotelbetrieb im Gewerbegebiet kein Bedarf gesehen wird. Demnach wurde der Bedarf durch das zum Abschluss des Endbericht zum vorherigen Bericht (Beherbergungs- und Hotelmarktanalyse Lindau mit Stand vom 2016, dwif consulting) bereits geplante und genehmigt Hotel auf der Fl.-Nr. 1671/10 und 1769/1, Gemarkung Reutin</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Als touristisch ausgerichtetes Hotel wäre es in einem Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich im Übrigen auch nicht zulässig. Die proklamierte Zielsetzung, auch solche Hotels in touristischen Bereichen anzusiedeln, verkennt somit die Unterschiede innerhalb der jeweiligen Hoteltypen. Mit dem vorliegenden Bauantrag wird erkennbar das Konzept eines Hotels verfolgt, das Kunden aufnehmen soll, welche aus beruflichen Gründen in Lindau übernachten. Familien mit Kindern oder allgemein Urlaubsreisende, die hier ihren Urlaub verbringen wollen, werden nicht in einem GE unterkommen wollen. Bei Ansiedlung des Hotels in einem touristischem Bereich kann dieses Konzept nicht umgesetzt werden, da es einerseits hier an entsprechenden Flächen mangelt, andererseits die Grundstückspreise dort im Vergleich deutlich höher liegen, was sich wiederum auf den Übernachtungstarif auswirkt. Das Konzept eines Hotels in einem GE ist wirtschaftlich mithin nur zu betreiben aufgrund der dort geringeren Bodenpreise einerseits, jedoch auch aufgrund der überörtlichen Verkehrsanbindung durch die Nähe zur Autobahn bzw. Autobahnzubringer, wie vorliegend gegeben. Für solche Hotels in Gewerbegebieten ist mithin die</p>	<p>gedeckt. Aktuell besteht gemäß der aktuellen Analyse ein Bedarf eines Businesshotel in der gehobenen Mittelklasse mit Nähe zur Insel bzw. Inselhalle sowie eines Hotels im Budget-Design-Segment mit Themenfokus auf Sport- und Aktivgäste.</p> <p>Wie bereits oben aufgeführt wird der Unterschied der Ausrichtung der Hotelbetriebe erkannt und gewürdigt. Das Gesamtkonzept für Hotelstandorte in Lindau ist beachten. Dieses definiert künftige Bedarfe und Standorte. Aktuell ist jedoch der Bedarf an einem Businesshotel in der unmittelbaren Nähe eines Gewerbegebietes bzw. der Autobahn gedeckt, sodass die Flächen im Gewerbegebiet anderen Gewerbebetrieben vorgehalten werden.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Zulässigkeit innerhalb eines Gewerbegebiets aus den gleichen Gründen von hervorgehobener Bedeutung, wie es für die übrigen Gewerbebetriebe aller Art innerhalb eines Gewerbegebiets der Fall ist.</p> <p>Da, wie bereits ausgeführt, Hotels regelmäßig einen deutlich geringeren Flächenverbrauch aufweisen wie die übrigen Gewerbebetriebe, stehen sie auch nicht in Konkurrenz mit diesen, was den Flächenverbrauch angeht.</p> <p>Die gegenläufige Argumentation der Stadt in der Begründung des Bebauungsplans geht somit fehl. Gleiches gilt im Ergebnis für die Behauptung, dass innerhalb des Gewerbegebiets Nr. 79 sich einige der wenigen noch vorhandenen Potentialflächen für gewerbliche Nachverdichtungen befänden. Der einzig größere Betrieb innerhalb des Gewerbegebiets ist die bereits benannte Firma ENGIE. Die zivilrechtliche Verfügbarkeit der an den vorhandenen Betriebsstandort angrenzenden bislang unbebauten Flächen ausgeblendet, könnte die Firma ENGIE auch dann noch erwei-</p>	<p>Die wirtschaftliche Einordnung eines Gewerbebetriebes kann nachvollzogen werden. Die Flächenverfügbarkeit für großflächige Gewerbeeinheiten ist jedoch im Stadtgebiet sehr gering, sodass die noch zur Verfügung stehenden Flächen hierfür gesichert werden müssen.</p> <p>Die Summe der möglichen Hotels auf den noch unbebauten Flächen könnte einen hohen Flächenverbrauch verursachen, deshalb wird ein Ausschluss der Beherbergungsbetriebe vorgesehen.