

## Bebauungsplan Nr. 79 "Rickenbacher Wiesen", 6. Änderung "Beherbergungsbetriebe" | Abwägungstabelle

### 1. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 10.03.2022 fand in der Zeit vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 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 10.03.2022 eine Stellungnahme ein.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
1.0	Einwender 1, Schreiben vom 20.05.2022	<p>Wir hatten bereits mit Schreiben vom 14.08.2020 unter Vorlage auf uns lautender Vollmacht angezeigt, dass wir die Firma [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>anwaltlich vertreten und mitgeteilt, dass unsere Mandantin u.a. Eigentümerin der Grundstücke Fl-Nr. 1671/20, 1671/5, 1671/4, 1671/21, 1671/22, 1671/23, 1671/19, jeweils der Gemarkung Reutin ist.</p> <p>Weiter hatten wir für unsere Mandantin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit diesseitigem Schreiben vom 06.12.2021 eine Stellungnahme abgeben. Nunmehr liegt der Bebauungsplan erneut aus, wobei sich die Planungsinhalte in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen im Vergleich zur Fassung der frühzeitigen Beteiligung nicht geändert haben.</p> <p>Zum aktuellen Bebauungsplanentwurf ist folgende</p>		Eine Planänderung ist nicht erforderlich

		<p>Stellungnahme namens und im Auftrag unserer Mandantschaft abzugeben:</p> <p><b>1. Aufrechterhaltung der zurückliegenden Stellungnahme:</b></p> <p>Zunächst wiederholen wir die, für unsere Mandantschaft mit diesseitigem Schreiben vom 06.12.2021 vorgebrachte Stellungnahme und machen diese auch zum hiesigen Vortrag. Nachfolgend nehmen wir zur Abwägung diese Stellungnahme durch die Stadt Lindau Stellung, wie sie der Abwägungstabelle der Stadt „<i>Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Satz 1 BauGB</i>“ zu entnehmen ist.</p> <p><b>2. Erwiderung zur Abwägung der Stellungnahme vom 06.12.2021</b></p> <p>Wir hatten in der Stellungnahme vom 06.12.2021 vorgebracht, dass die Zielsetzung der Steuerung einer Ansiedlung von produzierendem Gewerbe zwar per se ein tragfähiges städtebauliches Ziel sein kann, vorliegend allerdings die Stadt bislang nicht dargestellt hat, dass entsprechende Nachfragen von Unternehmen bestehen, welche produzierendes Gewerbe in Lindau ansiedeln möchten und zudem die Ansiedlung solcher Betriebe auch der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt entspricht.</p> <p>Die Stadt trägt dazu zur Abwägung vor, dass es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sei, produzierendes Gewerbe anzusiedeln. Bereits</p>	<p>Soweit auf die Stellungnahme vom 06.12.2021 der Kanzlei verwiesen und diese aufrecht erhalten wird, kann auf die dazu vorgenommene Abwägung verwiesen werden. Diese Abwägung ist vorliegender Abwägungstabelle noch einmal beigelegt.</p> <p>Die Stadt Lindau hat bezogen auf das bestehende Gewerbegebiet im Stadtgebiet das in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79 „Rickenbacher Wiesen“, 6. Änderung „Beherbergungsbetriebe“ unter Ziff. 5 dargestellte städtebauliche Entwicklungsziel skizziert. Es ist Grundlage für vorliegende Bebauungsplanänderung. Das städtebauliche Ziel ist nicht zu beanstanden und wird aus bisherigen Untersuchungen der Stadt abgeleitet. Dabei ist nicht erheblich, ob konkrete Nachfragen von Unternehmen bestehen, welche produzierenden Gewerbebetriebe sich in Lindau ansiedeln möchten. Maßgeblich ist das Ziel, dieses Defizit in der Stadt auszugleichen und dafür geeignete Standorte zu</p>	
--	--	---	--	--

	<p>eine Auswertung der unterschiedlichen Gewerbebetriebe lasse erkennen, dass produzierendes Gewerbe in Lindau verhältnismäßig wenig vertreten sei im Vergleich zu den Umlandgemeinden. Vor allem bestehenden Gewerbebetrieben in der Stadt sollen die Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Hierdurch könnten u. a. Arbeitsplätze langfristig gesichert werden. Aktuell lägen auch der Stadt Lindau einige Anfragen vor.</p> <p>Dem ist entgegenzuhalten, dass es keinesfalls für die städtebauliche Entwicklung jeder Gemeinde erforderlich ist, produzierendes Gewerbe anzusiedeln, wie die Stadt Lindau allgemein behauptet. Die Stadt Lindau ist zweifelsfrei eine Kommune, deren Schwerpunkt im Tourismusbereich liegt.</p> <p>Dies spiegelt sich namentlich in der Tatsache wieder, dass „produzierendes Gewerbe in Lindau verhältnismäßig wenig vertreten ist im Vergleich zu den Umlandgemeinden“. Tourismus und produzierendes Gewerbe vertragen sich selten bis nie. Es mag sein, dass produzierendes Gewerbe Arbeitsplätze schafft. Für dieses ist allerdings, wie dargelegt, ein Hotel, welches sich ausschließlich an Gäste orientiert, die zu beruflichen Zwecken nach Lindau reisen, wie das vorliegend von unserer Mandantschaft geplante, eher eine Bereicherung als eine Konkurrenz.</p> <p>In diesem Kontext verweist die Stadt auf ein aktuell in Bearbeitung befindliches <b>Gewerbeflächenentwicklungskonzept</b> für das gesamte Stadtgebiet. Wir sind der Meinung, dass der vorliegende Bebau-</p>	<p>wählen. Dies ist für den maßgeblichen Bebauungsplan aufgrund seiner verkehrlichen Situation, der bestehenden Infrastruktur etc. ohne Weiteres gegeben. Ebenfalls ist nicht zu beanstanden, dass die Stadt die Stärkung des produzierenden/verarbeiteten Gewerbes unterstützen möchte. Dies soll gerade nicht zu Lasten des Tourismusbereichs führen, sondern ergänzend dazu die Wirtschaftsstruktur der Stadt weniger einseitig auszurichten. Soweit die Einwender darauf hinweisen, dass sich Tourismus und produzierendes Gewerbe nicht vertragen, kann dies im Hinblick auf eine Standortsteuerung nicht bestätigt werden. Selbstredend können in einer touristisch ausgerichteten Kommune auch produzierende Betriebe agieren. Umso wichtiger ist es aber, bauleitplanerisch die Konfliktfelder im Hinblick auf Verkehr, Immissionen etc. zu steuern, was mit vorliegender Bauleitplanung erfolgt. In diesem Zusammenhang kann auch dem Hinweis nicht gefolgt werden, dass erst ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept abgeschlossen sein müsste, um bauleitplanerisch tätig zu werden. Die maßgeblichen Ziele sind definiert und in der Begründung der Bebauungsplanänderung dargelegt. In zeitlicher Hinsicht stellte sich der städtebauliche Steuerungsbedarf (§ 1 Abs. 3 BauGB <u>sobald</u> und soweit) mit der konkreten Antragstellung für eine Beherbergungsnutzung im Plangebiet.</p>	
--	---	--	--

