

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
1	Bürgereinwand 1 vertreten durch einen Rechtsanwalt 23.12.2024	<p>Wie Sie wissen, vertreten wir [REDACTED] Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. 1213 [REDACTED] in Herrieden.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandantin werden gegen den zweiten Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ folgende</p> <p style="text-align: center;">Einwendungen</p> <p>vorgebracht:</p> <p style="text-align: center;">I. Vorhabenbezogener Bebauungsplan</p> <p>Die ursprünglich als Angebotsbebauungsplan gedachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ wird nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB fortgeführt. Der Bebauungsplanentwurf erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB nicht.</p> <p>1. Nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird nicht allgemein irgendeine Bebauung des Plangebiets, sondern die Errichtung eines oder mehrerer konkreter Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB geregelt. Während im Bebauungsplan angegeben wird, was gebaut werden darf (Rechtsrahmen des Zulässigen), regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan, was innerhalb der Fristen des Durchführungsvertrags gebaut werden muss (BayVGH, B. v. 31.08.2018 – 15 ZB 17.1003 –, juris Rn. 21). Da sich die Verpflichtung aus dem Durchführungsvertrag auf das Vorhaben be-</p>	<p style="text-align: center;">I. Vorhabenbezogener Bebauungsplan</p>

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 “Bürgerfeld” – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>zieht, muss dieses im Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen wesentlichen städtebaulich relevanten Parametern textlich und zeichnerisch so konkret gefasst werden, dass eine Umsetzung der Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers eindeutig feststellbar ist. Zu konkretisieren ist daher nicht nur die Art der baulichen Nutzung, sondern auch das Maß der baulichen Nutzung. Die Kubatur des Vorhabens muss in ihrem wesentlichen Umfang festgelegt sein (BVerwG, B. v. 02.05.2018 – 4 BN 7/18, juris 1. Ls B. v.05.03.2019 – 4 BN 18/18 –, juris Rn. 9). Dazu gehört auch die Situierung des Vorhabens im Plangebiet (BayVG, U. v. 20.04.2011 – 15 N 10.1320 –, juris Rn. 88; Bank, in: Brügelmann, BauGB, Stand: Juli 2024, § 12 Rn. 27a). Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sind gegenüber der ansonsten generellen Baugebietsfestsetzung deutlicher zu präzisieren (Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, BauGB § 12 Rn. 17, m.w.N.).</p> <p>2. Diesen Anforderungen genügt der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.10.2024 nicht.</p> <p>a) Die räumliche Lage der drei geplanten Einzelhandelsbetriebe in den jeweiligen Sondergebieten ist nicht erkennbar. Der Bebauungsplan selbst setzt keine Baufenster fest.</p>	<p>2. Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan genügt den Anforderungen. Die Kubatur des Vorhabens ist zum einen in der Draufsicht im Plan dargestellt und zum anderen durch die textlichen Ergänzungen beschrieben. Es sind die Nutzung, die Grundfläche, die Mindesthöhe sowie die Geschossigkeit festgelegt, was die wesentlich städtebaulich relevanten Parameter definiert.</p> <p>a) Der Bebauungsplan setzt ein Baufenster mittels Baugrenzen fest. Innerhalb des Baufensters werden die einzelnen Sondergebietsteile abgegrenzt.</p>

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>Die Einteilung der Nutzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan erweckt den Eindruck, dass es sich nicht um drei selbstständige Gebäude handelt, sondern um ein einheitliches Gebäude mit unterschiedlichen, aneinandergereihten Nutzungen. In diesem Fall liegt ein unzulässiges Einkaufszentrum nahe, da im Sondergebietsteil SO 2 das Einzelhandelsangebot um Dienstleistungen, Gastronomie und Einrichtungen des Gesundheitswesens ergänzt wird. Es gibt jedoch keine Anhaltspunkte, dass die planerische Konzeption der Stadt tatsächlich darauf abzielt, hier die planungsrechtliche Grundlage für ein Einkaufszentrum zu schaffen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan würde dem Bebauungsplan in unzulässiger Weise widersprechen (vgl. BVerwG, U. v. 18.09.2003 – 4 CN 3/02 –, Rn. 23).</p> <p>Geht man von einem einheitlichen Gebäude aus, ist zudem auf dem nördlichen Grundstück Flst.-Nr. 623 die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6 überschritten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan widerspricht dem Bebauungsplan auch insoweit in unzulässiger Weise.</p> <p>b) Für drei eigenständige Gebäude sprechen die unterschiedlichen Mindesthöhen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Allerdings bleibt die räumliche Lage der drei Gebäude in diesem Fall völlig offen. Es ist nicht ersichtlich, in welcher Anordnung die Gebäude zueinanderstehen, wie die Freiflächen zwischen den Gebäuden gestaltet sind und wo sich die Eingänge befinden. Der Betrachter des Vorhaben- und Erschließungsplans hat keinerlei Vorstellung, wie der neue Einzelhandelsstandort optisch ausgestaltet ist.</p> <p>c) Auch im Übrigen bleibt die Kubatur der Gebäude unklar. Die geplanten Gebäudehöhen sind nicht ersichtlich. Der Bebauungsplan selbst setzt unter Ziffer 3.2 eine maximale Wand-</p>	<p>Es sind drei eigenständige Gebäude mit jeweils separaten Zugängen dargestellt, die aneinanderggebaut werden sollen. Allein die zusammenhängende Gebäudestellung ist kein Anhaltspunkt für ein Einkaufszentrum.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan widerspricht den Festsetzungen nicht, da dieser kein Einkaufszentrum darstellt.</p> <p>Es handelt sich nicht um ein einheitliches Gebäude. Zudem ist nach Ziff. 4.2 der Begründung des Bebauungsplans die Verschmelzung der Grundstücke vorgesehen. Die Festsetzung der GRZ erfolgt daher grundstücksbezogen.</p> <p>b) Die räumliche Lage ist im Plan in der Draufsicht dargestellt und dadurch klar definiert. Dass die einzelnen Gebäude nicht über den Bereich der rückwärtigen Rampen, sondern über den östlich gelegenen Stellplatz für insgesamt 168 PKW erfolgt, geht hinreichend deutlich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan hervor.</p> <p>c) Eine weitergehende Konkretisierung der Höhen ist nicht erforderlich. Die Festlegung von Höchstmaßen ist nicht stets</p>

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>höhe von 14,0 m und eine maximale Firsthöhe von 15,0 m fest. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Mindesthöhe von 5,0 m für den Discounter und den Drogeriemarkt angegeben. Für den Vollsortimenter beträgt die angegebene Mindesthöhe 6,0 m.</p> <p>Es bleibt schon offen, ob sich die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Mindesthöhen auf die Wand- oder die Firsthöhe beziehen. Im Übrigen wird durch die Mindesthöhe das Vorhaben nicht hinreichend konkretisiert. Es wird eine breite Palette an denkbaren Gebäudeformen eröffnet. Es können Gebäude mit unterschiedlichsten Höhen zwischen 5,0 und 15,0 m errichtet werden. Zudem sind die geplanten Dachformen nicht erkennbar.</p> <p>d) Der Vorhaben- und Erschließungsplan lässt nicht erkennen, was es mit der „Fläche für Dienstleistung, Gastronomie, Einrichtungen des Gesundheitswesens“ auf sich hat. Es ist nicht ersichtlich, ob und ggf. wie diese Fläche in den Drogeriemarkt integriert ist bzw. ob es sich um ein eigenständiges Gebäude oder einen Gebäudeteil des Drogeriemarktes handelt. Weiter fehlt es an einer Angabe zur Flächengröße.</p> <p>Auch die geplante Nutzung auf dieser Fläche ist nicht erkennbar. Sollen Dienstleistung, Gastronomie und Einrichtungen des Gesundheitswesens kumulativ oder alternativ</p>	<p>ausreichend. Im Einzelfall kann auch die Festsetzung von Mindestmaßen erforderlich sein (vgl. BVerwG, Beschluss vom 02.05.018 – 4 BN 7/18, juris, Rn. 7). Diese Anforderungen erfüllt die Planung. Aufgrund der Zusammenfassung von Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in einer Urkunde sind die Höchst- und Mindestmaße des Vorhabens hinreichend konkretisiert. Eine bestimmte Zahl muss noch nicht genannt werden, da das Einzelgenehmigungsverfahren nicht im Detail vorweggenommen werden muss (vgl. Mitschang in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, § 12, Rn. 17).</p> <p>Die Kubatur eines Gebäudes wird im Wesentlichen durch das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Die Dachform spielt dabei allenfalls eine untergeordnete Rolle. Zur hinreichenden Konkretisierung der Kubatur musste daher keine Festlegung auf eine bestimmte Dachform erfolgen.</p> <p>d) Die Bezeichnung „Fläche“ macht deutlich, dass es sich nicht um ein eigenständiges Gebäude handelt. Das reicht für eine hinreichende Konkretisierung aus.</p> <p>Eine weitergehende Konkretisierung der Nutzungsart war nicht erforderlich. Bezogen auf die Art der baulichen Nutzung liegt es im Planungsermessen</p>

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>angeboten werden? Der Begriff der Dienstleistung ist zudem ein sehr weiter Begriff. Hier bedarf es einer Konkretisierung. Für die Einrichtungen des Gesundheitswesens gilt dies entsprechend, zumal hier ausdrücklich von mehreren Einrichtungen (Plural) die Rede ist.</p> <p>e) Letztlich ist auch die Größe der Verkaufsflächen nicht erkennbar. Der Bebauungsplan selbst gibt nur maximale Verkaufsflächenobergrenzen an. Diese müssen nicht vollständig ausgenutzt werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind Grundflächen, aber keine Verkaufsflächen für die Einzelhandelsbetriebe genannt. Die Größe der Verkaufsflächen bleibt danach unklar.</p> <p>3. Die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bürgerfeld“ verstößt gegen das Gebot der Normenklarheit bzw. der Identifizierbarkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. BayVGH, B. v. 31.08.2018 – 15 ZB 17.1003 –, juris Rn. 18). Zudem steht er im Widerspruch zum Bebauungsplan selbst. Die Bebauungsplanänderung ist in ihrer jetzigen Entwurfsfassung</p>	<p>der Gemeinde, ob sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Vorhaben so konkret festsetzt, dass bereits aus der Satzung eindeutig bestimmbar ist, welches Vorhaben der Vorhabenträger zu realisieren hat. Alternativ kann die Gemeinde die Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemein bestimmen, muss aber dann einen Hinweis im Bebauungsplan aufnehmen, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. Busse in: BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, § 12, Rn. 42c). Dieser Hinweis nach § 12a BauGB ist in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mitaufgenommen.</p> <p>e) Die genaue Größe der Verkaufsflächen muss ebenso wenig wie die genaue Gebäudehöhe feststehen. Der Bebauungsplan setzt Verkaufsflächenbeschränkungen fest, die in den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäuden eingehalten werden können. Eine Untergrenze braucht nicht festgesetzt werden. Im Übrigen ist schon aus wirtschaftlichen Erwägungen regelmäßig von einer annähernd vollständigen Ausnutzung der Verkaufsflächenobergrenzen auszugehen.</p> <p>3. Die Planurkunde des Bebauungsplans nimmt ausdrücklich Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.10.2024. Widersprüche ergeben sich nach den obigen Ausführungen nicht.</p>

