

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

OZ	Behörde/Träger öffentlicher Belange - Stellungnahme -	Stellungnahme der Stadtplanung - Abwägungsvorschlag -
1.	Abwasserzweckverband Kinzig- und Harmersbachtal Schreiben vom 20.01.2022 per Mail	
	Es wird mitgeteilt, dass der AZV keine Einwendungen gegen die Maßnahme hat. Es wird jedoch um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren wird nun mit dem Satzungsbeschluss beendet.
2.	Bürgermeisteramt Biberach Keine Stellungnahme	
3.	Bürgermeisteramt Nordrach Mail vom 21.01.2022	
	Die Gemeinde Nordrach nimmt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben und Erschließungsplan für das „Gewerbegebiet Keramikareal II“ mit Umweltbericht nach § 2a BauGB zur Kenntnis, Anregungen werden nicht vorgebracht.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
4.	Bürgermeisteramt Oberharmersbach Keine Stellungnahme	
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH Keine Stellungnahme	
6.	Finanzamt Wolfach Keine Stellungnahme	

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

<p>7. Handelsverband Südbaden e.V. Schreiben vom 27.01.2022</p>	
<p>Weiter soll ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² festgesetzt werden, wobei zentrenrelevante Nonfood-Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt sind. Im Regionalplan wird zur Einzelhandelsagglomeration ausgeführt: „Mehrere auch an sich selbstständige nicht großflächige - Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Großprojekt zu beurteilen.“ Aus Sicht des Handelsverbands sprechen weiter viele Argumente dafür. Das Vorhandensein einer trennenden untergeordneten Straße alleine kann kein Argument gegen eine Agglomeration sein, da auch der Gutachter auf Seite 25 von einer Agglomeration ausgeht. Vielmehr wird von anderen Standorten, die einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausweisen, berichtet, dass auch kurze Distanzen von Kunden mit dem Auto zurückgelegt werden. Dies trifft im Besonderen auf Wocheneinkäufe zu, um diese dann direkt im Kofferraum verstauen zu können.</p> <p>Das Vorhandensein von Marktführern im Lebensmitteldiscount-, Drogeriemarkt- und Lebensmittelvollsortimentsbereich auf einem Areal ist für Kunden hochattraktiv. Hier sind die Aussagen des Gutachters zur Flächenproduktivität, dass diese Situation berücksichtigt wurde, intransparent und daher nicht nachzuvollziehen. Durch die Ansiedlung ist zu erwarten, dass sich die Nahversorgung in diesem Bereich konzentrieren wird, da Kunden gerne nur ein Areal anfahren, um Bedürfnisse aus verschiedenen Sortimentsbereichen auf einmal erledigen zu können. Die ausgewogene Verteilung der Nahversorgung wird sich zukünftig verändern.</p>	<p>Der Lebensmittelmarkt, der Gegenstand des hiesigen Bebauungsplans ist, begründet weder eine Agglomeration im Sinne von PS 2.4.4.8 Regionalplan Südlicher Oberrhein noch wird er Bestandteil einer bereits bestehenden Agglomeration. So versteht die – ausweislich seiner Begründung auch in dem Regionalplan herangezogene – Rechtsprechung unter eine Agglomeration eine raumbedeutsame Häufung von räumlich und funktional im Zusammenhang miteinander stehender Einzelhandelsbetriebe. Hier fehlt es bereits an dem Merkmal des räumlichen Zusammenhangs. Dieser Zusammenhang soll grundsätzlich solange vorliegen, als die Märkte im Hinblick auf ihre räumliche Nähe von den Kunden fußläufig genutzt und gemeinsam wahrgenommen werden und für die Kunden somit ein hohes Maß an Attraktivität und Bequemlichkeit ausstrahlen. Diese Standortqualität wird erreicht, wenn Einzelhandelsbetriebe, deren Gebäudezugänge für die Kunden weniger als 150 m entfernt voneinander sind, räumlich nahe beieinander liegen (VGH BW, Urt. v. 15.11.2012, Az.: 8 S 2525/09). Das ist hier aber gerade nicht der Fall: die Eingänge zwischen dem Lebensmittelmarkt und dem in dem Bereich bereits vorhandenen Drogeriemarkt liegen über 150 m voneinander entfernt. Hinzu kommt, dass die beiden Standorte über keine gemeinsame Infrastruktur, wie einen gemeinsamen Parkplatz verfügen, sondern vielmehr durch eine Straße voneinander getrennt werden. Dadurch wird verhindert, dass Kunden eines Markts mit dem Einkaufswagen dieses Markts den jeweils anderen Markt aufsuchen. Die Kunden sind gehalten, die Waren, die sie in dem ersten von ihnen aufgesuchten Markt gekauft haben, zunächst zu verstauen, um dann den anderen Markt aufzusuchen. Hierzu müssen sie den Parkplatz des Drogeriemarkts queren, entlang der Keramikstraße bis zu der Zufahrt des Parkplatzes des Lebensmittelmarkts gehen, um schließlich entlang der Gebäudefront des Lebensmittelmarkts dessen Kunden-</p>

Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Keramikareal II“

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2022-02-10

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Im Übrigen wird nochmals auf die Stellungnahme vom 03.09.2021 in Bezug auf die Nahversorgungsfunktion von Biberach verwiesen

Auszug aus der Stellungnahme vom 03.09.2021:

.....Selbst mit diesen unterdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten sind deutliche Umsatzumverteilungen besonders in Zell zu erkennen. Das kleine Lebensmittelgeschäft und der Discountmarkt in Biberach erfüllen eine wichtige Funktion der Nahversorgung für diesen Ort. Die Aussagen zur Umsatzumverteilung können nur teilweise nachvollzogen werden.

zugang zu erreichen. Dies nehmen Kunden heutiger Prägung nicht auf sich, geschweige denn, dass sie dies als attraktiv oder bequemlich empfänden. In den Blick zu nehmen ist in diesem Zusammenhang schließlich, dass der von der Fa. EDEKA betriebene Lebensmittel-supermarkt in südlicher Richtung an den Drogeriemarkt angrenzt und sich damit an der von dem hier zuzulassenden Lebensmitteldiscountmarkt abgewandten Seite des Drogeriemarkts befindet, und zwar ebenfalls auf einem eigenen Areal mit eigenen Stellplätzen, wobei der Abstand zwischen den Eingängen des Drogeriemarkts auf der einen und des Lebensmittel-supermarkts auf der anderen Seite nochmals ca. 80 m beträgt, sodass sich eine Entfernung zwischen dem Lebensmittelsupermarkt und dem Lebensmitteldiscountmarkt in dem Plangebiet von über 230 m ergibt. Will ein Kunde alle Märkte im Bereich des Keramikareals aufsuchen und deren räumliche Nähe ausnutzen, indem er das Auto zwischen den Einkäufen nicht mehr verwendet, muss er diese Entfernung von knapp einem Viertelkilometer zu Fuß zurücklegen. Dies geschieht aber erfahrungsgemäß gerade nicht. Entgegen der Darstellung des Handelsverbands wird man „die Bedürfnisse aus den verschiedenen Sortimentsbereichen“ deshalb gerade nicht „auf einmal“ erledigen können. Vielmehr steht zu erwarten, dass der Kunde seinen Einkauf an dem einen Standort abschließt, und den anderen Standort anfährt, um dort einzukaufen. Es wird also keinen Unterschied geben zu Märkten, die in noch größerer Entfernung zueinander liegen.

Zu berücksichtigen in diesem Zusammenhang ist, dass die Agglomeration als eigenständiger Anwendungsbereich des Einzelhandelsgroßprojekts eingeführt wurde, um Fälle zu erfassen, in denen mehrere kleinflächige Märkte, die gleichen Auswirkungen erzeugen, die ein großflächiger Markt entfaltet, der sich bereits als solcher als Einzelhandelsgroßprojekt darstellt und damit in den Anwendungsbereich der raum-, landes- und regionalplanerischen Vorgaben fällt. Diese von dem Gesetz- und Verordnungsgeber vorgegebene Übereinstimmung in den Auswirkungen kann aber nur

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

dann eintreten, wenn auch die Qualitätsmerkmale der zu einer Agglomeration verbundenen Betriebe mit denjenigen Qualitätsmerkmalen des großflächigen Einzelhandelsbetriebs vergleichbar sind. Nur dann können sie entsprechende Auswirkungen entfalten und nur dann ist es gerechtfertigt, sie demselben Regelungsregime zu unterwerfen. Diese Vergleichbarkeit ist hier nicht einmal im Ansatz gegeben. So wäre ein Lebensmittelmarkt, der mit einem Drogeriemarkt unter einem Dach kombiniert ist, und sich damit als (städtebauliche) Funktionseinheit und in Konsequenz dessen als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb darstellte, ungleich attraktiver für die Kunden als die hier in Rede stehenden Betriebe. Während in jenem Fall der Einkauf in einem Zuge durchgeführt werden könnte, ohne den Witterungsbedingungen ausgesetzt zu sein, muss im diesem Fall der eine Einkauf zunächst abgeschlossen und die Ware verbracht werden, um dann in einem zweiten Schritt den anderen Einkauf in Angriff nehmen zu können, wofür wiederum das Areal verlassen und die öffentliche Straße nicht nur genutzt, sondern auch gequert werden muss.

Der Einkauf stellt sich für die Kunden in Ansehung dieser Unterschiede in der hier zu beurteilenden Fallgestaltung als deutlich unbequemer und damit auch als ungleich unattraktiver dar als bei Vorliegen eines einzigen großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Der Lebensmittelmarkt stellt sich insofern nicht als Bestandteil einer Agglomeration, sondern als ein von den beiden bestehenden Betrieben abgesonderter, sowohl baulich als auch räumlich selbständiger Einzelhandelsbetrieb dar.

Diese Einschätzung wird auch durch die Begründung des Regionalplans Südlicher Oberrhein zu PS 2.4.4.8 gestützt: danach soll der räumliche Bezug regelmäßig dann bestehen, wenn die einzelnen Betriebe in einem Gebäude untergebracht sind. Es wird als Kriterium des räumlichen Zusammenhangs also genau an die Vorzüge angeknüpft, die sich ergeben, wenn mehrere Betriebe an einem Standort und in einem Gebäude zusammengeführt werden. Hiermit ist Situation, die hier über die Ansiedlung

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

des Lebensmittelmarkts erzeugt werden wird, nicht einmal im Ansatz vergleichbar. Diesbezüglich wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Der weitere Hinweis in der Begründung, dass eine Agglomeration auch gemeindegebietsübergreifend entstehen kann, lässt dahingegen keine weiteren Rückschlüsse auf die Kriterien des räumlichen Zusammenhangs zu, da eine Gemarkungsgrenze auch durch ein Gebäude oder durch ein Fachmarktzentrum verlaufen kann.

Schließlich wird die hier vertretene Annahme, es fehle an dem für eine Agglomeration erforderlichen räumlichen Zusammenhang, durch die Rechtsprechung gestützt. Danach wird zwar für das Vorliegen einer Agglomeration nicht verlangt, dass die Voraussetzungen einer Funktionseinheit im städtebaulichen Sinne vorliegen. Vielmehr wird die Selbständigkeit der Raumordnung und Landesplanung gegenüber dem Städtebaurecht ausdrücklich anerkannt (VGH BW, Urt. v. 21.09.2010, Az.: 3 S 324/08). In Ansehung dessen steht allein der Umstand, dass die Gebäude des Lebensmittelmarkts einerseits und des Drogeriemarkts andererseits baulich voneinander vollständig getrennt sind, der Annahme einer Agglomeration nicht von vornherein entgegen. Eine irgendwie geartete Zusammengehörigkeit oder Verbindung wird aber auch im Hinblick auf den räumlichen Zusammenhang verlangt. Eine solche Zusammengehörigkeit kann z. B. über eine gemeinsame Parkplatzanlage vermittelt werden (VGH BW, Urt. v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16). An einem solchen Kriterium fehlt es hier vollkommen. Das Gegenteil ist der Fall: über die Wahl des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die sich daraus ergebende Möglichkeit, den Vorhabenträger zum Bau des Lebensmittelmarkts in der Gestalt des Vorhaben- und Erschließungsplans zu zwingen, wird sichergestellt, dass die Kundeneingänge voneinander abgewandt und in einer solchen Entfernung voneinander liegen, dass eine räumliche Verklammerung der Standorte unterbleibt.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

		<p>Nach alledem liegt hier ein räumlicher Zusammenhang zwischen dem Lebensmittelmarkt, der über den hiesigen Bebauungsplan zugelassen werden soll, auf der einen und den in dessen weiterem räumlichen Umfeld bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben auf der anderen Seite als Voraussetzung einer Agglomeration nicht vor; dies mit der Folge, dass die raumordnungsrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben, die an Einzelhandelsgroßprojekte gestellt werden, hier nicht vorliegen.</p> <p>Der Einwand, dass sich die „ausgewogene Verteilung der Nahversorgung“ verändern werde, greift nicht durch. Es mag zwar sein, dass sich neue Einkaufswege und neue Nahversorgungsstrukturen entwickeln werden. Die Auffassung, dass dies negativ zu bewerten ist, wird aber nicht geteilt. Ganz im Gegenteil: es entstehen nachhaltige Strukturen, die sicherstellen, dass die Versorgung der Gemeinde mit den Gütern des täglichen Bedarfs langfristig erhalten sein wird.</p> <p>Die Angriffe gegen die Untersuchung der GMA können nicht nachvollzogen werden. Sie sind pauschal und erlauben keinen Rückschluss darauf, welche methodischen Mängel vorliegen sollen. Mängel sind auch nicht erkennbar.</p>
8.	Handwerkskammer Freiburg	
	Keine Stellungnahme	
9.	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein Schreiben vom 28.01.2022	
	Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters der Aldi Süd-Gruppe mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m ² geschaffen werden. Dem Plan-	Die Beschreibung des Sachstands, die zur Kenntnis genommen wird, kann bestätigt werden.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

entwurf wurde ein bereits in der frühzeitigen Beteiligung beigelegtes Gutachten der GMA unverändert beigelegt. Nach Angabe der GMA handelt es sich um eine „städtebauliche Auswirkungsanalyse auf Basis des § 11 Abs. 3 BauNVO“.

Am Standort Keramikstraße, einer reinen Erschließungsstraße, befinden sich in unmittelbarer Nähe, d.h. „schräg gegenüber“ bereits ein moderner, fast neuer dm-Drogeriemarkt sowie im südlichen Anschluss daran ein großflächiger, modernisierter EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter. Bereits diese beiden Bestandsmärkte ergänzen sich aus Kundensicht wie auch in betriebswirtschaftlicher Hinsicht optimal. Von der GMA als Einzelhandelsagglomeration betitelt, wird diese als etablierter, leistungsfähigster Versorgungsstandort sowohl für die Kernstadt von Zell, als auch für die Gesamtstadt eingestuft; bei weiterer Ergänzung durch einen Lebensmittel-discounter gelte dies umso mehr (GMA, S. 20).

Mit der Neuansiedlung des Aldi Süd-Markts wären künftig am Standort Keramikstraße die drei derzeitigen Marktführer der nahversorgungsrelevanten Segmente Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmittel-discounter und Drogeriemarkt vereint. Es würde so die für den Verbraucher derzeit wohl attraktivste und leistungsstärkste Fachmarktkombination entstehen.

Die Beschreibung des Sachstands, die zur Kenntnis genommen wird, kann bestätigt werden. Insofern zur Klarstellung: die GMA bezeichnet ausschließlich den Verbund aus dem Drogeriemarkt und dem Lebensmittel-supermarkt als Agglomeration. Dies lässt aber nicht den Schluss darauf zu, dass auch der hier interessierende Standort bzw. der dort zuzulassende Lebensmittel-discounter an dieser Agglomeration teilnimmt. Ganz im Gegenteil: in dem bestehenden Verbund werden die Unterschiede zwischen den Standorten deutlich und dokumentieren, dass der Standort mit dem Lebensmittel-discounter als autarker und selbständiger Standort zu werten ist. Während nämlich dort die Parkplätze unmittelbar aneinandergrenzen und man ohne die Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen von dem einen Parkplatz auf den anderen Parkplatz gelangen kann, und während dort die Eingänge eine Entfernung von nur 80 m aufweisen, die unter ausschließlicher Verwendung der Parkplatzanlagen überwunden werden kann, muss man, um von dort zu dem Plangebiet zu gelangen, den bestehenden Standort verlassen, eine öffentliche Straße queren und entlang dieser gehen, wobei man dabei eine Strecke von mehr als 150 m und damit knapp die doppelte Entfernung zurückzulegen hat. Insofern kann auch keine Rede davon sein, der neue Standort befinde sich in „unmittelbarer“ Nähe zu dem bestehenden Standort.

Richtig ist, dass sich durch einen Lebensmittel-supermarkt bzw. einen sogenannten Vollsortimenter, einen Drogeriemarkt und einen Lebensmittel-discountmarkt der Bedarf an nahversorgungsrelevantem Sortiment umfassend decken lässt. Es entsteht aber weder eine „Fachmarktkombination“ noch ein „Verbundstandort“. Es entstehen vielmehr zwei Standorte, die jeweils autark voneinander sind. So würden die be-

Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Keramikareal II“

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2022-02-10

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Für den täglichen Bedarf würden sämtliche Sortimente in großer Breite und Tiefe sowie in jedem Preissegment angeboten. Die turnusgemäß wechselnden attraktiven (wie zentrenrelevanten) Aktionswaren des Discounters würden die Kunden zusätzlich motivieren, hier einzukaufen. Umfassende Wocheneinkäufe ließen sich hier künftig noch deutlich besser tätigen. Die maßgebliche Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Verbundstandorts in Gesamtschau werden auch in der Planbegründung (dort S. 3) entsprechend gewürdigt. Synergieeffekte durch die stattfindenden Kopplungskäufe wären selbstverständlich auch für den Drogeriemarkt und den Vollsortimenter zu erwarten mit der Folge höherer Umsätze.

Die Keramikstraße ist für den Individualverkehr per Pkw sowohl für die Zeller selbst, als auch aus den umliegenden Gemeinden optimal angebunden bzw. erreichbar. Sämtliche Personen, die aus Nordrach, Oberharmersbach und Zell talabwärts fahren, kommen „automatisch“ am Standort vorbei. Vom Teil-Unterzentrum Biberach liegt der Standort nur wenige Fahrminuten entfernt.

I. Auch weiterhin wird (auch) von der IHK die Auffassung vertreten, dass eine Einzelhandelsagglomeration (bestehend aus den drei vorgenannten Betrieben) gemäß Plansatz 2.4.4.8 des Regionalplans Südlicher Oberrhein vorliegt:

a) Dass der hierzu notwendige funktionale Zusammenhang der Betriebe vorliegen würde, kann (u.a. aus oben bereits dargelegten Gründen) gar nicht in Zweifel gezogen werden. Die im Regionalplan genannten Kriterien hierzu liegen vor. Zumindest auf S. 3 der Planbegründung wird dies auch „implizit“ bestätigt. In Ziffer 1.5 der Planbegründung kommt man dann zwar zum gegenteiligen Ergebnis, hierzu s. jedoch c).

schriebenen Effekte in gleicher Weise eintreten, wenn der neue Standort an einer anderen Straße und räumlich weiter abgesetzt von dem bestehenden Standort liegen würde.

Die Beschreibung des Sachstands, die zur Kenntnis genommen wird, kann bestätigt werden.

Im Hinblick auf die Frage, ob eine Einzelhandelsagglomeration vorliegt, wird auf die Stellungnahme zu den Einwänden des Handelsverbands unter OZ 7 verwiesen.

**Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben-
und Erschließungsplan für das Gebiet
„Keramikareal II“**

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen
Bauvorschriften zum Bebauungsplan
in der Fassung vom 2022-02-10

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

b) Auch der erforderliche räumliche Zusammenhang ist gegeben: Nach Regionalplan liegt dieser vor, wenn Einzelhandelsbetriebe „räumlich nahe beieinander liegend errichtet werden“. Ein zeitlicher Zusammenhang der Errichtung der einzelnen Betriebe ist dabei nicht erforderlich, auch nicht, dass die Betriebe sich in einem einzigen Gebäudekomplex befinden. Im Gegensatz zum zeitlich früher aufgestellten Regionalplan Stuttgart, wurde im Regionalplan Südlicher Oberrhein nach Kenntnis der IHK sogar explizit auf eine starre Entfernungsregel verzichtet.

Nach Erachten der IHK sind die jeweils anderen Märkte fußläufig ohne weiteres zu erreichen! Realitätsfremd bzw. nicht nachvollziehbar ist die Behauptung in der Abwägung, dass die Kunden bei tatsächlichem räumlichem Zusammenhang denselben Einkaufswagen (inkl. der bereits gekauften Waren der vorher besuchten Betriebe) für alle Betriebe nehmen würden und dies hier nicht der Fall sein könne, folglich kein solcher bestehen könne. Mit weiter alternder Gesellschaft und folglich steigender Zahl an weniger mobilen Kunden sowie immer autoaffinerem Kundenverhalten kann zudem das Verhalten, auch bei geringer Entfernung von Parkplatz zu Parkplatz zu fahren (bspw. auch vom dm zum EDEKA!) sicher nicht als Kriterium für eine mangelnde räumliche Nähe herangezogen werden.

c) In der Planbegründung findet sich ein Kapitel (Ziffer 13, welches sich mit dem Thema „Einzelhandelsagglomeration ja/nein“ ausführlicher befasst. Sowohl hier wie auch in der entsprechenden Abwägung werden z.T. unzulässige Umkehrschlüsse gezogen. Auch werden Zusammenhänge hergestellt und Behauptungen in den Raum gestellt, die nicht nachvollziehbar sind, jeglicher praktischer Erfahrung widersprechen und so auch zu nicht nachvollziehbaren sowie teils unzulässigen Schlussfolgerungen führen. Hierzu wird auf die hierauf näher eingehenden Passagen der gestrigen Stellungnahme des Regionalverbands sowie der Stellungnahme der Kanzlei Fridrich Bannasch & Partner in Vertretung der Penny Markt

Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Keramikareal II“

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2022-02-10

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

GmbH von 26.1.22 verwiesen, welche die IHK ohne Einschränkung unterstützen.
S. auch b).

d) Sogar die Gutachterin GMA kommt in ihrer ersten Fassung einer Auswirkungenanalyse von 5.7.2019 ausdrücklich zum Ergebnis, dass es sich um eine Einzelhandelsagglomeration handelt! In der aktuelleren Fassung hingegen wird von der GMA keine abschließende (explizite) Einschätzung oder Bewertung abgegeben. Einige Textpassagen im Gutachten sprechen jedoch dafür, dass auch die GMA von Agglomerationswirkungen ausgeht.

e) Wie der Regionalverband bereits feststellt, liegen die Eingänge von Drogeriemarkt und künftigem Discounter per Luftlinie weniger als 150 m voneinander entfernt!

II. Im Falle einer vorliegenden Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans, wovon die IHK wie oben dargelegt ausgeht, wären dann die drei Märkte gemeinsam als ein einziges, raumordnerisch bedeutendes Einzelhandelsgroßprojekt „in Summe“ sowie sortimentsbezogen zu analysieren und zu beurteilen.

Dies mag sein. Die Gehstrecke beträgt aber deutlich mehr als 150 m. Diese Strecke muss entscheidend sein. Andernfalls würden zwei nebeneinanderliegende Einzelhandelsbetriebe, die nur durch ein Hindernis, so z.B. durch eine Gleisanlage, die nicht überwunden werden kann, getrennt sind, eine Agglomeration bilden, und zwar auch dann, wenn bei der Umfahrung des Hindernisses mehrere Kilometer zurückgelegt werden müssen. Bei der Bestimmung des räumlichen Zusammenhangs ist im Übrigen nicht nur auf die bloße Entfernung als rein quantitativer Aspekt abzustellen, sondern auch auf die Art der Strecke als qualitativer Aspekt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Wegebeziehung zwischen den Standorten unattraktiv ist. Dies verdeutlicht sich umso mehr dann, wenn man die Standorte mit einem klassischen Einzelhandelsgroßprojekt, mithin mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb oder einem Einkaufszentrum, vergleicht. In beiden Fällen findet der Kunde mehrere Einzelhandelsbetriebe vor, die zu einer Einheit zusammengefasst sind, was für ihn das Einkaufen besonders attraktiv macht. An eben diesem attraktivitätsbildenden Merkmal fehlt es hier. Insofern kann man die hier in Rede stehenden Standorte nicht zusammenfassen und als einen Standort verstehen, wie dies bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb gerechtfertigt sein mag.

Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Keramikareal II“

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2022-02-10

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Zunächst ist anzumerken, dass die beigefügte „Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO“ der GMA von 25.6.2021 nicht den Anforderungen einer Auswirkungsanalyse zur Prüfung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung nach Regionalplan entspricht. Nach Erachten der IHK jedoch ohne Weiteres daraus ableitbar ist, dass bereits das Ziel der Erforderlichkeit des Vorhabens für die Grundversorgung der Stadt Zell verletzt würde und folglich noch mehr Kaufkraft aus den Umlandgemeinden abgezogen werden müsste.

Die IHK verweist des Weiteren auf ihre erste Stellungnahme, welche diesbezüglich weiter gilt sowie die den Abwägungen beigefügte Plausibilitätsprüfung von Stadt+Handel (zum GMA-Gutachten). Im Ergebnis geht die IHK davon aus, dass auch das Beeinträchtungsverbot – auch im Hinblick auf die Nachbargemeinden Biberach und Oberharmersbach, das Integrationsgebot und ggf. auch das Kongruenzgebot verletzt würden.

In Ergänzung hierzu möchte die IHK ausführen, dass bereits die damals raumordnerisch nur als „perspektivisch integriert“ anerkannte Lage von dm und EDEKA bis heute von der Stadt wohl nicht im Sinne des Integrationsgebots verbessert worden ist. Folglich könnte der geplante Discounter-Standort noch weniger als städtebaulich integriert bewertet werden. Der beigefügte FNP-Ausschnitt bestätigt dies noch; die Aldi-Filiale würde an keiner Seite an (zumindest geplante) Wohnbauflächen angrenzen, eine verbindliche Umsetzung von Wohnbauten wäre schon gar nicht gegeben.

Noch nicht einmal auf FNP-Ebene ist daher ein Zusammenhang mit Wohnbebauung erkennbar.

Des Weiteren möchte die IHK kurz auf die neue Situation in Oberharmersbach eingehen: Hier befindet sich aktuell eine neue Nahversorgung der Gemeinde in Form eines Lebensmitteldiscounters in fortgeschrittener Planung. Der damit nun mögliche Aufbau einer eigenen qualifizierten

Die Frage der Raumverträglichkeit des über den Bebauungsplan zuzulassenden Lebensmittelmarkts stellt sich nicht, weil es sich bei diesem Einzelhandelsbetrieb nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt. In Ermangelung dieser Eigenschaft ist der Markt nicht an den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Allgemeinen und an dem Konzentrationsgebot, dem Beeinträchtungsverbot und dem Integrationsgebot im Besonderen zu messen.

Hiervon kann nicht ausgegangen werden. Die Fa. Penny hat die Entscheidung, sich in Oberharmersbach anzusiedeln, ganz im Gegenteil in Kenntnis und im Wissen davon getroffen, dass sich die Fa. ALDI in Zell am Harmersbach ansiedeln wird. Es steht vielmehr zu erwarten, dass die

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

	<p>Grundversorgung wird seitens der IHK ausdrücklich begrüßt. Der Bebauungsplan für das Vorhaben befindet sich bereits in Offenlage. Auch notwendige Mietverträge sind kürzlich wohl schon geschlossen worden. Dieses Vorhaben würde jedoch mit Realisierung eines weiteren attraktiven Markts in Zell konterkariert und könnte gefährdet sein.</p> <p>Im Fazit vorangehender Ausführungen werden zum Vorhaben weiterhin erhebliche Bedenken geäußert. Bei einer Umsetzung der Discounteransiedlung am Standort Keramikstraße wäre es nach Erachten der IHK höchst wahrscheinlich, dass gleich mehrere Ziele der Raumordnung verletzt würden, was mit relevanten negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen nicht nur in Zell selbst, sondern auch in den Nachbargemeinden, besonders in Biberach und Oberharmersbach, einhergehen würde.</p>	<p>Standortentscheidung zugunsten der Gemeinde Oberharmersbach gerade wegen der ALDI-Ansiedlung getroffen wurde.</p>
<p>10.</p>	<p>Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.</p>	
	<p>Keine Stellungnahme</p>	
<p>11.</p>	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionschutz und Abfallrecht</p> <p>Schreiben vom 28.01.2022 LRA per Mail</p>	
	<p>Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen unter der Voraussetzung, dass die im schalltechnischen Gutachten des Büros für Schallschutz Dr. Jans, Gutachten Nr. 6372/763D vom 9.12.2021 unter Ziffer 8. „Schallschutzmaßnahmen“, genannten Ausführungen zu den Schallschutzmaßnahmen beachtet und durchgeführt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Gutachten unter Kapitel 8 aufgeführten Maßnahmen sind bindend (siehe Schriftliche Festsetzungen unter Ziffer 2).</p>

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

<p>12. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Schreiben vom 28.01.2022 LRA per Mail</p>	
<p>Der mit Schreiben vom 16.12.2021 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form Zustimmung.</p> <p>Im Einzelnen wird zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung genommen:</p> <p>I. <u>Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung</u> Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu o.g. Plan</p> <p>Gemäß den vorgelegten Unterlagen soll das anfallende Niederschlagswasser des Grundstücks direkt in die angrenzende „Nordrach“ eingeleitet werden.</p> <p>Die geplante Einleitung ins Gewässer stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Gemäß der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ ist hierfür in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Um zeitliche Verzögerungen bei der Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der vollständige Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig beim LRA einzureichen ist.</p> <p>Unter Bezugnahme auf die Aussagen im § 55 Abs. 2 WHG ist vom zuständigen Planer zu überprüfen, inwieweit hier – soweit noch nicht geschehen – Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung mitberücksichtigt werden können.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden nachrichtlich in die Begründung unter Ziffer 2.12.1.2. aufgenommen.</p>

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

<p>II. Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind Seitens des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p> <p>Hinweis: Im Übrigen wird auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - verwiesen. Der neueste Stand dieses Merkblatts ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.</p> <p>Es wird gebeten, das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz über die Berücksichtigung der vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf das Merkblatt befindet sich bereits nachrichtlich in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.1.</p> <p>Die Verwaltung wird das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz nach Satzungsbeschluss informieren.</p>
<p>13. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft Schreiben vom 28.01.2022 LRA per Mail</p>	
<p>Das Amt für Landwirtschaft hat sich bereits am 24.08.2021 zu den vorgelegten Planungen geäußert.</p> <p>Die Versiegelung weiterer Flächen wird bedauert, allerdings die Entscheidung, die benötigten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs einer bereits vorhandenen Ökokontofläche zuzurechnen und somit einer weiteren Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche zu verhindern begrüßt.</p> <p>Weitere Anregungen und Bedenken bestehen soweit nicht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

<p>14.</p>	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz Schreiben vom 28.01.2022 LRA per Mail</p>	
	<p>Es wird hiermit auf die Stellungnahme von Herrn Püschel vom 05.11.2021 verwiesen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Der Eingriff gemäß §14 BNatSchG im Schutzgut Boden sowie im Schutzgut Tiere/Pflanzen wird durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfasst und der Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Zell ausgeglichen, indem der Bilanzbetrag von 107.515 ÖP von der Ökokontomaßnahme (Ausgleichsfläche Stadtwald Papierhalde) ausgebucht wird.</p> <p>Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG wird vermieden, wenn die Maßnahmen zum speziellen Artenschutz durchgeführt werden. Folgende Maßnahmen, wie im Umweltbericht S. 20-21 beschrieben, sind umzusetzen: VM1 Bauzeitenbeschränkung zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiven Vögeln. VM2 Vermeidung von Lichtemissionen zum Schutz von Fledermäusen und Insekten. VM 3 Vermeidung temporärer gefährdeter Kleinstgewässer zum Schutz von Amphibien. V 1 Bepflanzung des Gewässerrandstreifens als ökologischer Puffer zur Bebauung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Maßnahmen sind durch Ziffer 3 der Schriftlichen Festsetzungen verbindlich geregelt.</p>
<p>15.</p>	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft Schreiben vom 28.01.2022 LRA per Mail</p>	
	<p>Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.</p> <p>Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Verfahren endet nun mit dem Satzungsbeschluss.</p>

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

<p>16. Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt Schreiben vom 28.01.2022 LRA per Mail</p>	
<p>Es wird gebeten, dem Baurechtsamt nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne, Fachgutachten) und den Bekanntmachungsnachweis auf dem Postweg zukommen zu lassen. Entsprechend Seite 2 des Schreibens vom 07.10.2020 des Landratsamts wird gebeten, die dort genannten Unterlagen auch elektronisch an die angegebene Mailadresse zu senden.</p> <p>Hinsichtlich der Frage des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan und der Frage einer evtl. Genehmigung dessen wird auf die Ausführungen zu Seite 9 der Begründung verwiesen.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p><u>Satzung:</u></p> <p>Rechtsgrundlagen: Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung wird dort auf die aktuelle Fassung des BauGB als Rechtsgrundlage verwiesen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass das Bauleitplanverfahren nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB weitergeführt wird. Hierauf sollte in der Begründung noch ein Hinweis erfolgen.</p> <p>Ziffer 2: Das Regierungspräsidium Freiburg geht in seiner Stellungnahme davon aus, dass eine Einzelhandelsagglomeration nicht vorliegt, wenn die Entfernung zwischen dem Eingang des Aldi-Markts und dem Eingang des dm-Markts mehr als 150 m beträgt. In Ziffer 2 der Satzung wird explizit festgesetzt, dass die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarkts unter 800 m² liegen muss. Da die Entfernung der Eingänge der Einzelhandelsbetriebe für die Zulässigkeit der Planung ebenfalls von</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird unter Ziffer 1.7 entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogen aufgestellt, um die Lage des Eingangs des zuzulassenden Markts gemäß den Maßgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans durchsetzen zu können. Damit wird verhindert, dass der Eingang in Richtung der bestehenden Märkte verschoben werden kann. Die Entfernung zwischen dem zuzulassenden Markt und den bestehenden Markt bzw. deren Aufrechterhaltung wird folglich sichergestellt. Eine zusätzliche Festsetzung, die die</p>

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

ausschlaggebender Wichtigkeit ist, sollte unter Ziffer 2 der erforderliche Abstand der Eingänge festgesetzt werden.

Begründung:

Auf Seite 9 oben findet sich eine Darstellung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Darstellung nicht der Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan entspricht. Die Sonderbaufläche „Drogeriemarkt VKF max. 750 m²“ sowie die nördlich daran anschließende gewerbliche Baufläche sind im wirksamen Flächennutzungsplan noch als Grünfläche Sportanlage dargestellt.

Die Änderung der Darstellung von Grünfläche Sportanlage in eine Sonderbaufläche und gewerbliche Baufläche sollte im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Im Juni/Juli 2017 wurde die Offenlage für die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Ob ein Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung erfolgte, ist dem Baurechtsamt nicht bekannt. Ein Antrag auf Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ging jedenfalls nie beim Landratsamt Ortenaukreis ein. Die im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigte Änderung der Nutzungen der Flächen wurde deshalb bislang nicht wirksam. Die Darstellung auf Seite 9 oben ist deshalb zu ändern.

Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Argumentation bzgl. der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan und somit der Frage der Genehmigungspflicht des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 2 BauGB zu überarbeiten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass östlich der Keramikstraße sich noch eine Grünfläche Sportanlage in einer Ausdehnung von ca. 75 m (West-Ost) auf 85 m (Nord-Süd) befindet. Dieser sich spornartig nach Süden ausdehnende

Entfernung absichert, erscheint vor diesem Hintergrund nicht nur entbehrlich zu sein. Ihr würde es auch an der notwendigen Rechtsgrundlage ermangeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Stand der 3. Änderung, ist das Plangebiet im südlichen Teil als bestehende gewerbliche Baufläche und im Norden als bestehende Grünfläche dargestellt. Bereits 1981 wurde der Bereich, in dem das Markgebäude errichtet werden soll, als gewerbliche Baufläche aufgenommen. Der vorgesehene Parkplatz des ALDI-Markts greift mit ca. 1.572 m² auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche über. Diese Überschreitung der gewerblichen Baufläche mit Stellplätzen und Fahrgasse kann im Hinblick auf die fehlende Parzellenschärfe des Flächennutzungsplans als vertretbar angesehen werden. Die Überschreitung beträgt ca. 24% der Gesamtfläche. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird hierdurch nicht berührt. Die dargestellte, bestehende Nutzung der Grünfläche mit Sportanlagen ist weiterhin möglich. Einschränkungen durch den Bau der Stellplatzanlage werden nicht hervorgerufen. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg handelt es sich um einen Grenzfall. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation kann auf eine FNP-Änderung für die Teilfläche verzichtet werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keramikareal II“ tangiert den Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung nicht. Diese wurde vom gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft mit Beschluss vom 28.11.2018 festgestellt, ist formal jedoch noch nicht wirksam in Kraft gesetzt ist. Sie wurde von allen Trägern öffentlicher Belange gebilligt.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

	Bereich für eine Grünfläche Sportanlage zwischen für Bebauung vorgesehene Flächen (Wohnbau-, Gewerbe- und Sonderbauflächen) wird durch die mit dem Bebauungsplan verfolgte Planung weiter vergrößert.	
17.	Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt	
	Keine Stellungnahme	
18.	Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung & Flurneuordnung Schreiben vom 28.01.2022 LRA per Mail	
	<u>Untere Vermessungsbehörde:</u> Anregungen oder Bedenken bestehen nicht. <u>Untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen.
19.	Naturschutzbeauftragter – Herr Christoph Rexter	
	siehe Gesamtstellungnahme Umweltschutz unter OZ 14	
20.	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Mail vom 25.01.2022	
	Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines Aldi-Markts mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m ² geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält weder textliche noch zeichnerische Festsetzungen. Vielmehr wird jeweils auf den Vorhaben-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplans (Anlage 5) und in diesen integriert. Er ist alleiniger Inhalt des vor-

Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Keramikareal II“

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2022-02-10

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

und Erschließungsplan verwiesen. Nach § 12 Abs. 3 S.1 BauGB wird jedoch der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nicht - wie vorliegend - der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bestandteil des Vorhabens- und Erschließungsplans. Es wird daher um entsprechende Überarbeitung gebeten. Grundsätzlich kann der Vorhaben- und Erschließungsplan auch alleiniger Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein und sich die Geltungsbereiche von Vorhaben- und Erschließungsplan und Bebauungsplan überdecken. Notwendig ist in diesen Fällen aber, eine Verknüpfung von Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan herzustellen.

Dies kann entweder durch die Planbezeichnung, durch einen textlichen Hinweis in der Planzeichnung sowie durch eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen, s.a. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 12 Rn. 55.

Wie bereits im Rahmen unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung ausgeführt, stellt sich die vorgelegte Planung für das RP als Grenzfall einer Einzelhandelsagglomeration dar. Aufgrund der örtlichen Situation und der räumlichen Entfernung des geplanten Aldi-Markts zu dem dm-Markt und Edeka sieht es das RP - weiterhin - gerade noch als vertretbar an, keine Agglomeration anzunehmen. Dafür ist der Bebauungsplan aber so auszugestalten, dass die in der gemeinsamen Begründung dargestellte Entfernung von - mindestens – 150 m auch tatsächlich Gegenstand der Baugenehmigung wird, damit es keinen „räumlichen und funktionalen Zusammenhang“ (PS 2.4.4.8 Regionalplan) zwischen dem geplanten Aldi-Markt und den bestehenden Märkten (dm, Edeka) gibt. In einem gemeinsamen Ortstermin vor der Aufstellung des Bebauungsplans hatte das RP zudem darauf hingewiesen, dass es sich bei der Agglomerationsregel um eine Regelung im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein handelt, sodass dessen Stellung-

habenbezogenen Bebauungsplans (OVG Münster Urt. v. 1.12.2015 - 10 D 91.13.NE, BauR 2016, 964 (966)). Die Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Bebauungsplans sind flächenidentisch. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus dem integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe hierzu auch die Satzung zum BPL).

Die Titulierung wird geändert in: vorhabenbezogener BPL mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan. Zudem wird im Planteil ein Hinweis aufgenommen, dass der VEP Bestandteil des vorhabenbezogenen BPL ist.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogen aufgestellt, um die Lage des Eingangs des zuzulassenden Markts gemäß den Maßgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans auch und insbesondere im Baugenehmigungsverfahren durchsetzen zu können. Damit wird verhindert, dass ein Markt genehmigt wird, dessen Eingang nicht den in dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Abstand zu den Bestandsmärkten aufweist. Eine weitere Sicherheit gibt der Durchführungsvertrag.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

	<p>nahme besonders zu berücksichtigen ist. Der Regionalverband vertritt die Auffassung, dass es sich vorliegend um eine Agglomeration i.S. des PS 2.4.4.8 des Regionalplans handelt. Auch vor dem Hintergrund der Rechtssicherheit wird daher gebeten zu prüfen, ob der Bebauungsplan gegen die fachliche Einschätzung des Regionalverbands als Satzung beschlossen werden soll.</p>	
<p>21.</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>Schreiben vom 14.01.2022 per Mail vom 17.01.2022</p>	
	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können keine 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands keine 3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken <p>Geotechnik: Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im</p>	<p>Die gesamte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen des unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplans durch ein Ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten untersucht. Die Ergebnisse können aufgrund der räumlichen Nähe entsprechend übertragen werden. Siehe hierzu die</p>

**Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben-
und Erschließungsplan für das Gebiet
„Keramikareal II“**

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen
Bauvorschriften zum Bebauungsplan
in der Fassung vom 2022-02-10

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

<p>Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auensand) unbekannter Mächtigkeit. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p>	<p>Begründung unter Ziffer 2.8 bzw. die Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.2.</p> <p>Dieser Hinweis befindet sich bereits in der Begründung unter Ziffer 2.8 bzw. in den Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.2.</p>
---	--

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

	<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
22.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege</p>	
	<p>Keine Stellungnahme</p>	
23.	<p>Regionalverband Südlicher Oberrhein Mail vom 27.01.2022</p>	
	<p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,7 ha und sieht im Wesentlichen die Festsetzung eines Lebensmitteldiscountmarkts mit einer Verkaufsfläche kleiner 800 m² vor.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Keramikareal II“

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2022-02-10

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

• Vorhaben- und Erschließungsplan

Nach § 12 Abs. 3 BauGB wird davon ausgegangen, dass es sich beim „Vorhaben- und Erschließungsplan“ um einen eigenständigen Plan handelt, auf dessen Grundlage dann der „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ ausgearbeitet und das Verfahren durchgeführt wird. Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann auch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert werden (OVG Bautzen Ur. V. 7.12.2007 – 1D18/06), was bei der vorliegenden Planung allerdings nicht erfolgt. Im vorliegenden Fall werden zwei körperlich selbstständige Pläne gebildet, nämlich der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan. Hierbei muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan die rechtliche Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans bewirken. Dies ist vergleichbar mit der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs durch den klassischen Bebauungsplan. Bei der vorliegenden Planung gehen die wesentlichen Planungsinhalte jedoch ausschließlich aus dem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ hervor und nicht aus dem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan als abgestimmter Plan des Vorhabenträgers mit der Gemeinde keine unmittelbare Rechtswirkung entfaltet, müssen die wesentlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Lage und Eingang Markt-Gebäude, Einfahrt Stellplätze, Höhe baulicher Anlagen) im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie in den textlichen Festsetzungen rechtlich verbindlich fixiert werden. Die vorliegende Interpretation des Vorhaben- und Erschließungsplans wird nach Erachten des Regionalverbands nicht von § 12 BauGB gedeckt.

Es wird auch auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg vom 25.01.2022 verwiesen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplans (Anlage 5) und in diesen integriert. Er ist alleiniger Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (OVG Münster Ur. v. 1.12.2015 - 10 D 91.13.NE, BauR 2016, 964 (966)). Die Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Bebauungsplans sind flächenidentisch. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus dem integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe hierzu auch die Satzung zum BPL). Die Titulierung wird zur Verdeutlichung geändert in: vorhabenbezogener BPL mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan. Zudem wird im Planteil ein Hinweis aufgenommen, dass der VEP Bestandteil des vorhabenbezogenen BPL ist.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

• Einzelhandelsagglomeration

Laut Festlegung zur Einzelhandelsagglomeration nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan sind mehrere – auch an sich selbstständige, nicht-großflächige – Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Dieser räumliche und funktionale Zusammenhang zwischen dem geplanten Aldi-Markt und den benachbarten Märkten ist gegeben. Zwischen den Märkten werden Synergieeffekte durch Sortimentsergänzungs- und Kopplungskäufe auftreten. Aldi, dm und Edeka bilden ein Fachmarktzentrum, das fußläufig bestens untereinander erreichbar wäre. Die dazwischen liegende Stichstraße stellt kein Querungshindernis dar, da sie primär angelegt wurde, um die Märkte von Aldi, dm und Edeka gesamthaft als Einzelhandelsagglomeration zu erschließen. Die Erschließung dient folglich fast ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr dieser Einzelhandelsunternehmen.

Die von GMA speziell für den Bebauungsplan erstellte Auswirkungsanalyse beschreibt die räumliche Situation wie folgt:
„Vorgesehen ist ein Lebensmitteldiscounter mit 800 m² Verkaufsfläche. Der Vorhabenstandort liegt im Verbund mit zwei bestehenden Märkten (Edeka, dm). Auch wenn das Vorhaben mit 800 m² Verkaufsfläche nicht zwangsläufig großflächig i.S. der BauNVO ist, greift im vorliegenden Fall die Agglomerationsregelung gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein. Durch die Verbundeffekte mit den beiden bestehenden Märkten ist der

Die Anforderungen an eine Einzelhandelsagglomeration werden in der Stellungnahme zu den Ausführungen des Handelsverbands unter OZ 7 umfassend erörtert. Dabei wird die Annahme vertreten und bekräftigt, dass diese Anforderungen hier nicht vorliegen. Hierauf sei an dieser Stelle zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen verwiesen.

Die Behauptung, die Straße sei eigens errichtet worden, um „die Märkte gesamthaft als Einzelhandelsagglomeration zu erschließen“ trifft nicht zu. Damit wird auch die Annahme, die Straße stelle kein „Querungshindernis“ dar, entkräftet. Im Weiteren kann keine Rede davon sein, die bestehenden Märkte bildeten gemeinsam mit dem neu zuzulassenden Markt ein „Fachmarktzentrum“. Ein Fachmarktzentrum wird gerade durch eine gemeinsame Konzeption (gemeinsamer Parkplatz, gemeinsamer Werbeauftritt) charakterisiert. An diesen Merkmalen fehlt es hier, was verdeutlicht, dass es sich um jeweils autarke und voneinander unabhängige Standorte handelt. Dies schließt nicht aus, dass Kunden sowohl den einen wie auch den anderen Standort aufsuchen werden. Dies wäre aber auch dann der Fall, wenn die Standorte noch weiter voneinander entfernt lägen und erlaubt noch nicht die Annahme, es läge eine Agglomeration vor mit der Folge, dass die Standorte einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsstandort gleichgestellt werden können.

Die Auswirkungsanalyse aus dem Jahre 2019 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Nach hiesiger Auffassung hatte die GMA bei ihrer damaligen Beurteilung die falschen Maßstäbe an eine raumordnungsrechtlich relevante Agglomeration angesetzt. Sie hat ihre Auffassung deshalb in ihrer neuen Analyse nicht aufrechterhalten.

Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Keramikareal II“

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2022-02-10

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

neue Markt wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten. Daher sind im Rahmen einer Untersuchung die verbindlichen Ziele der Regionalplanung ... zu beachten.“ (Stand 05.07.2019)
„Aus versorgungsstruktureller Sicht kann bereits heute die Einzelhandelsagglomeration aus Edeka und dm als wichtigster Versorgungsstandort sowohl für die Kernstadt als auch aus gesamtstädtischer Sicht betrachtet werden. Dies gilt umso mehr bei Ergänzung durch einen Lebensmittel-discounter am Standort Hauptstraße.“ (Stand 25.06.2021)
Da sich der Plangeber wohl bewusst ist, dass es sich um eine Einzelhandelsagglomeration handelt, wurde bereits eine Auswirkungsanalyse erstellt, die ansonsten nicht notwendig wäre.

Der Bebauungsplan/VEP, die Begründung sowie die Abwägung zum Bebauungsplan verstoßen gegen die Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan und treffen gegensätzliche Aussagen zur GMA-Auswirkungsanalyse, die speziell für den Bebauungsplan als Fachgutachten erstellt wurde.

Die Abwägung betreffend der Einzelhandelsagglomeration, die am 13.12.2021 vom Gemeinderat beschlossen wurde, ist insbesondere aus folgenden Gründen fehlerhaft:

- Das explizit für den Bebauungsplan erstellte GMA-Gutachten wird nicht beachtet bzw. es wird der gutachterlichen Expertise widersprochen.
- Für die aufgeführte maßgebende Beurteilung der Einzelhandelsagglomeration anhand des Abstands der Eingänge von 150 m fehlt die Rechtsgrundlage. Das Regierungspräsidium Freiburg bezieht sich in seiner Stellungnahme vom 09.09.2021 auf eine Festlegung des Verbands Region Stuttgart, nicht jedoch auf die Festlegung des Regionalplans des Regionalverbands Südlicher Oberrhein. Darüber hinaus wurde die Festsetzung der Entfernung von 150 m nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und geht auch nicht

Zur Klarstellung: die Raumverträglichkeit ist der Abwägung entzogen, da die Ziele der Raumordnung und Landesplanung von der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen ihrer Bauleitplanung zu beachten ist. Diese Ziele werden deshalb im Rahmen der Abwägung nicht zurückgestellt. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die Planung in Einklang mit diesen Zielen steht.

Dies trifft zu. Deshalb erfolgt im Rahmen der Beurteilung, ob eine Agglomeration vorliegt, auch eine gesamthafte Bewertung unter Einbeziehung sowohl quantitativer als auch qualitativer Aspekte.

Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Keramikareal II“

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2022-02-10

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan hervor. Das Gegenteil ist der Fall: Nach Prüfung der Planung liegt der Abstand der Eingänge des geplanten Aldi und des vorhandenen dm bei kleiner 150 m.