		<p>ungsplan, wie auch die parallel mit gleicher Zielsetzung im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungspläne erst dann abschließend beurteilt werden und abgeschlossen werden können, wenn dieses Konzept und seine Aussagen vorliegt. Soweit die Stadt vereinzelt aus den Vorergebnissen dieses Konzepts zitiert, ist zu monieren, dass dieses nicht den ausgelegten Unterlagen beigelegt war.</p> <p>Gleiches gilt für die zitierte „<b>Beherbergungsmarkanalyse</b>“ der dwif- Consulting GmbH vom November 2021. Auch diese lag nicht öffentlich aus, dennoch stützt die Stadt ihre Abwägung auf Aussagen dieser Analyse. Eine qualifizierte Stellungnahme hierzu ist insofern nicht möglich, da die Inhalte der Beherbergungsmarktanalyse nicht allgemein zugänglich sind. Was sich auf der Homepage der Stadt Lindau finden lässt, ist die „Analyse des Beherbergungsmarktes und Hotelbedarfs für den Standort Lindau“ mit Stand Februar 2016 des Büros dwif-Consulting. Dort finden sich auf Seite 52 unter Punkt 2.5 folgende Aussagen (Hervorhebungen durch den Unterfertigenden):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich besteht ein <b>struktureller Bedarf an Ketten- und Markenbetrieben</b>, welche den Vorteil von professionellen Vertriebswegen und den Nachteil von „wenig authentischen “ Hotelprodukten mit sich bringen.</li> <li>- Die bestehende Hotellerie ist vorwiegend im mittleren Drei-Sterne- Segment angesiedelt. Zur Vermeidung eines Verdrängungswettbewerbs sollten neue Hotelkonzepte <b>grundsätzlich an den</b></li> </ul>	<p>Die Beherbergungsmarktanalyse aus November 2021 ist eine Standortbestimmung und nicht wesentlicher Teil der städtebaulichen Konzeption der Stadt. Insofern ist es auch nicht zutreffend, dass die Stadt ein Hotelstandortkonzept verfolgt. Ebenso wenig geht es um Konkurrenzschutz für bestehende Einrichtungen. Zutreffend wird insoweit ausgeführt, dass die Bauleitplanung dafür kein zulässiges Instrument ist. An dieser Stelle kann allenfalls insoweit auf die Beherbergungsmarktanalyse Bezug genommen werden, als diese auch im Hinblick auf das neu errichtete Businesshotel „Best Western“ keine nachteiligen Auswirkungen auf den Beherbergungsmarkt hatte. An dieser Stelle ist also noch einmal klarzustellen, dass die maßgebliche Zielsetzung der Bebauungsplanänderung die Schaffung der städtebaulichen Grundlagen für die Förderung produzierenden/verarbeitenden Gewerbes verfolgt. Vorhandene Gewerbestandorte sollen im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung gestärkt werden. Die Stadt sieht hier die Etablierung neuer Beherber-</p>	
--	--	--	---	--

		<p><b>Rändern</b> angesiedelt werden. D. h. es bieten sich gleichermaßen Budget-Design-Konzepte (Zwei-Sterne-Superior) als auch Drei-Sterne-Superior bis Vier-Sterne-Betriebe an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Hotellerie-Angebot ist vergleichsweise breit bzw. gut aufgestellt und die bestehende Qualität wird gut bewertet, es gibt jedoch <b>nur ein eingeschränktes Angebot an spezialisierten und klar positionierten Hotelbetrieben</b>. Die befragten Beherbergungsbetriebe sehen <b>insbesondere Potential bei den Zielgruppen Business- und Tagungsgäste</b>, Individualreisende und Familien.</li> <li>- Rund ein Drittel der Unternehmen (Nichtbeherbergungsgewerbe) wünschen sich eine Erweiterung der Kapazitäten, <b>bevorzugt in Form von Business- und Tagungshotels</b> sowie Budget-Design-Konzepten.</li> <li>- Die Preisstrukturanalyse zeigt ein relativ hohes Preisniveau in Lindau. Mehr als 70 % der Beherbergungsbetriebe bestätigen dies. Rund ein Drittel der Unternehmen bewerten die Preise als häufig nicht angemessen. <b>Häufig besteht der Wunsch nach einem bezahlbaren aber qualitativ guten Angebot.</b></li> </ul> <p>Der Gutachter nimmt dann ausdrücklich das seinerzeit geplante Hotel im Bereich des hiesigen Bebauungsplans in den Blick und hält dessen Ansiedlung für sehr begrüßenswert. Wieso dies nicht auch für das Hotel unserer Mandantschaft gelten soll, verschließt sich.</p>	<p>gungsstandorte innerhalb bestehender Gewerbegebietsstrukturen als städtebaulich nicht zielführend an. Insoweit kann auf die Begründung des Bebauungsplans verwiesen werden.</p>	
--	--	--	--	--

