



1. Änderung des Bebauungsplans "Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper I)", Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper I)“, Pliezhausen, sind am 24.10.2003 in Kraft getreten. Sie bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung eines wesentlichen Teils des eingeschränkten Gewerbegebiets im Übergang zwischen dem Wohngebiet „Baumsatz“ und dem Gewerbegebiet östlich der Kreisstraße 6756.

Dem Erlass des Bebauungsplans vorausgegangen waren intensive und teils kontroverse Diskussionen über die Wiederansiedlung eines Discountmarktes in Pliezhausen, die veranlasst worden waren durch die Schließung des Lebensmitteldiscounters um die Jahrtausendwende, der bis dahin in der Rosenstraße im Ortskern Pliezhausens von der Firma Penny betrieben worden war. Lange Zeit war von der Gemeinde Pliezhausen zum Schutz der bestehenden Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote im Ortskern jedwede diesbezügliche Entwicklung außerhalb hiervon abgelehnt und abgewehrt worden, da der Ortskern in jahrzehntelangem intensiven Bemühen im Rahmen der Ortskernsanierung und -entwicklung zu einem attraktiven, ansprechenden und städtebaulich hochwertigen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit vielfältigen Angeboten entwickelt werden konnte.

Bedingt durch den Wegfall des Discount-Angebots in Pliezhausen einerseits bei gleichzeitiger Entwicklung von hochwertigen Einzelhandelsstandorten mit entsprechenden Angeboten in den Nachbargemeinden Kirchentellinsfurt und Neckartenzlingen andererseits, ließ sich eine Umorientierung der Pliezhäuser Bevölkerung beim Einkauf auch von Lebensmitteln verzeichnen: es wurden vermehrt die Standorte in den Nachbargemeinden aufgesucht, die bereits damals in der Angebotsvielfalt, in den Flächengrößen und den Parkierungsmöglichkeiten optimierte Bedingungen aufwiesen und damit bereits damals den sich wandelnden Gegebenheiten im Einzelhandel und dem veränderten Verbraucherverhalten Rechnung trugen. Als auch in der Gemeinde Walddorfhäslach konkrete Überlegungen angestellt wurden, im seinerzeitigen Neubaugebiet „Bullenbank“

einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, verstärkte sich die Befürchtung, die Kaufkraftabflüsse, die bereits in einem nicht mehr zu vernachlässigenden Umfang zu verzeichnen waren, könnten hierdurch noch einmal verstärkt werden. Zu besorgen war, dass insbesondere die Bevölkerung der auf der Höhe gelegenen Ortsteile nicht mehr in Pliezhausen selbst einkaufen werden, sondern in den Nachbargemeinden, und dass infolgedessen auch der im Ortskern aktive Vollsortimenter in Mitleidenschaft gezogen wird, da es gerade an den Standorten Kirchentellinsfurt und Neckartenzlingen mit Blick darauf vermehrt zu Verbundeinkäufen kam, dass dort nicht nur Lebensmitteldiscounter, sondern auch vollsortimentierte Supermärkte ansässig sind.

