



STADT : GAILDORF
GEMARKUNG : GAILDORF
PROJEKT : **BEBAUUNGSPLAN „PAUL-STEPHAN-PARK“**
PROJ.-NR. : GA19080 - 509752

ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
1. Einwender 1, vom 09.04.2021	<p>Namens und im Auftrag unserer Mandantin bringen wir folgende Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Paul-Stephan-Park“ vor.</p> <p>1. Die sechs Gesellschafter unserer Mandantin sind Eigentümer des Grundstücks Gartenstraße 40 in Gaildorf (Flst.-Nr. 658/3). Das Grundstück ist mit einem Lebensmittelmarkt bebaut. Die Verkaufsfläche beträgt ca. 1.331 m². Mieterin des Lebensmittelmarktes ist das Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen REWE.</p> <p>2. Im Entwurf des Bebauungsplans „Paul-Stephan-Park“ sind zwei Sondergebiete geplant. Das Sondergebiet SO 1 im Westen des Grundstücks Flst.-Nr. 658 ist im Entwurf als Sondergebiet für Bau- und Gartenmarkt vorgesehen. Zulässig soll eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 5.400 m² sein. In diesem Sondergebiet beabsichtigt das Unternehmen BAYWA die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes. Das Sondergebiet SO 2 im Osten des Plangebiets soll als „Sondergebiet für Lebensmittelmarkt“ mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1.860 m² festgesetzt werden. Dort ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentermarktes vorgesehen. Er soll den bestehenden REWE-Lebensmittelmarkt im Gebäude Gartenstraße 40 ersetzen (Begründungsentwurf, S. 5).</p> <p>Weiter heißt es im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan „Paul-Stephan-Straße“ (S. 21): „Bezüglich dem Altstandort des REWE-Lebensmittelmarktes in der Gartenstraße 40 wird die Stadt Gaildorf diesen aufgrund der</p>	x	x	Wird zur Kenntnis genommen.	

Wie in der Begründung erläutert, sind diese planerischen Überlegungen bisher nur als städtebauliches Ziel definiert. Grundsätzlich sollen die Flächen zwischen Karlstraße und Paul-Stephan-Park, die derzeit

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>bereits o.g. städtebaulichen Rahmenbedingungen (Nähe Innenstadt, Umgebungsbebauung, verkehrliche Anbindung, usw.) nicht mehr als Einzelhandelsfläche priorisieren, sondern diesen Bereich mit einer neuen Nutzung, voraussichtlich als Wohnbau-bzw. Mischgebietsfläche entwickeln. Diese kann dann im Zuge der Standortverlagerung des bestehenden REWE-Marktes in den Paul-Stephan-Park umgesetzt werden. Um die Ziele der Einzelhandelsentwicklung im Lebensmittelbereich nachhaltig zu sichern, wurde bereits für diesen Bereich am 27.11.2019 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Paul-Stephan-Park, westliche Erweiterung“ vom Gemeinderat gefasst. Dieser sieht eine Entwicklung als Wohn- und Mischgebiet vor und wurde zur Sicherung der Planung auch durch eine Veränderungssperre ergänzt. Damit sind diese raumordnerischen Belange in der Planung berücksichtigt.“</p> <p>Die Stadt Gaildorf geht davon aus, dass der Standort des bisherigen REWE-Marktes auf dem Grundstück unserer Mandantin aufgegeben wird und sich der REWE-Markt in das geplante Sondergebiet SO 2 verlagert. Weiter geht sie offenbar davon aus, dass der bestehende Lebensmittelmarkt künftig nicht mehr als solcher betrieben wird.</p> <p>3. Diese Annahme ist unzutreffend. Unsere Mandantin beabsichtigt nicht, den Lebensmittelmarkt auf ihrem Grundstück aufzugeben. Sollte das Unternehmen REWE in das Sondergebiet SO 2 umsiedeln, wird der Lebensmittelmarkt an einen neuen Betreiber aus dem Bereich Lebensmitteleinzelhandel vermietet. Das ist zumindest im Rahmen des Bestandsschutzes möglich. Die Veränderungssperre „Paul-Stephan-Park — westliche Erweiterung“ steht dem nicht entgegen (§ 14 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Die Stadt Gaildorf geht im Entwurf des Bebauungsplans „Paul-Stephan-Park“ von einem unzutreffenden Sachverhalt aus. Dies stellt einen Fehler bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials nach § 2 Abs. 3 BauGB dar.