		<p>Dabei dürfen selbstverständlich Überlegungen des Konkurrenzschutzes zum bestehenden Hotel keine Rolle spielen, da diese nicht städtebaulicher Natur sind. Insofern ist auch nicht vorstellbar, dass der Gutachter in seiner aktuellen Stellungnahme zu einem anderen Ergebnis kommt, was den entsprechenden Bedarf an Business-Hotels und die Eignung des vorliegenden Standorts angeht.</p> <p>Darüber hinaus bestehen bereits grundsätzliche Zweifel daran, ein „Hotelstandortkonzept“, welches die Stadt Lindau offensichtlich verfolgt, zur Grundlage städtebaulicher Überlegungen zur Ansiedlung von Hotelbetrieben zu machen:</p> <p>Vergleichbare Konzepte sind anerkannt im Bereich der Steuerungen von Einzelhandelsbetrieben sowie ggf. von Spielhallen. Diesen Konzepten liegt der - städtebauliche - Ansatz zugrunde, dass die Ansiedlung der gegenständlichen Betriebe jeweils negative städtebauliche Auswirkungen haben kann. Bei den Einzelhandelsbetrieben sind dies schädliche Auswirkungen auf den Innenstadtbereich bzw. zentrale Versorgungsbereiche mit der Folge, dass die Versorgungssituation der Bevölkerung beeinträchtigt wird.</p> <p>Für die Wahl des Standorts eines Hotels kann dies nicht erkannt werden bzw. sind solche städtebaulichen negativen Auswirkungen weder durch das konkrete Nutzungskonzept, die Größe des Hotels oder dessen Standorte erkennbar.</p> <p>Soweit durch das „Beherbergungskonzept“ dennoch eine Kategorisierung und Standortzuweisung erfolgen</p>		
--	--	---	--	--

		<p>sollte, so stellt diese erkennbar eine Steuerung / Einschränkung des freien Marktes und damit einen Eingriff in Art. 2 Abs. 1 GG sowie Art. 14 GG dar, die nicht durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt werden kann. Sie ist vergleichbar mit einer - ebenfalls nicht zulässigen - Steuerung der Ansiedlung anderer Unterarten von Gewerbebetrieben wie z.B. der Ansiedlung von Betrieben zur Holzverarbeitung. Auch diese könnte eine Kommune nach diesseitiger Rechtsauffassung nicht dadurch steuern, indem sie darstellt, es wären bereits entsprechende Betriebe im Bestand vorhanden und es bestünde kein weiterer Bedarf hierfür.</p> <p>Soweit argumentiert werden sollte, Hotels in Gewerbegebieten führen zu einer Einschränkung benachbarter Gewerbebetriebe bzw. verbrauchen Flächen, die für produzierendes Gewerbe genutzt werden sollen, verweisen wir auf unsere bisherigen Ausführungen hierzu sowie nachstehende ergänzende Ausführungen.</p> <p>Soweit die „aktualisierte Beherbergungsmarktanalyse Stand November 2021“ somit tatsächlich aufzeigen sollte, an welchen Standorten eine Entwicklung von Beherbergungsbetrieben in welchem Umfang sinnvoll ist, halten wir diese Darstellung nicht für tragfähig und ungeeignet als Grundlage städtebaulicher Betrachtungen im Rahmen des § 1 BauGB.</p> <p>Soweit die Stadt Lindau im Rahmen der Abwägung auf den diesseitigen Vorhalt, dass Betriebsleiterwohnungen nach wie vor nicht ausgeschlossen sind, einwendet, dass diese nur ausnahmsweise zulässig seien</p>	<p>Der Stadt ist durchaus bewusst, dass die Bebauungsplanänderung mit dem Ausschluss zulässiger Nutzungsarten eine Beschränkung des Grundeigentums ist. Insoweit entfaltet die Bebauungsplanänderung die Wirkung einer Inhalts- und Schrankenbestimmung. Diese Beschränkung ist aber gerechtfertigt, da sie städtebaulich erforderlich ist.</p>	
--	--	---	---	--

		<p>und für diese die Werte der TA Lärm für Gewerbegebiete gelten würden, so ist dem entgegenzuhalten, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 31 Abs. 1 BauGB einen Genehmigungsanspruch begründet, wenn städtebauliche Gründe im Einzelfall dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Die „Hürde“ ist rechtlich somit sehr niedrig. Darüber hinaus gelten auch für Hotels im Gewerbegebiet die TA Lärm-Werte für Gewerbegebiete, so dass hier keine Unterschiede erkennbar sind.</p> <p>Falsch ist im Übrigen die Rechtsauffassung der Stadt, dass unbebaute Grundstücke nicht als hypothetische Immissionsorte gelten. Ein Blick auf Ziffer A 1.3 des Anhangs zur TA Lärm bestätigt die diesseitige Rechtsmeinung. Hinzu kommt, dass eine Betriebsleiterwohnung, die vor der Ansiedlung eines produzierenden Gewerbebetriebs bereits genehmigt und errichtet wurde, einen entsprechenden Immissionsort darstellt. Die „jeweilige Einzelfallprüfung“ beim Bauantrag für die Betriebsleiterwohnung führt damit stets zu einem positiven Ergebnis, wenn und soweit zu diesem Zeitpunkt kein produzierendes Gewerbe im Umfeld vorhanden ist.</p> <p>Was die spezielle Situation der Grundstücke unserer Mandantschaft angeht, so halten wir hier entgegen der Rechtsauffassung der Stadt, wie sie aus der Abwägungstabelle zur diesbezüglichen Stellungnahme unserer Mandantschaft zu entnehmen ist, eine entsprechende differenzierte Betrachtung für sehr wohl erforderlich. Die Einschränkung bislang zulässiger Nutzungen stellt einen Eingriff in Art. 14 GG dar. Sie muss im</p>	<p>Im Hinblick auf die Immissionssituation geht es der Stadt um eine grundsätzliche Aussage dazu, schutzbedürftige Nutzungen möglichst nicht in etablierten Gewerbebetrieben zusätzlich zuzulassen. Dies gilt unabhängig davon, ob bereits jetzt vorhandene Nutzungen diesen Schutzcharakter ebenfalls einfordern können. Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt ist grundsätzlicher Natur und wird auf der Ebene der „Art der baulichen Nutzung“ gesteuert. Dies schließt nicht aus, dass auch im Einzelfall (natürlich) eine Lösung von Immissionskonflikten möglich wäre. Es geht um eine grundsätzliche Zuweisung der Art der baulichen Nutzung. Im Rahmen der individuellen Betrachtung der Eigentümerbelange sieht die Stadt durchaus, dass auch die Immissionskonflikte durch Schutzfestsetzungen und Auflagen in der Baugenehmigung gelöst werden könnten. Gleichwohl ist der Stadt die grundsätzliche Steuerung der Art der baulichen Nutzung wichtiger, so dass die Eigentümerbelange insoweit zurückstehen müssen. Insoweit kam es auch nicht auf die Einholung eines konkreten Lärmgutachtens an. Das städtebauliche Ziel der Stadt ist grundsätzlicher Natur. Es kommt mithin nicht darauf an, ob ein Immissionskonflikt innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets mit den beabsichtigten Vorhaben möglich gewesen wäre, was die Stadt vorliegend durchaus unterstellt.</p> <p>Es ist richtig, dass im Gebiet in den 80er Jahren in drei Gebäuden der Robert-Bosch-Straße Betriebsleiterwohnungen genehmigt wurden. Diese schließen aber</p>	
--	--	--	--	--