In dem Bestreben, die mehr und mehr in die Nachbargemeinden abgewanderte Kaufkraft wieder in der Gemeinde Pliezhausen zu binden und die dortige Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten, intensivierte die Gemeinde im Jahr 2003 ihre Überlegungen, zur Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten im Gemeindegebiet ihrerseits zusätzlich einen sog. Hard-Discounter anzusiedeln. Da mit dem EDEKA-Markt in dem Ortskern in der Tallage bereits ein Lebensmittelmarkt vorhanden war, sah man hierfür einen Standort im Ortsteil Baumsatz vor, um gemeindegebietsübergreifend eine wohnortnahe Versorgung der Pliezhäuser zu erreichen. Auf Basis einer Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) und nach einem intensiven Auswahlprozess wurde als Standort für den Discounter das Plangebiet dieses Änderungsbebauungsplans identifiziert und der Gemeinderat beschloss, diese Fläche an die Firma ALDI zu veräußern und die Bebauung mit einem Hard-Discounter zuzulassen. Damit sollte nicht nur die Nahversorgung im Bereich Baumsatz verbessert werden, sondern gleichermaßen auch in Gniebel und Dörnach. Zudem wurde die Ansiedlung des ALDI-Markts als Ergänzung und Vervollständigung des Einkaufsangebots in Pliezhausen angesehen. Man zielte darauf ab, mit dem EDEKA-Markt in der Tallage und dem ALDI-Markt in der Höhenlage die Versorgungssituation in der Gemeinde Pliezhausen gleichermaßen in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht zu verbessern und ging davon aus, der Bevölkerung damit ein umfassendes Lebensmittelangebot zu bieten, das es nicht mehr notwendig werden lässt, hierfür die Standorte in den Nachbargemeinden aufzusuchen. Bezüglich der Versorgungssituation im Ortskern waren seinerzeit keine negativen Auswirkungen erwartet worden. Dies auch deshalb, weil die Firma ALDI neben dem Kaufpreis für das Baugrundstück seinerzeit einen namhaften Infrastrukturbeitrag im oberen sechststelligen Bereich geleistet hatte, mit dem die Verbesserung der Parksituation in der Ortsmitte durch den Bau des Parkdecks sowie der Bau des Kreisverkehrs an der Kreisstraße 6756 / Jusistraße und Daimlerstraße mitfinanziert wurden, mithin eine Maßnahme, die sehr wesentlich der Stärkung des Ortskerns und der dortigen Einkaufsinfrastruktur gedient hatte und unverändert dient und dabei insbesondere dem EDEKA-Markt zugutekommt. In der Nachschau lässt sich diese Prognose als zutreffend bewerten. Insbesondere der EDEKA-Markt (seinerzeit noch unter dem Vorbetreiber) hat auch aufgrund seines deutlich umfassenderen Sortiments und der wesentlich größeren Angebotstiefe keine Nachteile erfahren.

Um für die Ansiedlung des ALDI-Marktes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde von der Gemeinde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper I)“ aufgestellt. Der Bebauungsplan regelt bezüglich der Art der baulichen Nutzung für das 6.074 m² große Plangebiet dieses Änderungsbebauungsplans, dass abweichend von § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO nur ein Einzelhandelsbetrieb mit begrenztem Warenangebot (Hard-Discounter mit 700 bis 900 Artikeln) zulässig ist. Ferner begrenzt der Bebauungsplan die Verkaufsfläche auf 750 m² und die Geschossfläche auf 1.200 m².

Auf Grundlage dieses Bebauungsplans wurde der Neubau der ALDI-Filiale mit einer Verkaufsfläche von 671,75 m² und einer Gesamtnutzfläche von 1.099,72 m² sowie 111 Stellplätzen am 13.11.2003 baurechtlich genehmigt. Am 29.04.2004 eröffnete ALDI seine bestehende Filiale am Standort Jusistraße 1 auf der Hochfläche im Baumsatz. Am 08.09.2010 wurden eine geringfügige Erweiterung sowie der Anbau eines Backvorbereitungsraums genehmigt. Die Verkaufsfläche beträgt seither 799,85 m², die Gesamtnutzfläche (=Geschossfläche) 1.283,82 m². Die Erhöhung der Verkaufsfläche wurde mit Zustimmung der Gemeinde und der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Tübingen vom Landratsamt Reutlingen als zuständiger unterer Baurechtsbehörde befreit, ebenso die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche. Die Überschreitung der Verkaufsfläche konnte zugelassen werden, da nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zwischenzeitlich die Grenze zur Großflächigkeit von 700 m² auf 800 m² angehoben wurde. Die Anzahl der Stellplätze wurde in diesem Zuge auf 105 reduziert. Die heutige Artikelanzahl liegt laut ALDI bei ca. 1.500 Basisartikeln zzgl. Aktionsartikeln.

In Ansehung dieser Sortimentserweiterung und in Ansehung dessen, dass sich die Verhältnisse im Einzelhandel in den letzten knapp 20 Jahren auch allgemein abermals geändert haben, strebt ALDI an, ihre Pliezhäuser Filiale nochmals zu erweitern; dies insbesondere, um den veränderten (gestiegenen) Kundenansprüchen auf mehr Fläche begegnen und so ein zeitgemäßes Warenangebot in ansprechender Präsentation darbieten zu können. Es soll mehr Platz für das Einkaufen (breitere Gänge, niedrigere Regale) generiert und eine hochwertigere und ansprechendere Warenpräsentation ermöglicht werden. Bereits im Jahr 2017 hatte ALDI im Zusammenhang mit der flächendeckenden Modernisierung ihrer Filialen den Wunsch geäußert, auch die Pliezhäuser Filiale baulich erweitern zu können. Vorgesehen sind konkret die Erweiterung des Gebäudes um 4,60 m und der Anbau eines Pfandraums sowie die Umgestaltung des Ein- und Ausgangsbereichs. ALDI strebt hiermit eine weitere Aufwertung der Filiale und eine Stärkung des Standorts an, wie sie bspw. in Neckartenzlingen bereits umgesetzt wurde. Aus Sicht der Gemeinde ist das Vorhaben zu begrüßen, da nach wie vor viele Kunden in die Agglomeration nach Neckartenzlingen abwandern und dort dann auch ihre vollständigen Einkäufe erledigen (so z.B. beim dortigen Vollsortimenter REWE). Es fließt damit im Ergebnis nicht nur Kaufkraft im Discount-Segment ab, sondern auch vom EDEKA-Markt als Vollsortimenter und Ankergeschäft im Pliezhäuser Ortskern. Die Maßnahme dient aus Sicht der Gemeinde damit nicht

nur der Stärkung des ALDI-Filialstandorts, sondern auch des Ortskerns Pliezhausen und des Einkaufsstandorts Pliezhausen insgesamt. Durch diese Erweiterung würde der ALDI-Markt eine Geschossfläche von knapp 1.700 m² bei einer Verkaufsfläche von knapp 1.100 m² erhalten. Sie ist Gegenstand eines Bauantrags, der derzeit beim Landratsamt Reutlingen anhängig ist.

Das Erweiterungsvorhaben steht mit drei Festsetzungen des Bebauungsplans, wie er derzeit gilt, in Widerspruch:

- Gemäß Ziffer 1.1.1 der textlichen Festsetzungen ist in dem Plangebiet nur ein Einzelhandelsbetrieb mit begrenztem Warensortiment zulässig.
- Gemäß Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen, ist die maximale Verkaufsfläche auf 750 m² und die maximale Geschossfläche auf 1.200 m² beschränkt.
- Das Vorhaben verstößt darüber hinaus gegen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Baugrenze, da der erweiterte ALDI-Markt nach dem eingereichten Baugesuch in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen hineinragt.

