



RV-Drucksache Nr. IX-36

Planungsausschuss	10.11.2015	nichtöffentlich
Verbandsversammlung	17.11.2015	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Erlass eines Planungsgebotes gegenüber der Gemeinde Dotternhausen

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Dotternhausen wird nach § 21 Landesplanungsgesetz verpflichtet, den Bebauungsplan „Großer Acker“ aus dem Jahr 1998 an die Ziele der Raumordnung anzupassen und so zu ändern, dass die Bildung und Weiterentwicklung einer Einzelhandelsagglomeration ausgeschlossen ist. Die Ziele der Raumordnung gemäß der Plansätze 2.4.3.2 Z (3) in Verbindung mit Z (8) Regionalplan Neckar-Alb 2013 sind zu beachten.
2. Die Gemeinde Dotternhausen wird verpflichtet, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu beschließen.
3. Die Gemeinde Dotternhausen wird verpflichtet, die Zurückstellung des Baugesuchs zur Errichtung eines Drogeriemarkts in der Robert-Koch-Straße, 72359 Dotternhausen, Flurstück Nr. 1754/4 und anderer Baugesuche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großer Acker“ sofort zu beantragen, bis eine Veränderungssperre in Kraft getreten ist.
4. Die sofortige Vollziehung der oben genannten Gebote wird angeordnet.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, in diesem Verfahren und weiteren vergleichbaren Fällen, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Sachdarstellung/Begründung:

Hintergrund

Mit Schreiben vom 15.10.2015 hat die SPD-Fraktion die Einberufung einer Sondersitzung des Planungsausschusses sowie der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Neckar-Alb mit folgendem Tagesordnungspunkt beantragt:

Erteilung eines Planungsgebots gem. § 21 Landesplanungsgesetz an die Gemeinde Dotternhausen zur Änderung des Bebauungsplans „Großer Acker“, Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen. Dieser Antrag wurde per E-Mail durch die Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ am 15.10.2015 und die CDU-Fraktion am 21.10.2015 unterstützt.

Im Gewerbegebiet „Großer Acker“ der Gemeinde Dotternhausen ist ein Drogeriemarkt mit ca. 630 m² Verkaufsfläche geplant. Es liegt ein Baugesuch zur Erstellung eines Drogeriemarktes mit Nebenartikeln und Parkplätzen vor.

Die Gemeinde Dotternhausen ist nicht-zentraler Ort mit ca. 1.795 Einwohnern. Ortskern und Wohngebiete liegen südöstlich der B 27. Das Gewerbegebiet „Großer Acker“ befindet sich auf der anderen Straßenseite im Norden in städtebaulich nicht integrierter Lage. Im Gewerbegebiet gibt es bereits zwei Lebensmitteldiscounter mit jeweils knapp unter 800 m² Verkaufsfläche. Damit hat die Gemeinde Dotternhausen eine Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bereich Lebensmittel von ca. 208 %. Davon befinden sich 97 % der Verkaufsflächen in nicht-integrierter Lage (Regionales Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb 2011).

Bezüglich der Errichtung beider Lebensmittelmärkte (in den Jahren 2001 und 2006) und geplanter weiterer Handelsflächen gab es bereits damals Bedenken von Seiten des Regionalverbands und der Nachbargemeinden.

Die Gemeinde Dotternhausen hat ein Ansiedlungspotenzial im Bereich Gesundheit/Körperpflege von 100 - 200 m² Verkaufsfläche (Regionales Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb 2011.) Das heißt, der größte Teil des Umsatzes des geplanten Drogeriemarkts mit einer Verkaufsfläche von 630 m² kommt von außerhalb, ebenso wie dies bereits bei den bestehenden Lebensmittelmärkten der Fall ist. Im Gewerbegebiet „Großer Acker“ liegt eine Einzelhandelsagglomeration vor, die negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lässt. Auch bei getrennten Parkplätzen werden die Märkte vom autoorientierten Kunden als ein Standort wahrgenommen.

Im Mai 2014 hat der Regionalverband zu einer formlosen Bauvoranfrage Stellung genommen und Bedenken gegenüber der Errichtung eines Drogeriemarkts mit ca. 670 m² Verkaufsfläche geäußert und vorgeschlagen, den Bebauungsplan zu ändern. Der Vorschlag wurde nicht beachtet.

Nun liegt dem Landratsamt Zollernalbkreis ein Bauantrag auf Erstellung eines Drogeriemarkts mit ca. 630 m² Verkaufsfläche vor. Der Regionalverband wurde am 02.10.2015 beteiligt und hat dazu am 07.10.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme ging auch direkt an die Gemeinde Dotternhausen, verbunden mit der Aufforderung, den Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Stellungnahmen des Regionalverbands zur formlosen Bauvoranfrage und zum Bauantrag sowie das Schreiben an die Gemeinde Dotternhausen und ein Lageplan befinden sich in den **Anlagen 1 bis 5**.