</p> <p>Die Anmerkungen werden zu Kenntnis genommen. Neben der Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben ist auch die Neuansiedelung von Gewerbebetrieben denkbar und erwünscht. Die Eigentumsstruktur</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>tern, wenn das von unserer Mandantschaft beantragte Hotel auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1671/20 bzw. 1671/5 errichtet werden würde. Die übrigen Freiflächen innerhalb des Gewerbegebiets stehen entweder, wie ebenfalls dargestellt wurde, kurzfristig zu einer Bebauung an bzw. bieten keine Potentiale für die Ansiedlung großflächiger Gewerbenutzungen.</p> <p>Erschwerend kommt im Bereich der Grundstücke unserer Mandantschaft hinzu, dass hier zum einen ein Geländesprung von bis zu 1,85 m im Grundstück besteht (welcher durch die Tiefgarage des beantragten Hotels optimal genutzt werden wird) und zum anderen der obere Teil des Grundstückes zur Robert-Bosch-Straße in einer Breite von 25 m durch eine 110 KV Leitung nur als Parkplatz genutzt werden kann. Wir verweisen auf den unserem Schreiben vom 14.08.2020 beigefügten Plan, in dem zur Veranschaulichung sowohl der Bereich der Hochspannungsleitung (rot) als auch die Lage des Geländesprungs (grün) eingetragen ist.</p> <p>Somit scheidet hier eine Nutzung einer großflächigen GE-Nutzung, in zweifacher Hinsicht aus. Letztlich gilt aber auch hier, dass Beherbergungsbetriebe nicht in Konkurrenz zu möglichen „gewerblichen Nachverdichtungen“ stehen, da sie, wie bereits mehrfach ausgeführt wurde, einen deutlich geringeren Flächenverbrauch bewirken. Die Steuerung der vorhandenen Nachverdichtungspotentiale kann somit erkennbar ebenfalls nicht über den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben erreicht werden. Die dadurch eintretende Beeinträchtigung unserer Man-</p>	<p>(Wechseln des Grundstückseigentümers, Grundstückszusammenlegungen, etc.) der Grundstücke kann sich verändern, sodass diese innerhalb des Bauleitplanverfahrens keine Berücksichtigung findet.</p> <p>Die topografischen Gegebenheiten innerhalb des Gewerbegebietes sind hinreichend bekannt. Durch architektonische Lösungen können diese auch hier die Ansiedlung großflächige Gewerbebetriebe, eventuell mit Anlieferbereichen etc., zulassen.</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der städtischen Planungsziele setzt nicht zwingend eine großflächige Gewerbenutzung voraus. Es wird auf die Stellungnahme oben verwiesen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>dantschaft durch Einschränkung des derzeit bestehenden Baurechts steht folglich auch an dieser Stelle außer Verhältnis zum proklamierten städtebaulichen Ziel.</p> <p>Letztlich darf auch nicht die vorhandene Struktur des Gebiets unberücksichtigt bleiben: Sie ist geprägt durch den bestehenden <u>McDonald's</u> (Schnellrestaurant), die genehmigte und derzeit in Bau befindliche Bäckerei mit Café und den Betriebsstandort der Firma ENGIE mit großem Verwaltungsgebäude. Hinzu kommt ein bestehendes Businesshotel sowie ein Standort der Fa. Brillux auf Fl.-Nr. 1671/7 mit Verkauf von Farben und Lagerung. Es handelt sich somit um ein „gehobenes Gewerbegebiet“. Dazu würde ein weiteres Businesshotel, wie es unsere Mandantschaft plant, sehr gut passen. Entsprechender Bedarf besteht auch in Lindau, da eben nicht sämtliche Übernachtungsgäste Lindau zum Zwecke eines Urlaubsaufenthalts aufsuchen.</p> <p>Insofern sollte es auch städtebauliches Ziel der Stadt Lindau sein, solchen Übernachtungsgästen entsprechendes Quartier zu schaffen. Die</p>	<p>Die heterogene Struktur des Gewerbegebietes „Rickenbacher Wiesen“ ist bekannt. Auf den Inhalt der Beherbergungs- und Hotelbedarfsanalyse Lindau wird verwiesen. Der Bedarf für Business-Übernachtungsgäste im Gewerbegebiet ist demnach durch das mittlerweile bestehende Hotel gedeckt. Hotelweiterungen sind an anderen Standorten im Stadtgebiet vorgesehen. Zwar mag es durchaus sein, dass nach Auffassung der Einwender ein weiteres Business-Hotel zur bestehenden Nutzung im Gebiet passt. Dies entspricht aber nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt.</p> <p>Das neuerrichtete Businesshotel innerhalb des Gel-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Ansiedlung von Gewerbebetrieben hängt u. a. auch an vielen Standorten davon ab, ob für Kunden bzw. Arbeiter dieser Gewerbebetriebe etc. im nahen Umfeld Übernachtungsmöglichkeiten bestehen. Zu denken ist dabei auch an Messen bzw. Fortbildungsveranstaltungen etc. Diese Übernachtungsgäste dann jeweils auf vorhandene touristische Hotels zu verteilen, führt zu den beschriebenen Problemen, dass dann insbesondere in Ferienzeiten Konkurrenzsituationen entstehen mit der Folge, dass der Businessreisende von einer Übernachtung absieht. Die mit der proklamierten Zielsetzung, Gewerbebetrieben im Stadtgebiet Lindau nach wie vor Ansiedlungsmöglichkeiten zu eröffnen, geht somit zwangsläufig Hand in Hand mit der Schaffung bzw. Ermöglichung von Annexnutzungen zu diesen Gewerbebetrieben, zu welchen entsprechende Businesshotels zweifelsfrei gehören.</p> <p><u>3. Folgen des Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben:</u> <u>a) Einschränkung bestehender Betriebe:</u> Durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 wird das auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1671/10 bzw. Fl.-Nr. 1769/1 vorhandene Hotel auf den Bestandsschutz gesetzt. Zukünftige Änderungen oder Erweiterungen des Betriebes werden nicht mehr zulässig sein. Dies stellt einen massiven Eingriff in die Bestandssituation dar. Der Bebauungsplan trägt diesem Umstand durch keinerlei Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz Rechnung. Hier stehen zudem Ansprüche nach § 42 Abs. 3 BauGB im Raum die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Nach der aktuellen Begründung hat die Stadt diesen Belang nun erkannt und teilt mit, dass dem vorhandenen Betrieb keine Erweiterung ermöglicht werden kann. Es bestünde kein Bedarf hierfür wie sich aus einer Hotelmarktanalyse ergäbe. Wie der</p>	<p>tungsbereiches deckt den Bedarf lauf der Analyse zur Beherbergungssituation in Lindau ab. Hierbei wird auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Es ist der Stadt Lindau bewusst, dass dem bestehenden Hotel durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Aus bereits genannten Gründen (vgl. Beherbergungs- und Hotelmarktanalyse Lindau) ist auch hier eine bauliche Erweiterung nicht gewünscht. Bereits genehmigte und ver-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Bauantrag unserer Mandantschaft aufzeigt, scheint diese Analyse falsch zu sein: das Hotel soll durch einen internationalen Konzern (B&B) geführt werden, dessen Standortentscheidung- wie vergleichbar im Einzelhandel- sehr wohl die Marktgegebenheiten im Auge hat. Sollte mithin tatsächlich kein Bedarf bestehen, so wäre der Bauantrag nicht eingereicht worden.</p> <p>Ausschlaggebend für die Auswahl des Standortes ist und war dabei die Markt- und Strukturanalyse des Unternehmens B&B: Gerade die Nähe zu den Gewerbegebieten der Stadt Lindau mit den dort ansässigen großen Firmen (teilweise Weltunternehmen) wie zum Beispiel ADC Continental, Engie, DUWE 3, St Gobain, LIEBHERR und weiteren namhaften Firmen erwies sich als maßgeblich für die Standortwahl, da von diesen Firmen entsprechende Geschäftskundschaft für das geplante Hotel zu erwarten ist. Weiter war ausschlaggebend die kurze Entfernung zur Autobahn A96, ins Vernetzungsgebiet des 4 Ländereck D-A-CH, sowie Lichtenstein und der Transitweg, Richtung Italien – eine touristische Komponente ist hierbei nicht eingeflossen. Interessant ist weiter, dass nach Bekanntgabe der Stadtratsentscheidung, die Zentrale von B&B Hotel, Standort-Angebote aus der Stadt Lindau erhielt, diese jedoch aus den oben benannten Punkten und der zu starken An-/ Einbindung an die Innenstadt mit den touristischen Bereichen, im weiteren der genannte Verkehr; also das schnelle zu und abfahren, nicht möglich ist- ausschieden und das Unternehmen die angebotenen Alternativstandorte ablehnte.