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>unwirksam.</p> <p style="text-align: center;">II. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung</p> <p>Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bürgerfeld“ verstößt gegen die Ziele der Raumordnung.</p> <p>1. Mit Einwendungsschreiben vom 27.11.2023 haben wir dargelegt, dass der Bebauungsplanentwurf gegen das Integrationsgebot aus Plansatz Z 5.3.2 LEP Bayern sowie gegen die Verkaufsflächenbeschränkung in Plansatz Z 5.3.3 LEP Bayern verstößt.</p> <p>Ergänzend dazu wurde mit Schreiben vom 30.01.2024 die Auswirkungsanalyse der GMA zu den geplanten Einzelhandelsvorhaben vorgelegt. Die Auswirkungsanalyse bestätigt unsere Rechtsauffassung, dass der Bebauungsplan in seiner aktuellen Entwurfsfassung sowohl gegen das Integrationsgebot aus Z 5.3.2 LEP Bayern als auch gegen die Verkaufsflächenbeschränkung in Plansatz Z 5.3.3 LEP Bayern verstößt (Auswirkungsanalyse, S. 19 und S. 20 f.). Weiter kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass die geplanten Einzelhandelsvorhaben zu Umsatzumverteilungseffekten gegenüber Nachbarkommunen von über 20 % führen. Insbesondere die Gemeinde Aurach wird ihre Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen können (Auswirkungsanalyse, S. 28). Das widerspricht der regionalplanerischen Vorgabe in Nr. 5.3.2 des Regionalplans Region Westmittelfranken. Danach sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur noch ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.</p> <p>Zudem wird das Beeinträchtigungsverbot aus Z 5.3.3 LEP Bayern verletzt (Auswirkungsanalyse, S. 28).</p>	<p style="text-align: center;">II. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung</p> <p>Der Planung stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p>1. Bei dem Standort handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Das Vorhaben steht daher in Einklang mit dem Ziel „5.3.2 Lage in der Gemeinde“ des LEP. Hierzu hat die Stadt eine Standortbewertung der SK Standort & Kommune Beratungs GmbH eingeholt. Die integrierte Lage hat auch die Regierung von Oberfranken in ihrer Stellungnahme vom 16.11.2023 im Rahmen der Behördenbeteiligung festgestellt. Diese Einschätzungen werden durch die vorgelegten Auswirkungsanalysen nicht in Frage gestellt.</p> <p>Das Ziel „5.3.3 zulässige Verkaufsflächen“ des LEP wird eingehalten. Dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vorliegt, ist durch die Standortbewertung der SK Standort & Kommune Beratungs GmbH nachgewiesen.</p>

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>Mit Schreiben vom 30.11.2023 hat die Rewe Markt GmbH, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Taylor Wessing ebenfalls einen Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung aus Plansatz Z 5.3.2 und Z 5.3.3 LEP Bayern geltend gemacht. Aus dem Einwendungsschreiben (Seite 5) ergibt sich, dass Rewe ebenfalls eine Auswirkungsanalyse vorgelegt hat, die den Zielverstoß bestätigt.</p> <p>2. In der Abwägungstabelle vom 23.10.2024 weist die Stadt die geltend gemachten Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung zurück. Dabei beruft sie sich maßgeblich auf die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 16.11.2023.</p> <p>a) Zum Integrationsgebot aus Plansatz Z 5.3.2 LEP Bayern heißt es in der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, der Standort liege innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen. Er habe einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und sei über drei Bushaltestellen mit dem ÖPNV erreichbar. Der Standort sei somit städtebaulich integriert.</p> <p>aa) Das ist unzutreffend. Der Landesentwicklungsplan unterscheidet in der Begründung zu Plansatz Z 5.3.2 ausdrücklich zwischen Standorten „innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen“ oder direkt daran angrenzend. Diese Differenzierung wird von der Regierung Mittelfranken verkannt. Der Standort der geplanten Einzelhandelsbetriebe grenzt nur im Westen an Wohnbebauung an. Insbesondere im Osten und Norden ist er von gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Freiflächen umgeben. Dies wird von der Stadt in der Abwägungstabelle (S. 6) ausdrücklich anerkannt.</p>	<p>aa) Der Standort befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs, von dem auch die Regierung von Mittelfranken ausgegangen ist.</p> <p>Zwar grenzen im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Nordosten jedoch der Ortsteil Schernberg mit Hotelnutzung sowie gemischter Nutzung mit Wohnanteil. Im Osten und Süden grenzt ebenfalls bestehende Wohnbebauung an (an der „Nürnberger Straße“ und „Am Martinsberg“) Bei der bestehenden Wohnbebauung handelt es sich, mit Ausnahme der Autowerkstatt um eine lockere Einfamilienhausbebauung mit wesentlichem</p>

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>Die nördlichen und westlichen Flächen weisen weder einen wesentlichen Wohnanteil auf, noch können sie als baulich verdichtet eingestuft werden.</p> <p>Danach liegt der Standort eindeutig nicht „innerhalb“ eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, sondern er grenzt (im Westen) direkt an.</p> <p>bb) Direkt angrenzende Standorte sind nach den Maßgaben im LEP Bayern jedoch nur dann städtebaulich integriert, wenn sie – zusätzlich – an einen Gemeindeteil anschließen, der einen „Hauptort“ darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden.</p> <p>Dazu wird in der Abwägungstabelle auf das Schulzentrum mit Kindergarten und sportlichen Anlagen sowie gastronomische Angebote, Ärzte, Banken und ein Friseur in der Altstadt verwiesen.</p> <p>Die Stadt erkennt, dass sie bei der Beurteilung, ob ein „Hauptort“ vorliegt, an den der Einzelhandelsstandort angrenzt, nicht großflächig auf die gesamte Kernstadt abstellen kann. In diesem Fall könnte nahezu jeder Standort in Randlage, der an Wohnbebauung angrenzt, als städtebaulich integriert betrachtet werden. Entsprechend ist in der Begründung zu Plansatz Z 5.3.2 LEP Bayern ausdrücklich von „Gemeindeteil“ die Rede. Es muss sich gerade der angrenzende „Gemeindeteil“ als bereits integrierter Hauptort darstellen, der durch den neuen Standort „nur“ erweitert</p>	<p>Wohnanteil. Weiterhin ist eine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern im Bereich zwischen der „Nürnberger Straße“ und „Am Weinberg“ geplant.</p> <p>Im Übrigen wäre ein direktes Angrenzen nach der Begründung zum Ziel 5.3.2 des LEP ausreichend, da nach der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 16.11.2023 ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich und eine Erreichbarkeit über den ÖPNV gegeben ist.</p> <p>bb) Da sich der Standort innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs befindet, kommt es auf den Anschluss an einen Gemeindeteil, der einen Hauptort bildet, nicht entscheidend an.</p> <p>Selbst wenn man das anders sehen würde, würde der Standort den angrenzenden, integrierten Gemeindeteil lediglich erweitern, weil sich das Schulzentrum mit Kindergarten, die sportlichen Anlagen, gastronomische Angebote, Ärzte, Banken und ein Friseur in unmittelbarer, fußläufig erreichbarer Entfernung befinden.</p>

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>wird (vgl. BayVGh, U. v. 07.02.2023 – 1 N 21.22 –, juris Rn. 31).</p> <p>Das ist hier nicht der Fall. Das Wohngebiet Am Burgerfeld befindet sich von den Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarf mindestens 500 m weg. Diese Einrichtungen sind dem Gemeindeteil „Altstadt“ zuzurechnen. Das Wohngebiet Am Burgerfeld gehört dazu nicht.</p> <p>Der Einzelhandelsstandort ergänzt nicht einen bereits integrierten Gemeindeteil. Er bildet einen gänzlich neuen Einzelhandelsstandort in Randlage. Das verstößt gegen das Integrationsgebot aus Plansatz Z 5.3.2 LEP Bayern.</p> <p>b) Die Regierung von Mittelfranken geht zu Unrecht davon aus, dass hier keine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben vorliegt. Diese Rechtsauffassung wird damit begründet, dass im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung drei selbstständige Verkaufseinheiten zugelassen werden. Bäckereien, Metzgereien o.ä. innerhalb der Lebensmittelmärkte seien dabei keine selbstständigen Verkaufseinheiten und wären auf die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes anzurechnen. Die Regierung von Mittelfranken verweist dazu auf ein Urteil des VGh Mannheim vom 11.02.2016 (5 S 1389/14).</p> <p>Die Regierung von Mittelfranken erkennt den Unterschied zwischen (einheitlichen) großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO und Einzelhandelsagglomerationen.</p> <p>aa) Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO können mehrere Einzelhandelsbetriebe einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bilden, wenn der einzelne Betrieb nicht unabhängig</p>	

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>von anderen Betrieben genutzt werden kann und nicht als eigenständiges Vorhaben nach § 29 BauGB genehmigungsfähig ist. Dies ist allein nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten zu entscheiden, wobei auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen ist, wie eigene Eingänge, eigene Anlieferung, eigene Personalräume. Einzelne Verkaufsstätten sind demgegenüber nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO getrennt zu würdigen, wenn sie in selbständigen Gebäuden untergebracht und konzeptionell eigenständig sind (BVerwG, U. v. 24.11.2005 – 4 C 14.04 –, juris Rn. 20, 21; BayVGh, U. v. 28.02.2017 – 15 N 15.2042 –, juris Rn. 47). Das gilt aber nicht uneingeschränkt. Ist die Betriebsfläche baulich in mehrere, selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten dennoch einen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als „Hauptbetrieb“ geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als „Nebenleistung“ ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt. Diese Abgrenzung zwischen „Hauptbetrieb“ und untergeordnetem Nebenbetrieb lag der von der Regierung Mittel-franken zitierten Entscheidung des VGh Mannheim zugrunde (U. v. 11.02.2016 – 5 S 1389/14 –, juris Rn. 76).</p> <p>bb) Der Bayerische VGh hat jedoch ausdrücklich entschieden, dass die o.g. Kriterien zur Bestimmung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO für die Erfassung der inhaltlichen Reichweite der in Abs. 1 Satz 2 der Begründung zu Nr. 5.3 LEP Bayern thematisierten überörtlich raumbedeutsamen Agglomerationen nicht herangezogen werden kann (BayVGh, U. v.</p>	

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>28.02.2017 – 15 N 15.2042 –, juris Rn. 47).</p> <p>Denn das Recht der Raumordnung hat eine andere Funktion als die Einzelhandelssteuerung nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Raumordnung koordiniert im Interesse der räumlichen Gesamtentwicklung die Nutzungsansprüche an den Raum und die raumbedeutsamen Belange und schafft in diesem Zusammenhang u.a. verbindliche Vorgaben für nachgeordnete Planungsstufen.</p> <p>Das Kriterium der Raumbedeutsamkeit eröffnet und begrenzt zugleich die raumplanerische Regelungsbefugnis. In diesem Rahmen ist der Raumordnung auch eine betriebsübergreifende funktionale Betrachtungsweise erlaubt. Dagegen enthält § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsprojekte städtebauliche Vorgaben, die die Nutzung von Grund und Boden betreffen.</p> <p>Raumordnerische Vorgaben für raumbedeutsame Einzelhandelsagglomerationen – wie in Nr. 5.3. LEP Bayern – zielen auf die Sicherstellung des im Raumordnungsgesetz niedergelegten Systems leistungsfähiger Zentraler Orte. Gemessen an diesem Zweck ist der für eine schädliche Agglomeration im Sinn des Raumordnungsrechts vorausgesetzte räumliche und funktionale Zusammenhang einzelner Einzelhandelsbetriebe nicht schon dann zu verneinen, wenn einzelne Einzelhandelsbetriebe baulich vollständig voneinander getrennt sind. Auch baulich und funktional selbständige Vorhaben vermögen aufgrund ihres funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Wirkungen auszulösen (BayVGH, U. v. 14.12.2016 – 15 N 15.1201 –, juris Rn. 68; U. v. 28.02.2017 – 15 N 15.2042 –, juris Rn. 47). Dies entspricht im Übrigen auch der Rechtsprechung des VGH Mannheim (vgl. B. v. 18.05.2016 – 8 S 703/16 –, juris Rn. 16).</p>	