Planungsgebot

Rechtsgrundlage für den Erlass des Planungsgebots ist § 21 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG).

Gemäß § 21 Abs. 1 LplG können die Träger der Bauleitplanung durch den Regionalverband dazu verpflichtet werden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, wenn dies zur Verwirklichung von regionalbedeutsamen Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 LplG oder zur Erreichung anderer Ziele der Raumordnung erforderlich ist.

Der Erlass eines Planungsgebots ist erforderlich, um das Ziel der Raumordnung gemäß PS 2.4.3.2 Z (3) in Verbindung mit Z (8) zu erreichen. Gemäß diesem Ziel sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in den Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig. Mehrere Einzelhandelsgroßprojekte, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Die Gemeinde Dotternhausen ist kein zentraler Ort. Dennoch lässt der Bebauungsplan „Großer Acker“ die Bildung und Weiterentwicklung einer Einzelhandelsagglomeration zu und verstößt damit neben PS 2.3.4.2 Z (3) in Verbindung mit Z (8) im Regionalplan Neckar Alb 2013 auch gegen das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und vermutlich auch gegen das Beeinträchtigungsverbot. Der Bebauungsplan steht im Widerspruch zu den verbindlichen Zielen der Raumordnung und ist deshalb im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde Dotternhausen anzupassen.

Mit einem Planungsgebot gemäß § 21 LplG wird die Gemeinde Dotternhausen verpflichtet, den Bebauungsplan „Großer Acker“ an die Ziele der Raumordnung so anzupassen, dass weiterer Einzelhandel im Sinne einer Agglomeration ausgeschlossen wird. Die Weiterentwicklung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration im Gewerbegebiet des nicht-zentralen Ortes soll wirkungsvoll verhindert werden.

Verfahren

Der Gemeinde Dotternhausen wurde mit Schreiben vom 27.10.2015 mitgeteilt, dass der Regionalverband Neckar-Alb den Erlass eines Planungsgebotes nach § 21 Landesplanungsgesetz erwägt und der Gemeinde eine kurze, aber angemessene Frist zur Stellungnahme gemäß § 28 LVwVfG bis zum 06.11.2015 einräumt.

Das Planungsgebot ist von der Verbandsversammlung zu beschließen.

Das Planungsgebot ist ein gegenüber der Gemeinde Dotternhausen zu erlassender Verwaltungsakt, der eine Planungspflicht der Gemeinde im Einzelfall begründet. Mit dem Planungsgebot wird die Gemeinde verpflichtet, den Bebauungsplan zu ändern. Mit dem Aufstellungsbeschluss zur Planänderung ist eine Veränderungssperre verbunden. Das Baugesuch ist zurückzustellen. Die Maßnahmen müssen in Kraft treten, bevor die Baugenehmigung erteilt werden kann.

Kommt die Gemeinde Dotternhausen dem Planungsgebot nicht nach, so trifft die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde, das Landratsamt Zollernalbkreis, die zur Durchsetzung des Planungsgebotes erforderlichen rechtsaufsichtlichen Maßnahmen, bis hin zur Ersatzvornahme gemäß § 123 GemO.

Gegebenenfalls erfolgt die gerichtliche Überprüfung durch die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Dabei wird auch der Plansatz überprüft, auf den sich der Regionalverband beruft. Das wäre der Plansatz 2.4.3.2 Z (3) in Verbindung mit Z (8) im Regionalplan Neckar-Alb 2013.

Die sofortige Vollziehung des Planungsgebotes ist anzuordnen, da angesichts des eingereichten Bauantrages das Ergebnis eines Rechtsmittelverfahrens nicht abgewartet werden kann. Dem Bauherrn entstünde ein gerichtlich durchsetzbarer Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Mit Erteilung der Baugenehmigung wäre die Umsetzung des Zieles der Raumordnung gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (3) in Verbindung mit Z (8) unmöglich.

Der Erlass und die Durchsetzung eines Planungsgebotes gegebenenfalls auch in einem gerichtlichen Verfahren erfordert fundierte und spezielle Rechtskenntnisse, dass es notwendig erscheint einen entsprechend versierten Fachanwalt zur Beratung und Vertretung des Regionalverbandes zu beauftragen. Die Verwaltung sollte ermächtigt werden, in diesem Verfahren und weiteren vergleichbaren Fällen, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Angela Bernhardt
Verbandsdirektorin

Heike Bartenbach
Sachgebiet Wirtschaft

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan Gemeinde Dotternhausen, Gewerbegebiet „Große Acker“

Anlage 2: Stellungnahme des Regionalverbands vom 27.05.2014 zur Bauvoranfrage

Anlage 3: Stellungnahme des Regionalverbands vom 06.10.2015 zum Baugesuch

Anlage 4: Schreiben des Regionalverbands an die Gemeinde Dotternhausen vom 06.10.2015

Anlage 5: Antrag der SPD-Fraktion vom 15.10.2015