



---

## RV-Drucksache Nr. IX-37

---

Planungsausschuss	10.11.2015	nichtöffentlich
Verbandsversammlung	17.11.2015	öffentlich

---

Tagesordnungspunkt:

### **Erlass eines Planungsgebotes gegenüber der Gemeinde Offerdingen**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Es bestehen Bedenken gegen die Errichtung eines Lebensmittelfachmarkts mit Backshop mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Bio-Fachmarkts mit ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Gewerbegebiet, Bebauungsplan „Mössinger Straße“, der Gemeinde Offerdingen, in nicht integrierter Lage.
2. Die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration am nicht integrierten Standort ist zu verhindern. Die Gemeinde Offerdingen wird verpflichtet gemäß § 21 Landesplanungsgesetz, den Bebauungsplan „Mössinger Straße“ aus dem Jahr 1992 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.
3. Die Gemeinde Offerdingen wird verpflichtet, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu beschließen.
4. Die Gemeinde Offerdingen wird verpflichtet die Zurückstellung der Bauvoranfragen zur Errichtung eines Lebensmittelfachmarkts mit Backshop auf Flurstück Nr. 1738/2 und Teilflächen der Flur Nrn. 1738/1, 1740/1 und 1740/2 und zum Neubau eines Bio-Fachmarktes auf Flur Nr. 1742 und Teilflächen der Flur Nrn. 1740/1 und 1740/2 zu beantragen.
5. Die sofortige Vollziehung der oben genannten Gebote wird angeordnet.
6. Der Regionalverband unterstützt die Gemeinde Offerdingen bei der Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts. Ziele sind die nachhaltige Einzelhandelsentwicklung im Ortskern und die Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung.

#### **Sachdarstellung/Begründung:**

##### **Hintergrund**

Die Gemeinde Offerdingen mit ca. 4.535 Einwohnern ist gemäß Regionalplan Neckar-Alb 2013 nicht-zentraler Ort. Der Ortskern sowie die Wohngebiete liegen westlich der B 27. Demgegenüber liegt östlich der B 27 und nördlich der L 385 an der Mössinger Straße ein Gebiet, welches im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist und bisher gewerblich genutzt wird.

Der Regionalverband Neckar-Alb wurde im Rahmen eines Gesprächs mit der Gemeinde Offerdingen und dem Regierungspräsidium Tübingen am 22.10.2015 über folgende zwei Bauvoranfragen informiert:

- Neubau eines Lebensmittelfachmarkts mit Backshop mit einer Geschossfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> und einer geplanten Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup>.
- Neubau eines Biofachmarkts (ca. 700 m<sup>2</sup> Geschossfläche und ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie eines Gewerbeobjekts mit Unterhaltungsgewerbe im Erdgeschoss sowie einer Arztpraxis im Obergeschoss.

Die beiden geplanten Märkte liegen in benachbarter Lage. Sie werden durch dazwischenliegende Parkflächen verbunden. Siehe Plan in der **Anlage**.

Mit Schreiben vom 23.10.2015 hat der Regionalverband die Bauvoranfragen beim zuständigen Baurechtsamt Mössingen angefordert und vorsorglich eine Fristverlängerung bis 07.12.2015 beantragt.

In Offerdingen gibt es gemäß Regionalem Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb (ReZuM NA) 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich, davon 82 % in nicht integrierter Lage. Es besteht kaum weiteres Ansiedlungspotenzial. Die Gemeinde Offerdingen ist darüber hinaus bestrebt, einen Vollsortimenter in der Ortsmitte anzusiedeln.

Nach Plansatz 2.4.3.2 Z (4) können Einzelhandelsgroßprojekte im Einzelfall auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig sein, wenn sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung geboten sind. Das Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot sind dabei zu beachten. Diese Gebote sind für die zwei geplanten Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet mit zusammen ca. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entsprechend der Bauvoranfragen nicht eingehalten.

Um einen Vollsortimenter im Ortskern zu ermöglichen, sollte die Gemeinde Offerdingen ein örtliches Einzelhandelskonzept zur nachhaltigen und verbrauchernahen Versorgung erarbeiten. Der Regionalverband Neckar-Alb bietet seine Unterstützung bei der Erstellung eines Nahversorgungskonzepts an.

Die Gemeinde Offerdingen ist kein zentraler Ort. Dennoch lässt der Bebauungsplan 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 eventuell auch gegen das Beeinträchtungsverbot. Der Bebauungsplan steht im Widerspruch zu den verbindlichen Zielen der Raumordnung und ist deshalb im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde Offerdingen anzupassen.

## **Verfahren**

Die Bauvoranfragen hat der Regionalverband mit Schreiben vom 23.10.2015 beim zuständigen Baurechtsamt Mössingen angefordert und vorsorglich eine Fristverlängerung bis 07.12.2015 beantragt.

Der Bebauungsplan wurde umgehend bei der Gemeinde Offerdingen angefordert. Er liegt inzwischen vor. Des Weiteren wird die Gemeinde schriftlich mit einer kurzen, aber angemessenen Frist zur Stellungnahme gemäß § 28 LVwVfG bezüglich der notwendigen Änderung des Bebauungsplans aufgefordert.

Der Regionalverband Neckar-Alb strebt an, im Rahmen einer gütlichen Einigung die Änderung des Bebauungsplans, die Aufstellung einer Veränderungssperre und die Zurückstellung der Bauvoranfragen zu erreichen.

Sollte die Gemeinde nicht bereit sein, den Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen, kann sie als Träger der Bauleitplanung durch den Regionalverband gem. § 21 Abs. 1 LplG (Planungsgebot) dazu verpflichtet werden.

Dann wäre der Erlass eines Planungsgebots 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 Unterzentren zulässig. Mehrere Einzelhandelsgroßprojekte, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Mit einem Planungsgebot gemäß § 21 LplG würde die Gemeinde Ofterdingen verpflichtet, den Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung so anzupassen, dass die Bildung und Weiterentwicklung einer Einzelhandelsagglomeration im Gewerbegebiet „Mössinger Straße“ ausgeschlossen ist.

Das Planungsgebot ist von der Verbandsversammlung vorsorglich zu beschließen.

Das Planungsgebot ist ein gegenüber der Gemeinde Ofterdingen 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. Die Bauvoranfragen sind zurückzustellen. Die Maßnahmen müssen in Kraft treten, bevor die Genehmigungen erteilt werden können.

Kommt die Gemeinde Ofterdingen dem Planungsgebot nicht nach, so trifft die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde, das Landratsamt Tübingen, die zur Durchsetzung des Planungsgebots 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 Planungsgebots ist anzuordnen, da angesichts der eingereichten Bauvoranfrage das Ergebnis eines Rechtsmittelverfahrens nicht abgewartet werden kann. Dem Bauherrn entstünde ein gerichtlich durchsetzbarer Anspruch auf Erteilung einer Bauvoranfrage sowie anschließend einer entsprechenden Baugenehmigung. Mit Genehmigung der Bauvoranfrage wäre die Umsetzung des Ziels der Raumordnung gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (3) in Verbindung mit Z (8) unmöglich.

Angela Bernhardt  
Verbandsdirektorin

Heike Bartenbach  
Sachgebiet Wirtschaft