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“ – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>cc) Danach ist hier eine Einzelhandelsagglomeration gegeben.</p> <p>Eine Einzelhandelsagglomeration ist bereits dann gegeben, wenn trotz einer – hier unklaren – baulichen Trennung der Gebäude aufgrund der Ausweisung auf unmittelbar benachbarten Grundstücken, aufgrund der sich gegenseitig ergänzenden Warensortimente und aufgrund der gemeinsamen Parkplatzflächen ein besonderer Anreiz geschaffen wird, die Betriebe gleichzeitig aufzusuchen (BayVGH, U. v. 28.02.2017 – 15 N 15.2042 –, juris Rn. 55).</p> <p>Die Bebauungsplanänderung Nr. 7 „Burgerfeld“ lässt im Sondergebiet „Einzelhandel mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie“ einen Lebensmittelvollsortimenter mit 1.400 m² Verkaufsfläche, einen Drogeriemarkt mit 800 m² Verkaufsfläche und einen Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m² Verkaufsfläche zu.</p> <p>Die drei Einzelhandelsbetriebe sollen über einen gemeinsamen Parkplatz verfügen. Möglicherweise sind sie sogar in einem gemeinsamen Gebäude untergebracht. Aufgrund dieses räumlichfunktionellen Zusammenhangs und durch die räumliche Nähe (wenn nicht sogar Verbindung) der baulichen Anlagen entsteht eine besondere Attraktivität und Bequemlichkeit für Kunden sowie ein besonderer Anreiz, die Betriebe auch zeitlich gemeinsam aufzusuchen. Der für alle drei Betriebe gemeinsam nutzbare Parkplatz schafft ein zusätzliches räumliches und funktionelles Band. Aufgrund der gebotenen wirkungsbezogenen (und eben nicht rein baulichen) Betrachtung ist auf eine (mögliche) bauliche Eigenständigkeit der Betriebe nicht abzustellen. Darauf, dass es sich ggf. um drei selbständig betreibbare Betriebseinheiten handelt, kommt es nicht an (so auch: BayVGH, U. v. 28.02.2017 – 15 N 15.2042 –, juris Rn. 55).</p>	<p>cc)</p> <p>Der Einschätzung der höheren Landesplanungsbehörde, dass keine erhebliche, überörtliche raumbedeutsamen Agglomeration vorliegt, wird gefolgt.</p> <p>Es handelt sich um drei eigenständige Gebäude ohne interne Verbindungen. Jede Einzelhandelsnutzung verfügt über einen separaten Eingang und über getrennt Anlieferzonen. Die Einzelhandelsbetriebe verfügen zwar über einen gemeinsamen Parkplatz, jedoch sind jedem Einzelhandelsbetrieb sowohl Fahrradstellplätze als auch PKW Stellplätze zugeordnet.</p> <p>Im Übrigen wäre auch ein gemeinsamer Parkplatz nicht ausreichend, um einen funktionalen Zusammenhang herzustellen.</p>

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>Hinzu kommt, dass die drei Einzelhandelsbetriebe von einem Investor geplant werden. Das ergibt sich aus der „Standortbewertung einer Fläche auf Ihre Eignung für Nahversorgungsangebote“ [Anmerkung: fehlerhafte Großschreibung im Original] vom Februar 2024. Dort wird die BIBER Holding mit Sitz in Regensburg als einziger Investor genannt. Die Errichtung der drei Einzelhandelsbetriebe „aus einer Hand“ spricht einmal mehr für eine Agglomeration.</p> <p>Danach liegt hier eine Einzelhandelsagglomeration mit einer zulässigen Maximalverkaufsfläche von 3.400 m² vor.</p> <p>c) Was die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit dem Plansatz Z 5.3.3 LEP Bayern (zulässige Verkaufsflächen) betrifft, hätte keine isolierte Betrachtung, sondern eine einheitliche Betrachtung stattfinden müssen. Die Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe am Planstandort dürfen als Agglomeration zusammen maximal 25 % des Nachfragevolumens im Nahbereich Herrieden abschöpfen.</p> <p>Dass die Einzelhandelsagglomeration die nach Plansatz Z 5.3.3 LEP Bayern zulässigen Verkaufsflächen überschreitet, ergibt sich aus der GMA-Auswirkungsanalyse (S. 21) vom 22.12.2023.</p> <p>Im Übrigen ist davon auszugehen, dass der Lebensmittelvollsortimenter im Sondergebietsteil SO 1 mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m² für sich allein die zulässige Kaufkraftabschöpfung von 25 % deutlich überschreitet. Auf Seite 8 f. des Einwendungsschreibens mit 27.11.2023 wird verwiesen.</p> <p>d) Hinzu kommt ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot aus Z 5.3.3 LEP Bayern sowie gegen die regionalplane-</p>	<p>Die Annahme ist unzutreffend. Zwar werden die Gebäude von einem Investor errichtet und vermarktet, eine Agglomeration mit Blick auf eine funktionale Betrachtungsweise geht daraus aber nicht hervor.</p> <p>c) Da es sich nicht um eine Agglomeration handelt, die eine Zusammenfassung der einzelnen Sondergebiete erforderlich machen könnte, ist die Vereinbarkeit mit dem Ziel „5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen“ des LEP gegeben.</p> <p>Die Planung wurde auf ihre Vereinbarkeit mit neuen Beurteilungsgrundlagen geprüft und die zulässige Verkaufsfläche des Sondergebietsteil 1 von 1.450 m² auf max. 1.400 m² beschränkt.</p> <p>d) Derartige Umsatzverteilungseffekte gegenüber Nachbargemeinden sind nicht zu erwarten, insbe-</p>

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>rische Vorgabe in Nr. 5.3.2 des Regionalplans Region Westmittelfranken durch Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Nachbarkommunen von über 10% (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse, S. 27 f.).</p> <p>Mit dem Beeinträchtigungsverbot befasst sich die Regierung von Mittelfranken nicht. Die Stadt kann sich insoweit nicht auf die Annahmen der Regierung von Mittelfranken stützen.</p> <p>e) Nur ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Standortbewertung von der SK Standort & Kommune Beratungs GmbH vom Februar 2024 nichts anderes ergibt. Der Standortbewertung fehlt es vollständig an einer Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung. Die Annahme, dass das Projektareal über sehr günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten des periodischen Bedarfs verfüge, kann einen Verstoß des Bebauungsplans gegen die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB nicht heilen.</p> <p style="text-align: center;">III. Abwägungsfehler</p> <p>Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bürgerfeld“ weist Abwägungsmängel auf.</p> <p>1. Die Stadt weicht ohne Begründung von ihrem Einzelhandelskonzept von Januar 2011 ab.</p> <p>a) Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen Planung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Zu den sonstigen Planungen im Sinne der Vorschrift gehören auch Einzelhandels- und Zentrenkonzepte. Da deren Ergebnisse in der Bauleitplanung der</p>	<p>sondere weil es sich um einen Standort in integrierter Lage handelt und das Vorhaben nach der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken keine erhebliche überörtliche raumbedeutsame Agglomeration darstellt. Im Wesentlichen wird eine Nutzung durch die unmittelbar im Umfeld des Standorts wohnenden Personen erfolgen.</p> <p>e) Die genannte Standortbewertung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass es sich um eine integrierte Lage handelt. Sie deckt sich insoweit mit der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 16.11.2023.</p> <p style="text-align: center;">III. Abwägungsfehler</p>

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>Abwägung unterliegen, kommt ihnen zwar nicht die Funktion von bindenden Vorentscheidungen zu (BVerwG, U. v. 29.01.2009 – 4C 16/07 –, juris Rn. 25). Sollen die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts im Rahmen der Abwägung aller städtebaulichen Belange allerdings zurückgestellt werden, muss dies besonders begründet werden.</p> <p>Die Abweichungsgründe müssen erkennbar und nachvollziehbar sein und in der Bebauungsplanbegründung dargestellt werden (Gierke, in: Brügelmann, BauGB, Stand: Juli 2024, § 1 Rn. 1214).</p> <p>b) Daran fehlt es hier. Das Einzelhandelskonzept von Januar 2011 ist nach den Angaben auf der Homepage der Stadt Grundlage des Integrierten städtebaulichen Konzepts (I-SEK). Dieses wurde am 05.11.2014 vom Gemeinderat „im Sinne einer Selbstbindung“ offiziell verabschiedet.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept von Januar 2011 kann danach bei der Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben. Das Einzelhandelskonzept befasst sich auf Seite 85 mit dem Entwicklungsstandort Fläche 3 (Ansbacher Straße/Am Wasserturm). Dieser Standort grenzt unmittelbar an das Plangebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ an. Der Entwicklungsstandort Fläche 3 wird im Einzelhandelskonzept als unerwünscht eingestuft, da er zu einer weiteren Dezentralisierung von Einzelhandelsgroßbetrieben und einer Verschärfung der städtebaulichen Fehlentwicklung führen würde und über kein ausreichendes Nahversorgungspotential verfügt. Diese Einschätzung gilt für das südlich an den Entwicklungsstandort angrenzende Plangebiet entsprechend.</p> <p>Die Stadt muss sich im Rahmen ihrer planerischen Abwägung mit der Frage auseinandersetzen, warum sie drei Ein-</p>	<p>b) Das Einzelhandelskonzept ist in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Unabhängig davon, dass es sich bei dem im Einzelhandelskonzept von 2011 betrachtenden Standort auf der gegenüberliegenden Straßenseite um einen nicht erschlossenen Standort im Außenbereich handelt, haben sich auch im Umfeld andere Voraussetzungen ergeben. So wurde bspw. das Wohngebiet am Bürgerfeld entwickelt. Weiterhin ist Einwohnerzahl seit 2011 stetig gestiegen, so dass Herrieden einen erheblichen Einwohnerzuwachs von ca. 9 % verzeichnen kann.</p> <p>Mit dem geplanten Einzelhandelsstandort kommt es zu keiner städtebaulichen Fehlentwicklung. Vielmehr wird der Standort als Ergänzung zu dem bestehenden Einzelhandelsangebot in der Industriestraße entwickelt, um das Nahversorgungsangebot, vor allem der Wohnbebauung im Westen von Herrieden zu verbessern und so auch den Binnenverkehr zu reduzieren. Die Planung basiert daher auf einem abgestimmten Gesamtkonzept.</p>

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>zelhandelsbetriebe direkt neben einer Fläche ansiedeln möchte, die für eine solche Entwicklung nach dem Einzelhandelskonzept städtebaulich ungeeignet ist und die bestehenden Versorgungsschwerpunkte in Herrieden beeinträchtigen wird. An einer solchen Auseinandersetzung fehlt es völlig. In der Bebauungsplanbegründung findet das Einzelhandelskonzept keine Erwähnung. Dies begründet einen Abwägungsausfall und damit einen beachtlichen Abwägungsfehler.</p> <p>2. Die Stadt hat sich mit den Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandelsstandort meiner Mandantin an der Industriestraße nicht befasst. Dies begründet ebenfalls einen Abwägungsfehler.</p> <p>Der Standort Münchener Straße / Industriestraße bildet einen von zwei Versorgungsschwerpunkten von Herrieden (Einzelhandelskonzept, S. 14, 100). Dort befindet sich der Einzelhandelsstandort meiner Mandantin (Flst.-Nr. 1213, Industriestraße 5). Schon im Jahr 2011 gab es bei der Sortimentsgruppe „periodischer Bedarf“ in Herrieden nur relativ geringe Entwicklungsspielräume (Einzelhandelskonzept, S. 75, 103). Daher sollte der Versorgungsschwerpunkt Münchener Straße / Industriestraße durch eine bessere Anbindung an die Innenstadt gestärkt werden (Einzelhandelskonzept, S. 100). Weiter wird im Einzelhandelskonzept dazu geraten, zur Absicherung der Entwicklungsfähigkeit der bestehenden Versorgungsschwerpunkte von einer Einzelhandelsentwicklung in anderen Lagen abzusehen.</p> <p>Die Entwicklung des örtlichen Nahversorgungsangebots sollte auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte konzentriert werden (Einzelhandelskonzept, S. 104).</p> <p>Die Planung eines neuen Einzelhandelsstandorts im „Bürgerfeld“ lässt sich damit nicht vereinbaren. Durch den neuen Einzelhan-</p>	<p>2.</p> <p>Die Planung des neuen Einzelhandelsstandort ist aufgrund der seit 2011 geänderten Voraussetzun-</p>

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>delsstandort wird der aktuelle Versorgungsschwerpunkt Münchener Straße / Industriestraße geschwächt. Es wird ein Überangebot von Waren des periodischen Bedarfs in Herrieden geben. Dies wird sich negativ auf den Einzelhandelsstandort meiner Mandantin auswirken. Damit muss sich die Stadt im Rahmen ihrer Abwägung auseinandersetzen. Dies ist bislang nicht geschehen.</p> <p>3. Entsprechendes gilt für die negativen Auswirkungen der Planung auf den Versorgungsschwerpunkt „Innenstadt“ sowie auf die Nahversorgung in den Nachbargemeinden. Auch dazu finden sich in der Bebauungsplanbegründung keinerlei Ausführungen. Mit der dazu vorgelegten Auswirkungsanalyse der GMA befasst sich die Stadt an keiner Stelle. Dies genügt den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung nicht.</p> <p>Nach alldem ist das Bebauungsplanverfahren zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ einzustellen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir sowohl die Regierung von Mittelfranken als auch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als zuständige oberste Landesplanungsbehörde von der raumordnungswidrigen Planung der Stadt Herrieden in Kenntnis gesetzt haben.</p>	<p>gen als Ergänzung zu dem bestehenden Einzelhandelsstandort in der Industriestraße vereinbar. Städtebaulich wird die Verbesserung der Versorgungssituation angestrebt.</p> <p>3. Nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt oder Nachbargemeinden sind nicht zu erwarten, insbesondere weil es sich um einen Standort in integrierter Lage handelt und das Vorhaben nach der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken keine erhebliche überörtliche raumbedeutsame Agglomeration darstellt.</p> <p>An dem Bebauungsplanverfahren wird aufgrund obenstehender Ausführungen festgehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken. Insofern wird nochmals auf die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 16.11.2023 Bezug genommen.</p>