</p>			<p>zumindest teilweise durch städtebauliche Missstände (teilweise ungeordnete und brachliegende Parkplatzebenen usw.) geprägt sind, mittel- bis langfristig eher für einen Nutzungsmix mit Wohnen, Büros und Dienstleistungen entwickelt werden. Dies wurde auch bereits mit den wesentlichen Eigentümern der Grundstücke kommuniziert. Es wird in diesem Zusammenhang jedoch auch darauf hingewiesen, dass darunter ggf. auch noch Einzelhandel zu verstehen ist, und dass die bisher gesteckten Ziele noch durch keine planungsrechtlichen Festsetzungen rechtsverbindlich definiert sind.</p> <p>Die Verlagerung des REWE-Standortes ist definitiv geplant. Die weitere Nutzung des bisherigen Standortes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Technische Ausschuss des Gemeinderates der Stadt Gaildorf einer entsprechenden Bauvoranfrage für bauliche Veränderungen auf dem Grundstück des Einwenders 1 das Einvernehmen in Aussicht gestellt hat.</p> <p>Die weitere Entwicklung auf dem Bestandsareal des Grundstücks der Einwender ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Es wird in diesem Zusammenhang nochmals darauf hingewiesen, dass dort bisher auch noch keine planungsrechtlich relevanten</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>4. Die Stadt Gaildorf geht davon aus, dass die Ansiedlung bzw. Umsiedlung des REWE-Marktes in das Sondergebiet SO 2 mit dem „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Gaildorf“ aus dem Jahr 2016 im Einklang steht. Auch das ist nicht der Fall.</p> <p>a) Im Einzelhandelskonzept Gaildorf wurde u. a. eine Prognose des künftigen zusätzlichen Flächenbedarfs bis zum Jahr 2025 aufgestellt. Der zusätzliche Flächenbedarf beziffert die Einzelhandelsfläche, die ohne spürbare Umsatzverteilung zu bestehenden Anbietern in Gaildorf theoretisch realisiert werden könnte (Einzelhandelskonzept, S. 36). Sie wird als zusätzliche Verkaufsfläche in m² angegeben. Es wird zwischen der optimistischen Entwicklung (Szenario 1) und dem realistischen Potenzial (Szenario 2a und 2b) unterschieden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Warengruppe Nahrungsmittel- und Genussmittel wird ein realistisches Potenzial für zusätzliche Verkaufsfläche von 500 bis 800 m² angegeben. Bei einer optimalen Entwicklung beträgt das Potenzial 1200 m² zusätzliche Verkaufsfläche. - Für den „überwiegend kurzfristigen Bedarf“ insgesamt (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/ 			<p>Verfahrensschritte durchgeführt wurden, so dass hier nicht von einer fehlerhaften Ermittlung des Abwägungsmaterials ausgegangen werden kann, da dort bisher noch keine Abwägung von planerischen Aussagen stattgefunden hat.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Stellungnahme des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 14.04.2021 (siehe im Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden unter Nr. 8, Seite 12ff) wird verwiesen. Dort wurden keine Bedenken und Anregungen zur geplanten Ansiedlung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe vorgetragen. Dabei wird auch darauf hingewiesen, dass die Planung bereits im Vorfeld mit dem Regionalverband abgestimmt wurde. Weiter hat auch die Höhere Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Stuttgart (siehe im Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden unter Nr. 9.1, Seite 14ff) zur vorliegenden Planung keine Bedenken geäußert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>Körperpflege, Blumen/ zoologischer Bedarf) beträgt das realistische Potenzial 500 bis 900 m² zusätzliche Verkaufsfläche; bei optimistischer Entwicklung 1400 m² zusätzliche Verkaufsfläche. (Einzelhandelskonzept, S. 37)</p> <p>b) Die Stadt Gaildorf hat sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Paul-Stephan-Park“ mit dem Einzelhandelskonzept Gaildorf befasst. Das ergibt sich aus der Bebauungsplanbegründung (S. 19 bis 21). Auf Seite 20 heißt es: „Im Einzelhandelskonzept wurden Flächenbedarfe für zusätzliche Flächen in der Warengruppe Lebensmittel/ kurzfristiger Bedarf ermittelt und die bestehenden bzw. möglichen Einzelhandelsstandorte untersucht. Grundsätzlich wurden im Food-Bereich bis zum Jahr 2025 ein zusätzliches Ansiedlungspotenzial von maximal ca. 1.400 m² Verkaufsfläche gesehen. [...]