</p>	<p>wirklichte Nutzungen stehen unter Bestandsschutz. Kleinteilige Änderungen sind innerhalb des Bestandsschutzes möglich. Unabhängig davon hat die Stadt auch eine sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO in Erwägung gezogen. Auch unter Berücksichtigung der Eigentümerbelange des betroffenen Betriebs sieht die Stadt allerdings davon ab. Ihr ist bewusst, dass der Betrieb damit auf Bestandsschutz gesetzt ist. Allerdings handelt es sich dabei um einen erst kürzlich errichteten Beherbergungsbetrieb. Bauliche Änderungen sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Unabhängig davon ist das Planungsziel der Stadt von städtebaulich so hoher Bedeutung, dass die insoweit nachteilig betroffenen Eigentümerbelange zurücktreten müssen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>Dies gilt auch unter Berücksichtigung möglicher Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB, die die Stadt in ihre Abwägungsentscheidung einbezieht.</p> <p>Die Standortentscheidung eines Unternehmens aufgrund von Marktgegebenheiten findet im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens keine Berücksichtigung.</p> <p>Nach § 42 Abs. 1 BauGB kann der Grundstückseigentümer eine Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung seines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch die eine nicht unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Ob jedoch einen „wesentliche Wertminderung“ gemäß § 42 Abs. 1 BauGB des Grundstückes eintritt, kann erst durch die detaillierte Betrachtung bewertet werden, da sich dies</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>durch die Einschränkung der Art der baulichen Nutzung nicht pauschal beantworten lässt.</p> <p>§ 42 Abs. 3 BauGB bezieht sich auf die Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung nach Ablauf von sieben Jahren ab der Zulässigkeit. Dementsprechend können Entschädigungen nur verlangt werden, wenn infolge der Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.</p> <p>Der Stadt ist bewusst, dass sie durch die Planungsentscheidung, im Gebiet Beherbergungsbetriebe auszuschließen, für den bestehen-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>den Beherbergungsbetrieb ergänzende und erweiternde Nutzungsmöglichkeiten einschränkt. Dies betrifft auch die Verkehrsfähigkeit des Grundstücks in seiner Eigenschaft als „Beherbergungsbetrieb“. Diese Nutzungseinschränkungen sind der Stadt durchaus bewusst und sie bezieht dabei auch in ihre Erwägungen ein, dass damit eine wesentliche Erschwerung einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks verbunden ist. Insofern sind der Stadt mögliche Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 3 BauGB durchaus bewusst, unabhängig davon, wie hoch eine entsprechende Planungsentschädigung sein kann. Die Höhe einer konkreten Planungsentschädigung muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht ermittelt werden. Notwendig, aber auch ausreichend ist die</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>b) <u>Entschädigungsansprüche nach § 39 ff. BauGB/ Amtshaftungsansprüche nach § 839 BGB:</u> aa) <u>Entschädigungsansprüche:</u> Weiter ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, dass bei Fortführung der Planung und Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplans die Stadt unserer Mandantschaft gegenüber entschädigungspflichtig wird gem. § 39 BauGB im Hinblick auf Aufwendungen, welche diese im Vertrauen auf den Fortbestand des Bebauungsplans getätigt hat, namentlich Abschluss eines Generalunternehmervertrages mit einer Baufirma, Finanzierungskosten für Darlehen, Projektentwicklungskosten für die beauftragte Firma, welche Planung und Konzeption erstellt hat inklusive Anbahnung eines Mietvertrages, Kosten für Architekt zur Erstellung des Bauantrags sowie letztlich Maklerkosten zum Abschluss eines Mietvertrages mit dem künftigen Hotelbetreiber. Unsere Mandantschaft beziffert diese Aufwendungen derzeit auf geschätzt ca. 4 Mio. €.