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

2	Bürgereinwand 2 vertreten durch einen Rechtsanwalt 03.01.2025	<p>Hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen [REDACTED] vertreten. Unsere Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich.</p> <p>Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bürgerfeld“ (im Folgenden „Bebauungsplan“) Stellung zu nehmen. Es bestehen grundlegende Zweifel an der Rechtmäßigkeit der vorliegenden Planung.</p> <p>Hierzu führen wir im Einzelnen aus:</p> <p style="text-align: center;">I. Unzulässige Verkaufsflächenkontingentierungen</p> <p>Es fehlt für die textlichen Festsetzungen Ziffern 2.1, 2.2 und 2.3 bereits an der erforderlichen Normsetzungsgrundlage. Die in den Festsetzungen vorgesehenen zahlenmäßigen Beschränkungen der zulässigen Betriebe sowie die jeweilige Beschränkung auf eine maximale Verkaufsfläche sind nicht von der Baunutzungsverordnung („BauNVO“) gedeckt, weil sie eine nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unzulässige Nutzungskontingentierung bewirken.</p> <p>1. Unter welchen Voraussetzungen die Kontingentierung von Nutzungsoptionen in Bebauungsplänen zulässig ist, ist in der höchstrichterlichen und obergerichtlichen Rechtsprechung weitestgehend geklärt, wobei die Mehrzahl der einschlägigen Entscheidungen zur Frage der Verkaufsflächenkontingentierung in Baugebieten ergangen ist.</p> <p>Bei einer Kontingentierung von Verkaufs- oder Geschossflächen innerhalb eines Baugebiets ergibt sich die Gefahr eines sog. „Windhundrennens“ potentieller Investoren und Bauantragsteller. Derartige Festsetzungen schließen die Möglichkeit ein,</p>	<p>I. Unzulässige Verkaufsflächenkontingentierungen</p>
---	---	--	--

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 “Bürgerfeld” – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

		<p>dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind.</p> <p>Eine vorhabenunabhängige, also gebietsbezogene Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der BauNVO grundsätzlich fremd. Dort, wo die Verordnung die Festlegung von Nutzungsanteilen (Quoten) oder die Quantifizierung einer Nutzungsart zulässt, wie dies in § 4a Abs. 4 Nr. 2 und § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sowie in Gestalt der Beschränkung freiberuflicher Berufsausübung auf „Räume“ in den Baugebieten der §§ 2 bis 4 (vgl. § 13 BauNVO) der Fall ist, findet sich eine ausdrückliche Regelung. Eine gebietsbezogene Kontingentierung widerspricht demgegenüber dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrundeliegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll.</p> <p><i>Vgl. BVerwG, Beschluss vom 01.02.2016 – 4 BN 26.15 –; Beschluss vom 06.08.2013 – 4 BN 25.13 –; Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07 –; OVG NRW, Urteil vom 04.10.2010 – 10 D 30/08.NE –; Urteil vom 17.10.2007 – 10 A 3914/04 –, alle juris.</i></p> <p>Zudem ist in der höchstrichterlichen Rechtsprechung geklärt, dass die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist.</p> <p><i>Vgl. hierzu zuletzt BVerwG, Beschluss vom 31.01.2024 – 4 BN 20/23 –, juris Rn. 9 und Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18 –, juris Rn. 16); König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 11 Rn. 16a.</i></p>	
--	--	--	--

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

	<p>2. Gemessen an diesen Voraussetzungen fehlt es an der Rechtmäßigkeit der textlichen Festsetzungen Ziffern 2.1, 2.2 und 2.3.</p> <p>Die Formulierungen</p> <p>„[i]m Sondergebietsteil 1 (SO 1) ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop und Café mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m2 zulässig“</p> <p>und</p> <p>„[i]m Sondergebietsteil 2 (SO 2) sind allgemein zulässig</p> <p>- ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m2“</p> <p>und</p> <p>„[i]m Sondergebietsteil 3 (SO 3) sind allgemein zulässig:</p> <p>- ein Lebensmitteldiscounter mit Backshop und Café mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m2“</p> <p>stellen gebietsbezogene und damit der BauNVO fremde Kontingentierungen dar.</p> <p>Durch die Festsetzungen einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m2 für Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop und Café und einer Verkaufsfläche von maximal 800 m2 für einen Drogeriemarkt sowie einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m2 für einen Lebensmitteldiscounter mit Backshop und Café erfolgen somit unzulässige Nutzungskontingentierungen, denen es an einer Ermächtigungsgrundlage fehlt.</p> <p>Zudem bietet besteht keine Rechtsgrundlage für Beschränkungen der Anzahl der im Gebiet insgesamt zu errichtenden Anlagen, wie sie vorliegend in den textlichen Festsetzungen Ziffer 2.1, 2.2 und 2.3 durch die Formulierungen „ein Lebensmittelvollsortimenter“, „ein Drogeriemarkt“ und „ein Lebensmitteldiscounter“ zu finden sind.</p>	<p>2. Ganz grundsätzlich ist festzuhalten, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und nicht um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine Bindung an den Festsetzungskatalog von § 9 BauGB. Hierin liegt gerade die Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Zudem trifft der Einwand nicht zu, weil die gebietsbezogene Kontingentierung mit der vorhabenbezogenen Kontingentierung jedenfalls identisch und deshalb zulässig ist. Die gebiets- und die vorhabenbezogene Kontingentierung sind identisch, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich die Verwirklichung eines einzigen Vorhabens zulassen (BVerwG BeckRS 2011, 48275 Rn. 7). Dies kann bspw. der Fall sein, wenn im Sondergebiet aufgrund seiner Größe, seines Zuschnitts, der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche nur die Errichtung eines einzigen Vorhabens in Betracht kommt (vgl. Köpflerin: BeckOK BauNVO, Spannowsky/Hornmann/Kämper, § 11 BauNVO, Rn. 19).</p> <p>Diese Voraussetzungen liegen hier ohne Weiteres vor, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.</p>
--	--	---

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 “Bürgerfeld” – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

	<p>3. Hieran ändert auch der Umstand nichts, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Plangeberin hat hier von der Möglichkeit nach § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht und eine allgemeine Gebietsfestsetzung nach der BauNVO getroffen, indem sie ein Sondergebiet festsetzt. Macht die Gemeinde von dieser Möglichkeit Gebrauch, steht ihr ebenso wie im Rahmen der „normalen“ Angebotsbebauungsplanung kein Festsetzungserfindungsrecht zu; sie ist vielmehr den auch für die normale Angebotsbebauungsplanung geltenden Vorschriften der BauNVO bzw. der PlanzV strikt unterworfen.</p> <p>Brügelmann/Bank, BauGB, 130. EL April 2024, § 12 Rn. 204 f.</p> <p style="text-align: center;">II. Unzulässige Unterscheidung der Betriebsformen</p> <p>Die textlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 und Ziffer 2.3 enthalten eine unzulässige Unterscheidung der Betriebsformen von Lebensmittel Einzelhandelsbetrieben. Für eine Unterscheidung zwischen sog. Vollsortimentern und sog. Discounter fehlt es sowohl an der erforderlichen Rechtsgrundlage (hierzu siehe 1.) als auch an einer städtebaulichen Rechtfertigung (hierzu siehe 2.). Aufgrund der fehlenden Kriterien für die Unterscheidung der Betriebsformen fehlt es zudem an der erforderlichen Bestimmtheit der Festsetzungen (hierzu siehe 3.)</p> <p>1. Der textlichen Festsetzungen in Ziffer 2.1 und 2.3 fehlt es auch hinsichtlich der Unterscheidung zwischen „Vollsortimentern“ und „Discounter“ an der erforderlichen Rechtsgrundlage.</p> <p>Der BauNVO ist eine Unterscheidung der Betriebsformen von Einzelhandelsbetrieben fremd. Der Verordnungsgeber hat hingegen Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben unabhängig von der Betriebsform getroffen. Hierbei ist insbesondere die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu nennen, die die Zulässigkeit von</p>	<p>3. Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Betriebe war nach den unter vorstehender Ziff. 3 dargestellten Gründen zulässig, weil es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Festsetzung eines Sondergebiets ändert daran nichts.</p> <p style="text-align: center;">II. Unzulässige Unterscheidung der Betriebsformen</p> <p>1. Der Einwand ist unzutreffend, weil die Stadt im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen hat. Die festgesetzten Betriebsformen Discounter und Vollsortimenter sind insoweit ausreichend und in der Rechtsprechung anerkannt (vgl. etwa VGH Mannheim, Urteil vom 10.02.2016 – 5 S 1389/14 OVG Münster, Beschluss vom 10.02.2015 – 2 B 1323/14.NE).</p>
--	--	--

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur
Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

		<p>Einzelhandelsbetrieben ausschließlich an dessen Verkaufsfläche und die mit dem Betrieb verbundenen Auswirkungen knüpft. Diese können aus der Natur der Sache bei jedem Betrieb, jeder Einzelhandelskette und jeder Betriebsform, verschieden ausfallen und sind nicht typisierbar.</p> <p><i>Vgl. insgesamt: VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.07.2006 – 3 S 1726/05 –, juris; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauNVO, 153. EL Januar 2024, § 11 Rn. 51; Bundesrat, Drucksache 261/77, S. 36.</i></p> <p>Damit scheidet § 11 Abs. 3 BauNVO als Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit eines bestimmten Betriebstyps eines Einzelhandelsbetriebes im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebietes aus.</p> <p><i>Vgl. hierzu grundlegend BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 V 10/04 –, juris Rn. 13.</i></p> <p>Der Verordnungsgeber hat in der BauNVO Möglichkeiten zur differenzierenden Steuerung bestimmter Nutzungsarten geschaffen, vgl. bereits §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Diese schaffen aber keine Grundlage zur (fein)differenzierten Steuerung von Betriebstypen wie „Vollsortimenter“ oder „Discounter“.</p> <p>Weder ein „Discounter“ noch ein „Vollsortimenter“ sind durch die Bauleitplanung (fein)steuerbare, bestimmbare Anlagetypen. Eine objektive Abgrenzung der Betriebsformen - und damit Subsumtion unter diese - ist mangels objektiv bestimmbarer Kriterien nicht möglich. Die Betriebsformen haben sich zwischenzeitlich derart angeglichen, dass eine begriffliche Unterscheidung nicht mehr möglich ist. Es lassen sich keine abgrenzungsfähigen Merkmale mehr identifizieren, die hinreichend konkret die Betriebsform „Vollsortimenter“, von derjenigen des „Discounters“ abgrenzt.</p>	
--	--	---	--

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

		<p><i>Vgl. zum Verlust der Unterscheidungskraft der Begriffe Kuschnerus/Bischopink/Wirth/Bischopink, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage 2018, Rn. 65.</i></p> <p>Die Betriebsformen von Einzelhandelsbetrieben unterliegen vielmehr einem stetigen Wandel. Sie sind daher variabel und nicht abschließend definierbar. Aufgrund der regelmäßigen Anpassung an aktuelle Trends und Marktstandards können Einzelhandelsbetriebe nicht anhand allgemein gültiger Kriterien dauerhaft voneinander abgegrenzt werden. Insbesondere finden sich vermehrt Misch- oder Hybridformen zwischen einzelnen Betriebsarten. Eine Unterscheidung beispielsweise anhand der Größe der Verkaufsfläche, der Preise der angebotenen Waren oder der Anzahl der angebotenen Artikel scheidet aus. Eine Unterscheidungsfähigkeit zwischen „Vollsortimenter“ und „Discounter“ kann somit nicht anhand bestimmbarer Kriterien herbeigeführt werden.</p> <p>Nach dem Vorgesagten scheiden daher auch §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Zulässigkeit eines Betriebstyps aus.</p> <p>2. Zudem fehlt es für die textlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 und 2.3 an einer hinreichenden städtebaulichen Rechtfertigung, §§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB.</p> <p>2.1 Für eine (fein)steuernde Zulassung von Nutzungsarten auf Grundlage der §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO fordert die BauNVO „besondere städtebauliche Gründe“. Es müssen demnach Gründe bestehen, die Anlass für eine noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzung geben.</p> <p><i>BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, juris.</i></p> <p>Unabhängig davon, auf welche Rechtsgrundlage die textlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 und 2.3 die Unterscheidung zwischen</p>	
--	--	---	--