		<p>jeweiligen Einzelfall begründet sein.</p> <p>Vorliegend begründet die Stadt die Einschränkung u. a. mit Lärmschutzargumenten, die nach diesseitiger Darstellung in der Grundstückssituation unserer Mandantschaft aus den dargelegten Gründen nicht greifen (es sind bereits schützenswerte Betriebsleiterwohnungen im Umfeld vorhanden - geplantes Hotel führt zu keinen neuen Immissionsorten und damit zu keinen weiteren Einschränkungen für mögliche künftige Betriebsansiedlungen).</p> <p>Darüber hinaus ließe sich das von der Stadt gesehene Risiko der Einschränkung von produzierenden Betrieben durch Immissionsorte eines benachbarten Hotels schlicht auch dadurch vermeiden, dass für die Errichtung von Hotels Vorgaben an baulichem Schallschutz gemacht werden wie z. B. den Einbau nicht öffentlicher Fenster zur Vermeidung der Entstehung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm. Dies wäre ein deutlich milderer Mittel wie die Zulässigkeit von Hotels generell auszuschließen, sollte es der Stadt Lindau tatsächlich um die Vermeidung von Lärmkonflikten gehen. Soweit die Stadt dann ausführt, dass Einschränkungen künftiger Betriebsansiedlungen durch die bereits vorhandenen schützenswerten Immissionsorte (Betriebsleiterwohnungen) nicht zu erwarten seien, so ist diese Aussage erkennbar gegriffen. Es darf vermutet werden, dass die Stadt hierzu kein Lärmgutachten eingeholt hat, welches die Lärmpotentiale innerhalb des hiesigen Baugebiets im Hinblick auf die bereits vorhandenen dortigen Immissionsorte bzw. Immissionsorte in</p>	<p>trotz der insoweit anzunehmenden Schutzwürdigkeit die Umsetzung der Planungsziele nicht aus. Eine Betriebsleiterwohnung ist im Gewerbegebiet nur unter engen Voraussetzungen zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Das notwendig vorliegende betriebliche Bedürfnis bei einer Betriebsleiterwohnung lässt sich mit einem Hotelbetrieb im Gewerbegebiet nicht auf gleiche Stufe stellen. Betriebswohnungen genießen im Gewerbebetrieb nur eine geminderte Schutzwürdigkeit. Sie müssen die gebietstypischen Störungen hinnehmen und haben grundsätzlich keine Abwehransprüche gegen emittierende Gewerbebetriebe, die sich an den zulässigen Störgrad halten. Auch insoweit steht der Umsetzung der durch die Bebauungsplanänderung verfolgten städtebaulichen Ziele nichts entgegen.</p>	
--	--	---	---	--

		<p>der Nachbarschaft untersucht hat. Dennoch wird pauschal behauptet, dass die Ansiedlung des von unserer Mandantschaft geplanten Hotels zur Einschränkung künftiger produzierender Gewerbebetriebe führen könnte.</p> <p>Letztlich ließen sich diese komplett ausschließen, wenn und soweit, wie oben vorgeschlagen, Hotelbetriebe nicht generell ausgeschlossen werden, sondern Vorgaben zum baulichen Schallschutz dieser Gebäude getroffen werden. Damit hätten diese Nutzungen nicht die von der Stadt befürchteten „erheblichen Auswirkungen auf die Ansiedlung und Erweiterungsmöglichkeiten von anderen Betrieben“. Es muss nochmals betont werden, dass die vorliegende Planung bestehendes Baurecht einschränkt und hier über Art. 14 Abs. 1 GG erhöhte Anforderungen an die Abwägung des Eigentumsgrundrechts gestellt werden.</p> <p>Dies wirft insbesondere einen Blick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dort wiederum die Wahl des mildesten Mittels.</p> <p>Zum Planungsziel der Stärkung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und von Büros:</p> <p>Die Stadt greift sich nach diesseitiger Auffassung nach wie vor mit nicht tragfähigen städtebaulichen Gründen die Beherbergungsbetriebe als Unterart der allgemein in einem Gewerbebetrieb zulässigen Nutzungen heraus und möchte diese ausschließen. Die „Marktanalyse für Hotelstandorte“ kann hierbei nach obigen Ausführungen keine tragfähige Grundlage bieten. Die Stadt stützt allerdings ihre Abwägungsentscheidung</p>		
--	--	--	--	--