</p>	<p>Berücksichtigung der grundsätzlichen Möglichkeit, dass Planungsentschädigungsansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden können.</p> <p>Die grundsätzlichen Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB sind der Stadt Lindau bekannt. Die durch Vertrauen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan entstanden Planungskosten sind dem Bauherren zu ersetzen. Voraussetzung ist hierbei, dass die getätigte Ausgabe an Kosten durch die Änderung des Bebauungsplanes an Wert verliert. Für die geschätzten bisher getätigten relevanten Aufwendungen gem. 39 ff., wie in der Stellungnahme aufgeführt, wurden mit Schreiben vom 27.01.2022 Belege gefordert. Im Antwortschreiben vom</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>14.02.2022 wurde folgendes dargelegt: <i>„Zu Ihrem Schreiben vom 27.01.2022 darf ich für meine Mandantschaft folgendes mitteilen: Mögliche Entschädigungsansprüche nach § 39 BauGB lassen sich derzeit noch nicht abschließend beziffern. Alle Projektbeteiligten sind bisher aufgrund der positiven Realisierungserwartungen des Hotel-Projekts und der Anstrengungen des Herrn xxx bereit gewesen, die bestehenden Vereinbarungen und Verträge nicht aufzulösen, sondern zunächst auf Eis zu legen. Insofern erfolgt auch bislang nur eine Schätzung der Entschädigungsansprüche. Wenn die Verträge gekündigt werden müssen, wird sich erst zeigen, was für Kosten letztlich entstehen werden.</i></p> <p><i>Nicht bezifferbar sind derzeit</i></p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p><i>ebenso etwaige Ansprüche aus § 42 Abs. 2 BauGB für die möglicherweise eintretende Einschränkung des Baurechts bei Fortführung der Planungen. Die 7- Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB beginnt mithin erst zu laufen, wenn Vorhaben zulässig sind (Einschränkung in „zulässigen Nutzungen ab Zulässigkeit“). Die Zulässigkeit setzt wiederum die gesicherte Erschließung voraus, was vorliegend jedoch erst mit Abschluss des Erschließungsvertrages für die Errichtung der Josephine- Hirmer Straße zwischen der Stadt Lindau und dem damaligen Grundstückseigentümer im Jahr 2014 und die Errichtung der Straße in der Zeit danach eintrat. Zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages für das Hotel war die 7- Jahres Frist des § 42 Abs. 2 BauG13 somit</i></p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p><i>noch nicht abgelaufen.</i></p> <p><i>Der sich hieraus ergebenden Entschädigungsanspruch betrifft den Wertunterschied zwischen dem bestehenden Baurecht und dem künftig eingeschränkten Baurecht. Eine betragsmäßige Bezifferung ist bislang noch nicht erfolgt und uns derzeit damit nicht möglich.</i></p> <p><i>Daneben stehen Schadenersatzansprüche aus § 839 BGB im Ra<u>u</u>me, die wir im Rahmen des Klageverfahrens vor dem VG Augsburg für unsere Mandantschaft dargelegt hatten. Das Gericht hatte im Hinblick hierauf und unter Berücksichtigung seiner vorläufigen Rechtsauffassung eine Erteilung der Baugenehmigung anempfohlen.