“</p> <p>In der Zwischenzeit wurden im westlichen Stadtbereich an der Seestraße der LIDL-Discounter mit 1.500 m² Verkaufsfläche ausgebaut, wobei sich durch den Wegfall des ehemaligen Schlecker- und Getränkemarktes eine Erhöhung der Verkaufsfläche um nur knapp 200 m² ergab. Für den geplanten REWE-Markt ergibt sich eine Vergrößerung um ca. 530 m² Verkaufsfläche. Der bestehende REWE-Markt Gartenstraße 40 hatte eine Verkaufsfläche von ca. 1.331 m². Damit sind die im Gutachten S.37 aufgeführten Reserven noch nicht aufgebraucht.“</p> <p>c) Anders als von der Stadt Gaildorf angenommen, fällt der bestehende Lebensmittelmarkt nicht weg. Zu den bestehenden ca. 1330 m² Verkaufsfläche kommen die geplanten ca. 1860 m² Verkaufsfläche im SO 2 hinzu. Das geht deutlich über das noch offene Flächenpotential in der Stadt Gaildorf hinaus. Das beträgt für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel realistisch 500 - 800 m² und maximal 1200 m² zusätzlich Verkaufsfläche. Die von der Stadt Gaildorf im Entwurf der Bebauungsplanbegründung angegebenen 1400 m² zusätzliche Verkaufsfläche sind zu</p>			<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies ist zwar unter Berücksichtigung der Annahmen des Einwenders 1 richtig. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die bereits planungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche im Bereich des Bebauungsplanes „Münster Mühle“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.550 m² entfällt. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Münster Mühle, 1. Änderung“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Gaildorf am 29.04.2020 gefasst. Zusätzlich wurde mit Datum vom 29.09.2020/15.10.2020 ein raumordnerischer Vertrag</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>hoch.</p> <p>Sie geben den überwiegend kurzfristigen Bedarf insgesamt bei einer optimistischen Entwicklung an. Selbst wenn man von einem Ansiedlungspotenzial von 1400 m² zusätzlicher Verkaufsfläche ausgeht, wird diese „Reserve“ durch den neuen Standort SO 2 bei Weitem überschritten. Die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden LIDL-Marktes um ca. 200 m² ist dabei noch nicht berücksichtigt.</p> <p>Bei einer Erhöhung der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel in Gaildorf um mehr als 1800 m² ist von einer spürbaren Umsatzverteilung und Wettbewerbsverschärfung auszugehen (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 36 und 56). Das muss bei der Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden. Die Auswirkungen der Erhöhung der Verkaufsfläche über das noch offene Flächenpotential sind zu ermitteln und zu bewerten. Diese Auswirkungen sind mit dem Interesse der Stadt Gaildorf abzuwägen, das Nahversorgungsangebot am geplanten Standort SO 2 zu stärken. Es ist zu begründen, ob und aus welchen Gründen im konkreten Einzelfall eine zusätzliche Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von über 1.800 m² - entgegen der Prognosen im Einzelhandelskonzept — zulässig ist. Dafür muss eine Einzelhandels-Auswirkungsanalyse eingeholt werden.</p> <p>5. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im beabsichtigten Sondergebiet SO 2 verstößt gegen das Integrationsgebot aus Plansatz Z 2.4.3.2.3 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020.</p> <p>a) Nach Plansatz Z 2.4.3.2.3 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 dürfen zentrenrelevante Sortimente nur in zentralörtlichen Standortbereichen angesiedelt werden. Diese zentralörtlichen Standortbereiche sind in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorranggebiete abgegrenzt. Aus der Raumnutzungskarte für die Stadt Gaildorf ergibt sich, dass der Geltungsbereich des Bebau-</p>			<p>zwischen Stadt und Regionalverband abgeschlossen, der den Verzicht auf diese Sondergebietsausweisung regelt. Er ist auch als Anlage 4 dem Bebauungsplan beigefügt. Damit ist die Bilanz der Verkaufsflächenausstattung für die Stadt Gaildorf nicht negativ. Auch unter dem Aspekt, wie im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept auf Seite 53 hingewiesen wird, dass der nicht integrierte Standort im Bereich der „Münster Mühle“ nicht weiterverfolgt wird.