

**Zielabweichungsverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kocherwiesen II, 4. Änderung“ der Gemeinde Sulzbach-Laufen****- Beschluss über die Stellungnahme der Verwaltung**

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen hat im Mai 2018 einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Die Verbandsverwaltung unterstützt die Gemeinde Sulzbach-Laufen in ihrem Vorhaben und hat eine entsprechende Stellungnahme abgegeben (**Anlage 1**).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kocherwiesen, 4. Änderung“ ist die Ausweisung eines Sondergebiets geplant, das einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit max. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht (inklusive Metzgerei und Bäckerei im Vorkassenbereich). Der Standort befindet sich an der B19 am nordwestlichen Ortsausgang der Gemeinde Sulzbach-Laufen in Richtung Gaildorf (zum Standort siehe **Anlagen 2 und 3**). Das Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg ist daher nicht eingehalten.

Die Bestrebungen, am Standort einen Einzelhandelsbetrieb zu realisieren, wurden mit dem Regionalverband erstmalig im Oktober 2017 besprochen. Da in der Gemeinde Sulzbach-Laufen kein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb existiert, der die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen könnte, unterstützte die Verbandsverwaltung das Vorhaben trotz der eindeutig nicht integrierten Lage. Aufgrund des eindeutigen Zielverstoßes muss – soll das Vorhaben verwirklicht werden – ein Zielabweichungsverfahren mit dem Ergebnis durchgeführt werden, dass im konkreten Einzelfall ein Ziel der Raumordnung außer Kraft gesetzt werden kann. Voraussetzung ist, dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die das Zielabweichungsverfahren durchführende Behörde ist das Regierungspräsidium Stuttgart. Der Antrag auf Zielabweichung wurde am 09.05.2018 gestellt und der Regionalverband Heilbronn-Franken wurde am 11.05.2018 formal beteiligt.

Die Verbandsverwaltung befürwortet die mögliche Zielabweichung aus folgenden Gründen: In Sulzbach-Laufen existiert kein adäquates Angebot der Grundversorgung. Die nächstgelegenen Versorgungsstandorte befinden sich in 7 km (für Sulzbach) bzw. 10 km (für Laufen) Entfernung. Das Vorhaben dient der Erfüllung von Plansatz 2.4.3.4 des Landesentwicklungsplans, wonach auf die wohnortnahe Grundversorgung hinzuwirken sei. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass das Kongruenzgebot oder das Beeinträchtigungsverbot durch das Vorhaben in unzulässiger Weise berührt sein könnten.

Die Verwaltung hält daher die Zielabweichung im vorliegenden Fall für vertretbar. Die Gründe können der Stellungnahme in **Anlage 1** entnommen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss stimmt der Stellungnahme der Verbandsverwaltung im Zielabweichungsverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kocherwiesen II, 4. Änderung“ (Sulzbach-Laufen) zu.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Stellungnahme der Verbandsverwaltung im Zielabweichungsverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kocherwiesen II, 4. Änderung“ (Sulzbach-Laufen)
- Anlage 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte Teilbereich Sulzbach-Laufen
- Anlage 3: Auszug aus der topografischen Karte mit Siedlungsflächen Teilbereich Sulzbach-Laufen

Regierungspräsidium Stuttgart  
Herrn Andreas Drung  
Postfach 80 07 09  
70507 Stuttgart

Datum: 23.05.2018  
Bearbeiter: Hg/Ke  
Az.: 7-2-3-2  
Ihr Az.: 21-2434.2/SHA  
Limpurger Land

**Sulzbach-Laufen, Zielabweichungsverfahren für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes**

Stellungnahme zum Antrag auf Zielabweichung der Gemeinde Sulzbach-Laufen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Die Zielabweichung ist im vorliegenden Fall gut zu vertreten. Die Planung berührt die Grundzüge der regionalplanerischen Gesamtkonzeption nicht. Dies begründet sich wie folgt:

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen strebt an, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Metzgerei und Bäckerei) zur Sicherung der Grundversorgung zu schaffen. Der Standort, auf dem der großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb realisiert werden soll, befindet sich außerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Sulzbach-Laufen in Gewerbegebietslage mit Anbindung an die B19. Der Standort ist daher zweifelsfrei als nicht-integriert und auto-kundenorientiert zu beurteilen, weshalb das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans, das sich aus Plansatz 3.3.7.2 ergibt, als nicht eingehalten beurteilt werden muss.

