

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“

Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand: 29.02.2024  
Abgabefrist für Stellungnahmen: 17.11.2023

Stellungnahme		Abwägung / Beschlussempfehlung
<p><b>Netze BW GmbH</b> <b>Meisterhausstr. 11</b> <b>74613 Öhringen</b></p>	<p><i>Stellungnahme vom 17.11.2023:</i></p> <p>der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft.</p> <p>Die Abstimmung zwischen Vorhabenträger und der Netze-BW sind aktuell im Gange. Weiterhin gelten die Informationen aus unserer Stellungnahme vom 24.04.2023. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i> <i>Die weiterhin gültige Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung fand im B-Plan Beachtung und wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung abgewogen.</i> <i>Die Netze BW wird am weiteren Verfahren beteiligt.</i></p>
<p><b>Landratsamt Heilbronn</b> <b>Bauen und Umwelt</b> <b>Lerchenstraße 40</b> <b>74072 Heilbronn</b></p>	<p><i>Stellungnahme vom 17.11.2023</i></p> <p>zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p><b>Bauplanungsrecht</b></p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, sofern das Bebauungsplanverfahren noch vor dem Verfahren der 12. Änderung des Flächennutzungsplans abgeschlossen werden soll.</p> <p><b>Natur- und Artenschutz</b></p> <p><u>Artenschutz</u> Durch die Abrissarbeiten gehen potentielle Fortpflanzungsstätten für Vögel und potentielle Ruhestätten für Fledermäuse verloren. Strukturen wie Nischen, Höhlen und Spalten gehen durch Modernisierungen, Sanierungen und Neubauten kontinuierlich zurück, weshalb die Möglichkeit zum Ausweichen in umliegende Quartiere nicht sichergestellt ist. Zur Vermeidung des Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist dem Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten daher durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken.</p> <p>In Bäumen oder an Gebäuden im Umfeld des Areals sind daher</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Nisthilfen für Nischenbrüter wie den Hausrotschwanz (vorwiegend an Gebäude, an Bäumen möglich)</li> <li>• 2 Sperlingskoloniehäuser (am Gebäude)</li> <li>• 2 Nistkästen für kleine Höhlenbrüter wie die Blaumeise (Fluglochweite 26 oder 32 mm) (an Bäumen) jeweils mit Marderschutz aufzuhängen.</li> </ul> <p>Zum Schutz potentiell vorkommender Fledermäuse in Tagesquartieren in geeigneten Strukturen an den Gebäuden sind Abrisse zwischen November und Februar durchzuführen. Fledermäuse suchen je nach Witterung erst spät ihre Winterquartiere auf, weshalb der Oktober noch zum Aktivitätszeitraum gehören kann. Der Zeitraum ist in den textlichen Festsetzungen daher anzupassen.</p> <p>Die potentiellen Tagesquartiere sind, wie oben erwähnt und wie im Fachbeitrag Artenschutz vorgeschlagen, auszugleichen. Der Ausgleich kann durch Schaffung geeigneter Strukturen an den Neubauten oder durch das Aufhängen von Ersatzquartieren (vorzugsweise an Gebäuden) erfolgen. Da Fledermäuse Quartierwechsler sind, sind Minimum vier Fledermausflachkästen vorzusehen.</p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i> <i>Das Verfahren der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits soweit abgeschlossen, der Flächennutzungsplan liegt derzeit beim Landratsamt Heilbronn zur Genehmigung.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Diese Maßnahmen wurden bereits im Fachbeitrag Artenschutz beschrieben und werden durch die Bauherrschaft umgesetzt.</i></p> <p><i>In den textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis Nr. 6 angepasst.</i></p> <p><i>Diese Maßnahme wurde bereits im Fachbeitrag Artenschutz beschrieben und wird durch die Bauherrschaft umgesetzt.</i></p>

Wie im Fachbeitrag Artenschutz erwähnt, sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Möckmühl und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn, untere Naturschutzbehörde, zu sichern. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von beiden Seiten unterschrieben vorliegen. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein. Bitte übersenden Sie uns rechtzeitig einen Vertragsentwurf, in dem die Maßnahme örtlich und inhaltlich konkretisiert ist und ein Monitoring festgelegt wird. Um Vorabstimmung wird gebeten.

#### Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgt vollständig planintern durch Dachbegrünung und Einzelbaumpflanzungen.

#### **Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 175,00 bis 177,50 mÜNN.

#### Starkregen

Die Stadt Möckmühl hat für das Plangebiet bereits Starkregengefahrenkarten erstellen lassen. Aus der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der frühzeitigen Beteiligung, Stand 12.09.2023, wird angegeben, dass es für den bestehenden Penny-Markt einen Risikosteckbrief gibt. Aus dem Steckbrief geht hervor, dass es bei einem seltenen Starkregenereignis dort zu einem Wasserstand von 0,13 m, bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis von 0,14 m und bei einem extremen Starkregenereignis zu einem Wasserstand von 0,16 m kommt. Diese Angaben sollen im Kapitel Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) noch mit aufgenommen werden.

#### **Grundwasser/Altlasten/Boden**

##### Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebiets Möckmühl (SBR. Waag.) und Möckmühl-Ruchsen (BBR Ruchsen). Die Schutzgebietsverordnung vom 7.12.2005 steht dem Vorhaben nicht entgegen, wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung hingewiesen wird und soweit Belange der Grundwasserneubildung der geplanten Bebauung nicht entgegen stehen. Im Textteil wird auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hingewiesen. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung wurden im Rahmen des Umweltberichts geprüft.

##### Altlasten

Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

##### Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. In der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan wurden die Gründe und der Umfang des Bebauungsplans plausibel dargelegt. Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Um den Eingriff in das Schutzgut Boden weitestgehend zu minimieren, sind bei der Umsetzung des Vorhabens die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial“ wird hingewiesen.
- Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten.
- Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger

*Es wurde dem Landratsamt Heilbronn, untere Naturschutzbehörde, ein Vertragsentwurf zur Abstimmung zugesandt.*

*Kenntnisnahme.*

*Kenntnisnahme.*

*Kenntnisnahme. Die Angaben des Risiko-Steckbriefes des bestehenden Penny-Markts sind bereits im Kapitel „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)“ enthalten.*

*In den textlichen Festsetzungen im Hinweis Nr. 16 „Wasserschutzgebiet und Grundwasserleiter“ wird bereits auf die Rechtsverordnung vom 07.12.2005 hingewiesen.*

*Kenntnisnahme.*

*Kenntnisnahme.*

*Wurde unter Punkt 3 „Bodenschutz“ in den Hinweisen aufgenommen.*

*Wurde unter Punkt 3 „Bodenschutz“ in den Hinweisen aufgenommen.*

*Ist bereits unter Punkt 3 „Bodenschutz“ in den Hinweisen im Textteil enthalten.*

	<p>Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.</li> </ul> <p>Es wird empfohlen, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p><b>Immissionsschutz und Gewerbe</b> Es wurde eine Schallprognose der Firma Accon erstellt. Dabei wird von Öffnungszeiten des Penny-Marktes von 6 Uhr bis 23 Uhr ausgegangen. Es wird eine LKW-Anlieferung in der Nacht berücksichtigt. Im Hinblick auf einen vorbeugenden Immissionsschutz sollte die Anlieferung an die Märkte, wenn immer möglich, in der Zeit tagsüber stattfinden.</p> <p><b>Straßen und Verkehr</b> Alle Stellplätze <u>müssen</u> auf die ganze Länge von 5 m asphaltiert werden und die Dimension von 2,50 m auf 5,0 m aufweisen. Es ist nicht absehbar, was in Zukunft mit dem Grünbereich passiert, ob dieser dauerhaft als „Überhang“ zur Verfügung steht oder irgendwann nicht mehr. Zudem kann aus Erfahrung gesagt werden, dass Verkehrsteilnehmer gerade im Winter nicht gerne auf Grünflächen parken und dann nur im asphaltierten Bereich stehen werden. Das kann dazu führen, dass die Fahrzeuge hinten 70 cm rausstehen und den Verkehr behindern werden.</p> <p><b>Baurecht</b> Die Abwägung der Stellplatzgrößen ist nicht korrekt. Die Stellplätze müssen der GaVO entsprechen. Die hier eingeplante Länge der Stellplätze ist mit 4,30 m zu kurz angesetzt. Alle Parkplätze müssen mindestens 2,50 m breit x 5 m lang sein. Die Vermaßungen sind entsprechend anzupassen.</p>	<p><i>Ist bereits unter Punkt 3 „Bodenschutz“ in den Hinweisen im Textteil enthalten.</i></p> <p><i>Der Empfehlung wird stattgegeben.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Die Stellplätze werden gemäß den Planunterlagen gepflastert und nicht asphaltiert, dies ist auch in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 7.1 „Oberflächenbefestigung, wasserdurchlässige Beläge“ aus Gründen des Umweltschutzes und bezüglich der Wasserhaushaltsthematik festgesetzt. Die Vermaßungen der Stellplätze werden entsprechend der GaVO im Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Architekten angepasst.</i></p>
<p><b>Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken Ferdinand-Braun-Straße 20 74074 Heilbronn</b></p>	<p><i>Kurzfassung d. Stellungnahme vom 16.11.2023:</i></p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p>
<p><b>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Baden-Württemberg e.V. Regionalverband Heilbronn-Franken Lixstr. 10 74072 Heilbronn</b></p>	<p><i>Stellungnahme vom 16.11.2023:</i></p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planverfahren, zu dem wir auch im Namen der baden-württembergischen Landesverbände von BUND und LNV nachfolgend kurz Stellung nehmen.</p> <p>Zwar handelt es sich um eine Planung im Innenbereich und auf bereits versiegeltem Grund, dennoch bestünde bei Neuplanungen die Chance, zu entsiegeln und konsequent klimaangepasst zu bauen. Leider müssen wir anmerken, dass anscheinend eine althergebrachte Planung „von der Stange“ realisiert werden soll. Es fehlt die Ambition, mit den Schutzgütern Fläche und Boden sparsam umzugehen. Sowohl für die Verkaufsfläche als auch für die Parkierung wird nur in die Horizontale geplant, statt flächensparende, z.B. mehrstöckige, multifunktionale Konzepte zu entwickeln (s. bei berlin.de: Multifunktionale Geschäftsgebäude – Einzelhandel in urbaner Mischung und Dichte). Von „Begrünung“ kann bei einer GFZ von 1,0 nicht der Rede wert sein – ein Blick auf den Plan reicht aus. Selbst auf Fassadenbegrünung wird verzichtet. Wir hätten zumindest im Rahmen einer Alternativenprüfung eine Auseinandersetzung mit Möglichkeiten der Nutzung oder baulichen Integration des Altbestands erwartet. Denn am Standort existiert bereits ein Penny-Markt gleicher Verkaufsfläche wie der geplante. Gleiches nehmen wir für die abzureißende und dort neu zu errichtende Apotheke an. Wir erinnern in diesem Zusammenhang daran, dass die Baubranche für 38 Prozent der weltweiten Treibhausgase verantwortlich ist. Mit Blick darauf muss die Kommune sich die Frage nach dem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen stellen. Die zu begrüßende Empfehlung für den Einsatz von R-Baustoffen sollte deshalb festgesetzt werden.</p> <p>Zum Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fledermäuse: Unserer Erfahrung nach werden zumeist die schwarzen Fledermausflachkästen der Fa. Schwegler gekauft. Dabei ergibt sich jedoch häufig das Problem, dass für diese kein geeigneter Platz gefunden wird. Daher empfehlen wir hier gebäudeintegrierte Spaltenkästen (animal aided design) in die</li> </ul>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p>

neuen Gebäude zu integrieren, wenn eine Höhe von > 4m zur Hängung gewährleistet ist. Weitere Voraussetzungen sind der freie Anflug sowie der Ausschluss von Beleuchtung in der Anflugzone.

Weitere Anmerkungen:

- Nach § 19 BauNVO darf die Grundfläche zwar in vielen Fällen um bis zu 50 Prozent überschritten werden, maximal jedoch nur zu einer GRZ von 0,8. Hier ist die GRZ mit 1,0 angegeben. Wir erwarten entsprechende Entsiegelungen im Bereich der Parkierung.
- Die Vorgaben zur Beleuchtung sind zu spezifizieren: Einsatz möglichst geringer Lichtströme zur Erzielung geringer Beleuchtungsstärken oder Leuchtdichten, Bedarfsorientierte Steuerung mit Reduktion/Abschaltung bei Nichtnutzung (außerhalb der Öffnungszeiten), Lichtlenkung beschränkt nur auf die Nutzfläche (Fernwirkungen ausschließen), Lichtfarben ohne oder mit geringen UV- und Blauanteilen (warme Farbtemperaturen von 1700 bis 2200, max. 3000 Kelvin)
- Die Pflicht zur Dachbegrünung ist auch auf Dächer mit einer Neigung bis 8° festzusetzen. Bei dieser Neigung kann noch der gängige Flachdachaufbau für die Begrünung verwendet werden.
- Alle gewerblichen Bauten müssen mittlerweile mit PV ausgestattet werden. Es ist aufzunehmen, dass die Kombination von Gründach und PV zulässig und erwünscht ist (Dachbegrünung senkt die Umgebungstemperatur der PV-Module, so dass E-Produktionsverluste aufgrund zu hoher Temperaturen gemindert werden). Diese Möglichkeit sollte textlich festgesetzt werden.
- Die Substrathöhe einer extensiven Begrünung sollte mindestens 8 cm betragen. Wir empfehlen standortgerechtes, gebietsheimisches, zertifiziertes Saatgut festzuschreiben (Bezug z.B.: <https://www.rieger-hofmann.de/rieger-hofmann-shop/mischungen/begruenungen-fuer-den-stadt-und-siedlungsbereich/18-dachbegruenung-saatgut.html>)
- Ab 35 Stellplätzen gilt die Pflicht zur Überdachung mit PV, was der Gewinnung reg. Energien und der Beschattung dient. Die PV-Park-Anlage kann evtl. direkt mit E-Ladestationen verbunden werden. Wir sehen hier keinen Anlass, eine Ausnahme aus städtebaulichen Gründen zuzulassen.
- Sollte die Parkplatz-PV-Pflicht dennoch umgangen werden, dann bitten wir in Bezug auf die „Durchgrünung“ noch folgendes aufzunehmen: Die Größe der Pflanzscheiben bitte nach DIN 18916 (>6 qm, Pflanzgrube 12 m<sup>3</sup>) oder idealerweise Baumrigolen festsetzen, um den Baum langfristig zu sichern und damit auch seine Eigenschaften, die Umgebung durch Verdunstung zu kühlen (was bei gepflasterten und versiegelten Bereichen künftig von großer Bedeutung sein wird.) (zu Baumrigolen siehe: <https://www.sieker.de/de/home.html>). Wenn wiederum konventionell verfahren wird: Ausreichendes Wässern der Jungbäume in den ersten 3 Jahren ist festzusetzen.
- Einfriedungen: Bitte Hecken- und Strauchpflanzungen aus standortgerechten, heimischen, insekten- und vogelfreundlichen Laubgehölzen festsetzen – zumal bei der minimalen Durchgrünung in der Planung! Bei der Auswahl empfehlen wir auf Trockenheitsresistenz zu achten.
- Sollten dennoch Zäune (tote Einfriedungen) zugelassen werden, so ist ein Bodenabstand von > 15 cm festzusetzen, um Durchschlüpfe für Kleinsäuger und -tiere zu ermöglichen. Zäune sind einzugrünen.

*Die Stellplätze werden gemäß den Planunterlagen gepflastert, dies ist auch in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 7.1 „Oberflächenbefestigung, wasserdurchlässige Beläge“ aus Gründen des Umweltschutzes und bezüglich der Wasserhaushaltsthematik festgesetzt.*

*Die Anregungen bezüglich der Beleuchtung wurden an den Vorhabenträger und deren Fachplaner weitergegeben.*

*Es ist bereits eine Pflicht zur Dachbegrünung auf Dächern mit einer Neigung bis 5° festgesetzt.*

*In den textlichen Festsetzungen ist bereits unter Punkt 8.4 „Flachdachbegrünungen“ enthalten, dass eine Kombination von Gründach und PV zulässig ist. Auf die Synergieeffekte wird in der Begründung bereits hingewiesen.*

*In den textlichen Festsetzungen ist bereits unter Punkt 7.4 „Dachbegrünung“ festgesetzt, dass die Dachbegrünungsschicht wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern gewährleisten muss. In der Pflanzenauswahlliste unter 1.2 sind Pflanzen für extensive Dachbegrünung als Empfehlung aufgelistet.*

*In den textlichen Festsetzungen wurde die Festsetzung „Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig“ gestrichen, sodass der PV-Pflicht für Stellplätze nicht widersprochen wird.*

*Die Parkplatz-PV-Pflicht wird nicht umgangen. Im Rahmen des Bauantrages/Baugenehmigung erfolgt ein PV Nachweis.*

*In den örtlichen Bauvorschriften werden bereits unter Punkt 3 „Einfriedungen“ nur Hecken- und Strauchpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie tote Einfriedungen (bspw. Drahtzäune) zugelassen.*

*Ein Bodenabstand von > 15cm bei toten Einfriedungen wurde in den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 3 „Einfriedungen“ festgesetzt.*

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niederschlagswasser ist auf der eigenen Fläche zu versickern (Retentionsmulden, Baumrigolen etc. → s. Siecker.de). Stellplätze und Fahrwege können – außerhalb der Zonen für Schwerlastverkehr – beispielsweise in Splitt, verlegtem Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Kiesflächen ausgeführt werden. Für die Bepflanzung eignen sich heimische, niedrigwüchsige Pflanzmischungen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die absolut enorme Kühlfunktion von Fugengrün: <a href="https://www.spektrum.de/news/bewachsene-fugen-superunkraeuter-gegen-hitzestress/2142636">https://www.spektrum.de/news/bewachsene-fugen-superunkraeuter-gegen-hitzestress/2142636</a>: Unkraut zwischen Pflasterritzen kann die Temperatur des Bodens um bis zu 28 Grad Celsius senken.</li> <li>Wir begrüßen den Hinweis auf Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel und möchten auch auf die beigefügte Broschüre zum Animal Aided Design (s. Anhang) verweisen.</li> <li>Ebenso begrüßen wir ausdrücklich die Empfehlung, dass bei der Baustoffauswahl auf Umweltverträglichkeit und Recyclingfähigkeit zu achten ist – wirklich bindenden Charakter hätte dies allerdings über eine Festsetzung. Wir möchten dabei auf innovative Konzepte von REWE verweisen (<a href="https://www.rewe.de/nachhaltigkeit/nachhaltig-einkaufen/green-farming/">https://www.rewe.de/nachhaltigkeit/nachhaltig-einkaufen/green-farming/</a>).</li> </ul>	<p><i>Das vorliegende geologische Gutachten schließt eine Versickerung im Plangebiet aus. Die Stellplätze sollen dennoch mit Pflaster ausgeführt werden.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest PTI 21 Heilbronn Knorrstraße 22 74074 Heilbronn</b></p>	<p><i>Stellungnahme vom 15.11.2023:</i></p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Schreiben vom 18. April 2023/PTI 21-Betrieb, Annegret Kilian haben wir zur o.a. Planung bereits eine Stellungnahme abgegeben – unsere Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme, die weiterhin gültige Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung fand im B-Plan Beachtung und wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung abgewogen.</i></p>
<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart Ref.21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Ruppmannstr. 21 70565 Stuttgart</b></p>	<p><i>Stellungnahme vom 15.11.2023:</i></p> <p>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben weiterhin keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der Festsetzung Nr. 5.2 und dem damit verbundenen Ausschluss der Überdachung von Stellplätzen mit Blick auf die Überdachung mit PV-Modulen verweisen wir auf unsere bisherige Stellungnahme und bitten um Klärung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde.</p> <p>Wir bitten künftig um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>). Das erforderliche Formblatt wurde vorliegend nicht vollständig ausgefüllt. Insbesondere beim Punkt „BPL“ anzukreuzen, ob es sich um einen entwickelten oder nicht entwickelten Bebauungsplan handelt. In welcher Form eine Beteiligung der verschiedenen Abteilungen stattfindet, hängt von dieser Angabe ab. Wir bitten, dies bei künftigen Verfahren zu beachten.</p> <p><b>Anmerkung</b></p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>In den textlichen Festsetzungen wurde die Festsetzung „Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig“ gestrichen, sodass der PV-Pflicht für Stellplätze nicht widersprochen wird.</i></p> <p><i>Wir bitten um Entschuldigung für die Unannehmlichkeiten, das Häkchen wurde ausversehen vom nicht entwickelten BPL entfernt.</i></p> <p><i>In künftigen Verfahren werden wir uns um die korrekte, vollständige Angabe von Daten im Formblatt bemühen.</i></p>

	<p>Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen – meldet Fehlanzeige. Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p> <p><b>Hinweis:</b> Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i> <i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Das aktuelle Formblatt wurde bereits übermittelt.</i></p> <p><i>Die Stadt Möckmühl übermittelt die Planfassung in digitaler Form, sobald Rechtsverbindlichkeit besteht, an <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a></i></p>
<p><b>Gemeinde Billigheim</b> <b>Sulzbacher Straße 9</b> <b>74842 Billigheim</b></p>	<p><i>Stellungnahme vom 09.11.2023:</i></p> <p>von Seiten der Gemeinde Billigheim werden keine Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht. Wir nehmen das Verfahren zustimmend zur Kenntnis und wünschen bei der weiteren Umsetzung viel Erfolg.</p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p>
<p><b>Gemeinde Jagsthausen</b> <b>Hauptstraße 3</b> <b>74249 Jagsthausen</b></p>	<p><i>Stellungnahme vom 31.10.2023:</i></p> <p>die Stellungnahme der Gemeinde Jagsthausen liegt vor – daran hat sich aus unserer Sicht nichts verändert – wir bitten weiterhin um Beachtung.</p>	<p><i>Kenntnisnahme, die weiterhin gültige Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung fand im B-Plan Beachtung und wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung abgewogen.</i></p> <p><i>Die im Einzelhandelsgutachten genannte Gesamtverkaufsfläche wird durch das geplante Vorhaben mit einer maximalen Verkaufsfläche des Edeka-Marktes (inkl. Backshop) von 1.800 m<sup>2</sup> und einer maximalen Verkaufsfläche des Penny-Marktes von 800 m<sup>2</sup> eingehalten. Dadurch sind auch in Jagsthausen die regionalen Versorgungsstrukturen nachhaltig gesichert.</i></p>
<p><b>Stadt Adelsheim</b> <b>Marktstraße 7</b> <b>74740 Adelsheim</b></p>	<p><i>Kurzfassung d. Stellungnahme vom 26.10.2023:</i></p> <p>Die Stadt Adelsheim hat keine Einwände oder Bedenken zum o.g. Bebauungsplanverfahren.</p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p>
<p><b>Vermögen und Bau</b> <b>Baden-Württemberg</b> <b>Abt. 2 Immobilienmanagement</b> <b>Amt Heilbronn</b> <b>Rollwagstr. 16</b> <b>74072 Heilbronn</b></p>	<p><i>Stellungnahme vom 26.10.2023:</i></p> <p>das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o.g. Vorhaben.</p> <p>Landeseigene Grundstücke, sowie Interessen und Planungen sind hier nicht betroffen.</p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p>
<p><b>Gemeinde Hardthausen a.K.</b> <b>Lampoldshauser Straße 8</b> <b>74239 Hardthausen</b></p>	<p><i>Kurzfassung d. Stellungnahme vom 24.10.2023:</i></p> <p>Die Gemeinde Hardthausen bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p>

<b>RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br.</b>	<i>Stellungnahme vom 24.10.2023:</i>  Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//23-01259 vom 29.03.2023 sowie Hinweis Ziffer 12 (Geotechnik) des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 12.09.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	<i>Kenntnisnahme. Die weiterhin gültige Stellungnahme vom 29.03.2023 fand im B-Plan Beachtung und wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung abgewogen.</i>
<b>Gemeinde Roigheim Hauptstraße 20 74255 Roigheim</b>	<i>Kurzfassung d. Stellungnahme vom 20.10.2023:</i>  seitens der Gemeinde Roigheim werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.	<i>Kenntnisnahme.</i>
<b>Handwerkskammer Heilbronn-Franken Allee 76 74072 Heilbronn</b>	<i>Kurzfassung d. Stellungnahme vom 19.10.2023:</i>  gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	<i>Kenntnisnahme.</i>
<b>Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt / Hardthausen / Langenbrettach  Hauptstraße 50 74196 Neuenstadt a.K.</b>	<i>Kurzfassung d. Stellungnahme vom 18.10.2023:</i>  Die Stadt Neuenstadt a.K. und die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt / Hardthausen / Langenbrettach bringen im Rahmen des Verfahrens weder Anregungen noch Bedenken vor.	<i>Kenntnisnahme.</i>
<b>Polizeipräsidium Heilbronn Führungs- und Einsatzstab Stabsbereich Einsatz Sachbereich Verkehr Karlstraße 119 74076 Heilbronn</b>	<i>Kurzfassung d. Stellungnahme vom 17.10.2023:</i>  Gegen den Bebauungsplan Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal in Möckmühl bestehen derzeit keine Bedenken.	<i>Kenntnisnahme.</i>
<b>Zweckverband Bodensee- Wasserversorgung Hauptstraße 163 70563 Stuttgart</b>	<i>Kurzfassung d. Stellungnahme vom 13.10.2023:</i>  im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV.  Es werden daher keine Bedenken erhoben.	<i>Kenntnisnahme. Es befinden sich derzeit Wasserleitungen im Plangebiet, die Vorhabenträger sind aber bereits in Abstimmung mit der Bodensee-Wasserversorgung bezüglich der Umlegung.</i>
<b>Eingegangene Anregungen, Bedenken, Einsprüche im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung</b>		
<b>Bürger 1</b>	<i>Stellungnahme vom 07.11.2023:</i>  Betreff: Fragen und Bedenken bezüglich dem vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“  Sehr geehrter Herr Stammer, sehr geehrte Damen und Herren,	

	<p>als direkte Anrainer zum geplanten Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal haben wir uns die Veröffentlichungen und aktuellen Pläne genau angeschaut. Wir begrüßen es sehr, dass die Fläche durch diese Nutzung eine Aufwertung bekommt und hoffen sehr, dass dies zur weiteren positiven Entwicklung der Stadt beiträgt. Vielen Dank für Ihre Bemühungen hierbei!</p> <p>Beim Betrachten der Pläne sind uns ein paar Fragen und Bedenken gekommen, weswegen wir gegen den am 06.10.2023 bekannt gegebenen vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“ folgende Einwände vorbringen wollen:</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung der Firma accon vom 19.12.2022 wird unter Punkt 5.6. auf die Überschreitung der nächtlichen Immissionswerte auf Grund der exponierten Lage des Gaskühlers eingegangen. Wir als Eigentümer beider Flurstücke (2099 und 2099/1) nutzen diese als „ein Grundstück“. Insofern ist es für uns nicht nachvollziehbar, warum erst bei einer Bebauung von Flurstück „2099“ die Grenzwerte eingehalten werden müssen. Zumal bereits geeignete Maßnahmen wie z.B. Nachtabsenkung der Drehzahl im Gutachten aufgeführt werden.</p> <p>Außerdem möchten wir auf unsere Sorge der Geruchsbelästigung durch den Müllcontainerplatz auf Höhe des Eingangsbereichs unseres Kirchengebäudes hinweisen. Auf den Plänen ist eine Einhausung vorgesehen, aber nicht zu erkennen um welche Art und Menge der dort zwischengelagerten Abfälle (Fleisch, Obst, Restmüll...) und welche Art von Müllcontainer (geschlossen/offen/geruchsdicht) vorgesehen sind. Sind die Einhausung, sowie die Container auch im Sommer bei heißen Temperaturen dafür geeignet, Geruchsbelästigungen zu verhindern?</p> <p>Wir hoffen auf wohlwollende Prüfung und stehen natürlich für eventuelle Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Die Argumentation in Punkt 5.6 „Flurstück 2099“ in der schalltechnischen Untersuchung zeigt auf, dass das Grundstück 2099 zurzeit keine zu schützende Bebauung nach TA Lärm aufweist.</i></p> <p><i>Bei der Planung des Standortes der Müllcontainer wurde bewusst darauf geachtet, dass dieser verschattet ist, sodass im Hochsommer keine direkte Sonneneinstrahlung eine Geruchsbelästigung begünstigen kann. Zudem werden die vorgesehenen Mülltonnen zusätzlich in einem Gehäuse gelagert. Als weiterer Sicht- und Geruchsschutz dient auch die bereits vorhandene Mauer zwischen den Grundstücken.</i></p>
<p><b>Bürger 2</b></p>	<p><i>Kurzfassung d. Stellungnahme vom 16.11.2023:</i></p> <p>Betrifft: Bebauungsplan „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“ Verkehrserhebung vom 20.04.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>es ist natürlich gut, dass eine Verkehrserhebung durchgeführt wurde. Man sollte sich auf jeden Fall mal die Zahlen in Plan 02 und 02 der Analyse genauer anschauen, vor allem den Verkehr pro Minute.</p> <p>In der Analyse unter den Punkten KP01-KP06 ist für mich an manchen Stellen nicht klar in welche Richtung gezählt wurde.</p> <p>Natürlich muss die Verkehrssituation in der ganzen Vorstadt, Züttlingerstraße, Lampolshäuserstraße, Zufahrt Lehle und das Waagenertal berücksichtigt werden. Derzeit ist das Waagenertal verkehrsmäßig wie ein Trichter - 3 Zufahrten und eine Ausfahrt -</p> <p>Der Punkt Mitnahme- und Verbundeffekt ist schon zu berücksichtigen, aber der Verkehr wird dadurch nicht weniger.</p>	<p><i>Die Analysepläne 02 und 03 sind in einem sogenannten Querschnitt- und Strombelastungsplan dargestellt, die jeweils die Verkehrsmengen in der Spitzenstunde morgens und nachmittags eines Werktages betrachten. Die Verkehrsmengen werden in der Einheit Pkw-E/h dargestellt. Die Betrachtung der Verkehrsmenge pro Minute ist für eine Verkehrsuntersuchung irrelevant.</i></p> <p><i>An den untersuchten Knotenpunkten 01-06 wurde jeder einzelne Verkehrsstrom mit Fahrtrichtung und dazugehöriger Verkehrsmenge erfasst und spiegelt sich in den Plänen 02 und 03 wieder. Hier ist jede einzelne Verkehrsbeziehung an den Knotenpunkten mit Verkehrsmenge graphisch dargestellt.</i></p> <p><i>Die aktuell bestehende Verkehrssituation und die aktuellen Verkehrsbeziehungen in und aus dem Gebiet Waagerner Tal sollen bestehen bleiben. Die Zu- und Ausfahrten des Bebauungsplangebietes sind auf Grundlage der bestehenden Verkehrsbeziehungen im Straßennetz des Untersuchungsgebietes verteilt worden (Plan 04).</i></p> <p><i>Der Mitnahme- und Verbundeffekt wird nur bei der Berechnung des zusätzlichen projektierten Verkehrsaufkommens durch das Bebauungsplangebiet</i></p>



	<p>Am Ende von Plan 3 wird beschrieben wie der Verkehr vom Plangebiet abfließen soll, ist das realistisch?</p> <p>Im Plan 05+06 werden Prognosen bis zum Jahr 2035 erstellt, mit einer Verkehrszunahme in der morgendlichen Stunde von 5 % - 26 %. In der nachmittäglichen Spitzenstunde von 7 % - 31 %, da wird aber eine ganz große Spanne eingebaut !!!</p> <p>In der Verkehrserhebung vom Ingenieurbüro „BS Ingenieure“ wurde alles sehr schön dargestellt, aber die Wirklichkeit sieht anders aus.</p>	<p><i>berücksichtigt. Das bestehende Verkehrsaufkommen wird nicht weniger.</i></p> <p><i>Die Spanne der prozentualen Verkehrszunahmen von 5 % - 26 % in der morgendlichen Spitzenstunde und von 7 % - 31 % in der nachmittäglichen Spitzenstunde kommt aufgrund der unterschiedlichen Knotenpunktbelastungen und der Verkehrsverteilung zustande. Ein Knotenpunkt mit einer Belastung von 344 Pkw-E/h nimmt prozentual einfach deutlich stärker zu als ein Knotenpunkt mit einer Belastung von 1.229 Pkw-E/h, wenn eine jeweils gleiche zusätzliche Verkehrsmenge am Knotenpunkt hinzukommt.</i></p>
<p><b>Bürger 3</b></p>	<p><i>Stellungnahme vom 17.11.2023:</i></p> <p>ALDI SE &amp; Co. KG / Stadt Möckmühl w/Bebauungsplan „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“ hier: Offenlage</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bürgermeister Stammer,</p> <p>wir zeigen hiermit in vorbezeichneter Angelegenheit unter der anwaltlichen Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung sowie unter dem Versprechen, auf ihre Veranlassung hin auf uns lautende Vollmachtsurkunden kurzfristig nachzureichen, die Vertretung einerseits der ALDI Grundstücksgesellschaft mbH &amp; Co. KG, Burgstraße 37, 45476 Mülheim an der Ruhr an sowie andererseits der ALDI SE &amp; Co. KG Murr, Lehmgrube 5, 71711 Murr. Namens unserer Mandantinnen nehmen wir hiermit Bezug auf Ihre Bekanntmachung vom 06.10.2023, mit der Sie unter der Überschrift „Aufstellungsbeschluss“ mitteilen, dass „der Gemeinderat der Stadt Möckmühl (...) in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2023 den Planentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“ und die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entworfenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gebilligt und zur Auslegung bestimmt“ habe. Zu dem mit dieser Bekanntmachung offen gelegten Bebauungsplanentwurf „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“ mit Stand vom 11.09.2023 bzw. vom 11.09.2023 nehmen wir hiermit namens unserer Mandantinnen im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt</p> <p>Stellung:</p> <p>1. Tatsächliche Feststellungen:</p> <p>1.1 Die ALDI Grundstücksgesellschaft mbH &amp; Co. KG („ALDI Mülheim“) ist Eigentümerin zweier in Möckmühl gelegener Grundstücke , so zum einen des Grundstücks Daimlerstraße 12 und zum anderen des Grundstücks Daimlerstraße 5. Auf beiden Grundstücken befinden sich Einzelhandelsbetriebe: auf dem Grundstück Daimlerstraße 12 betreibt die ALDI SE &amp; Co. KG mit Sitz in Murr („ALDI Murr“) als die für die Stadt Möckmühl zuständige Regionalgesellschaft der Unternehmensgruppe ALDI Süd auf einer Verkaufsfläche von mehr als 900 m<sup>2</sup> einen Lebensmitteldiscounter in Gestalt einer „ALDI-Filiale“, während die EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaften mbH auf dem Grundstück Daimlerstraße 5 auf einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> einen vollsortimentierten Supermarkt unter der Vertriebschiene „EDEKA“ mit ihrer Kauffrau Lina Damer betreibt.</p> <p>ALDI Mülheim beabsichtigt den Abriss des Bestandsmarkts auf dem Grundstück Daimlerstraße 5 und der übrigen auf diesem Areal vorhandenen Baulichkeiten und den Neubau eines Supermarktgebäudes mit einer Geschossfläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup> bei einem Verkaufsflächenanteil von 1.520 m<sup>2</sup> und einem Anteil an Nebenflächen von 305 m<sup>2</sup> sowie von zwei Parkplatzanlagen, einer Parkplatzanlage entlang der Daimlerstraße mit 14 Kfz-Stellplätzen und einer Parkplatzanlage im nördlichen Bereich angrenzend an die Straße Waagerner Tal, mit insgesamt 68 Kfz-Stellplätzen. Dieses Vorhaben ist Gegenstand eines Antrags auf die vorhabenbezogene Aufstellung eines Bebauungsplans, den ALDI Mülheim bereits mit Schreiben vom 27.01.2022 auf Grundlage von § 12 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Möckmühl eingereicht hatte. Sofern ersichtlich,</p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Hierbei handelt es sich um ein anderes Planverfahren, auf welches das vorliegende Verfahren keinen Einfluss hat.</i></p>

wurde dieser Antrag auch nach Ablauf von 20 Monaten bis heute nicht von dem Stadtrat als dem hierfür zuständigen Gremium behandelt.

In Ansehung dessen, dass der Antrag von ALDI Mülheim auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Daimlerstraße 5 von der Stadt Möckmühl schlicht ignoriert wurde, reichte ALDI Murr einen Antrag auf Bauvorbescheid ein, der im Wesentlichen das vorstehend beschriebene Bauvorhaben zum Gegenstand hatte. Die Bauvoranfrage wurde von dem Landratsamt Heilbronn als der hier zuständigen unteren Baurechtsbehörde mit Bescheid vom 23.02.2023 negativ verbeschieden, dies unter dem Verweis auf die Festsetzungen des hier einschlägigen Bebauungsplans „Waagerner Tal, 6.Änderung“ vom 18.03.1999 zur Art der baulichen Nutzung. Das Landratsamt stufte den von ALDI Murr geplanten Lebensmittelmarkt mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche als bauplanungsrechtlich unzulässig ein, weil er in dem hier ausgewiesenen Gewerbegebiet mit Blick darauf unzulässig sei, dass er gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in ein Kern- oder ein eigens hierfür festgesetztes Sondergebiet gehöre. Das Landratsamt hatte das Vorhaben indessen zu Unrecht gemäß § 30 Abs. 1 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Waagener Tal, 6.Änderung“ gemessen.

s.o.

Dieser Bebauungsplan kann keine Gültigkeit mehr für sich beanspruchen. Wenn nämlich der beantragte Lebensmittelmarkt in dem festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig ist, wie das LRA dies in seinem Bauvorbescheid vom 23.02.2023 festgestellt hatte, so müsste dies gleichermaßen für die dort bereits vorhandenen Bestandsmärkte von ALDI Murr und LIDL gelten. Auch diese Märkte verfügen über mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und über mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Wären diese Bestandsmärkte aber in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet im Sinne des Landratsamtes unzulässig, so hat die Gewerbegebietsfestsetzung ihren Regelungsanspruch verloren und ist funktionslos geworden. ALDI Murr hat gegen den Bescheid vom 23.03.2023 Widerspruch erhoben, der beim Regierungspräsidium Stuttgart anhängig ist. Gleichwohl wird es auf eine gerichtliche Überprüfung des Bebauungsplans „Waagener Tal, 6.Änderung“ und dessen Aufhebung in einem von ALDI Murr angestrebten Gerichtsverfahren hinauslaufen, weil weder das LRA noch das RP die Kompetenz hat, den Bebauungsplan zu verwerfen. Vor dem VG wird sich herausstellen, dass infolge der Unwirksamkeit des Bebauungsplans Beurteilungsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Situation § 34 Abs. 1 BauGB ist, und dass sich nach dieser Bestimmung ein Einzelhandelsbetrieb der beantragten Art in die Eigenart der das Grundstück Daimlerstraße 5 prägenden Umgebung einfügt, weil sich dort mit der ALDI-Filiale und der LIDL-Filiale bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe befinden. Ein Verstoß gegen § 34 Abs. 3 BauGB ist nicht zu besorgen. ALDI Murr hat bereits ein entsprechendes Gutachten bei der BBE Handelsberatung GmbH eingeholt, die die Unschädlichkeit des Vorhabens bestätigt.

s.o.

1.2 Auf Initiative der EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaften mbH und der Penny Markt GmbH beabsichtigt die Stadt Möckmühl nunmehr die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Ansiedlung eines PENNY-Marktes und eines EDEKA-Marktes auf dem aus den Grundstücken Flurstücke 2089, 2089/1, 2096/1 und 2100 zusammengesetzten, gut 10.000 m<sup>2</sup> großen Areal nördlich der Straße „Waagener Tal“, das direkt an das dortige Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ angrenzt. Hierzu soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“ aufgestellt werden, dieser bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 12.09.2023 und dem eigentlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Stand vom 11.09.2023, der seinerseits aus einem Planteil und einem Textteil besteht. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Entwurfsfassung vom 12.09.2023 beigefügt, die insbesondere auf eine Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) verweist. Nach diesen Unterlagen sollen im Plangebiet ausweislich der Begründung ein EDEKA-Markt mit einer „Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.800 m<sup>2</sup>“ und ein PENNY-Markt mit einer „Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>“ zugelassen werden, dies mit einer in westliche Richtung ausgerichteten Parkplatzanlage, die an die Parkplatzanlage des bestehenden Einkaufszentrums angebunden werden und mit dieser über gemeinsame Zu- und Abfahrten verfügen soll. Der obligatorische Durchführungsvertrag ist nicht Gegenstand der Offenlage.

*Kenntnisnahme.*

## 2. Einwendungen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“ kann in der Entwurfsfassung vom 11.09.2023/12.09.2023, die Gegenstand der Offenlage ist, nicht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden, da dieser Bebauungsplan in mehrfacher Hinsicht gegen höherrangiges Recht verstößt und damit von Anfang an ungültig wäre. Im Einzelnen:

*Kenntnisnahme.*

2.1 Dem Bebauungsplanentwurf liegt mit der Auswirkungsanalyse der GMA mit Stand vom 13.10.2021 eine Bewertung über die vorhabenbezogenen Auswirkungen der über den Bebauungsplan zuzulassenden Vorhaben zugrunde, die vollkommen ungeeignet ist. Die Untersuchung der GMA ist methodisch in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft.

2.1.1 Mit den von der Rechtsprechung in diesem Zusammenhang entwickelten Grundsätzen lässt sich bereits nicht der Gegenstand der „Auswirkungsanalyse“ vereinbaren. Die Analyse beschränkt sich auf die Verlagerung des EDEKA-Marktes von seinem bisherigen Standort auf dem Grundstück Daimlerstraße 5 in das Plangebiet. Damit findet das durch den Bebauungsplan bewirkte städtebauliche Ergebnis in der Analyse keinen, jedenfalls keinen angemessenen Niederschlag. Durch den Bebauungsplan wird ein einheitliches Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO geschaffen, das sich zum einen aus dem bestehenden Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ zusammensetzt sowie zum anderen aus den beiden Lebensmittelmärkten, die in dem Plangebiet zugelassen werden, und der dort ebenfalls zuzulassenden Apotheke. Entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts muss deshalb das durch den Bebauungsplan „geschaffene Ganze“ in den Blick genommen werden und nicht nur isoliert der hinzukommende EDEKA-Markt. Die Notwendigkeit dieses Vorgehens erschließt sich, wenn man sich vergegenwärtigt, dass an dem Verlagerungsstandort von EDEKA später nicht einfach nur isoliert ein EDEKA-Markt stehen wird, der unabhängig von anderen Märkten betrieben wird, wie dies derzeit noch an dem Bestandsstandort der Fall ist. Der EDEKA-Markt wird vielmehr Teil einer Konzentration von Einzelhandelsbetrieben sein, die sich um eine Parkplatzanlage gruppieren, die für den Kunden eine Einheit darstellt. Der Kunde kann, und zwar ohne auch nur sein Auto fortzubewegen, alle Märkte dieser Einzelhandelskonzentration aufsuchen. Der Kunde findet gleichermaßen eine große Angebotstiefe an diesem einen Standort vor wie auch eine große Angebotsvielfalt. Verbundkäufe werden möglich, sodass es entbehrlich werden wird, andere Standortort aufzusuchen, um den Einkauf zu komplettieren. Als Bestandteil eines solchen sogenannten gewachsenen Einkaufszentrums entwickelt nicht nur der EDEKA-Markt eine Attraktivität, die weit über seine jetzige Attraktivität hinausgeht. Entsprechendes gilt auch für den PENNY-Markt und die Apotheke aber auch für die Märkte in dem bestehenden Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“. Insbesondere der dortige Drogeriemarkt wird eine enorme Attraktivitätssteigerung erfahren und davon profitieren, wenn sich ein EDEKA-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zusätzlich an den Standort ansiedelt. Wegen dieser Effekte verlangt das Bundesverwaltungsgericht die gesamthafte Betrachtung der neu zu schaffenden städtebaulichen Situation. Dass dies unterblieben ist und dass von der GMA sogar unterstellt wurde, sowohl EDEKA als auch PENNY machten auf der Fläche an dem agglomerierten Standort denselben Umsatz wie bisher in der isolierten Lage, kann bestenfalls als fernliegend bezeichnet werden. In der Sache ist es jedenfalls in Ansehung der rechtlichen Vorgaben falsch.

2.1.2 Ebenfalls nicht in Einklang mit der Rechtsprechung zu bringen ist der Ansatz der GMA, wonach an dem bestehenden EDEKA-Standort keine Umsätze mehr im Bereich des nachversorgungsrelevanten Einzelhandels generiert werden. Fehlerhaft ist bereits die Annahme, dies werde über den Städtebaulichen Vertrag gewährleistet, der von der Stadt Möckmühl (wohl) mit der EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaften mbH geschlossen werden soll. Zulässig wäre es, den Bestandsstandort außen vor zu lassen, wenn dauerhaft sichergestellt wäre, dass sich an diesem Standort keine Einzelhandelsbetriebe mit nachversorgungsrelevantem Einzelhandel mehr ansiedeln können. Die EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaften mbH hat lediglich einen Mietvertrag, der sie temporär zur Nutzung dieses Standorts berechtigt, aber keinen dinglichen Zugriff auf den Standort. Selbst wenn man den Gesichtspunkt der notwendigen Verdinglichung des Nutzungsrechts außen vorlässe, blieb es dabei, dass die EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaften mbH dieses nur obligatorische bzw. schuldrechtliche Recht nur noch zeitlich eingeschränkt zusteht. Warum der Standort nach Ablauf der Mietvertragslaufzeit nicht mehr soll belegt werden können, bleibt in dem Gutachten unbeantwortet, wenn man – wie dies geboten ist – die reinen Hypothesen, die von der GMA in diesem Zusammenhang ohne jeden wissenschaftlichen Hintergrund aufgestellt werden, unberücksichtigt lässt.

Selbst, wenn man diese immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkte heranziehen würde, was angesichts dessen, dass sie überwiegend getragen sind von der nicht nachvollziehbaren Annahme, wie sich Dritte verhalten werden, laufen sie bereits deshalb ins Leere, weil die GMA überhaupt nicht in den Blick nimmt, dass sich an dem Standort Daimlerstraße 5 ohne weiteres ein zusätzlicher Markt errichten ließe. Entgegen der Annahme der GMA plant ALDI Murr, dort einen REWE-Markt anzusiedeln. Entsprechende Absprachen mit der REWE-Markt GmbH bestehen bereits. Davon gibt der Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ebenso Zeugnis wie der Antrag auf Bauvorbescheid, der vor dem Regierungspräsidium Stuttgart abhängig ist. Selbst, wenn sich ein Lebensmittelmarkt in dieser großflächigen Variante in dem festgesetzten Gewerbegebiet nicht umsetzen ließe, käme auf jeden Fall die Errichtung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes und eines

*Kenntnisnahme.*

*Im vorliegenden Fall wird kein Einkaufszentrum geschaffen. Es fehlt einerseits an der notwendigen Größe der Verkaufsfläche eines Einkaufszentrums, andererseits an der erforderlichen Einheitlichkeit. Der Bebauungsplan schafft insgesamt die Voraussetzungen für ein Fachmarktzentrum, nicht aber für ein Einkaufszentrum, da die Einzelhandelsbetriebe unabhängig voneinander betrieben werden.*

*Die Auswirkungsanalyse betrachtet maßgeblich die Verlagerung des Edeka-Marktes, da es sich bei der Errichtung des Penny-Marktes nur um eine räumliche Verlagerung handelt, die derzeit planungsrechtlich bereits zulässig ist.*

*Über die Regelungen des städtebaulichen Vertrages ist sichergestellt, dass die Nachnutzung während der Laufzeit des Mietvertrages ausgeschlossen ist. Nach dem Ablauf des Mietvertrages ist damit zu rechnen, dass eine neue Baugenehmigung für den Standort erforderlich sein wird, so dass planungsrechtlich Einfluss auf die Nachnutzung genommen werden kann. Zudem handelt es sich um einen Standort eines nicht großflächigen Marktes, von dem in der Regel keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.*

*Die Pläne von Aldi zur Ansiedlung eines Marktes beruhen auf einem bereits bestehenden Planungsrecht. Die Auswirkungen von Entwicklungen im bestehenden Planungsrecht sind als gegeben zu berücksichtigen. Zudem ist die Entwicklung bislang nicht so konkret, als dass sie im Rahmen der Auswirkungen betrachtet werden könnte. Als nicht großflächige Entwicklung hat sie in der Regel zudem keine nachteiligen Auswirkungen.*

kleinflächigen Getränkemarktes an dem Standort Daimlerstraße 5 – ggfls. unter Arrondierung dieses Grundstücks durch benachbarte Flächen – in Betracht. Der Bebauungsplan „Waagener Tal, 6.Änderung“ vom 18.03.1999 unterbindet dies nicht. Einzelhandelsbetriebe werden dort nicht über § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen, sodass sich die einzige Begrenzung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aus § 11 Abs. 3 BauNVO ableiten würde. Insofern könnten auch auf allen anderen Grundstücken in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Auch dies verschweigt die GMA geflissentlich.

2.1.3 Ist nach alledem die Auswirkungsanalyse der GMA untauglich, um die hier gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilenden Auswirkungen der über den Bebauungsplan zuzulassenden Vorhaben nachvollziehen zu können, verbietet sich die Annahme, das Vorhaben sei im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB raumverträglich. Gleichmaßen kann im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durchzuführenden Abwägung nicht wie geboten davon ausgegangen werden, die Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe läge bei weniger als 10 Prozent und sei deshalb nicht relevant.

2.2 Die besondere Anziehungskraft des gesamt zu betrachtenden Einkaufszentrums hat indessen nicht nur die GMA in ihrer Auswirkungsanalyse verkannt. Entsprechendes gilt für die ACCON GmbH, die sich für die schalltechnische Untersuchung verantwortlich zeichnet, das mit Stand vom 19.12.2022 vorliegt. Das durch das Vorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde deutlich zu gering angesetzt.

2.3 Im Übrigen liegen eine Reihe weiterer Rechtsfehler vor, die nicht in Abhängigkeit zu der Auswirkungsanalyse der GMA stehen. Hierzu im Einzelnen:

2.3.1 Der Bebauungsplan, der vorhabenbezogen aufgestellt werden soll, erfüllt bereits nicht die Voraussetzungen des § 12 BauGB und entbehrt damit einer Rechtsgrundlage. So kann eine Gemeinde gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nur dann bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Nach der hierzu ergangenen Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Gegenstand des Durchführungsvertrags ist und gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, nicht allgemein irgendeine Bebauung des Plangebiets, sondern die Errichtung eines oder mehrere konkreter Vorhaben im Sinne vom § 29 Abs. 1 BauGB geregelt. Zu konkretisieren ist nicht nur die Art der baulichen Nutzung, wobei das festgelegte Vorhaben von vorneherein eine gewisse Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten umfasst, sondern, ebenfalls mit (begrenzten) Spielräumen, auch das Maß der baulichen Nutzung. Dabei genügt es jedenfalls nicht stets, nur Höchstmaße festzusetzen. Auch eine Unterschreitung von festgesetzten Maßfaktoren ist in den Blick zu nehmen. Ist sie in einem Umfang möglich, der die Identität des vereinbarten Vorhabens in Frage stellt und die durch den Vorhabensbegriff begrenzte Variationsbreite verlässt, bedarf es daher zusätzlich der Festsetzung von Mindestmaßen, denn es gilt zu vermeiden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein anderes Vorhaben zulässt, als es im Durchführungsvertrag in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vereinbart worden ist. Dies ist gemeint, wenn das Bundesverwaltungsgericht verlangt, dass in einem Vorhaben- und Erschließungsplan die Kubatur jedenfalls in ihrem wesentlichen Umfang festgelegt sein muss (Vgl. BVerwG, Beschl. v. 05.03.2019, Az.: 4 BN 18.18; Beschl. v. 02.05.2018, Az.: 4 BN 7.18)

Diesen Anforderungen genügt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan offensichtlich nicht, wenn in ihm die Kubatur der geplanten Gebäude in Bezug auf ihre Höhe nicht hinreichend konkretisiert bzw. mit der notwendigen Bestimmtheit festgelegt worden ist. Dies wiederum soll insbesondere dann der Fall sein, wenn die Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, der nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geworden ist, zwar die Art der Nutzung der geplanten Gebäude und die jeweilige Verkaufsfläche angibt, die geplanten Gebäude aber nur zweidimensional, d.h. nur in Bezug auf ihre Grundfläche darstellt. Zur jeweiligen Gebäudehöhe finden sich in der Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan keinerlei Angaben. In der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zwar eine maximale Gebäudehöhe von 8,30 m in der Nutzungsschablone angegeben. Gleichwohl verbleibt aufgrund des Umstandes, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Gebäudehöhe lediglich als Höchstmaß für die zulässige Bebauung festsetzt und im Vorhaben- und Erschließungsplan keine Angaben zur jeweiligen Gebäudehöhe enthalten sind, in Bezug auf die Kubatur der Gebäude der geplanten Märkte ein nicht unerheblicher Spielraum: So wären hiernach beispielsweise Gebäude mit – in maximaler Ausnutzung des

*Die Bewertung der Auswirkungen wurde unter Berücksichtigung des städtebaulichen Vertrages von der fachlich zuständigen Raumordnungsbehörde als vertraglich eingestuft.*

*Kenntnisnahme.*

*Der Anregung wird gefolgt. Die konkrete Höhe des Vorhabens wird im VEP ergänzt.*

festgesetzten Höchstmaßes – 8,30 m Höhe in der Kubatur sowie gleichermaßen nur halb so große Gebäude mit 4,00 m Höhe zulässig. Letzteres stellt gegenüber ersterem aber ein „anderes Vorhaben“ dar (Ebenso: OVG NRW, Beschl. v. 04.05.2023, Az.: 2 B 147/23; BayVGH, Beschl. vom 31.08.2018, Az.: 15 ZB 17.1003; Bischopink in: Bischopink / Külpmann / Walhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Auflage 2021, R.117).

2.3.2 Im Weiteren wird in dem Bebauungsplanentwurf überhaupt nicht hinreichend sichergestellt, dass ausschließlich diejenigen Märkte in dem Plangebiet gebaut werden können, die ausweislich der Bebauungsplanbegründung über den Bebauungsplan zugelassen werden sollen und die Gegenstand der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Gutachten sind. So könnte nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch nur ein Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden. Sortimentsbezogen bleibt ebenfalls offen, welche Sortimente dort zulässig sind. Die Sondergebietsfestsetzung gemäß Ziffer 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen beschränkt sich auf die Festlegung des Hauptsortiments. In welchem Maße welche Randsortimente zulässig sind, bleibt offen. Es gibt keine Gewähr, dass die Randsortimente in Art und Größe den Maßgaben entsprechen, die diesbezüglich von der GMA angenommen worden waren.

2.3.3 Die Sondergebietsfestsetzung gemäß Ziffer 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen für das Sondergebiet „Einzelhandelsbetriebe“ entbehrt einer Rechtsgrundlage, derer es aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit bedarf. Sie findet ihre Rechtsgrundlage insbesondere nicht in § 11 BauNVO, dies auch nicht in Abs. 2 dieser Bestimmung. Dies darum nicht, weil die Sondergebietsfestsetzung eine Verkaufsflächenobergrenze für die in dem Sondergebiet zulässigen Betriebe im Gesamten bestimmt. In seiner grundlegenden Entscheidung vom 03.04.2008 hat das Bundesverwaltungsgericht geklärt, dass eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels auch in einem Sondergebiet nicht auf § 11 Abs. 2 BauNVO zurückgeführt werden kann (vgl.: BVerwG, Urt. v. 03.04.2008, Az.: 4 Cn 3/07). § 11 Abs. 2 BauNVO soll als Rechtsgrundlage für eine solche Verkaufsflächenobergrenze deshalb nicht in Frage kommen, weil eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen den der BauNVO generell zugrundeliegenden Regelungsansatz verlässt, wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässigen Nutzung soll in Betracht kommen können. Richtig ist zwar, dass man auch in Ansehung dieser Rechtssprechung nicht gehindert ist, die in einem Sondergebiet zulässige Verkaufsfläche zu regeln. Hierfür kommt auch tatsächlich insbesondere die Festlegung einer Verhältniszahl in Betracht (so bereits: BVerwG, a.a.O.). Insofern eröffnet § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO der Gemeinde die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (BVerwG, Urt. v. 17.10.2019, 4 Cn 8/18). Die Verhältniszahl, die in dem hier interessierenden Bebauungsplan festgelegt ist, bezieht sich indessen nicht auf die Grundstücksgröße, sondern auf die „überbaubare Grundstücksfläche“. Damit wird indessen nicht mehr erreicht, als dass man der festgesetzten baugebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze einen bestimmten Berechnungsmodus zugrunde legt. So wird hier durch die Verhältniszahl lediglich die jeweils zulässige Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet rechnerisch festgelegt, nämlich durch das Verhältnis der zulässigen Gesamtverkaufsflächen zu der im Plangebiet vorhandene überbaubaren Grundstücksfläche, um eine numerische Angabe der Verkaufsflächenobergrenzen zu

*Die Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung wurden geändert. Im B-Plan selbst wurde das Baufenster mit einer Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung abgegrenzt, sodass eine Sondergebietsfläche SO1a großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> und eine Sondergebietsfläche SO1b nicht großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt ist. Auf diese Weise wird die im Gutachten untersuchte Obergrenze für großflächige Einzelhandelsbetriebe von 1.800 m<sup>2</sup> eingehalten. Die Aufteilung der geplanten Verkaufsflächen der 2 verschiedenen Betriebe (Penny und Edeka) wird im Vorhaben- und Erschließungsplan durch Einschriebe abgebildet. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Demnach kann kein einzelner Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden, sondern nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel inkl. Backshop mit einer max. Verkaufsfläche von 1.799,99 m<sup>2</sup> (Edeka) und Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer max. Verkaufsfläche von 799,99m<sup>2</sup> (Penny).*

*Die Festsetzungen zu der Art und Maß der baulichen Nutzung wurden geändert. So sind nun keine Verhältniszahlen mehr festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche ergibt sich aus der Zulässigkeit des Sondergebietes.*

vermeiden. Was dadurch hingegen nicht erreicht wird, ist die notwendige Zuordnung eines Baurechts auf die im Plangebiet vorhandenen Baugrundstücke und die Bauflächen, die sich darin wiederum befinden. Nur dadurch würde aber gewährleistet werden, dass auf jedem Baugrundstück im Geltungsbereich Baurechte entstehen und ausgenutzt werden können, sodass gerade keine Kontingentierung erfolgt und kein Grundstückseigentümer von den Baurechten ausgeschlossen bleibt.

Die baugebietsbezogene Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze kann schließlich auch nicht planerhaltend als eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenze ausgelegt werden. So befinden sich innerhalb des Sondergebiets eine Vielzahl unterschiedlicher vorhabengeeigneter Baugrundstücke. Diese mögen sich (noch) in der Hand eines Eigentümers befinden. Dies ist aber in diesem Zusammenhang nicht von durchschlagendem Belang. Entscheidend ist lediglich das Vorhandensein mehrerer vorhabengeeigneter Baugrundstücke, was die Möglichkeit für ein „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller ermöglicht (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 01.07.202, Az.: 8 C 11841/19).

### 3. Anregung:

Wir regen in Ansehung der unter vorstehender Ziff. 2 dargelegten Einwendungen an, die Auswirkungen der über den Bebauungsplan zuzulassenden Vorhaben nochmals unter Berücksichtigung der in diesem Zusammenhang von der Rechtssprechung geforderten Kriterien und damit unter Ansatz des entstehenden Einkaufszentrums ermitteln zu lassen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in dem übrigen Gewerbegebiet uneingeschränkt Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, sofern sie nicht in den Anwendungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, und dass ALDI Murr mit dem REWE-Markt auf dem Grundstück Daimlerstraße 5 ein konkretes Ansiedlungsvorhaben verfolgt, das sie auch in zwei kleinflächigen Betrieben umsetzen würde, hielte der Bebauungsplan entgegen dem, was diesbezüglich zu erwarten ist, einer gerichtlichen Überprüfung stand. Zu berücksichtigen ist dabei ferner, dass es dem von der Stadt Möckmühl im Rahmen ihrer Bauleitplanung gemäß Art. 3 GG zu wahren Grundsatz der Lastengleichheit widerspräche, wenn sie das Verkaufsflächenkontingent, das der Stadt Möckmühl im Hinblick auf das landes- und regionalplanerische Kongruenzgebot in Ansehung der vorhandenen Bestandsbetriebe verbleibt, allein auf das hier behandelte Plangebiet vereinigen würde. Die Stadt ist vielmehr gehalten, Verkaufsflächenanteile auch den Bestandsbetrieben zuzuweisen, was raumordnerisch unter dem Gesichtspunkt der bestandsorientierten Erweiterung selbst dann möglich wäre, wenn diese Betriebe in Lage und/oder Größe nicht im Einklang mit den Geboten der Raumordnung stünden. Eine Anpassung an die rechtlichen Vorgaben sollte auch bei den übrigen Gutachten erfolgen.

Schließlich regen wir an, die Rechtsfehler, an denen der Bebauungsplanentwurf leidet, zu heilen. Es sollte im wohlverstandenen Interesse der Stadt Möckmühl liegen, diese Ermittlungs- und sonstigen Fehler zu heilen, da mit einer gerichtlichen Überprüfung auch dieses Bebauungsplans zu rechnen ist. Insofern dürfte es nicht sinnvoll sein, mit Gutachten zu arbeiten, die kein realistisches Bild der Vorhaben abbilden und deren Auswirkungen – zurückhaltend ausgedrückt – relativieren. Insofern ist anzuregen, in den Gutachten auch nachvollziehbar zu machen, weshalb bestimmte Annahmen getroffen werden. So erschließt sich zum Beispiel noch nicht einmal im Ansatz, woraus die GMA ableitet, dass 91 Prozent des Umsatzes der Vorhaben aus der Stadt Möckmühl und deren regionalplanerisch festgelegtem Verflechtungsbereich kommen soll. Ungeachtet dessen, dass die Umsatzerwartungen von der GMA deutlich zu niedrig angesetzt wurden, fehlt damit der notwendige Nachweis der Raumverträglichkeit.

*Der Grundsatz der Lastengleichheit gilt im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde nicht. Es gibt insoweit kein absolutes Verkaufsflächenkontingent, dass die Stadt im Rahmen ihrer Einzelhandelskonzeption in einer bestimmten Weise allen Standorten zuweisen müsste. Die Einzelhandelssteuerung liegt dabei wie der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Planungshoheit der Stadt Möckmühl.*

*Der Anregung wird gefolgt.*