</p> <p>Durch den Verzicht auf den rechtsverbindlich genehmigten Bebauungsplan für den Lebensmittelmarkt im Bereich „Münster Mühle“ ist von keiner erheblichen Wettbewerbsverschärfung auszugehen. Daher ist eine aktuelle Auswirkungsanalyse nicht erforderlich, was auch die Stellungnahmen der Raumordnungsbehörden bestätigt haben.</p> <p>Für die verbrauchernahe Versorgung, dies ist die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs gilt der Plansatz 2.4.3.2.1 des Regionalplanes (Grundsatz). Danach sollen diese Einzelhandelsbetriebe in die Siedlung integriert liegen. Daher ist das Integrationsgebot eingehalten. Dies haben die Raumordnungsbehörden (siehe Nr. 8 und 9.1 des Abwägungsvorschlages zu den Stellungnahmen der Behörden) auch so gesehen und keine Verstöße des Integrationsgebots bemängelt. Weiter wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Ausweisungen im Regionalplan um regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>ungsplans „Paul-Stephan-Park“ außerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte liegt. Davon geht auch der Bebauungsplanentwurf aus (Begründungsentwurf, S. 5).</p> <p>b) Der für das Sondergebiet SO 2 geplante REWE-Lebensmittelmart ist ein zentrenrelevantes raumbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt. Bei einer Verkaufsfläche von über 1800 m² ist die Regionalbedeutsamkeit des Einzelhandelsbetriebs zweifelsfrei gegeben (zum Begriff der Regionalbedeutsamkeit (VGH Mannheim, U. v. 21.09.2010 — 3 S 324/08 —, juris Rn. 33).</p> <p>Die Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente richtet sich nach den Verhältnissen des konkreten Einzelfalls (Begründung zu Z 2.4.3.2.3, Regionalplan, S. 64). Für die Stadt Gaildorf ergeben sich die zentrenrelevanten Sortimente aus der Sortimentsliste „Gaildorfer Liste“ des Einzelhandelskonzepts (S. 77). Danach gehören Lebensmittel und Getränke zum zentrenrelevanten Sortiment.</p> <p>c) Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1800 m² Verkaufsfläche im geplanten Sondergebiet SO 2 „Sondergebiet für Lebensmittel“ stellt einen Verstoß gegen das Ziel der Raumordnung aus Plansatz Z 2.4.3.2.3 des Regionalplans Heilbronn-Franken dar. Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen das Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB.</p> <p>6. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von über 1800 m² verstößt auch gegen das Beeinträchtigungs- und Kongruenzgebot aus Plansatz Z 3.3.7.1 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (LEP 2002).</p> <p>a) Nach Plansatz Z 3.3.7.1 LEP 2002 soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich</p>			<p>geht, zu denen die Lebensmittelmärkte nicht gehören, da sie keine wesentlichen übergemeindlichen Wirkungen haben</p> <p>Trifft auf die Ausführungen im Regionalplan nicht zu. Der Regionalverband (siehe im Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden unter Nr. 8, Seite 12ff) hat der Planung vollumfänglich zugestimmt.</p> <p>Das Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot ist eingehalten. Dem haben auch die beteiligten Behörden (siehe Nr. 8 und 9.1 des Abwägungsvorschlages zu den Stellungnahmen der Behörden) zugestimmt. Weiter siehe dazu die o.g. Ausführungen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>b) Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gaildorf sind bei einem deutlichen Überschreiten des Ansiedlungspotenzials eine Wettbewerbsverschärfung und ggf. sogar negative Auswirkungen auf Standortlagen innerhalb der Kommune und evtl. im Umland zu erwarten (Einzelhandelskonzept, S. 33).</p> <p>Eine deutliche Überschreitung des Ansiedlungspotenzials ist gegeben. Das Ansiedlungspotenzial im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bis zum Jahr 2025 realistisch zwischen 500 und 800 m² zusätzliche Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung des bereits vergrößerten LIDL-Marktes beträgt die Verkaufsflächenerhöhung in der Stadt Gaildorf mit dem neuen Lebensmittelmarkt im SO 2 über 2.000 m². Das ist ca. das Dreifache des realistischen Ansiedlungspotenzials. Bei Erstellung des Einzelhandelskonzepts betrug die Verkaufsfläche im Bereich Food 5.505 m² in integrierten Lagen (Einzelhandelskonzept, S. 18). Diese Verkaufsfläche würde sich um fast 50 % erhöhen.