	<p>erkennbar hierauf, soweit sie ausführt, dass <i>„das Gesamtkonzept für Hotelstandorte in Lindau zu beachten ist. Dies definiere künftige Bedarfe und Standorte. Aktuell sei jedoch der Bedarf an einem Businesshotel in der unmittelbaren Nähe eines Gewerbegebiets bzw. der Autobahn gedeckt, so dass die Flächen im Gewerbegebiet anderen Gewerbebetrieben vorgehalten werden“</i>.</p> <p>Im Kern handelt es sich somit vorliegend nicht um eine Planung pro produzierendes Gewerbe, sondern kontra Hotel. Dies ist aus den oben dargelegten Gründen nicht möglich. Es handelt sich damit um eine sog. <b>„Verhinderungsplanung“</b>, welche nicht durch positive städtebauliche Ziele gedeckt ist. Darüber hinaus hatten wir bereits ausgeführt, dass die Planung ihr Ziel nicht erreichen wird. Zu den entsprechenden Ergänzungen in der Begründung nehmen wir nachfolgend noch gesondert Stellung.</p> <p><b>3. Stellungnahme zu überarbeiteten Begründung des Bebauungsplans</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unter Ziffer 4 Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplans führt die Stadt Lindau aus, dass der Stadt einige Anfragen zu Erweiterungsflächen oder Neuansiedelungen von produzierenden Gewerbebetrieben vorläge. Dies sei durch eine Befragung ansässiger Gewerbebetriebe im November 2021 durch die CIMA verdeutlicht worden. Die Ergebnisse und Inhalte dieser Befragung sind allerdings nicht Teil der öffentlich ausgelegten Unterlagen.</li> </ul>	<p>Entgegen der Auffassung der Einwender handelt es sich vorliegend auch nicht um eine Verhinderungsplanung. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben ist durch positive städtebauliche Gründe getragen.</p> <p><b>Zu den Einwendungen der überarbeiteten Begründung:</b></p> <p>In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist es nicht erforderlich, diese Sachverhaltsermittlung zum Gegenstand der Planung zu machen. Dies ändert sich auch nicht dadurch, dass die Stadt die von ihr verfolgten städtebaulichen Ziele, die nicht erst durch diese Befragung definiert werden, bestätigt sieht.</p>	
--	--	---	--

		<p>Dies wird vorliegend moniert. Die Auslegungsunterlagen waren insofern unvollständig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nach Ziffer 5 lit. a städtebauliche Entwicklungsziele bestünde die Notwendigkeit, die wenigen vorhandenen nutzbaren Gewerbeflächen für „dementsprechende Nutzung zu sichern“. Wie oben bereits ausgeführt, vermissen wir in diesem Kontext eine Bewertung der Lärmpotentiale der durch die Planung in den Blick genommenen Gewerbeflächen für solche Nutzungen. Wie bereits ebenfalls ausgeführt, sichert die Planung aus den dargestellten Gründen den Erhalt der vorhandenen Flächen „für eine dementsprechende Nutzung“ nicht. Soweit die Stadt unter dieser Überschrift in der Begründung weiter ausführt, dass für produzierendes Gewerbe kurze Wege relevant sind sowie Flächen in Autobahnnähe zur Vermeidung von Konflikten des an- und abfahrenden Verkehrs mit umliegenden Nutzungen, so gilt dieser Lagevorteil auch für ein Businesshotel. Hier kann kein sachgerechtes Unterscheidungskriterium erkannt werden (Art. 3 Abs. 1 GG).</li> <li>Zu Ziffer 5 lit. c der Begründung: Was mögliche Lärmkonflikte mit Hotelnutzungen angeht, verweisen wir auf obige Ausführungen, wie mit diesen Konflikten umgegangen werden kann, ohne dass Hotelnutzungen gänzlich ausgeschlossen werden müssen.</li> </ul>	<p>Wie bereits ausgeführt, kommt es für die Umsetzung des städtebaulichen Ziels nicht auf eine konkrete Bewertung der Lärmpotentiale an. Die Stadt unterstellt bei ihrer Abwägungsentscheidung, dass Lärmkonflikte in concreto durchaus lösbar sind. Zwar mag es in diesem Zusammenhang auch sein, dass eine gute verkehrliche Anbindbarkeit auch für Beherbergungsbetriebe einen Lagevorteil darstellt. Im Hinblick auf die Immissionssituation und die Bedürfnisse des produzierenden/verarbeitenden Gewerbes gilt dies aber ungleich mehr.</p>	
--	--	---	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu Ziffer 5 lit. d der Begründung ist nach wie vor nicht erkennbar, welchen sachlichen Unterschied die Stadt zwischen Hotels und den anderen gewerblichen Nutzungen sieht. Zumindest ist kein städtebaulich tragfähiger Grund und damit kein städtebauliches Ziel einer entsprechenden Differenzierung vorgetragen. Dies gilt auch für das Argument der Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit zunehmender Automatisierung tritt auch bei produzierendem Gewerbe der Umstand ein, dass nur wenige Arbeitsplätze geschaffen werden. Der Bebauungsplan würde vorliegend die Ansiedlung eines solchen Betriebes nicht ausschließen. Einen allgemein gültigen Grundsatz, dass produzierendes Gewerbe stets mit der Schaffung von vielen Arbeitsplätzen einhergeht, kann sicherlich nicht gebildet werden. Auch in einem Hotel arbeiten im Übrigen viele Personen, was sicherlich in einer Tourismusgemeinde wie Lindau zusätzliche Synergien schafft. Soweit die Stadt in diesem Kontext nochmals auf ihr Hotelstandortkonzept verweist und ausführt, dass Beherbergungsbetriebe überwiegend nach touristisch attraktiven Standorten angesiedelt werden sollen, so verweisen wir hierzu einerseits auf obige Ausführungen, zu anderem auf unsere bisherigen Ausführungen, wonach Beherbergungsbetriebe der vorliegend geplanten Art an den „touristisch attraktiven Standorten“ aus den dargestellten Gründen nicht angesiedelt werden</li> </ul>	<p>Die städtebaulich vorgenommene Differenzierung zwischen Hotels und anderen gewerblichen Nutzungen liegt aus Sicht der Stadt auf der Hand und bedarf nicht noch einmal einer Erläuterung. Der Stadt geht es um den Erhalt und die Schaffung von Flächenpotential für die Ansiedlung produzierenden/verarbeitenden Gewerbes.</p> <p>Dabei ist der Stadt durchaus bewusst, dass solche Flächenpotentiale nicht zwingend zur Schaffung von Arbeitsplätzen führen müssen. Dies kann im Zweifel durch vorhabenunabhängige Standortsicherung nicht erreicht werden. Gleichwohl kann zumindest die Aussicht auf die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze dadurch verbessert werden.</p> <p>Zusammenfassend wird an dieser Stelle seitens der Stadt noch einmal auf Folgendes aufmerksam gemacht: Die Steuerung der Art der baulichen Nutzung dient – vorhabenunabhängig – zur Sicherung des Ziels, Flächenpotentiale für produzierendes/verarbeitendes Gewerbe und sonstige „typische Gewerbenutzungen“ zu sichern. Die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben würde diesem Ziel entgegenstehen. Bei der Standortsteuerung kommt es auf die Lösbarkeit konkreter vorhabenbezogener Lärmkonflikte nicht an, so dass auch zur Untermauerung des städtebaulichen Ziels und zur angemessenen Berücksichtigung der Eigentümerbelange insoweit auf die Einholung eines Lärmgutachtens verzichtet werden könnte. Die</p>	
--	--	---	---	--