Das Landratsamt Reutlingen als zuständige untere Baurechtsbehörde hat angekündigt, auf diese drei Bebauungsplanbestimmungen gestützt, den Bauantrag der ALDI Aichtal GmbH & Co. KG ablehnen zu wollen. Ungeachtet dessen, dass jedenfalls die Ziffern 1.1.1 und 2.2 der textlichen Festsetzungen durch die tatsächlichen Gegebenheiten überholt wurden, da der ALDI-Markt (jeweils in baurechtlich genehmigter Weise) ein breiteres Warensortiment als festgesetzt führt und über größere Flächengrößen als festgesetzt verfügt, hält die Gemeinde sowohl an diesen Festsetzungen als auch an der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche, die sich an der seinerzeit von ALDI geplanten Gebäudekubatur des Marktes orientierte, auch in der Sache nicht mehr fest. Dies darum nicht, weil sich das Plangebiet dieses Änderungsbebauungsplans neben dem Ortskern als Nahversorgungsstandort für die Ortsteile Baumsatz, Gniebel und Dörnach etabliert hat. Es hat sich gezeigt, dass die Restriktionen zum Schutz des Ortskerns nicht (mehr) geboten sind, sondern dass das Nebeneinander von Vollsortimenter im Ortskern und Discounter in Baumsatz funktioniert, wie dies in dem Bebauungsplan von Anfang an angelegt war. Es soll deshalb sichergestellt werden, dass an dem Standort auch unter den heutigen Gegebenheiten im Einzelhandel nachhaltig die Nahversorgung aufrechterhalten bleibt. Hierfür ist eine bauliche Erweiterung des Marktes zu ermöglichen. Im Übrigen bestehen rechtliche Bedenken an der Rechtmäßigkeit der Ziffern 1.1.1 und 2.2 der textlichen Festsetzungen. Um die geänderte städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde umzusetzen und die Bedenken an der Rechtmäßigkeit der Festsetzungen zu beseitigen, sind die Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im Rahmen einer erforderlichen Bebauungsplanänderung aufzuheben und zu beseitigen. Die Festsetzungen sind durch wirksame Festsetzungen, die die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde wiedergeben, zu ersetzen (Nutzungskatalog nach § 8 BauNVO, beschränkt auf den Störungsgrad eines Mischgebiets). Dies gebietet § 1 Absatz 3 S. 1 BauGB, wonach die Gemeinde verpflichtet ist, Bauleitpläne aufzustellen (und zu ändern), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Insofern bedingen der Umstand, dass die Ziffern 1.1.1 und 2.2 der textlichen Festsetzungen nicht mehr den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entsprechen und damit nicht mehr städtebaulich gerechtfertigt sind, und die Bedenken an der

Rechtmäßigkeit dieser Festsetzungen die ersatzlose Aufhebung dieser Festsetzungen. Zur Rechtmäßigkeit der Festsetzungen ist festzuhalten:

a) Festsetzung Ziff. 1.1.1

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine solche Feinsteuerung setzt jedoch voraus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies ist hier bei dem Plangebiet A indessen nicht der Fall. So werden dort gemäß Ziff. 1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen alle nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein und gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen mit Ausnahme eines näher bezeichneten Einzelhandelsbetriebs. Damit wird das Nutzungsspektrum derart eingeschränkt, dass sich die Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 BauNVO in dem Plangebiet A nicht mehr niederschlägt.

b) Festsetzung Ziff. 2.2

Entsprechendes gilt für die Festsetzung in Ziff. 2.2 (Begrenzung der Verkaufs- und der Geschossfläche). Die Vorschriften in §§ 16ff. BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung sehen eine derartige Verkaufs- bzw. Geschossflächenbegrenzung nicht vor. Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass eine im Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist (BVerwG, Urteil vom 3. 4. 2008 - 4 CN 3/07).

c) Teilunwirksamkeit des Bebauungsplans

Die Unwirksamkeit dieser Festsetzungen führt nicht zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans. Die Unwirksamkeit eines Teils eines Bebauungsplans hat dann nicht die Gesamtunwirksamkeit zur Folge, wenn die restlichen Festsetzungen auch ohne den ungültigen Teil noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB bewirken können und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.2007 - 4 BN 44.07 - juris Rn. 3). Diese Voraussetzungen liegen angesichts der bereits erteilten Befreiungen und den Bestrebungen der Gemeinde, die Erweiterung des Aldi-Marktes zu ermöglichen, vor.

Die Festsetzungen sind deshalb in Ermangelung einer sie deckenden städtebaulichen Zielsetzung und infolge ihrer Rechtswidrigkeit im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahrens ersatzlos aufzuheben. Es verbleibt bei der Ausweisung eines Gewerbegebiets, in dem nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören. In diesem Zuge kann und soll die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden,

denn die reine größerflächige Ausdehnung des Gebäudes als bislang ist vorliegend gerade auch unter Berücksichtigung des Verhältnisses der bisherigen Gebäudegröße zu der vorhandenen Grundstücksfläche sowie der Umgebungsbebauung städtebaulich unbedeutend und unbedenklich. Damit würde dann auch der Verstoß gegen die überbaubare Grundstücksfläche wegfallen, zu der eine Befreiung nach Auffassung des Landratsamts nicht möglich sein wird. Die Änderung soll auf diese drei Punkte beschränkt bleiben. Weitere Änderungsbedarfe bestehen nicht.