</p> <p>c) Die deutliche Überschreitung des Ansiedlungspotenzials muss Anlass sein, eine raumordnerische Prüfung vorzunehmen. Es liegt auf der Hand, dass die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im SO 2 zumindest auf den Nahversorgungsstandort II (Einzelhandelskonzept, S. 75) negative Auswirkungen hat. Der Nahversorgungsstandort II grenzt unmittelbar an das Plangebiet des Bauungsplans „Paul-Stephan-Park“ an. Es umfasst u.a. das Grundstück unserer Mandantin und den darin gelegenen Lebensmittelmarkt. Außerdem ist bei einer zusätzlichen Verkaufsfläche von über 1800 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel anzunehmen, dass der Einzugsbereich des neuen Lebensmittelmarktes deutlich über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt Gaildorf hinausgeht. Dieser beschränkt sich nach Tabelle 1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (S. 39) auf die</p>			<p>Eine weitere raumordnerische Prüfung erscheint nicht erforderlich, was auch der Regionalverband in seiner Stellungnahme (siehe Nr. 8 im Abwägungsvorschlag zu den Behörden) bestätigt hat. Dabei ist noch anzumerken, dass insbesondere der Verflechtungsbereich Schwäbisch Hall durch den Standort nicht beeinträchtigt wird.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>Gemeinden Gaildorf, Fichtenberg, Sulzbach-Laufen und Oberrot. Bei einer Erhöhung der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Gaildorf besteht insbesondere die Gefahr, dass Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich Schwäbisch Hall sowie aus dem südlich angrenzenden Ostalbkreis abgezogen wird.</p> <p>Um die raumordnerischen Auswirkungen eines weiteren Lebensmittelmarktes mit über 1800 m² Verkaufsfläche zu beurteilen, muss eine Auswirkungsanalyse eingeholt werden.</p> <p>d) Der „Raumordnerische Vertrag“ des Regionalverbands Heilbronn-Franken mit der Stadt Gaildorf vom 29.09./15.10.2020 ist nicht geeignet, einen Verstoß gegen das Kongruenzgebot auszuschließen. In dieser Vereinbarung heißt es in § 2, auf das Feststellen eines Zielverstoßes gegen das Kongruenzgebot werde verzichtet. Verstöße gegen Ziele der Raumordnung können nicht dadurch „geheilt“ werden, dass der Träger der Regionalplanung den Zielverstoß ignoriert. Das macht das Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB nicht entbehrlich.</p> <p>7. Der Bebauungsplan „Paul-Stephan-Park“ ist in seiner aktuellen Entwurfsfassung vollzugsunfähig und damit nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Der Vollzugsfähigkeit stehen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegen.</p> <p>Bei den Untersuchungen zur „Faunistischen Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung“ vom 19.02.2021 (Artenschutzgutachten) wurden im Plangebiet für 8 unter die EU-Vogelschutzrichtlinie fallenden Vogelarten geeignete Strukturen für Brut- oder Nahrungshabitate festgestellt. Eine dieser Vogelarten ist der Hausrotschwanz. Er ist ein Gebäudebrüter. Durch den Abbruch</p>			<p>Die Raumordnungsbehörden haben zur vorliegenden Planung keine weiteren Forderungen gestellt und sehen insgesamt keine möglichen Beeinträchtigungen der raumordnerischen Rahmenbedingungen der Planung. Daher wird die Ausarbeitung einer zusätzlichen Auswirkungsanalyse nicht für erforderlich angesehen.</p> <p>Im § 2 des raumordnerischen Vertrags heißt es genau, dass unter Berücksichtigung des Verzichts auf die geplanten Verkaufsflächen im Bebauungsplan „Münster Mühle“ kein Zielverstoß gegen das Kongruenzgebot festzustellen ist. Die Stadt Gaildorf wird dies durch das laufende Verfahren des Bebauungsplanes „Münster Mühle, 1. Änderung“ umsetzen und hat sich im o.g. Vertrag dafür verpflichtet.</p> <p>Zu den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen wurde die Unter Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall gehört. Diese hat der vorliegenden Planung gemäß der Stellungnahme Nr. 7.1 vom 14.04.2021 (siehe im Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden) zugestimmt und die artenschutzrechtliche Bewertung voll akzeptiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>der Bestandsgebäude im Plangebiet gehen potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Hausrotschwanzes verloren. Die ökologische Funktion kann nur durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG gewährleistet werden. Dafür sieht das Artenschutzgutachten die Installation von drei Nisthilfen für Nischenbrüter für den entfallenden Brutplatz des Hausrotschwanzes an Gebäuden vor.</p> <p>Diese Maßgabe wurde in Ziff. 1.9.2 des Textteils zum Bebauungsplanentwurf übernommen. Eine Konkretisierung, an welchen Gebäuden die Nisthilfe angebracht werden soll, gibt es nicht. Verbindliche Festsetzungen können nur für Grundstücke innerhalb des Planbereichs getroffen werden. Als Gebäude für die Nisthilfen kommen daher nur die neu geplanten Gebäude in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 in Betracht. CEF-Maßnahmen müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein. Sie müssen die Funktion der — möglicherweise — verloren gehenden Lebensstätte bruchlos übernehmen (BVerwG, NVwZ 2010, 1225 Rn. 123). Der Eingriffszeitpunkt ist der Abbruch der Bestandsgebäude. Zu diesem Zeitpunkt sind die geplanten Gebäude im Geltungsbereich Bebauungsplans „Paul-Stephan-Park“ noch nicht realisiert. Die Nisthilfen konnten noch nicht angebracht werden. Sie scheiden daher als CEF-Maßnahme aus. Ohne diese CEF-Maßnahme liegt nach dem Artenschutzgutachten ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot aus § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor.</p> <p>8. Nach dem Artenschutzgutachten muss die Entnahme von Gehölzen zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. erfolgen. Die Entfernung der Habitatbäume ist zwischen dem 01.11. und 28./29.02. durchzuführen. Gleiches gilt für den Abbruch des Gebäudebestandes (Artenschutzgutachten, S. 17). Sei dies aus „schwerwiegenden Gründen“ nicht möglich, müssten nach dem Gutachten die Gehölze auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden.</p>			<p>Die entsprechenden Quartiere (3 Nisthilfen für Nischenbrüter) sind vom späteren Bauherrn entsprechend vorab als CEF-Maßnahme an geeigneten Gebäuden anzubringen. Diese sind im Rahmen des Bauantrags darzulegen und zu realisieren.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>Diese Maßgaben wurden im Textteil des Bebauungsplanentwurfs unter Ziff. 1.9.1 übernommen.</p> <p>a) Die Festsetzung, wonach aus schwerwiegenden Gründen eine Entfernung von Gehölzen und Habitatbäumen auch während der Brutzeit bzw. der Wochenstuben- und Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse zulässig ist, ist unwirksam. Sie verstößt gegen das gesetzliche Verbot aus § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG. Danach ist es verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. zu beseitigen.</p> <p>Eine Befreiung von diesem Verbot ist nur unter den engen Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 BNatSchG zulässig. Befreiungsgründe sind danach Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses oder eine unzumutbare Belastung im Einzelfall. Der planenden Gemeinde ist es nicht gestattet, durch Festsetzungen im Bebauungsplan einen eigenen Ausnahmetatbestand „aus schwerwiegenden Gründen“ zu schaffen.</p> <p>b) Diese Festsetzung ist zudem nicht hinreichend bestimmt. Es ist nicht erkennbar, was unter dem Begriff „schwerwiegende Gründe“ zu verstehen ist. Aus der Festsetzung ergibt sich nicht, welche Gründe eine Abweichung von den zeitlichen Vorgaben zur Entfernung von Gehölzen, Habitatbäumen und Bestandsgebäuden rechtfertigen. Auch ist nicht erkennbar, welches Gewicht den Gründen zukommen muss, um als „schwerwiegend“ zu gelten. Die Ausnahme in Ziff. 1.9.1 des Textteils des Bebauungsplanentwurfs „Paul-Stephan-Park“ ist daher unwirksam.</p> <p>9. Im Übrigen sind die für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 beabsichtigten Festsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen unwirksam.</p>			<p>Die Vorgaben des Artenschutzgutachtens stimmen mit dem Bundesnaturschutzgesetz überein. Im Gutachten ist jedoch nur eine Differenzierung zwischen Gehölzen und Habitatbäumen getroffen, die jedoch insgesamt den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes entspricht.