		<p>können.</p> <p><b>4. Artenschutz:</b></p> <p>Der den Auslegungsunterlagen beigegefügte „artenschutzrechtliche Kurzbericht " vom 30.09.2021 basiert erkennbar nicht auf einer Beobachtung möglicher geschützter Arten über den Zeitraum der potentiellen Brutzeiträume. Das Plangebiet wurde lediglich am 09.08.2021 begangen. Weitere Begehungen fanden am 02.09.2021 und 14.09.2021 statt, somit außerhalb der Brutzeiten geschützter Vogelarten. Gerade für die unbebaute Fläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1308 wäre zu untersuchen, ob hier geschützte Vogelarten wie z. B. Feldlerchen oder Kiebitze brüten.</p> <p>Insgesamt erscheinen die Vorgaben des Artenschutzes nicht ausreichend ermittelt und umgesetzt zu sein.</p>	<p>Stadt ist sich der eigentumsbeschränkenden Wirkung entsprechend der Festsetzungen bewusst. Sie bezieht in die Abwägungsentscheidung auch die gerichtliche Feststellung des Verwaltungsgerichts Augsburg ein, dass bis zum Erlass der 2. Veränderungssperre ein genehmigungsfähiger Anspruch auf Zulassung des beantragten Beherbergungsbetriebs bestand. Auch denkbare fiskalische Auswirkungen auf die Stadt werden in die Abwägung einbezogen. In einer Gesamtschau hält die Stadt aber die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gesichtspunkte für übergeordnet, so dass die berechtigten Eigentümerbelange dahinter zurücktreten müssen.</p> <p>In Bezug auf den Vorhalt im Einwendungsschreiben, die artenschutzrechtliche Untersuchung basiere nicht auf einer Beobachtung möglicher geschützter Arten über den Zeitraum der potentiellen Brutzeiträume, ist Folgendes festzustellen: Nicht jede Bauleitplanung bedarf einer umfassenden speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung. Vorliegend war es ausreichend, die Habitatseignung des Gebiets grundsätzlich zu bewerten. Das noch einmal befragte Fachbüro hat Folgendes festgestellt: Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes und der geringwertigen Lebensraumausstattung können habitatbedingt störungsempfindliche Arten ausgeschlossen werden. Auf eine Brutvogelkartierung kann daher verzichtet werden. Die erwähnten Arten, wie Feldlerche und Kiebitz,</p>	
--	--	--	---	--

			<p>sind als Offenlandvogelarten aufgrund der vorhandenen Lebensräume und der bestehenden Kulissenwirkungen, welche von Gebäuden und Gehölzen ausgehen, ausgeschlossen. Bei Eingriffen in Bestandsgebäude sind artenschutzrechtliche Konflikte jedoch frühzeitig zu prüfen. Da derzeit weder ein konkreter Eingriff vorgesehen noch zeitlich feststeht, wäre eine verfrühte Begutachtung nicht zweckmäßig. Ebenso wird auf die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht formulierten Maßnahmen zur Kompensation von Baumhöhlen verwiesen. Eine zusätzliche Untersuchung ist damit entbehrlich.</p>	
--	--	--	--	--

## 2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Unterlagen mit Stand vom 10.03.2022 zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 01.04.2022 an insgesamt 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 05.04.2022 (ohne Einwendungen)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 07.04.2022 (ohne Einwendungen)
- Landratsamt Lindau, FB 31 – Wasserrecht, Schreiben vom 08.04.2022 (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Achberg, Schreiben vom 08.04.2022 (keine Stellungnahme)
- Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG, Schreiben vom 14.04.2022 (ohne Einwendungen)
- Telekommunikation Lindau (B) GmbH, Schreiben vom 14.04.2022 (ohne Einwendungen)
- Landratsamt Lindau Immissionsschutz, Schreiben vom 19.04.2022 (keine Stellungnahme)
- Staatliches Bauamt Kempten, Schreiben vom 04.05.2022 (ohne Einwendungen)
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Schreiben vom 06.05.2022 (ohne Einwendungen)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 13.05.2022 (ohne Einwendungen)