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

	<p>der Zulässigkeit von „Vollsortimentern“ und „Discountern“ im festgesetzten Sondergebiet (fälschlicherweise) gestützt werden, bedarf jede bauleitplanerische Festsetzung eine städtebauliche Rechtfertigung.</p> <p><i>Vgl. allgemein BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 – 4 A 1075/04 –, juris.</i></p> <p>Die Planrechtfertigung ist grundsätzlich dann gegeben, wenn der Bebauungsplan nach seinem Inhalt auf eine städtebauliche Ordnung ausgerichtet und nach der planerischen Konzeption der Plangeberin als Mittel hierfür erforderlich ist.</p> <p><i>OVG NRW, Urteil vom 21.09.2005 – 10 B 9/05.NE –, juris m. w. N.</i></p> <p>Die konkrete Festsetzung ist demnach zur Zulassung eines bestimmten Betriebstyps in einem Sondergebiet städtebaulich dann zu rechtfertigen, wenn die unterschiedliche Zulassung der Betriebsformen – hier die unterschiedlich zulässigen Größen der Verkaufsflächen – als Mittel erforderlich ist.</p> <p>2.2 Für das Vorliegen derartiger Gründe besteht hier keine Veranlassung. Weder sind solche aus den Planungsunterlagen ersichtlich, noch sind städtebauliche Gründe, die eine Unterscheidung zwischen „Vollsortimentern“ und „Discountern“ rechtfertigen, überhaupt vorstellbar.</p> <p>Keiner der allgemein anerkannten Rechtfertigungsgründe für die Steuerung von Einzelhandel ist zur Rechtfertigung der Unterscheidung von Vollsortimenter und Discounter geeignet. Dies gilt namentlich für das Freihalten von Flächen für andere Nutzungen (z.B. produzierendes Gewerbe), der Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche. Es ist kein städtebaulicher Grund dafür ersichtlich, bei einem „Vollsortimenter“ eine größere Verkaufsfläche zu-</p>	<p>2.2 Die festgesetzten Verkaufsflächenbeschränkungen und deren unterschiedliche Größen beruhen auf der Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sind damit städtebaulich begründet.</p> <p>Die Zulassung unterschiedlicher Betriebsformen beruht ebenfalls auf dieser städtebaulichen Erwägung.</p> <p>Von einer unzureichenden Einzelhandelssteuerung kann daher keine Rede sein. Insoweit wird auch auf die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 16.11.2023 zu den Verkaufsflächenbeschrän-</p>
--	---	--

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

		<p>zulassen als bei einem „Discounter“, wie dies durch die textliche Festsetzung Ziffer 2.1 vorgesehen ist.</p> <p>Die notwendige Begründung, dass die Festsetzung eines bestimmten Betriebstyps – nämlich eines „Vollsortimenters“ oder eines „Discounters“ – und eine Unterscheidung hinsichtlich der Größenverhältnisse der Verkaufsflächen zur Realisierung der planerischen Konzeption erforderlich ist, und andersherum die Festsetzung von „Lebensmitteleinzelhandelsmärkten“ nicht ausreicht, kann nicht angeführt werden. Damit kann die Festsetzung zugleich nicht gerechtfertigt werden.</p> <p>Ebenso ist keine Erforderlichkeit für die vorgesehene Unterscheidung ersichtlich.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, dass diese Zielsetzung die bauleitplanerische Steuerung dahingehend erfordert, dass in dem festgesetzten Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandelsmärkte als „Vollsortimenter“ mit einer größeren Verkaufsfläche und „Discounter“ mit einer geringeren Verkaufsfläche zulässig sein sollen. Eine unzureichende Einzelhandelsausstattung in Herrieden, dessen Vorliegen hier bereits bezweifelt wird, wird durch jede Betriebsform mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gleichermaßen verbessert. Nach der jüngsten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg ist zur Sicherstellung der „Grundversorgung“ einer Gemeinde die bauleitplanerische Realisierung eines Vollsortimenters nicht erforderlich. Diese kann ebenso durch einen Discounter sichergestellt werden. Eine Grundversorgung, die nur durch einen (größeren) Vollsortimenter gedeckt werden kann, ist nicht vorstellbar.</p> <p><i>So ausdrücklich VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.10.2022 – 3 S 3017/20 –, juris.</i></p> <p>3. Aufgrund der fehlenden Kriterien für die Unterscheidung der Betriebsformen fehlt es zudem an der erforderlichen Bestimm-</p>	<p>kungen verwiesen.</p> <p>3. Die festgesetzten Betriebsformen Discounter und Vollsortimenter sind insoweit ausreichend und in</p>
--	--	--	---

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

	<p>heit der Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 und 2.3 sind mithin auch aufgrund des Verstoßes gegen das rechtsstaatliche Bestimmtheitsgebot unwirksam.</p> <p>3.1. Macht die Plangeberin, wie hier, von der Möglichkeit der allgemeinen Sondergebietsfestsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch, muss die Art der Nutzung in dem jeweiligen Sondergebiet dargestellt und festgesetzt werden. In dem Bebauungsplan müssen konkrete Angaben zu der vorgesehenen Art der Nutzung festgesetzt werden. Nur so kann beurteilt werden, welche Nutzungen in dem Sondergebiet zulässig sind. Dementsprechend müssen diese Angaben bestimmt sein.</p> <p><i>Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauNVO, 151. EL August 2023 § 11 Rn. 29 ff.</i></p> <p>3.2 Diesem Maßstab genügen die textlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 und 2.3 hinsichtlich der Beschreibung und der Betriebstypen der Einzelhandelsbetriebe nicht.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 und 2.3 sind hinsichtlich der Unterscheidung zwischen „Vollsortimentern“ und „Discountern“ und damit hinsichtlich der Beschreibung des Betriebstyps der zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht eindeutig bestimmbar. Weder aus dem Bebauungsplan noch aus der Begründung wird ersichtlich, was seitens der Plangeberin mit der dargestellten Unterscheidung der Einzelhandelsbetriebe gemeint ist.</p> <p>Die Unterscheidung von Einzelhandelsbetrieben nach Discountern und Vollsortimentern ist, wie bereits aufgezeigt, sowohl der BauNVO als auch dem BauGB fremd. Um den Anforderungen des Bestimmtheitsgebots zu genügen, müssen bei einer Unterscheidung der Betriebstypen von Einzelhandelsbetrieben diese hinreichend konkret voneinander abgegrenzt werden können. Nur so kann ein Vorhaben im Genehmigungsverfahren unter die jeweilige Art der baulichen Nutzung subsumiert werden.</p>	<p>der Rechtsprechung anerkannt (vgl. etwa VGH Mannheim, Urteil vom 10.02.2016 – 5 S 1389/14 OVG Münster, Beschluss vom 10.02.2015 – 2 B 1323/14.NE). Eine hinreichende Unterscheidbarkeit der beiden Begriffe ist somit gewährleistet.</p> <p>In Sondergebieten sind derartige Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Stadt ist bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung eines Sondergebiets nicht an die Nutzungsarten der BauNVO gebunden (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 11 BauNVO, Rn. 30).</p>
--	--	--

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Dies ist vorliegend nicht der Fall. Eine hinreichend präzise Abgrenzung zwischen den Betriebstypen „Vollsortimenter“ und „Discounter“ in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans ist mangels objektiv bestimmbarer Kriterien nicht möglich. Diese beiden Betriebstypen haben sich einander so weit angeglichen, dass eine hinreichend präzise Abgrenzung nicht möglich ist. Es können keine objektiven Kriterien festgelegt werden, anhand derer eine Abgrenzung zweifelsfrei erfolgen kann.</p> <p><i>vgl. dazu: Bishopink, in: Kuschnerus/Bishopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, Rn. 65.</i></p> <p>Dies gilt sowohl für das mögliche Abgrenzungskriterien der Art des Haupt- und Randsortiments, der Größe der Verkaufsfläche, das Bestehen von Sonder-Dienstleistungen (etwa Frischetheke), der Anzahl der angebotenen Artikel, der Flächenproduktivität oder des Preises der angebotenen Waren. Keines dieser Kriterien kann eine Unterscheidungsfähigkeit zwischen „Vollsortimenter“ und „Discounter“ herbeiführen.</p> <p>Sowohl „Vollsortimenter“ als auch „Discounter“ führen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels nahversorgungsrelevante Sortimente. Eine Unterscheidung anhand des Hauptsortimentes scheidet somit aus. Eine Differenzierung anhand des Randsortimentes ist schon deswegen nicht möglich, weil das Randsortiment kein einen Anlagentyp charakterisierendes Merkmal darstellt.</p> <p>Auch eine Unterscheidung nach der Verkaufsflächengröße ist nicht möglich. Discounter und Vollsortimenter haben sich hinsichtlich der Verkaufsflächengröße einander soweit angeglichen, dass eine Differenzierung anhand dieses Merkmals nicht möglich ist. Gleiches gilt wiederum für die Artikelanzahl.</p>	
--	--	---	--

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Hinsichtlich der Sonder-Dienstleistungen, wie etwa Frischetheken, ist festzustellen, dass zahlreiche typischerweise als Vollsortimenter definierte Einzelhandelsbetriebe, die üblicherweise über solche Sonder-Dienstleistungen verfügten, heute längst nicht mehr in allen Filialen derartige Leistungen aufweisen.</p> <p>Die Flächenproduktivität unterscheidet sich zwar zum Teil erheblich zwischen den einzelnen Betreibern, jedoch nicht grundsätzlich zwischen den jeweiligen Betriebsarten Vollsortimenter oder Discounter.</p> <p>Zuletzt kommt auch eine Unterscheidung einzelner Betriebstypen anhand des Preises der angebotenen Produkte nicht in Betracht. Auch in dieser Hinsicht ist im Laufe der Zeit eine Anpassung in der Weise erfolgt, dass sowohl Discounter als auch Vollsortimenter über günstige Produkte/Eigenmarken, als auch über hochpreisige Artikel verfügen.</p> <p>Weitere objektiv bestimmbare Abgrenzungsmerkmale sind nicht ersichtlich und werden im Rahmen der Begründung auch nicht angeführt. Eine objektive Abgrenzung zwischen Vollsortimentern und Discountern untereinander und zu anderen in Betracht kommenden Anlagentypen derselben Nutzungsart ist daher nicht möglich. Die in einem Sondergebiet zulässigen Betriebstypen können somit nicht hinreichend konkret festgelegt werden. Eine willkürfreie Handhabung im Baugenehmigungsverfahren ist nicht gewährleistet – die Genehmigungsbehörde kann nicht abschließend feststellen, welchem Betriebstyp das zur Genehmigung gestellte Vorhaben zugeordnet werden muss. Es fehlt an der erforderlichen Bestimmtheit.</p> <p>4. Hieran ändert wiederum der Umstand nichts, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Wie bereits erläutert, ist die Plangeberin aufgrund der allgemeinen Festsetzung der Sondergebiete gemäß § 12 Abs. 3a BauGB den auch für die normale Angebotsbebauungsplanung geltenden Vor-</p>	<p>4. Bei der Festsetzung von Sondergebieten sind die allgemeine Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festzusetzen. Die Stadt ist bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht an die Nutzungsar-</p>
--	--	---	--


Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 “Burgerfeld“ – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

		<p>schriften der BauNVO bzw. der PlanzV strikt unterworfen.</p> <p style="text-align: center;">III. Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot</p> <p>Der Bebauungsplan ist in mehrfacher Hinsicht nicht hinreichend bestimmt und daher unwirksam.</p> <p>1. Ein Bebauungsplan muss als Rechtsnorm dem aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Gebot der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Entscheidend ist nur, dass hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen.</p> <p><i>Vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 13.06.2023 – 1 N 20.2761 – juris Rn. 16.</i></p> <p>Das Gebot der hinreichenden Bestimmtheit von Rechtsnormen gilt sowohl für die textlichen, als auch für die zeichnerischen Festsetzungen. Die Planzeichnung muss hinreichend lesbar sein.</p> <p><i>Vgl. OVG NRW, Urteil vom 14.06.2019 – 7 A 2387/17 –, juris Rn. 41 und Urteil vom 13.02.2014 – 7 D 102/12.NE –, juris Rn. 67.</i></p> <p>Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet die Unwirksamkeit der Festsetzung, ohne dass es auf §§ 214, 215 BauGB ankommt.</p> <p><i>Bayerischer VGH, Urteil vom 23.06.2020 – 1 N 17.972 –, juris Rn. 17.</i></p> <p>2. Diesem Erfordernis wird der Bebauungsplan in mehrfacher Hinsicht nicht gerecht. Zunächst lässt sich der Geltungsbereich des</p>	<p>ten der BauNVO gebunden (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 11 BauNVO, Rn. 30).</p> <p>III. Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot</p>
--	--	---	---