</p> <p>Es ist fachtechnisch anerkannt, dass in Ausnahmefällen die artenschutzrechtlichen Belange durch eine zusätzliche Untersuchung bzw. eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden können. Grundsätzlich ist es wichtig, dass Gefährdungen durch Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>Zunächst wird darauf hingewiesen, dass sich die schwerwiegenden Gründe für eine Ausnahme von den genannten Zeiträumen nur auf den Abbruch von Gebäuden bezieht. Dabei wären z.B. schwerwiegende Gründe mögliche zeitliche Verzögerungen, die den gewünschten Baufortschritt beeinträchtigen würden sowie nicht unerhebliche wirtschaftliche Folgen hätten. Die Entscheidung ob dann ein unterjähriger Abbruch tatsächlich möglich ist, liegt dann letztendlich im Ermessen des damit beauftragten Gutachters sowie der Unteren Naturschutzbehörde, die die Ergebnisse der Untersuchung bewerten müssen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>a) Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig (BVerwG, Urteil vom 24. März 2010 — 4 CN 3/09 —, juris Rn. 23). Maßgeblich dafür ist die Überlegung, dass andernfalls das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller um das festgesetzte Verkaufsflächenkontingent entstehen kann (BVerwG, U. v. 03.04.2008 — 4 CN 3/07 —, juris Rn. 17). Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist. Dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch (BVerwG, U. v. 03.04.2008 — 4 CN 3/07 —, juris Rn. 18). Die Zulässigkeit nur eines einzigen Betriebes muss allerdings durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Es genügt auch nicht, dass die Gemeinde im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses davon ausgehen kann, dass im Sondergebiet tatsächlich nur ein einziger Handelsbetrieb verwirklicht werden wird. Gebiets- und vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung sind nur dann identisch, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans nur die Errichtung eines einzigen Einzelhandelsbetriebs zulassen (BVerwG, U. v. 24.03.2010 — 4 CN 3/09 —, juris Rn. 24)</p> <p>b) Das ist hier nicht der Fall. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Paul-Stephan-Park“ (Ziff. 1.1.1) sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 jeweils „Einzelhandelsbetriebe“ zulässig. Weiter heißt es für das SO 1: „Zulässig sind im SO 1 Bau- und Getränkemarkte [...] mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 5.400 m²“.</p>			<p>Die Rechtsprechung ist bekannt. Genau unter diesem Aspekt wurde die Festsetzung gewählt und die Formulierung mit dem Regionalverband eng abgestimmt.</p> <p>Zunächst wird darauf hingewiesen, dass im SO 1 Bau- und Gartenfachmärkte zulässig sind (keine Getränkemarkte). Es liegt keine unzulässige Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben im Gebiet vor. Die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze erfolgte in Abstimmung mit den Fachbehörden und Bedenken oder Anregungen dazu wurden nicht vorgetragen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>Für das SO 2 heißt es: „Zulässig sind im SO 2 Lebensmittelmärkte [...] mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.860 m²“.</p> <p>Die Nennung der Einzelhandelsbetriebe und ihrer Sortimente im Plural führt dazu, dass sich in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 mehr als nur ein Einzelhandelsbetrieb ansiedeln kann. Nichts anderes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs.</p> <p>Innerhalb der Baugrenzen können in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 mehrere (kleinere) Einzelhandelsbetriebe errichtet werden. Dass die Stadt Gaildorf für die Sondergebiete bereits konkrete Nutzungen durch nur einen Einzelhandelsbetrieb vorsieht, steht dem nicht entgegen. Entscheidend ist, dass die Baufenster im SO 1 und SO 2 nach ihrer Größe die Errichtung mehrerer Einzelhandelsbetriebe ermöglichen.</p> <p>Die Festsetzung ist als typische gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze unwirksam.</p>			<p>Damit können die Bedenken und Anregungen des Einwenders 1 in der Planung nur teilweise berücksichtigt werden.</p>	

Aufgestellt: Mutlangen, den 16.012.2021 – Wz/Wo

LK&P.

LK&P. INGENIEURE GBR

in Zusammenarbeit mit der Stadt Gaildorf