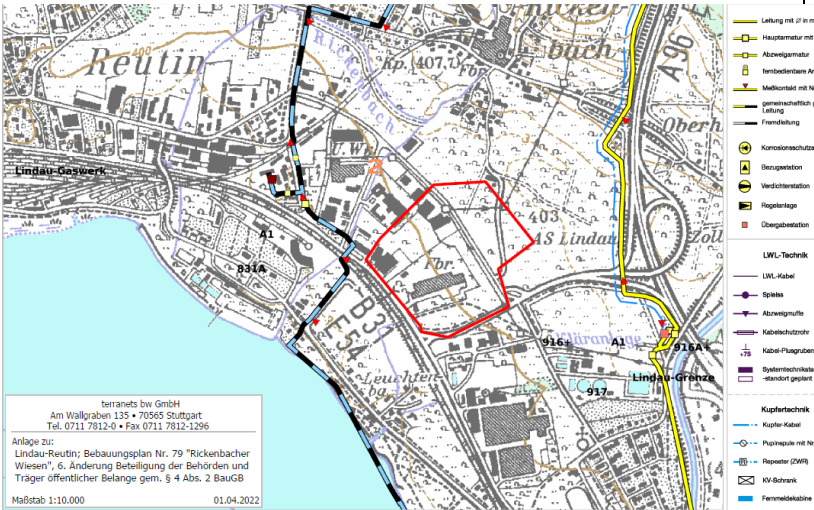
- Regierung von Schwaben; Keine Stellungnahme
- Regierung von Schwaben, Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz; Keine Stellungnahme
- Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt; Keine Stellungnahme
- Landratsamt Lindau, Bauamt; Keine Stellungnahme
- Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde; Keine Stellungnahme
- Landratsamt Lindau, Bodenschutz; Keine Stellungnahme
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.; Keine Stellungnahme
- Feuerwehr Lindau – Hauptfeuerwache; Keine Stellungnahme
- Technisches Hilfswerk Ortsverband Lindau; Keine Stellungnahme
- Bayerisches Rotes Kreuz Kreisverband Lindau; Keine Stellungnahme
- Landespolizeiinspektion; Keine Stellungnahme
- Zweckverband für Abfallwirtschaft; Keine Stellungnahme
- Landesbund f. Vogelschutz in Bayern e.V. Bezirksgeschäftsstelle Schwaben; Keine Stellungnahme
- Kreishandwerkerschaft; Keine Stellungnahme
- Gemeinde Wasserburg; Keine Stellungnahme
- Gemeinde Bodolz; Keine Stellungnahme
- Gemeinde Kressbronn a.B.; Keine Stellungnahme
- Stadt Tettnang; Keine Stellungnahme
- Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell; Keine Stellungnahme
- Marktgemeinde Hörbranz; 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	Terranets bw, Schreiben vom 04.04.2022	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Änderung verfolgt lediglich das Ziel	Eine Planänderung ist nicht erforderlich



	<p>Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen sind.</p> <p>Wie Sie den beigefügten Übersichtsplänen entnehmen können, verlaufen westlich u. südlich, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes u.a. die Gashochdruckleitung (Ravensburg-Lindau) DN 300 MOP 67,5 bar des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO). Die Technische Werke Schussental GmbH hat uns als Pächter dieser Anlagen mit deren Betriebsführung beauftragt.</p> <p>Sollten sich Ihre Planungen in diesen Bereichen weiterentwickeln, bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	<p>in dem bestehenden Gewerbegebiet, zusätzlich zu bereits vorhandenen Ausschlüssen von Nutzungen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen.</p>	
--	---	--	--



				
2.0	<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,</b> Schreiben vom 04.05.2022	<p>Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung.</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG</p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an</p>	Die Stellungnahme und ihre Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

		<p>den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Denkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>		
--	--	--	--	--

<p><b>3.0</b></p>	<p><b>Industrie- und Handelskammer Schwaben,</b> Schreiben vom 06.05.2022</p>	<p>In verschiedenen Regionen Bayrisch-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 möglich sein.</p> <p>Gleichzeitig weisen wir darauf hin, dass im Zuge dieser Anpassungen 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 der Potentiale.</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 Planvorhaben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lindau hat bereits im Jahr 2016 die Situation der Beherbergungsbetriebe analysieren lassen. Die Analyse wurde im Jahr 2021 aktualisiert, um die Ansiedlungspotenziale aufzuzeigen.</p>	<p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>4.0</b></p>	<p><b>DB AG –DB Immobilien,</b> Schreiben vom 11.05.2022</p>	<p>Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung den nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweisen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter</p>	<p>Die Stellungnahme und ihre Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

		<p>Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.</p> <p>Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.</p> <p>Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.</p>		
5.0	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b> , Schreiben vom 13.05.2022	Die angrenzenden Flächen zu dem Plangebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern akzeptiert werden müssen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Art der baulichen	Eine Planänderung ist nicht erforderlich

		<p>Gleiches gilt für die in dem Plangebiet sich befindenden, sowie angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von diesen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern akzeptiert werden müssen.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Bewirtschaftung und in einer eventuellen zukünftigen weiteren Entwicklung nicht behindert werden.</p>	<p>Nutzung geändert. Es erfolgt eine weitere Einschränkung der Nutzung im bestehenden Gewerbegebiet. Immissionsschutzfachliche Belangen werden im Einzelfall im Rahmen des Bauantrages geprüft</p>	
--	--	---	--	--

### 3. Planänderung

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Trägerbeteiligung müssen keine Planänderungen und -ergänzungen gegenüber dem Entwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 10.03.2022 vorgenommen werden.

## 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	Beschlussvor-schlag
1.0	Einwender 1, Schreiben vom 06.12.2021	<p>Wir hatten bereits mit Schreiben vom 14.08.2020 unter Vorlage auf uns lautender Vollmacht angezeigt, dass wir die Firma [REDACTED] [REDACTED] 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.</p> <p>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-</p>	<p>Die Hinweise auf das Schreiben vom 14.08.2020 und die Vollmacht für die anwaltliche Vertretung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks und den weiteren Flächen im Gewerbegebiet sind Bebauungsplanände-</p>	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p> rungssperre erlassen. Die Versagung des Bauantrags unserer Mandant-schaft erfolgt damit rechtswidrig. Für die Abwägung im Rahmen des Be-bauungsplanverfahrens ist dies zu berücksichtigen (dazu unten).</p> <p> Zur aktuell ausliegenden Fassung des Bebauungsplans Nr. 79 geben wir für unsere Mandantschaft folgende</p> <p style="text-align: center;"><b>Stellungnahme</b></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 Pla-nungsziel nicht geändert.</p> <p><u>2. Ergänzung der zurückliegenden Stellungnahme:</u> Der angestrebte Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Gel-tungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 wird von der Stadt Lindau ausweislich der Begründung Stand 10.09.2021 auf folgende Argumente gestützt:</p> <p><u>a) Ziel der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Ent-</u></p>	<p> rungen erforderlich. Mit den Änderungen der Bebauungs-pläne wird im gesamten Ge-werbegebiet das Ziel verfolgt, zusätzlich zu den bereits vorhandenen nicht zulässi-gen Nutzungen, Beherber-gungsbetriebe auszuschlie-ßen.</p> <p> Der Hinweis zur Stellung-nahme vom 14.08.2020 wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des Verfahrens-wechsels wurde keine Ab-wägung der Stellungnahme vollzogen.</p> <p> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p> Die zusammenfassende</p>	



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<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><u>b) 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"> <li>1. Entsprechende Nachfrage von Unternehmen besteht, sich in Lindau mit produzierendem Gewerbe anzusiedeln und</li> <li>2. Die Ansiedlung von solchen Betrieben auch der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt entspricht.</li> </ol> <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	Beschlussvor-schlag
		<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 berechnigte 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 „Bekenntnis“ ist jedoch rechtlich erforderlich, da, wie eingangs ausgeführt, die vor-liegende 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 verweisen 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	Beschlussvor-schlag
		<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.</p> <p>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	Beschlussvor-schlag
		<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	Beschlussvor-schlag
		<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 folgt, 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	Beschlussvor-schlag
		<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></p> <p>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 unbebauten 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 Einschränkung</p>	



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<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 <b>städtebaulichen Erforderlichkeit</b> 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	Beschlussvor-schlag
		<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	Beschlussvor-schlag
		<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 ab-zusehen.</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. 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><u>d) Zielsetzung der Stärkung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Büros:</u></p> <p>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.</p> <p>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	Beschlussvor-schlag
		<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	Beschlussvor-schlag
		<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	Beschlussvor-schlag
			<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 m<sup>2</sup> 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	Beschlussvor-schlag
		<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, erkennt 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, so dass 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	Beschlussvor-schlag
		<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 Mandant-schaft 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	Beschlussvor-schlag
		<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	Beschlussvor-schlag
		<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	Beschlussvor-schlag
		<p>Bauantrag unserer Mandantschaft aufzeigt, scheint diese Analyse falsch zu sein: das Hotel soll durch einen internationalen Konzern (B&amp;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&amp;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&amp;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>wirkliche 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	Beschlussvor-schlag
			<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	Beschlussvor-schlag
			<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	Beschlussvor-schlag
		<p><u>b) Entschädigungsansprüche nach § 39 ff. BauGB/ Amtshaftungs-ansprüche nach § 839 BGB:</u></p> <p><u>aa) Entschädigungsansprüche:</u></p> <p>Weiter ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, dass bei Fort-führung der Planung und Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplans die Stadt unserer Mandantschaft gegenüber entschädigungspflichtig wird gem. § 39 BauGB im Hinblick auf Aufwendungen, welche diese im Ver-trauen auf den Fortbestand des Bebauungsplans getätigt hat, namentlich Abschluss eines Generalunternehmervertrages mit einer Baufirma, Fi-nanzierungskosten für Darlehen, Projektentwicklungskosten für die be-auftragte Firma, welche Planung und Konzeption erstellt hat inklusive Anbahnung eines Mietvertrages, Kosten für Architekt zur Erstellung des Bauantrags sowie letztlich Maklerkosten zum Abschluss eines Mietver-trages mit dem künftigen Hotelbetreiber. Unsere Mandantschaft bezif-fert diese Aufwendungen derzeit auf geschätzt ca. 4 Mio. €.</p>	<p>Berücksichtigung der grund-sätzlichen Möglichkeit, dass Planungsentschädigungsan-sprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden können.</p> <p>Die grundsätzlichen Ent-schädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB sind der Stadt Lindau bekannt. Die durch Vertrauen auf den rechtsverbindlichen Bebau-ungsplan entstanden Pla-nungskosten sind dem Bau-herren zu ersetzen. Voraus-setzung ist hierbei, dass die getätigte Ausgabe an Kosten durch die Änderung des Be-bauungsplanes an Wert ver-liert. 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 Ant-wortschreiben vom</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
			<p>14.02.2022 wurde folgendes dargelegt:</p> <p><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	Beschlussvor-schlag
			<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	Beschlussvor-schlag
		<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 Sinnvolles anfangen, wie den Neubau eines Hotels innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> 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	Beschlussvor-schlag
		<p><u>bb) Schadenersatzansprüche nach § 839 BGB:</u></p> <p>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 An-siedlung von Beherber-gungsbetrieben langfristig auszuschließen.</p> <p>Ob die Veränderungssperre unwirksam war, wird aktuell noch durch das Bayerische Verwaltungsgericht geprüft. Demensprechend ist eben-falls noch nicht abschließend geklärt, ob die Stadt Lindau verpflichtet gewesen wäre eine Genehmigung zur erteilen und dadurch ein Amts-pflichtvorstoß vorliegt, der zu einem Schadenersatz führt. Folglich kann aktuell noch keine Aussage zur Höhe eines möglichen Schadens-ersatzanspruches gem. § 839 BGB getroffen werden. Das Bauleitplanverfahren ist davon nicht berührt. Selbst wenn im Ergebnis Scha-densersatzansprüche aus Amtshaftung nach § 839 BGB zu bejahen wären, hält</p>	



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		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>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>	