“</i></p> <p>Aufgrund der unkorrekten Aussage zu den bisher getä-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Diesen fiskalischen Aspekt muss die Stadt im Rahmen der Abwägung berücksichtigen, insbesondere dass hierfür kein Haftpflichtversicherer eintritt, sondern die Entschädigungsbeträge aus dem regulären Haushalt zu decken sind. Dies ist bei angespannter Haushaltslage von Kommunen dann sicherlich nicht ohne Bedeutung, wenn und soweit man die finanziellen Folgen mit dem städtebaulichen „Vorteil“ der Bebauungsplanänderung abwägt. Um es plastisch darzustellen: Aus unserer Sicht kann die Stadt Lindau mit dem Geld, das sie unserer Mandatschaft als Entschädigung zu zahlen haben wird, sicherlich Sinnvolleres anfangen, wie den Neubau eines Hotels innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer Fläche von 800 m² zu verhindern, wenn und soweit, wie dargelegt, dieser Hotelneubau weder die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Vergleich zum Status Quo einschränken wird, noch bestehende Betriebe in ihrer Entwicklung einschränkt.</p>	<p>tigten Aufwendungen, können die Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB aktuell noch nicht in ihrer Höhe benannt werden.</p> <p>Die Mehrbelastung des Haushaltes ist der Stadt Lindau bewusst. Im Rahmen der Abwägung wurde diese berücksichtigt. Um die bereits mehrfach genannten städtebaulichen Ziele für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umsetzen zu können, wird eine entsprechende Mehrbelastung des Haushaltes in Kauf genommen auch und obwohl die konkrete Höhe denkbare Entschädigungsansprüche weder durch den Einwender oder die Stadt beziffert werden kann. Bezweckt wird hierdurch nicht die Verhinderung der Umsetzung eines einzelnen Hotelprojektes zu verhindern,</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><u>bb) Schadenersatzansprüche nach § 839 BGB:</u> Aufgrund der Unwirksamkeit der 1. Veränderungssperre war die Stadt verpflichtet, dem Bauantrag meiner Mandantschaft vor Erlass der weiteren Veränderungssperre zu genehmigen. Dies ist nicht erfolgt. Das stellt einen rechtswidrigen Amtspflichtverstoß dar, der zu einem Schadenersatz im Umfang des positiven Interesses führt. Das umfasst auch den entgangenen Gewinn. Die rechtswidrige Versagung der Baugenehmigung ist im Rahmen der Abwägung als gesteigerte Rechtsposition des privaten Belangs unserer Mandantschaft zu berücksichtigen und mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung einzustellen.</p>	<p>sondern die gehäufte Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben langfristig auszuschließen.</p> <p>Ob die Veränderungssperre unwirksam war, wird aktuell noch durch das Bayerische Verwaltungsgericht geprüft. Demensprechend ist ebenfalls noch nicht abschließend geklärt, ob die Stadt Lindau verpflichtet gewesen wäre eine Genehmigung zu erteilen und dadurch ein Amtspflichtverstoß vorliegt, der zu einem Schadenersatz führt. Folglich kann aktuell noch keine Aussage zur Höhe eines möglichen Schadenersatzanspruches gem. § 839 BGB getroffen werden. Das Bauleitplanverfahren ist davon nicht berührt. Selbst wenn im Ergebnis Schadenersatzansprüche aus Amtshaftung nach § 839 BGB zu bejahen wären, hält</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Zusammenfassend halten wir die Weiterführung der Planung – zumindest für den Bereich der Grundstücke unserer Mandantschaft nicht für ergebnisführend und sinnvoll und regen an, dass die Stadt die Planung insofern abbricht/ modifiziert.</p>	<p>die Stadt an ihren städtebaulichen Zielen im Plangebiet fest.</p> <p>Die Ziele der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Rickenbacher Wiesen“ werden weiterhin als städtebauliche erforderlich erachtet. Das Bauleitplanverfahren wird demensprechend weiter geführt.</p>	

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 11.11.2021 (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 03.11.2021 (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, Straßenbau; 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
- Deutsche Telekom Technik GmbH; keine Stellungnahme

- Telekommunikation Lindau (B) GmbH; keine Stellungnahme
- Zweckverband für Abfallwirtschaft; 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	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten, Schreiben vom 18.11.2021	Sonstige fachliche Anregungen: Die angrenzenden Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich- obstbaulich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und 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. 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. Darüber hinaus sollte auch in die Satzung ein Hinweis auf diese landwirtschaftlichen Emissionen aufgenommen werden. Um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollten die notwendigen Ausgleichsflächen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Hierzu erfolgt eine weitere Einschränkung der Nutzungen. Künftig sind keinen Beherbergungsbetrieb mehr zulässig. Die Baugrenzen, 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.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> · auf ein Mindestmaß begrenzt werden, · nur schlecht landwirtschaftlich nutzbare Flächen herangezogen werden, · der Ausgleich möglichst im Geltungsbereich erfolgen durch eine Aufwertung der Grünflächen, - Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen. 	<p>Immissionsschutzfachliche Belange werden im Einzelfall im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft.</p>	
2.0	<p>Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 08.12.2021</p>	<p>Sonstige fachliche Anregungen:</p> <p><u>Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:</u> Ein Hineinplanen in einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand ist aufgrund der Art der Änderung des Bplan nicht zu besorgen.</p> <p><u>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:</u> Nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde sind die Ausführungen und Begründen des Umweltberichts (Teil 2) naturschutzfachlich und -rechtlich nachvollziehbar und plausibel. Aufgrund der Art der Änderung zur Regelung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des mit Baurecht bestehenden Gewerbegebietes sind die Auswirkungen auf die zu prüfenden Belange sicher nicht erheblich bzw. bereits Gegenstand der Bauleitplanung. Insofern kann hie dem Umweltbericht (Teil II) nachvollziehbar und begründet gefolgt werden.</p>	<p>Die fachlichen Anregungen und die Nachvollziehbarkeit des Umweltberichtes werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
3.0	<p>Abwasserverband Bayerischer Bodenseege-meinden,</p>	<p>Sonstige fachliche Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Abwasserverband ist ein Verwaltungsverband zur Abwicklung der durch die Mitgliedsgemeinden geplanten Kanalbau- 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Änderung der</p>	<p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Schreiben vom 05.11.2021	<p>maßnahmen in zuwendungsrechtlicher Hinsicht. Sollte diesbezüglich etwas veranlasst sein, bitten wir um frühzeitige Kontaktaufnahme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Sicherstellung der Entwässerung obliegt der jeweiligen Mitgliedsgemeinde. - Auf die festgesetzte Einleitungsmenge in die Kläranlage Lindau (B) wird hingewiesen. 	Art der baulichen Nutzung entsteht keine zusätzliche Notwendigkeit weitere Regelungen zu treffen.	
4.0	Industrie- und Handelskammer Lindau, Schreiben vom 08.12.2021	<p>In verschiedenen Regionen Bayerisch-Schwabens ist die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ein stark diskutiertes Thema. Das Plangebiet ist stark gewerbliche 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 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>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 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>	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		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.		

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 redaktionell und inhaltlich ergänzt. Die überarbeitete Bebauungsplanänderung erhält das Fassungsdatum vom 10.03.2022.