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 “Bürgerfeld” – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Bebauungsplanes nicht hinreichend bestimmen (hierzu siehe 2.1). Des Weiteren ist die Höhenfestsetzung der maximalen Höhe der Werbeanlagen nicht hinreichend bestimmt (hierzu siehe 2.2). Die textliche Festsetzung Ziffer 2.2 ist ebenfalls unbestimmt (hierzu siehe 2.3). Auch die textliche Festsetzung Ziffer 6.5 genügt nicht den Anforderungen des Bestimmtheitsgrundsatzes (hierzu siehe 2.4). Zuletzt genügt die textliche Festsetzung Ziffer 9 aus mehreren Gründen nicht den Anforderungen des Bestimmtheitsgrundsatzes (hierzu siehe 2.5).</p> <p>2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans lässt sich durch die Planzeichnung und die übrigen Festsetzungen nicht hinreichend bestimmen.</p> <p>2.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans muss in räumlicher Hinsicht so bestimmt sein, dass die Übertragbarkeit jeder Festsetzung in die Örtlichkeit zweifelsfrei möglich ist (sog. „Parzellenschärfe“). Für jeden Punkt im betroffenen Bereich muss eindeutig erkennbar sein, ob er im Geltungsbereich liegt und welche Festsetzungen hier gelten. Hieraus ergeben sich Anforderungen sowohl an die Planunterlagen, als auch an Art und Form der Planzeichnung.</p> <p><i>OVG Bautzen 28.09.1995 – 1 S 517/94 – NVwZ 1996, 1028, 1031.</i></p> <p>Aufgrund der erforderlichen Bestimmtheit des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes muss die Planzeichnung maßstabsgetreu sein. Für die Planzeichnung darf kein zu kleiner Maßstab gewählt werden. Wird in der Planzeichnung, etwa für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, eine breite Linie eingezeichnet, muss erkennbar sein, welche Linienkante maßgeblich sein soll. Erfolgt bei einer Planzeichnung mit einem Maßstab von 1:2000 die Abgrenzung beispielsweise durch eine circa</p>	
--	--	--	--

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

		<p>0,8 cm breite Linie, dies entspricht 1,6 m in der Örtlichkeit, so ist dies zu unbestimmt, wenn die Abgrenzung nicht entlang von Flurstücksgrenzen verläuft.</p> <p><i>Vgl. im Falle einer Satzung nach 34 Abs. 4 Sächsisches OVG, Urteil vom 04.10.2000 – 1 D 683/99 –, juris Rn. 43; Brügemann/Gierke, BauGB, 129. EL Januar 2024, § 9 Rn. 128 ff.</i></p> <p>2.1.2 Demzufolge ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung mit einer breiten unterbrochenen schwarzen Linie, die sich an einer dünnen schwarzen Linie befindet, festgesetzt:</p>  <p>Diese Linie, die den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von dem nicht vom Bebauungsplan umfassten Bereich abgrenzen sollen, ist in der Planzeichnung so dargestellt, dass sie eine Breite von einem bis zu zwei Millimetern überdeckt. Sie erfasst damit nach dem angegebenen Maßstab von 1:1000 einen Grundstücksstreifen von einem bis zwei Meter Breite. Aufgrund der Stärke der den räumlichen Geltungsbereich umgrenzenden Linie von einem bis zwei Millimetern kann man mithin den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht hinreichend genau feststellen. Durch die gewählte Gestaltung der dünnen schwarzen Linie und der breiten unterbrochenen schwarzen Linie, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans festsetzen sollen, bleibt des Weiteren unklar, welche der beiden Linien bzw. welche Kante der schwarzen breiten unterbrochenen Linie die Grenze des Geltungsbereichs bilden soll. Mit dem Erfordernis hinreichender Bestimmtheit ist es</p>	<p>2.1.2 Die Darstellung ist hinreichend genau, um die Grenzen des Plangebiets eindeutig und unverwechselbar zu bestimmen. Es wurde mit dem Maßstab 1:1000 ein möglichst genauer Maßstab gewählt. Durch die dünne schwarze durchgezogene Linie wird das Plangebiet zu den außerhalb des Bebauungsplangebiets liegenden Bereiche klar abgegrenzt und damit hinreichend bestimmt.</p> <p>Aus dem gewählten Planzeichen geht eindeutig hervor, dass das Plangebiet durch die durchgehende schwarze Linie abgegrenzt wird. Eine andere Linie gibt es nicht.</p> <p>Das ergibt sich ohne Weiteres auch daraus, dass der Plan nur im Inneren der durchgezogenen schwarzen Linie, nicht aber im Bereich der schwarz ausgefüllten Rechtecke außerhalb der durchgezogenen schwarzen Linie Festsetzungen enthält.</p>
--	--	--	---

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 “Bürgerfeld” – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

		<p>jedenfalls nicht vereinbar, wenn dafür mehrere Möglichkeiten gleichermaßen in Betracht kommen (äußerer Rand der breiten schwarzen unterbrochenen Linie, die breite schwarze unterbrochene Linie insgesamt oder die schwarze dünne Linie). Aus der Legende zur Planzeichnung ist auch nicht ersichtlich, dass nach der Vorstellung des Plangebers jeweils eine bestimmte Außenkante einer solchen Linie für die Abgrenzung maßgeblich sein soll. Feste Grenzpunkte, die es ermöglichen würden, den Grenzverlauf zu bestimmen oder nachzumessen, lassen sich anhand der Planzeichnung nicht feststellen.</p> <p><i>Vgl. für ähnlich gelagerte Fälle in denen Unbestimmtheit des Geltungsbereichs angenommen wurde OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.11.2022 – OVG 2 S 10/22 –, juris</i> <i>Rn. 16 ff.; OVG NRW, Urteil vom 14.06.2019 – 7 A 2386/17 –, juris Rn. 43 ff.</i></p> <p>2.2 Des Weiteren ist die Höhenfestsetzung der maximalen Höhe der Werbeanlagen nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>2.2.1 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan ist die Bestimmung des unteren und oberen Bezugspunktes unerlässlich, § 18 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung muss für den Anwender der Norm klar und unmissverständlich herzuleiten sein. Sind die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen zu unbestimmt, führt dies zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.</p> <p><i>Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 14. Aufl. 2023, BauNVO § 18 Rn. 2 m. w. N.</i></p> <p>2.2.2 Diesen Anforderungen wird die textliche Festsetzung Ziffer 8 nicht gerecht, da sie den oberen Bezugspunkt</p>	<p>2.2.2 Die Höhenfestsetzung der Werbeanlagen in Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen erfolgt durch Festset-</p>
--	--	--	---

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

		<p>für die maximale Höhe der jeweiligen Werbeanlage überhaupt nicht bestimmt. Die Festsetzung bestimmt lediglich die maximale Höhe für Pylons, Fahnen und Schilder und gibt als unteren Bezugspunkt 475,60 m üNN an.</p> <p>Es bedarf allerdings einer Festlegung, an welcher Stelle der baulichen Anlage die Höhe zu messen ist. Die Messung an dem unteren Bezugspunkt reicht nicht aus.</p> <p><i>Vgl. hierzu Kröninger/Aschke/Jeromin, Baugesetzbuch, 5. Auflage 2024, BauNVO § 18 Rn. 3; Ernst/Zinkahn/Bielenberg /Krautzberger/Söfker, BauGB, 153. EL Januar 2024, BauNVO § 18 Rn. 4.</i></p> <p>Ohne eine nähere Bestimmung des oberen Bezugspunktes ist die Höhenfestsetzung im vorliegenden Fall daher unbestimmt. Es ist nicht bestimmt, bis zu welchem Teil der Werbeanlage für die maximale Höhe gemessen werden soll, welcher Punkt demnach für die maximale Höhe der baulichen Anlage entscheidend sein soll.</p> <p>2.3 Die textliche Festsetzung Ziffer 2.2 ist ebenfalls unbestimmt und verstößt mithin gegen das rechtsstaatliche Bestimmtheitsgebot.</p> <p>Die Festsetzung lautet auszugsweise: „Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind allgemein zulässig - [...] <ul style="list-style-type: none"> - gegenüber der Einzelhandelsnutzung flächenmäßig untergeordnete Dienstleistungs- und Gastronomieangebote - gegenüber der Einzelhandelsnutzung flächenmäßig untergeordnete Einrichtungen des Gesundheitswesens, Physiotherapie und Rehabilitation" </p> <p>Es ist unverständlich und damit unbestimmt, auf welche Einzel-</p>	<p>zung der maximal zulässigen Höhe und des unteren Bezugspunktes. Die Höhe der Werbeanlagen ist dadurch hinreichend bestimmt.</p> <p>Da zugleich die Formen zulässiger Werbeanlagen definiert werden (Fahnenmasten, Schilder und Werbepylone) ist die maximale Höhe durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend bestimmt.</p> <p>2.3. Aus der Festsetzung geht ohne Weiteres hervor, dass sich diese auf den Drogeriemarkt bezieht.</p> <p>Die Festsetzung der flächenmäßigen Unterordnung der Verkaufsfläche gegenüber einer Hauptnutzung ist nach der einschlägigen Rechtsprechung zulässig, weil die Festsetzung dadurch bereits hinreichend bestimmt ist (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 12.10.2016 – 1 MN 73/16; OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013 – 2 D 103/12.NE).</p>
--	--	--	---

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

	<p>handelsnutzung sich diese Vorschrift beziehen soll. So könnte sie sich lediglich auf die Fläche des Drogeriemarktes beziehen und/oder auf die Fläche der unterschiedlichen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe.</p> <p>Der Bezugspunkt für die flächenmäßige Unterordnung der Dienstleistungs- und Gastronomieangebote sowie der Einrichtungen des Gesundheitswesens, Physiotherapie und Rehabilitation lässt sich aufgrund der Verwendung des Begriffes der Einzelhandelsnutzung somit nicht bestimmen.</p> <p>Zudem fehlt es an jeglicher Konkretisierung, was unter der flächenmäßigen Unterordnung zu verstehen ist. Es ist weder durch die Festsetzung als solche noch durch die Planzeichnung und auch nicht durch die Begründung zu dem Bebauungsplan ersichtlich, ob es für die flächenmäßige Unterordnung der jeweiligen Nutzung ausreicht, dass sie flächenmäßig jedenfalls kleiner ist als die „Einzelhandelsnutzung“ oder ob hier ein deutlicher Flächenunterschied gefordert ist.</p> <p>Die textliche Festsetzung Ziffer 2.2 eröffnet insoweit einen Wertungsspielraum, als das nicht ersichtlich ist, was unter „gegenüber der Einzelhandelsnutzung flächenmäßig untergeordnete“ Einrichtungen zu verstehen ist. Sie ist daher nicht hinreichend bestimmt und somit unwirksam.</p> <p>2.4 Auch die textliche Festsetzung Ziffer 6.5 genügt nicht den Anforderungen des Bestimmtheitsgrundsatzes.</p> <p>Die Festsetzung lautet auszugsweise: „Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern.“</p> <p>Eine nähere Konkretisierung, was unter der geeigneten Höhe zu verstehen ist oder wonach sich diese bemisst, findet nicht statt.</p>	<p>2.4 Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt. Die geeignete Höhe der Mattierung, Außenjalousien oder anflughemmenden Bepflanzung hängt insbesondere von der Art, Größe und Höhe der jeweiligen Glasfront bzw. des über-Eck-Fensters ab. Eine weitergehende Konkretisierung ist daher im Bebauungsplan nicht möglich.</p> <p>Auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens ist zu klären, welche konkreten Anforderungen im jeweiligen Einzelfall an die Mattierung,</p>
--	---	---