- Die Abwägung bezieht sich auf ein Urteil des VGH BW (Urt. V. 15.11.2012, Az. 8 S 2525/09), das explizit Regionalplanfestlegungen des Verbands Region Stuttgart geprüft hat. Folglich kann dieses Urteil nicht als Begründung herangezogen werden, um Plansätze des Regionalplans Südlicher Oberrhein auszulegen. Im Wesentlichen sind die städtebaulichen Verhältnisse maßgebend, um eine Einzelhandelsagglomeration zu beschreiben. Aufgrund der hier konkret vorliegenden städtebaulichen Situation sind - auch bei der in der Planung vorgesehenen Entfernung der Eingänge - betriebliche, sortiments-spezifische und marktbezogene Verknüpfungen zu erwarten.
- Die Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.4.8 Regionalplan wird in der Abwägung falsch ausgelegt. Es ist richtig, dass ein räumlicher Bezug regelmäßig dann besteht, wenn die einzelnen Betriebe in einem Gebäude untergebracht sind. Es ist jedoch falsch daraus zu schließen, dass bei zwei getrennten Gebäuden automatisch keine Agglomeration besteht. Laut Begründung zu Plansatz 2.4.4.8 Regionalplan entsteht eine Einzelhandelsagglomeration, wenn zu einem Einzelhandelsbetrieb ein neuer Einzelhandelsbetrieb - räumlich nahe beieinander liegend - hinzutritt. Da dies genau dem vorliegenden Planfall entspricht, ist hier von einer Einzelhandelsagglomeration auszugehen.

Die Annahme, man gehe davon aus, dass eine Agglomeration deshalb nicht vorliege, weil die Märkte in getrennten Gebäuden untergebracht sind, trifft nicht zu. Eine solches Verständnis ließe sich mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs nicht vereinbaren. Dessen ist man sich bewusst. Allerdings wird man eine Agglomeration nur annehmen können, wenn sich anhand objektiver Umstände der Schluss ziehen lässt, dass die „räumlich nahe beieinanderliegenden Betriebe“ ähnliche Wirkungen zeigen, wie dies bei Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelbetrieben der Fall ist. Nur dann nämlich erscheint es gerechtfertigt zu sein, diese Betriebe ebenfalls als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen und sie als solches einer einheitlichen raumordnungsrechtlichen Bewertung zu unterziehen. Insofern wird mit dem Regionalverband davon ausgegangen, dass zwei, in getrennten Gebäuden untergebrachte Betriebe durchaus eine Agglomeration bilden können. So mögen der bereits vorhandene Drogeriemarkt und der gleichermaßen bereits existierende Lebensmittelsupermarkt als Agglomeration zu werten sein. Die räumlichen Zusammenhänge, die zwischen diesen Märkten bestehen, liegen hier aber gerade nicht vor, und

**Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben-
und Erschließungsplan für das Gebiet
„Keramikareal II“**

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen
Bauvorschriften zum Bebauungsplan
in der Fassung vom 2022-02-10

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

- Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten zu errichten (siehe Plansatz 2.4.4.5 (Z) Regionalplan). Die Lage des geplanten Aldi-Markts lässt den direkten Zusammenhang zu Wohnbebauung vermissen. Es handelt sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, der das Integrationsgebot verletzt. Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.

Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ist jedoch nur in den entsprechenden Vorranggebieten zulässig (siehe Plansatz 2.4.4.6 (Z) Regionalplan). Wenn großflächige Einzelhandelsmärkte für die Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind, besteht eine Ausnahme.

Laut GMA-Auswirkungsanalyse (Stand 25.06.2021, S. 24) verfügt Zell a.H. jedoch über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsegment.

- Beeinträchtungsverbot

Die GMA-Auswirkungsanalyse prognostiziert Umsatzumverteilungen von 22% innerhalb der Stadt Zell.

Wenn man die Marktstandorte, die der Nahversorgung dienen, einzeln betrachten würde, sind noch höhere Umsatzumverteilungen zu erwarten. Folglich würde durch den geplanten Aldi-Markt die Nahversorgung innerhalb der Stadt Zell erheblich beeinträchtigt werden.

Aber auch außerhalb der Stadt Zell ist eine Verletzung des Beeinträchtungsverbots zu erwarten.

zwar weder in quantitativer Hinsicht im Hinblick auf die Entfernung (nur 80 m) noch in qualitativer Hinsicht im Hinblick auf die Lage der Parkplätze zueinander (unmittelbare Anbindung über eigenen Verbindungsweg).

Das Vorhaben ist in Ermangelung eines Einzelhandelsgroßprojekts nicht an dem Regionalplan zu messen.

**Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben-
und Erschließungsplan für das Gebiet
„Keramikareal II“**

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen
Bauvorschriften zum Bebauungsplan
in der Fassung vom 2022-02-10

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Laut GMA-Auswirkungsanalyse (Stand 25.06.2021, S. 23) werden für das Teil-Untzentrum Biberach sowie für Nordrach und Oberharmersbach Umsatzumverteilungen von 7% prognostiziert. Bei Betrachtung einzelner nahversorgungsrelevanter Märkte sind insbesondere im Teil-Untzentrum Biberach Umsatzumverteilungen von deutlich über 10% zu erwarten. Bei dieser Größenordnung der betriebswirtschaftlichen Auswirkungen sind Geschäftsaufgaben wahrscheinlich. Folglich ist die Nahversorgung Biberachs und Oberharmersbachs durch die vorgesehene Einzelhandelsentwicklung in Zell gefährdet.

Die von der GMA berechneten Umsatzumverteilungen beruhen auf einer für Aldi-Märkte unterdurchschnittlichen Flächenleistung.

Der Regionalverband hält eine Angleichung der Flächenleistung auf das Aldi-Niveau für erforderlich. Bereits durch diese unterdurchschnittliche Flächenleistung sind jedoch Beeinträchtigungen der Nahversorgung innerhalb und außerhalb der Stadt Zell zu erwarten.

- Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei sind die durch die Raumordnung den Gemeinden zugewiesenen Funktionen sowie die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung. Aufgrund der vorliegenden GMA-Auswirkungsanalyse ist eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden zu erwarten.

Hierbei ist nicht von Belang, ob es sich um einen großflächigen oder nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt handelt.

- Flächennutzungsplan

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der FNP zu ändern. Ein großer Teil (etwa die Hälfte) des

Diese Behauptung lässt sich nicht nachvollziehen. Die GMA prognostiziert Umsatzumverteilungen zu anderen Gemeinden von insgesamt weit weniger als 10 Prozent. Insofern sind negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden nicht zu besorgen.

Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Keramikareal II“

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2022-02-10

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

<p>geplanten gewerblichen Bauvorhabens liegt auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage.</p> <p>Hinzu kommt, dass bereits für den benachbarten Bebauungsplan Keramikareal I der Flächennutzungsplan hätte geändert werden müssen, was bisher nicht geschehen ist. Hierdurch verdeutlicht sich umso mehr, dass die Grünflächen-/Sportgeländeplanung durch die Einzelhandelsentwicklung (Aldi und Drogeriemarkt) nicht mehr umgesetzt werden kann. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird negiert und der FNP kann bezüglich der Sportflächen seiner Steuerungsfunktion nicht mehr gerecht werden. Folglich wird das Entwicklungsgebot verletzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fazit <p>Aus regionalplanerischer Sicht hat der Bebauungsplan große Mängel und verletzt Ziele der Raumordnung. Nach § 4 Abs. 1 ROG müssen die Ziele der Raumordnung beachtet werden und nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Es wird auch auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg vom 25.01.2022 verwiesen, das die Rechtssicherheit des Bebauungsplans in Frage stellt.</p>	
<p>24. Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG Schreiben vom 04.01.2022 per Mail</p>	
<p>In der Begründung Abschnitt 2.12.4 Elektrizität werden die Belange des Überlandwerks Mittelbaden näher erläutert.</p> <p>Demnach hat das Überlandwerk sonst keine weiteren Anregungen und Einwände vorzubringen, bittet jedoch, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Verfahrens wird nun mit dem Satzungsbeschluss beendet.</p>