In diesem konkreten Einzelfall führt dies jedoch zu einer unvorhergesehenen Härte. Auf den Seiten 9 bis 12 der Begründung zum Bebauungsplan ist nachvollziehbar dargelegt, dass eine Standortalternative in integrierter Lage nicht existiert. Die beiden Teilorte Sulzbach und Laufen befinden sich im Kochertal, das die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung topografisch begrenzt. Städtebaulich integrierte Flächenpotenziale befinden sich nur in Hanglage, die eine Erschließung für LKW-Lieferverkehre offensichtlich ausschließt, sodass eine Einzelhandelsansiedlung auf diesen Flächen nicht in Betracht kommt. Bis auf eine Fläche, scheiden deshalb alle untersuchten Potenzialflächen aus. Die verbliebene Fläche befindet sich im Eigentum ei-

nes prosperierenden Unternehmens, das mit der Fläche plant. Deshalb kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Fläche für einen Einzelhandelsbetrieb zur Verfügung steht. Da in städtebaulich integrierter Lage keine Flächen vorhanden sind, die sich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs eignen, würden die Ziele der Raumordnung der Ansiedlung eines Grundversorgers in Sulzbach-Laufen generell entgegenstehen. Dies wiederum widerspräche der grundsätzlichen Haltung des Landesentwicklungsplans, der in Plansatz 2.4.3.4 formuliert, dass auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs hinzuwirken sei. Im vorliegenden Fall bedeutet das Integrationsgebot, dass in Sulzbach-Laufen kein Angebot der Grundversorgung realisiert werden kann, was dazu führt, dass die Bevölkerung Sulzbach-Laufens immer bis in die benachbarten Gemeinden (vorwiegend Gaildorf) fahren muss, um Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu beziehen. Für eine interkommunale Lösung sind die Entfernungen der Wohnplätze zu groß. Vor diesem Hintergrund ist es nach dem Verständnis des Regionalverbands im Sinne der raumordnerischen Plankonzeption, wenn die ortsansässige Bevölkerung nicht mehr 7 km (aus Sulzbach) bzw. 10 km (aus Laufen) bis nach Gaildorf fahren muss, sondern die Artikel der Grundversorgung – zwar nicht fußläufig – aber doch mit geringerem Fahraufwand beziehen kann.

Die anderen den Einzelhandel betreffenden Ziele, das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot, können als eingehalten beurteilt werden. Dies begründet sich wie folgt:

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen ist nach dem Landesentwicklungsplan bzw. dem Regionalplan Heilbronn-Franken kein Zentraler Ort. Nach dem Konzentrationsgebot sind in nicht-zentralen Orten regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (in der Regel ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) regelmäßig nicht zulässig. Abweichend von dieser Regel sind regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte dann zulässig, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung geboten sind. Dies ist vorliegend unstrittig. Die Gemeinde Sulzbach-Laufen verfügt derzeit nicht über ein adäquates Angebot der Grundversorgung. Entsprechend steht das Konzentrationsgebot der Ansiedlung dieses der Grundversorgung dienenden großflächigen Einzelhandelsvorhabens nicht entgegen.

Das Kongruenzgebot, das die wesentliche Übereinstimmung von Einzugsgebiet der Gemeinde und Marktgebiet des Vorhabens fordert, wird als eingehalten beurteilt. Es gibt keine Hinweise darauf, dass das Kongruenzgebot nicht eingehalten sein könnte. Aufgrund der Ausstattung der benachbarten Gemeinden (Abtsgmünd, Gaildorf und Gschwend) mit jeweils mindestens einem Discounter und einem Vollsortimenter ist nicht davon auszugehen, dass nennenswerte Kaufkraftanteile durch das in Sulzbach-Laufen entstehende Angebot, gebunden werden können. Dazu müssten die Einwohner der genannten Nachbargemeinden in nennenswertem Umfang den Weg nach Sulzbach-Laufen in Kauf nehmen, nur um dort ein Angebot vorzufinden, das kleiner ist als am nähergelegenen Versorgungsstandort in der jeweiligen Wohngemeinde. Ein solches Szenario ist nicht plausibel. Die ebenfalls benachbarte Gemeinde Bühlerzell verfügt nicht über ein entsprechendes Versorgungsangebot. Allerdings dürfte die Einkaufsorientierung der Einwohner Bühlerzells in Richtung der deutlich näher liegenden Versorgungsstandorte in Bühlerzell (5 km) bzw. Obersontheim (8 km) tendieren als in Richtung Sulzbach-Laufen (11 km). Aufgrund der Lage an der B19 ist jedoch davon auszugehen, dass der Streukundenanteil überdurchschnittlich sein wird. Dennoch ist nicht zu er-

warten, dass das Discountangebot mit angeschlossenem Metzger und Bäcker mehr als 30 % des Umsatzes außerhalb Sulzbach-Laufens erzielen könnte. Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots ist aufgrund der geringen Umsatzumverteilungseffekte ebenfalls nicht davon auszugehen, dass einzelne Standortlagen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden von Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % betroffen sein werden.

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 formt das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans räumlich aus, indem Vorranggebiete festgelegt werden, innerhalb welcher nach Plansatz 2.4.3.2.3 zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte zulässig sind. Diese Vorranggebiete werden nur für Unter-, Mittel- und Oberzentren festgelegt. Für Kleinzentren und Orte ohne zentralörtliche Funktionszuweisung sind keine Vorranggebiete festgelegt, weil dort nach Plansatz 2.4.3.2.2 nur diejenigen zentrenrelevanten regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise zulässig sind, die für die Sicherung der Grundversorgung geboten sind. Für diese Projekte ist das Integrationsgebot aus Plansatz 3.3.7.2 anzuwenden. Eine Zielabweichung von einem raumordnerischen Ziel des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 halten wir daher nicht für erforderlich.

Stellungnahmen zu Zielabweichungen werden von den Gremien des Regionalverbands abgegeben. Die nächste Möglichkeit zur Beschlussfassung ist der 29.06.2018. Vor diesem Datum ergeht die Stellungnahme unter Vorbehalt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Martin Heberling

**Gemeinde Sulzbach-Laufen****Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kocherwiesen II, 4. Änderung“**

Zielabweichungsverfahren

Stand: 23.05.2018

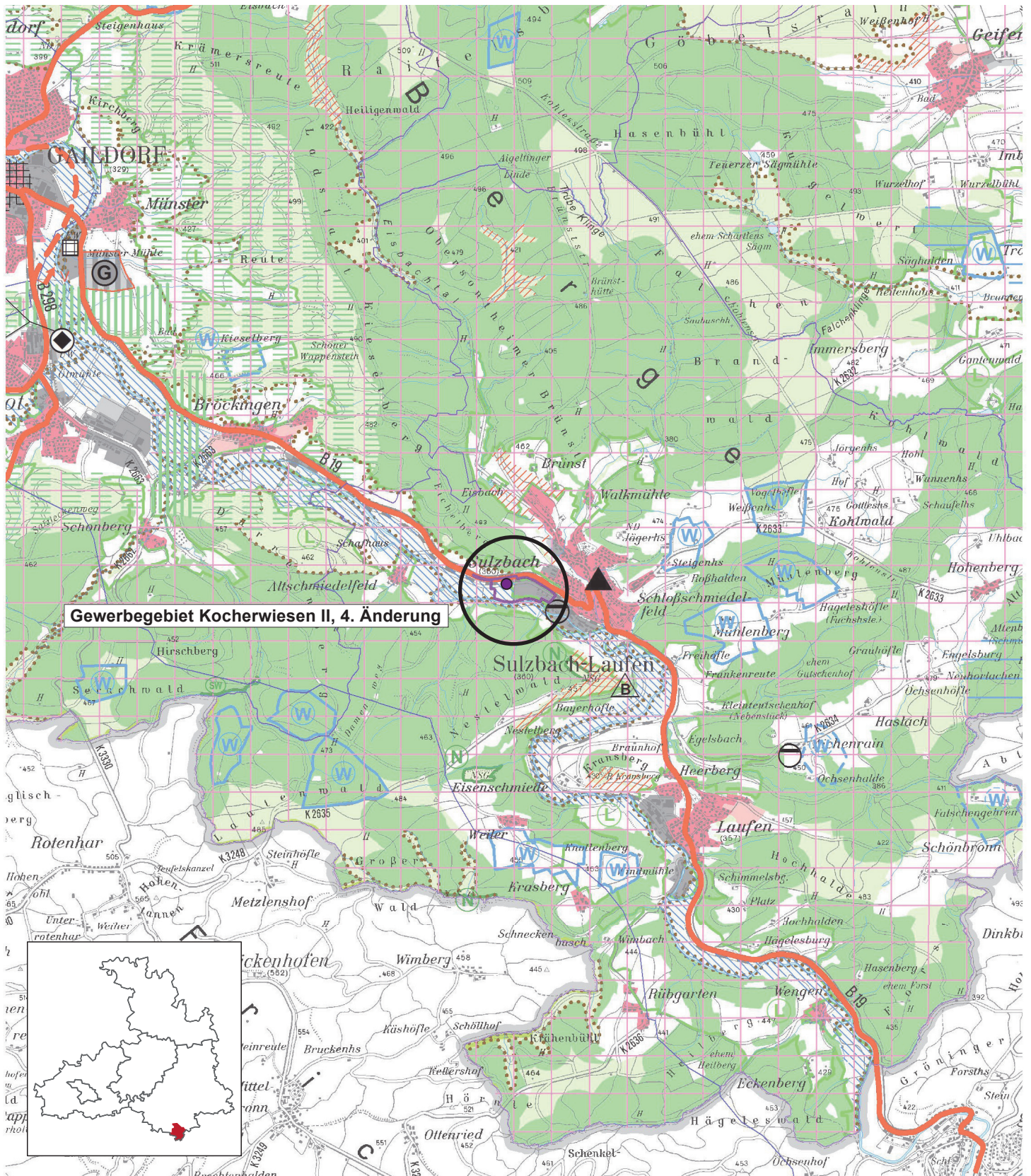
Maßstab 1:50.000



Standort im Plangebiet



Abgrenzung Plangebiet



## Sulzbach-Laufen

### 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Kocherwiesen II"

Zielabweichungsverfahren  
Stand: 23.05.2018

 Abgrenzung Plangebiet

 Siedlungsflächen gemäß FNP

 Standort im Plangebiet

Maßstab 1 : 15.000