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

	<p>Die textliche Festsetzung Ziffer 6.5 eröffnet insoweit ebenfalls einen Wertungsspielraum, als das nicht ersichtlich ist, was unter einer „Mattierung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe“ zu verstehen ist. Auch in der Begründetheit des Bebauungsplans findet sich keine nähere Konkretisierung. Die Festsetzung eröffnet damit einen Wertungsspielraum, der ohne eine weitere Konkretisierung offenlässt, wie die Vermeidungsmaßnahme M02 auszugestalten ist. Dies führt zur Unbestimmtheit der Festsetzung.</p> <p><i>Vgl. in einem ähnlichen Zusammenhang für die Unbestimmtheit von Festsetzungen der Farbgebung von baulichen Anlagen VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 09.05.2019 – 5 S 2015/17 –, juris Rn. 213.</i></p>	<p>Außenjalousien oder anflughemmende Bepflanzung zu stellen sind.</p>
2.5	<p>Zuletzt genügt die textliche Festsetzung Ziffer 9 aus mehreren Gründen nicht den Anforderungen des Bestimmtheitsgrundsatzes. Der Bebauungsplan ist daher auch insoweit unbestimmt.</p> <p>Die Festsetzung lautet auszugsweise:</p> <p>„Um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. [...] Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.“</p> <p>Auch hier wird durch die Festsetzung ein Wertungsspielraum eröffnet, da nicht näher konkretisiert wird, was unter einem notwendigen Mindestmaß bezogen auf die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung zu verstehen ist. Gleiches gilt für die so gering wie möglich zu haltende Masthöhe. Weder im Rahmen der Festsetzung noch im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans findet eine Erläuterung, die zu einer Konkretisierung dieser Formulierungen führt, statt.</p>	<p>2.5 Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt, weil die Einzelheiten zur Reduzierung der Auswirkungen auf nachtaktive Insekten im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens geprüft und geregelt werden können.</p> <p>Eine derartige Verlagerung auf das Baugenehmigungsverfahren ist zulässig, weil die potentiellen Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere durch Lichtimmissionen berücksichtigt und gewürdigt wurden, wodurch etwaige Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert werden können (vgl. auch OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 22.12.2010 – 8 C 10600/10, juris, Rn. 100).</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur
Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

		<p style="text-align: center;">IV. Fehlendes Rückhaltebecken</p> <p>Der streitgegenständliche Bebauungsplan leidet zudem in rechtserheblicher Weise (§§ 214, 215 BauGB) an einem Abwägungsfehler, weil keine hinreichende Konfliktlösung hinsichtlich der Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt.</p> <p>1. Das Abwägungsgebot verpflichtet die Gemeinde, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).</p> <p>Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird, § 55 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz („WHG“). Zur Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den sachgerechten Umgang mit Abwässern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7 Buchst. e BauGB sowie an den Eigentumsschutz hat die Gemeinde schon bei der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen, die als Folge der Planung entstehen oder verfestigt werden können.</p> <p><i>BVerwG, Urteil vom 21.3.2002 – 4 CN 14.00 –, juris Rn. 13; Bayerischer VGH, Urteil vom 15.03.2022 – 15 N 21.1422 –, juris Rn. 31.</i></p> <p>Einer Bauleitplanung muss daher eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plan- grenzen keinen Schaden nehmen.</p>	<p style="text-align: center;">IV. Fehlendes Rückhaltebecken</p>
--	--	---	---

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

		<p>2. Diesem Maßstab wird der Bebauungsplan hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung nicht gerecht.</p> <p>Weil vorliegend die Niederschlagswasserbeseitigung nicht unproblematisch ist, ist die Stadt Herrieden aufgrund des Abwägungsgebots gehalten, diesbezüglich bestehende Konflikte einer hinreichenden Konfliktlösung zuzuführen. Dies betont auch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach in seiner Stellungnahme vom 02.11.2023.</p> <p>Nach der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Ansbach vom 02.11.2023 sowie nach dem Umweltbericht zum Bebauungsplan selbst ist für die vorgesehene Planung ein Rückhaltebecken zum Schutz vor einer Überschwemmung von Niederschlagswasser erforderlich, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr auf der Fläche versickern kann und in keine geeignete Vorflut abgeleitet werden kann. Aufgrund der hohen Versiegelung durch das Planvorhaben müssen hierfür nach der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und nach dem Umweltbericht des Bebauungsplanes seitens der Stadt Herrieden Rückhaltebecken im Bebauungsplan vorgesehen werden. Die Stadt Herrieden geht vorliegend selbst davon aus, dass die Niederschlagswasserbeseitigung nicht völlig unproblematisch ist.</p> <p>Zudem wird im Rahmen der Hinweise in dem Bebauungsplan auf die notwendigen Rückhalteeinrichtungen und die erforderliche Entwässerungsplanung hingewiesen.</p> <p>In der Rechtsprechung ist geklärt, dass jeder Bebauungsplan zur Vermeidung eines Abwägungsfehlers grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden.</p>	<p>2. Das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser soll in einer Regenrückhalteeinrichtung gesammelt werden. Die Rückhaltefläche wird auf dem jeweiligen Grundstück innerhalb des Bebauungsplangebiets mit Rückhalterigolen hergestellt. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt berechnet.</p> <p>Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde bereits geprüft. Um eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung zu erlangen, wurde die Erforderlichkeit einer Rückhalteeinrichtung auf dem Grundstück mit gedrosseltem Abfluss als textlicher Hinweis zur Abwasserbeseitigung mitaufgenommen.</p> <p>Die Pflicht zum ordnungsgemäßen Umgang mit Niederschlagswasser ergibt sich im Übrigen aus § 55 WHG und der städtischen Entwässerungssatzung.</p>
--	--	---	---

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

	<p><i>BVerwG, Urteil vom 5.5.2015 – 4 CN 4.14 –, juris Rn. 14 m.w.N.</i></p> <p>Ergeben sich mithin Probleme bei der Niederschlagswasserbeseitigung, zum Beispiel weil – wie hier – eine Bodenversickerung nicht in Betracht kommt und eine Einleitung in einen städtischen Kanal - wie hier laut dem Umweltbericht des Bebauungsplans und der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach – nicht möglich ist, verlangt das Gebot der Konfliktbewältigung für den Fall, dass das Problem im Wege einer auf die Kapazitäten des vorhandenen Abwasserkanals abzustimmende Rückhalteeinrichtung gelöst werden soll, dass eine solche grundsätzlich selbst Gegenstand einer Regelung/Festsetzung im Bebauungsplan wird</p> <p><i>BVerwG, Urteil vom 21.03.2002 – 4 CN 14.00 –, juris; OVG NRW, Beschluss vom 01.12.2021 – 2 B 343/21.NE –, juris Rn. 36 ff.</i></p> <p>Im Bebauungsplan finden sich allerdings keinerlei Festsetzungen zur Niederschlagsabwasserbeseitigung. Es werden im Rahmen der Planzeichnung lediglich Flächen für Bäume, Gebäude und Stellplätze vorgesehen. Das nach der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und nach dem Umweltbericht erforderliche Rückhaltebecken kann mithin auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht errichtet werden. Hieran ändert auch der textliche Hinweis B. nichts. Zum einen sind textliche Hinweise keine rechtsverbindlichen Regelungen des Bebauungsplanes. Zum anderen fehlt es für die in dem Hinweis angesprochenen Rückhalteeinrichtungen an einer im Rahmen der Planzeichnung vorgesehen Fläche. In der Planzeichnung sind solche Rückhaltebecken nicht rechtsverbindlich vorgesehen, so dass deren Errichtung auch keiner Baugenehmigung zugänglich ist. Aus dem Hinweis ergibt sich zudem, dass die Stadt Herrieden die Probleme der Niederschlagswasserbeseitigung bewusst gerade nicht abschließend im Bebauungsplan selbst regeln wollte, sondern diese auf die nachfolgende Planungsebene verla-</p>	<p>Die Rückhaltung wird unter den Verkehrsflächen bzw. im Parkplatzbereich mit Rigolensystemen erbracht und ist daher nicht im Planteil darstellbar.</p> <p>In den Festsetzungen ist das Erfordernis der Rückhaltung des Oberflächenwassers sowie die Nachweispflicht der schadlosen Abwasserbeseitigung, unter Punkt B enthalten.</p> <p>Im Übrigen sind Einrichtungen für die Regenrückhaltung (z.B. Mulden, Rigolen) ohnehin als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.</p>
--	---	---

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

		<p>gern will.</p> <p>Ein solcher Konflikttransfer als Ausdruck der sogenannten planerischen Zurückhaltung ist allerdings nur zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist. Bei Erlass des Satzungsbeschlusses muss die Gemeinde sicher davon ausgehen können, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird, in dem die nach dem Plan zulässigen baulichen Anlagen fertig gestellt und nutzungsreif sein werden.</p> <p><i>BVerwG, Urteil vom 21.03.2002 - 4 CN 14.00 -, juris Rn. 16; OVG NRW, Urteil vom 18.01.2019 – 7 D 12/18.NE –, juris Rn. 23 m.w.N.; Bayerische VGH, Beschluss vom 13.04.2018 – 9 NE 17.1222 –, juris Rn. 25.</i></p> <p>Gemessen hieran ist vorliegend im Spannungsfeld zwischen planerischer Konfliktbewältigung und planerischer Zurückhaltung eine Verletzung des Abwägungsgebots festzustellen.</p> <p>Daran, dass die Stadt Herrieden selbst davon ausgegangen ist, dass die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht völlig unproblematisch ist und dass sie in den Hinweisen des Bebauungsplanes das Erfordernis der Einleitung des Oberflächenwassers in Rückhalteeinrichtungen erkannt hat, zeigt sich, dass tatsächlich ein Regelungsbedarf bestand, um für die Allgemeinheit, für die Grundstücke im Plangebiet sowie für die dem Plangebiet unmittelbar benachbarten Grundstücke eine ordnungsgemäße und gefahrlose Niederschlagswasserbeseitigung über rechtzeitig fertig gestellte, nutzungsreife Entwässerungsanlagen zu gewährleisten. Allein die Thematisierung der Begründung des Bebauungsplans und der Hinweis in dem Bebauungsplan vermag hingegen keine hinreichende Kompensation zu schaffen. Die Begründung zum Bebauungsplan kann zur Konfliktlösung grundsätzlich gebotene Festsetzungen im Bebauungsplan selbst nicht ersetzen, sie stellt ledig-</p>	
--	--	---	--

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 “Bürgerfeld” – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur
Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

		<p>lich eine Auslegungshilfe für die getroffenen Festsetzungen dar. Gleiches gilt aufgrund der fehlenden Regelungswirkung auf für Hinweise und nachrichtliche Übernahmen des Bebauungsplans. Es fehlt mithin an einer verbindlichen Sicherung in Bezug auf die notwendigen Maßnahmen für die erforderliche Entwässerung und deren Umsetzung. Die gefahrfreie Ableitung des Niederschlags-/Oberflächenwassers im Plangebiet ist nicht hinreichend gesichert.</p> <p><i>Vgl. zu alledem in einem ähnlichen Fall Bayerischer VGH, Urteil vom 15.03.2022 – 15 N 21.1422 –, juris.</i></p> <p style="text-align: center;">V. Fehlende städtebauliche Rechtfertigung</p> <p>Die in der textlichen Festsetzung Ziffer 3.1 vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 wird im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans nur unzureichend städtebaulich begründet und ist daher weder städtebaulich gerechtfertigt, noch abwägungsfehlerfrei.</p> <p>1. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Hiervon können nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies kann sowohl nach oben als auch nach unten geschehen. Es können demnach im Bebauungsplan – wie hier – Abweichungen von der Obergrenze und der Kappungsgrenze vorgehen werden.</p> <p>Die Abweichung muss für den Vollzug im Genehmigungsverfahren ausreichend bestimmt (bestimmbar) sein. Dies gilt auch im Hinblick auf die Grundstücke, für die die jeweiligen Regelungen gelten sollen. Zur eindeutigen Bestimmtheit des Bebauungsplans ist der Geltungsbereich der abweichenden Bestimmungen</p>	<p style="text-align: center;">V. Fehlende städtebauliche Rechtfertigung</p>
--	--	---	---