Es besteht aus Sicht der Gemeinde insbesondere nicht die Notwendigkeit, für das Plangebiet A das eingeschränkte Gewerbegebiet zusätzlich in ein Sondergebiet umzuwidmen. Die Notwendigkeit ergibt sich nicht mit Blick auf die geplante Vergrößerung der Geschossfläche des Marktes auf knapp 1.700 m² und der Vergrößerung der Verkaufsfläche auf knapp 1.100 m². Der Bebauungsplan soll zwar gerade dazu dienen, die Erweiterung des Marktes auf diese Flächengrößen zu ermöglichen. Dies wird aber bereits mit der Gewerbegebietsfestsetzung erreicht.

Insofern gilt:

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in bauplanungsrechtlicher Hinsicht richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Wesentliche Vorschrift ist § 11 Abs. 3 BauNVO:

§ 11 Sonstige Sondergebiete

(3)

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1 200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 m²

Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Die Grenze zur Großflächigkeit wurde vom Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 24.11.2005 auf 800 m² angehoben. Im städtebaulichen Zulässigkeitsregime ist daher ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig anzusehen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet, bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen. Unterhalb der Großflächigkeit sind Einzelhandelsbetriebe in Dorfgebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten allgemein zulässig, soweit nicht durch Bebauungsplanfestsetzungen entsprechende Beschränkungen vorgenommen wurden.

Ab einem Überschreiten der Grenze zur Großflächigkeit unterfällt ein Einzelhandelsvorhaben (auch bei einer Erweiterung) dem Regime nach § 11 Abs. 3 BauNVO, mit der Konsequenz, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch bei einer lediglich baulichen Erweiterung ohne Veränderung des Sortiments eine vollumfängliche Prüfung der Auswirkungen erfolgt. Dies bedeutet auch, dass in einem solchen Fall die möglicherweise bestehenden (vor Erreichen der Grenze zur Großflächigkeit nicht geprüften) Auswirkungen im Sinne einer Vorbelastung nicht außer Betracht blieben, sondern in die Zulässigkeitsprüfung vollumfänglich mit einbezogen werden müssen. Dabei greift ab einer Geschossfläche von 1.200 m² die gesetzliche Regelvermutung ein, die jedoch sowohl nach oben als auch nach unten widerlegbar ist.

Die Prüfung des Vorliegens dieser Voraussetzungen ist Sache der unteren Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren. ALDI hat aber im laufenden Baugenehmigungsverfahren aus Sicht der Gemeinde nachvollziehbar dargelegt und nachgewiesen, dass sich hier die Regelvermutung widerlegen lässt, und dass die Pliezhäuser ALDI-Filiale auch dann keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO entfalten wird, wenn sie auf knapp 1.100 m² Verkaufsfläche und auf knapp 1.700 m² Geschossfläche vergrößert wird. Deshalb hatte die Gemeinde auch ihr Einvernehmen zu den Erweiterungsvorhaben erteilt. Dabei hatte sich die Gemeinde insbesondere davon leiten lassen, dass es sich bei dem Plangebiet A um einen Nahversorgungsstandort handelt, den es langfristig zu sichern gilt.

In Ansehung dessen ging und geht die Gemeinde Pliezhausen davon aus, dass der erweiterte ALDI-Markt auch in Ansehung dessen, dass er im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO großflächig ist und die Regelvermutung von Satz 3 dieser Vorschrift auslöst, nicht unter das Sonderregime des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, sondern in dem

Gewerbegebiet als Gewerbebetrieb aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig ist, sodass die Ausweisung eines Sondergebiets entbehrlich ist.

Fällt der ALDI-Markt mit knapp 1.100 m² Verkaufsfläche und knapp 1.700 m² Geschossfläche als Nahversorger nicht in den Anwendungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO, so handelt es sich bei ihm auch mit diesen Flächengrößen nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des für die Gemeinde Pliezhausen einschlägigen Regionalplans Neckar-Alb 2013, dies mit der Folge, dass der erweiterte ALDI-Markt an den dort niedergelegten Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht zu messen ist, mithin weder an dem Konzentrationsgebot und dem Integrationsgebot noch an dem Beeinträchtigungsverbot und dem Kongruenzgebot.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsdeckblatt 1 zum zeichnerischen Teil vom 06.12.2022 dargestellt.

3. Verfahren nach § 13 BauGB („vereinfachtes Verfahren“)

Für die Änderung des Bebauungsplans wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da der Wegfall der unwirksamen Festsetzungen lediglich klarstellende Funktion hat und durch die Erweiterung der Baugrenze die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn die Änderung – also die Änderung von Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bauleitplans – oder die Ergänzung – also das Hinzutreten weiterer Darstellungen bzw. Festsetzungen ohne Veränderung des Bisherigen – das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Durch den Wegfall der planungsrechtlichen Festsetzungen C. Ziff. 1.1.1 und 2.2. können die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, da diese auf Grund der Unwirksamkeit bereits kein Konzept einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung darstellen und eine Änderung insofern nur klarstellende Funktion hat.

Eine Veränderung der Baugrenze im geplanten Umfang stellt den typischen Beispielsfall für die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB dar. Eine geringfügige Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und des Maßes der baulichen Nutzung berührt die Grundzüge der Planung nicht.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften im Ergebnis nicht berührt. Sie ist unter Betrachtung der städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet vergleichsweise geringfügig. Es sind

ferner städtebaulich keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans sprechen. Im Ergebnis kann also die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Vorliegend wird hiervon Gebrauch gemacht.

4. Belange des Artenschutzes

Der Gemeinde liegen keine Angaben über das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten vor. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass durch Abbruch- oder Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Belange (§ 44 BNatSchG) betroffen sind. Da die artenschutzrechtlichen Verbote unmittelbar gelten, weist die untere Naturschutzbehörde auf diese Problematik hin. Bei konkreten Bauabsichten sind bei Bedarf rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Rodung von Bäumen / Gehölzen sollte aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Vegetationszeit, also im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar, erfolgen.

Grundsätzlich ist bei Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Zwar gelten die artenschutzrechtlichen Vorgaben der Naturschutzgesetze immer und uneingeschränkt, aber eben auch unmittelbar gegenüber jedermann und richten sich nicht zuvorderst an den Planungsträger. Vielfach werden durch die Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB baurechtliche Zulässigkeitsmaßstäbe nur geringfügig verändert, dies ist bereits in der tatbestandlichen Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens normiert, nämlich dass die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt sein dürfen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen oftmals neues Baurecht geschaffen (z.B. durch die Aufhebung von Bauverboten) und somit eine Nachverdichtung ermöglicht. Somit können grundsätzlich durch die mit der Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben auch artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Gleichwohl wird von diesen Baumöglichkeiten in aller Regel nicht unmittelbar sofort, sondern oft erst nach langer Zeit Gebrauch gemacht. Die zeitliche Spanne zwischen Änderung / Schaffung des Planungsrechts und der Realisierung von Bauvorhaben ist im Einzelfall häufig nicht absehbar. Insofern ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch einen Fachplaner zum Zeitpunkt der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht zielführend, da die hierdurch gewonnenen Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Realisierung eines Bauvorhabens durchaus bereits wieder überholt sein können. Vorliegend ist gleichwohl von einer zeitnahen Inanspruchnahme des erweiterten Baurechts auszugehen, weshalb die Bauherrschaft auf die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen wird. Das entsprechende Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde ist überdies dem Textteil als Anlage 1 beigelegt.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 20.12.2022 zugrunde.

Pliezhausen, den 21.12.2022

gez.

Christof Dold
Bürgermeister