Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Datum 19.06.2024
Name Dr. Nina Rohrberg-Braun
Durchwahl 0711 904-12114
Aktenzeichen RPS21-2434-28/3/4
(Bitte bei Antwort angeben)

LKP
Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen

Versand erfolgt nur per E-Mail an
fhampel@lkp-ingenieure.de

Bebauungsplan Sondergebiet Lachenfälle, Iggingen
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 16.04.2024; Ihr Zeichen IG24001-651765/.1/.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

**Raumordnung**
Mit der vorgelegten Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes von 1.340 m² auf 1.600 m² Verkaufsfläche zzgl. eines Backshops mit Café mit 50 m² Verkaufsfläche geschaffen werden. Hierzu ist die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich.

Da es sich bei der Planung um ein iSd § 11 Abs. 3 BauNVO sog. großflächiges Einzelhandelsgroßprojekt handelt, sind die hierzu bestehenden Regelungen des Landesentwicklungsplans 2002 (im Folgenden LEP) und des Regionalplans Ostwürttemberg zu beachten, welche als Ziele der Raumordnung fungieren. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). In diesem Zusammenhang weisen wir darauf

hin, dass sich der Regionalplan Ostwürttemberg 2035 derzeit in der Fortschreibung befindet.

Den Unterlagen ist eine Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 18.12.2023 zu den möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsbetriebs beigefügt.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde plausibel hergeleitet, dass die Planung in dem nun vorgelegten Umfang raumverträglich ist und das Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.

Mit Blick auf das Konzentrationsgebot nach Plansatz 3.3.7 S. 2 (Z) LEP kann die Erweiterung mitgetragen werden, da es sich um eine verhältnismäßig geringe Verkaufsflächenerweiterung handelt und keine Sortimentsvergrößerung bezweckt ist, sondern der Markt vielmehr zukunftsfähig aufgestellt werden und die wohnortnahe Versorgung weiterhin gewährleisten soll. Insoweit ist die Erweiterung des Marktes zur Sicherung der Grundversorgung geboten.

Insbesondere mit Blick auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots begrüßen wir die Verringerung der Verkaufsfläche von den ursprünglich geplanten 1.800 m² auf nun 1.600 m² zzgl. einer Bäckerei mit 50 m² Verkaufsfläche. Denn hierdurch kann sichergestellt werden, dass die Vorgaben des nach Plansatz 3.3.7.1 S. 2 (Z) LEP und Plansatz 3.3.7.2 S. 1 (Z) LEP normierten Beeinträchtigungsverbots eingehalten werden. Nach Plansatz 3.3.7.1 S. 2 (Z) LEP darf die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Nach Plansatz 3.3.7.2 S. 1 (Z) LEP dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Nach den Ausführungen der Auswirkungsanalyse liegen bei der empfohlenen und hier zugrunde gelegten Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.600 m² die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Wettbewerbern unter dem Schwellenwert von 10%.

Die Planung verletzt allerdings das **Integrationsgebot** nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) LEP, da das Plangebiet nicht in einer städtebaulich integrierten Lage liegt. Gleiches folgt aus dem Entwurf von Plansatz 2.4.10.5 Abs. 1 (N) Regionalplan Ostwürttemberg 2023. Daher bestehen derzeit **Bedenken** gegen die Planung.

Nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 und 3 LEP sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage. Aus der genannten Ausnahmeregelung in Satz 3 folgt im Umkehrschluss, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Warensortimenten allein an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen und gerade nicht in einer städtebaulichen Randlage (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.07.2012 - 3 S 351/11).

Unter einem städtebaulich integrierten Standort ist im Wesentlichen ein Standort zu verstehen, der in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einem den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr liegt. Mit dem Integrationsgebot wird insofern an bestimmte siedlungsstrukturelle Gegebenheiten angeknüpft (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.11.2013 – 3 S 3356/11).

Der geplante Standort erfüllt diese Voraussetzungen nicht. Das Vorhaben ist weder baulich noch funktional in die vorhandene städtebauliche Struktur integriert. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, sodass eine Zuordnung zum Ortszentrum nicht vorhanden ist. Es handelt sich bei dem Standort um eine Gewerbegebietslage; Wohnbebauung grenzt nicht unmittelbar an den Markt an.

Damit verstößt das Vorhaben derzeit aufgrund seiner Lage gegen das Integrationsgebot nach PS 3.3.7.2 (Z) S. 2 LEP.

Zur Überwindung des Zielkonfliktes ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG erforderlich. Das Zielabweichungsverfahren wird durch das Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 21, Raumordnung – durchgeführt. Das Zielabweichungsverfahren befindet sich derzeit in der Vorabstimmung. Wir bitten Sie daher, sich im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung zur weiteren Verfahrensabstimmung mit uns in Verbindung zu setzen.

Mit Blick auf den Planteil weisen wir darauf hin, dass die Zweckbestimmung (großflächiger Einzelhandel) des Sondergebiets bislang nicht erkennbar ist und ergänzt werden sollte.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen verweisen wir auch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wonach nur eine vorhabenbezogene und keine gebietsbezogene Kontingentierung der Einzelhandelsnutzungen zulässig ist. Daher kann keine zahlenmäßige Beschränkung der Zulässigkeit auf „einen Lebensmittelmarkt“ in dem Sondergebiet vorgenommen werden. Hierfür steht keine Rechtsgrundlage zur Verfügung (vgl. hierzu BVerwG v. 17.10.2019, Az. 4 CN 8/18 m.w.N., BayVGH, Urt. v. 03.03.2020, Az. 15 B 20.2075). Mit Blick auf die ergangenen Entscheidungen wird zur Rechtssicherheit empfohlen die Festsetzung dahingehend zu ändern, dass eine zahlenmäßige Beschränkung nicht stattfindet, sondern eine Beschränkung über die Festsetzung von Baufenstern sowie Mindest- und Maximalverkaufsflächen vorgenommen wird. Dadurch kann ebenfalls sichergestellt werden, dass in dem jeweiligen Sondergebiet nur ein Einzelhandelsbetrieb errichtet werden kann.

Weiter empfehlen wir zur Rechtssicherheit die Definition der Verkaufsfläche an der Rechtsprechung, z.B. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04, zu orientieren.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des Flächennutzungsplans zeitnah betrieben wird. Dies auch mit Blick auf das erforderliche Zielabweichungsverfahren. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.

Des Weiteren weisen wir noch auf den Bundesraumordnungsplan für Hochwasser und dessen erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.

**Mobilität, Verkehr, Straßen**

Die Gemeinde Iggingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Die Erschließung des Plangebiets soll weiterhin über die L 1075 und die Osterwiesenstraßen erfolgen. Änderungen im Bereich der bestehenden Zufahrt bzw. der Landesstraße sind nicht vorgesehen.

Durch den Bau der geplanten Erweiterungen wird sich das Verkehrsaufkommen vermutlich erhöhen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost geht davon aus, dass die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes weiterhin gewährleistet werden kann.

Da keine weiteren Belange der Abteilung 4 von dem Bauvorhaben betroffen sind, kann dem o. g. Bebauungsplan von unserer Seite zugestimmt werden.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:
Herr Karsten Grothe, Telefon 0711/904-14242, E-Mail Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de

**Anmerkung**
Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.

**Hinweis:**
Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **11.03.2021** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Dr. Nina Rohrberg-Braun