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

		<p>daher festzusetzen.</p> <p>Die Festsetzungen über die Abweichungen im Bebauungsplan bedürfen der städtebaulichen Begründung, § 9 Abs. 1 BauGB. Es sind die Grundsätze der Bauleitplanung und das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) zu beachten. Die Gründe für eine abweichende Regelung müssen umso gewichtiger sein, je weiter von der Grundregel des § 19 Abs. 4 BauNVO abgewichen werden soll.</p> <p>Soll der Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Abweichungen „nach oben“ vorsehen, das heißt, es sollen die Grenzen, die sich nach der Verordnung für den Vollzug ergeben, erweitert werden, sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen. Hierdurch wird dem Willen des Gesetzgebers, der mit der Regelung des § 19 BauNVO einen Beitrag zur Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB leisten wollte, Rechnung getragen. Eine pauschale Erweiterung würde gegen diesen mit der Vorschrift verfolgten Schutzzweck verstoßen, so dass lediglich eine maßvolle Modifizierung der Ober- und Kappungsgrenze in Betracht kommt.</p> <p><i>Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 18.08.2010 – 3 K 30/04 –, juris Rn. 52 m. w. N.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauNVO, 150. EL Mai 2023, § 19 Rn. 21; König/Roeser/Stock/Petz, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 19 Rn. 28; Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, BauNVO, 14. Aufl. 2023, § 19 Rn. 26 f.</i></p> <p>2. Diesen Anforderungen wird die textliche Festsetzung Ziffer 3.1 und die dazugehörige Begründung des Bebauungsplanes nicht gerecht.</p>	<p>2. Die Begründung wird mit Blick auf die städtebauliche Erforderlichkeit wie folgt ergänzt:</p> <p>Die Überschreitung der GRZ für die Kundenstell-</p>
--	--	---	---

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Die Festsetzung Ziffer 3.1 lautet wörtlich:</p> <p>„Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO darf die GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um 50% auf bis zu 0,9 überschritten werden.“</p> <p>Begründet wird diese Festsetzung lediglich damit, dass die Kundenstellplätze, auf die diese Überschreitungsmöglichkeit anwendbar ist, nur geringe Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens haben. Warum eine derartige Überschreitungsregelung überhaupt erforderlich und damit städtebaulich gerechtfertigt ist, wird nicht dargestellt und ist auch aus den sonstigen Bebauungsplanunterlagen nicht ersichtlich.</p> <p>Durch die Festsetzung erfolgt somit eine pauschale Erweiterung der Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Zudem wird die Festsetzung nicht begründet, sondern nur beschrieben, dass die Auswirkungen dieser Überschreitungsmöglichkeit für die natürliche Funktion des Bodens gering sind. Warum das Vorhaben eine derartige Größe haben muss, die wiederum eine entsprechend hohe Stellplatzpflicht auslöst, wird nicht dargelegt. Es wird nicht begründet, warum eine derart hohe Versiegelung der Grundstücksfläche erforderlich ist. Gerade aufgrund der pauschalen Erweiterung der Kappungsgrenze hätte es – soweit man eine derartige Erweiterung überhaupt für zulässig hält – einer vertieften städtebaulichen Begründung bedürft. Eine derartige Vorgehensweise widerspricht dem Regelungszweck des § 19 Abs. 4 BauNVO, der gerade eine fortschreitende Versiegelung von Flächen verhindern möchte.</p> <p style="text-align: center;">VI. Unzulässige Pflicht zur Verpachtung von Bürger-PV-Anlagen</p> <p>Es bestehen zudem erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit der Fest-</p>	<p>plätze rechtfertigt sich zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von ausreichend Stellplätzen für die geplanten Nutzungen. Die Stellplätze sollen dem zu erwartenden Bedarf angepasst sein, wofür eine Überschreitung der GRZ erforderlich ist.</p> <p>Mit Blick auf die Auswirkungen auf Grund und Boden ist festzuhalten, dass Stellplätze nach Ziff. 10 der textlichen Festsetzungen mit Ausnahme der Fahrgassen ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden dürfen, um eine Versickerung ermöglichen zu können. Die Situation ist mit einer vollständigen Versiegelung nicht vergleichbar.</p> <p>Erhebliche negative Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind daher nicht zu erwarten.</p> <p style="text-align: center;">VI. Unzulässige Pflicht zur Verpachtung von Bürger-PV-Anlagen</p> <p>Zu Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen ist festzuhal-</p>
--	--	---	---

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

	<p>setzung Ziffer 7.</p> <p>Die textliche Festsetzung Ziffer 7 lautet auszugsweise:</p> <p>„Die Dachflächen, die nicht mit PV belegt werden, sollen für Bürger-PV-Anlagen als Mietflächen verpachtet werden.“</p> <p>Für diesen letzten Satz der Festsetzung Ziffer 7 ist keine Ermächtigungsgrundlage ersichtlich. Auch eine städtebauliche Rechtfertigung für diese konkrete Regelung wird aus der Begründung des Bebauungsplanes nicht ersichtlich. Nicht zuletzt durch diese Festsetzung erheblich in die Vertragsfreiheit der Bebauungsplanadressaten und des künftigen Bauherrn eingegriffen. Durch die Formulierung als Soll-Vorschrift kann nur in Ausnahmefällen von dem Abschluss derartiger Pachtverträge für Bürger-PV-Anlagen abgesehen werden. Eine gesetzliche Grundlage für einen solchen Eingriff ist hingegen nicht ersichtlich. All dies führt zur Unwirksamkeit der textlichen Festsetzung Ziffer 7 und mithin zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.</p> <p style="text-align: center;">VII. Fehlerhafte Abwägung und fortbestehender Verstoß gegen die Ermittlungspflicht aus § 2 Abs. 3 BauGB</p> <p>1. Die Stadt Herrieden geht fälschlicherweise davon aus, dass es sich bei der Planung nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt. Selbst wenn man, wie die Stadt Herrieden meint, von drei voneinander unabhängige Einzelhandelsbetriebe ausgeht, so ist jedenfalls für den „Lebensmittelvollsortimenter“ die Schwelle für ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Ziels Nr. 5.3.1 Landesentwicklungsplan Bayern von 1.200 m² Verkaufsfläche überschritten, da für diesen eine maximale Verkaufsfläche von 1.400 m² durch den Bebauungsplan ermöglicht wird. Die Stadt Herrieden stellt damit ihrer Abwägung eine unzutreffende Rechtsansicht zugrunde, sodass eine ordnungsgemäße, fehlerfreie Abwägung der betroffenen</p>	<p>ten, dass der Bebauungsplan das von der Kommune gewünschte Ziel vorgibt. Nicht mit PV des Eigentümers belegte Dachflächen sollen über Modelle der Bürger-PV angepachtet werden können.</p> <p>Damit soll die vollständige Nutzung der Dachflächen durch PV sichergestellt werden, um möglichst viel Strom aus erneuerbaren Energien im Plangebiet erzeugen zu können. Damit wird dem städtebaulichen Ziel einer möglichst klimafreundlichen Planung und dem überragenden öffentlichen Interesse von erneuerbaren Energien nach § 2 EEG Rechnung getragen.</p> <p style="text-align: center;">VII. Fehlerhafte Abwägung und fortbestehender Verstoß gegen die Ermittlungspflicht aus § 2 Abs. 3 BauGB</p> <p>1. In Übereinstimmung mit der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 16.11.2023 wird daran festgehalten, dass es sich nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt.</p> <p>Der Planung stehen die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes nicht entgegen (vgl. Stellungnahme Regierung von Mittelfranken vom 16.11.2023).</p> <p>Nach Auffassung der Landesplanungsbehörde liegt hier keine erheblich überörtliche raumbedeutsame Agglomeration vor, da im Geltungsbereich drei</p>
--	--	---

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld" – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

	<p>Belange nicht möglich ist, § 1 Abs. 7 BauGB. Zudem gelten die Ausführungen unserer Stellungnahme vom 30.11.2023 hinsichtlich der Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung fort.</p> <p>2. Die Stadt Herrieden kommt zudem ihrer sich aus § 2 Abs. 3 BauGB ergebenden Ermittlungspflicht hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht nach, da sie hinsichtlich der Planung keine Auswirkungsanalyse für das Vorhaben einholt. Hieraus resultiert zudem ein Abwägungsfehler, § 1 Abs. 7 BauGB. Auch dieser Fehler führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.</p> <p>2.1 Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p><i>Vgl. BVerwG, Urteil vom 05.05.2015 – 4 CN 4.14 –, juris m. w. N.</i></p> <p>Gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird verstoßen, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, welche nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden müssen (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser</p>	<p>selbstständige Verkaufseinheiten zugelassen werden. Es handelt sich um kein Einzelhandelsgroßprojekt, jeder Einzelhandelsbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist einzeln zu beurteilen, sodass auch das Ziel „5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen“ des LEP dem Vorhaben nicht entgegensteht.</p> <p>Die Stellungnahme vom 30.11.2023 wurde bereits gesondert nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgewogen. Hierauf wird Bezug genommen.</p> <p>2. Bei dem Standort handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Das Vorhaben steht daher in Einklang mit dem Ziel „5.3.2 Lage in der Gemeinde“ des LEP. Hierzu hat die Stadt eine Standortbewertung der SK Standort & Kommune Beratungs GmbH eingeholt. Die integrierte Lage hat auch die Regierung von Oberfranken in ihrer Stellungnahme vom 16.11.2023 im Rahmen der Behördenbeteiligung festgestellt. Diese Einschätzungen werden durch die vorgelegten Auswirkungsanalysen nicht in Frage gestellt.</p> <p>Das Ziel „5.3.3 zulässige Verkaufsflächen“ des LEP wird eingehalten. Dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vorliegt, ist durch die Standortbewertung der SK Standort & Kommune Beratungs GmbH nachgewiesen.</p>
--	---	---

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 “Burgerfeld” – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).</p> <p><i>Vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 24.06.2020 – 15 N 18.295 – juris Rn. 23.</i></p> <p>Voraussetzung einer rechtmäßigen Bauleitplanung mit Bezug zum (Lebensmittel-)Einzelhandel ist, dass der Umfang einer möglichen Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche als Voraussetzung einer sachgerechten Abwägung zunächst sorgfältig ermittelt und bewertet wird. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind zentrale Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Erhaltung und Entwicklung zu berücksichtigen. Der Plangeber hat sich mithin im Fall möglicher städtebaulicher Auswirkungen der vorgenannten Art zunächst ermittelnd und bewertend hinreichend damit auseinander zu setzen, ob und gegebenenfalls welche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche durch die Umsetzung des aufzustellenden Bebauungsplans in Betracht kommen, sowie welches Gewicht und welche Bedeutung diesen zukommt, und sodann abwägend darüber zu entscheiden, ob und aufgrund welcher (vorrangig zu bewertender) Belange diese gegebenenfalls hinzunehmen sind.</p> <p><i>Bayerischer VGH, Urteil vom 17.12.2018 – 15 N 16.2373 – juris Rn. 52.</i></p> <p>Ein geeignetes Mittel, um den durch die Verwirklichung eines Einzelhandelsvorhabens zu erwartenden Kaufkraftabfluss an anderer Stelle anhand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächenproduktivität zu prognostizieren und um mithin mögliche städtebauliche Auswirkungen eines entsprechenden Vorhabens als Basis für eine fehlerfreie Abwägung sachgerecht am Maßstab von § 2 Abs. 3 BauGB ermitteln und</p>	
--	--	--	--

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 “Bürgerfeld” – vorhabenbezogener Bebauungsplan zur
Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Stadt Herrieden
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

		<p>bewerten zu können, stellt grundsätzlich ein Marktgutachten dar.</p> <p><i>Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08 –, juris Rn. 14; Beschluss vom 03.08.2011 – 4 BN 15.11 –, juris Rn. 7.</i></p> <p>2.2 Gemessen daran liegt ein Verstoß gegen das Ermittlungsgebot aus § 2 Abs. 3 BauGB vor.</p> <p>Die Stadt Herrieden hat die abwägungserheblichen Belange nicht ermittelt, da sie keine (hinreichende) gutachterliche Untersuchung durchgeführt hat. Insbesondere werden durch das Vorhaben zu erwartende Kaufkraftabflüsse aus zentralen Versorgungsbereichen nicht untersucht. Die widerstreitenden Belange konnten und können daher nur unzureichend abgewogen werden.</p> <p style="text-align: center;">VIII. Ergebnis</p> <p>Der Bebauungsplan kann nach alledem nicht rechtssicher erlassen werden. Das Bebauungsplanverfahren ist daher einzustellen.</p>	<p style="text-align: center;">VIII. Ergebnis</p> <p>Da die vorgebrachten Einwände nicht durchgreifen bzw. zum Teil durch geringfügige Ergänzungen berücksichtigt werden können, ist die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens nicht angezeigt.</p>
--	--	--	--

Aufgestellt: 04.06.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH