

2.Änderung des Flächennutzungsplans Sontheim-Niederstotzingen

Übersicht der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der Behörden nach § 4 (2) BauGB
Auslegungszeitraum vom 22.12.2017 – 31.01.2018
Beteiligungszeitraum vom 22.12.2017 – 31.01.2018



Nächste Termine: Gemeindeverwaltungsverbandssitzung am 13.03.2018, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Keine Stellungnahme

- Stadt Niederstotzingen
- Gemeinde Sontheim a.d.B.
- Gemeinde Bächingen
- Gemeinde Hermaringen
- Gemeinde Medlingen
- Stadt Giengen a.d.B.
- Stadt Herbrechtingen
- Arbeitsagentur Heidenheim
- Zweckverband Landeswasserversorgung Stuttgart
- Netzgesellschaft Ostwürttemberg
- EnBW ODR

Keine Einwendungen bzw. Hinweise

- Gemeinsame Dienststelle Flurneuordnung und Landentwicklung Ostalbkreis / Landkreis Heidenheim, 15.12.2017
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm, 18.12.2017
- Unitymedia, 19.01.2018
- Stadt Langenau, 18.12.2018
- Handwerkskammer Ulm, 29.01.2018
- Landratsamt Heidenheim, 06.02.2018 (nach Fristverlängerung)

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>II. Was den Beschlussvorschlag Ziff. 3 aus der Gemeinderatssitzung vom 05.12.2017 (wohl auch so beschlossen) angeht, erscheint der Eindruck, die Gemeinde könne das FNP-(Parallel)Verfahren selbstständig durchführen. Dies kann aber nur durch den Gemeindeverwaltungsverband (TOP 4) erfolgen. Der Beschluss TOP 3 müsste dahingehend lauten, im Gemeindeverwaltungsverband die zweite Beteiligungsrunde (§§ 3 II und 4 II BauGB) nach entsprechender Beschlusslage im Gemeindeverwaltungsverband für die Gemeinde Sontheim durchzuführen. Soweit (dann) im Gemeindeverwaltungsverband (nach Maßgabe dessen Satzungsgrundlagen) keine eigene Beschlusslage herbeigeführt wird, dürfte es am notwendigen Beschluss für die zweite Beteiligungsrunde vorliegend bereits fehlen. Insofern wird höflichst gebeten, dem Unterzeichner die Satzungsgrundlage bzw. die weiteren Grundlagen nach GKZ in Bezug auf den Gemeindeverwaltungsverband möglichst kurzfristig per E-Mail zukommen zu lassen.</p> <p>III. Soweit maßgeblich des Lageplans zur 2. Änderung Grünflächen 0,38 ha aus Gewerbeland und Landwirtschaftsflächen, 0,17 ha aus Wohnbauland „gewonnen“ werden, ist dies zwar grundsätzlich (vgl. Erlass des VMI vom 23.05.2013) zulässig. Es besteht zwar flächenmäßige Identität (0,38 ha + 0,17 ha = 0,55 ha). In der Angelegenheit bleibt aber aus der Flächenidentität - die unterschiedliche Flächenbewertung außen vor. Im Übrigen bestehen Bedenken, ob nach Maßgabe des Erlasses vom 23.05.2013 die Wohngebietsflächen ohne Weiteres zugunsten landwirtschaftlicher Flächen aufgegeben werden können.</p>	<p>Nachvollziehbarkeit des Sachverhalts gegeben war.</p> <p>Der Beschlussvorlagevorschlag vom 05.12.2017 ist der Beschlussvorschlag aus der Gemeindeverwaltungsverbandsitzung und nicht der Gemeinderatssitzung. Somit stimmt die Formulierung, sodass der Einwand unbegründet ist. Das beschließende Gremium ist das Gremium des Gemeindeverwaltungsverband, welches auch den entsprechenden Beschluss gefasst hat.</p> <p>Mit dem Erlass des VMI vom 23.05.2013 wird Bezug genommen auf die Plausibilitätsprüfung der Baufächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Hier geht es darum, dass mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>IV. In Bezug auf den von der BauNVO vorgegebenen Festsetzungskatalog gem. § 1 I Ziff. 4 stellt sich zunächst die Frage des Flächenumfangs. Die Planung verkennt, dass östlich an der Oberstotzinger Straße" Penny Markt und der Netto Markt angesiedelt sind, der Penny Markt und der Stellungsnehmerin mit bis jetzt knapp 600 m² Verkaufsfläche</p>	<p>Bauflächen sollen nur ausgewiesen werden, wenn ein aktueller Bedarf besteht. Im Fall der Ansiedlung des Vorhabens „Netto-Markt“ liegt ein konkreter Bedarf vor. Dieser orientiert sich an den örtlichen Verhältnissen zur Sicherung der Grundversorgung. Da in Niederstotzingen keine Sondergebietsfläche vorhanden war, hätten an anderer Stelle rein theoretisch auch keine Flächen aus dem FNP entnommen werden müssen. Um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen, wurden Flächen im kleinen Umfang aus dem FNP entnommen (Gewerbefläche und Wohnbauflächen).</p> <p>Nach Abstimmung mit dem Landratsamt ist die Darstellung bezüglich einer Einzelhandelsagglomeration</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>(und hieraus resultierender Erweiterungsmöglichkeit) und der Nettomarkt mit 800 m² Verkaufsfläche. Die Trennung durch Feuerwehrhaus (Gemeinbedarfsfläche) stellt keine tatsächliche Trennung dar. Vielmehr müssen alle drei Märkte (auch der Netto Markt, dessen Baugenehmigung nicht aufgegeben werden wird) gemeinsam zu betrachten sein. Wir hätten dann eine Agglomeration von drei Handelsbetrieben mit insgesamt (nach Ausnutzung der Erweiterungsmöglichkeiten des Penny Marktes) zwischen 2500 und 3000 m² Verkaufsfläche. Der Fehler der Angelegenheit besteht also bereits darin, dass das Neubauvorhaben solitär und nicht in Zusammenhang mit den weiterhin bestehenden Märkten betrachtet wird. Hierbei wird verkannt, dass es sich bei der Flächennutzungsplanung um eine übergreifende Planung - hier im Siedlungsort der Stadt Niederstotzingen mit den Teilen Ober- und Niederstotzingen - handelt.</p> <p>V.</p> <p>Weiterhin wird verkannt, dass sich die Gemeinde Sontheim- als größere Gemeinde - gemeinsam mit der Stadt Niederstotzingen zu dem Gemeindeverwaltungsverband in Bezug auf die Flächennutzungsplanung zusammengeschlossen hat. Insgesamt muss also die Betrachtung in beiden Bereichen einheitlich erfolgen. Es würde also Sinn machen, wenn sich alle Marktbetreiber, das Landratsamt, der Regionalverband und die betroffene Gemeinde sowie die Stadt an einen Tisch setzen und abgestimmt ggf. mit einem Handelsberater ein einheitliches Handelskonzept entwickeln könnten. Für die (größere) Gemeinde Sontheim wurde vom Hörensagen Ende des vergangenen Jahres ein Bauantrag zur Erweiterung des Norma Marktes um 400 auf über 1000 m² sowie weiteren Fachmarktfächen beantragt. Dies kann in einem gemeinsamen Gemeindeverwaltungsverband nur einheitlich behandelt werden. Über diese Umstände informieren aber die Sitzungsvorlage des IB Gansloser und die Entwürfe in der Angelegenheit nicht. Auch unter diesem Gesichtspunkt sind die Auslegung und die Beschlussfassung zu wiederholen.</p>	<p>im vorliegenden Fall nicht relevant, da kein Agglomerationsverbot in der Region Ostwürttemberg besteht.</p> <p>Zum Zeitpunkt der der letzten Verbandssitzung sowie Sitzung des Stadtrats Niederstotzingen lag noch keine Kenntnis über mögliche Vorhaben in der Gemeinde Sontheim vor. Mittlerweile liegen Bauanträge für einen Norma-Markt mit Fachmarkt mit über 800 m² Verkaufsfläche sowie für einen dm-Drogeriemarkt und einen Getränkemarkt mit je unter 800 m² Verkaufsfläche vor. Bzgl. der Sortimente ergeben sich mit dem Getränke- und dem</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>VI. Sodann ist Niederstotzingen für die EnBW AG (netze) der zentrale Verteilungsort. Offenbar wird die seit Jahrzehnten bestehende Planung der Freihaltetrasse unterhalb der beiden Hochspannungsleitungen jetzt erstmals aufgegeben. Eine solche Vorgehensweise ist mit den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften in Bezug auf die Leitungsführung und die Etablierung eines Gebäudes darunter nicht in Einklang zu bringen.</p>	<p>Drogeriemarkt nur geringfügige Überschneidungen, von welchen keine raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Betrachtung der Auswirkungen der Ansiedlung des Netto-Markts in Niederstotzingen wurden in einem entsprechenden Gutachten erarbeitet. Im erarbeiteten Gutachten zum Ansiedlungsvorhaben „Netto-Markt“ wird dargestellt, dass die Ansiedlung relevant für die Sicherung der Nahversorgung in Niederstotzingen ist. Die Sicherung der Nahversorgung kann und soll nicht aufgegeben werden.</p> <p>Die Freihaltezone dient dem Schutz der 110-kV-Leitung. Der Schutzzweck geht durch das geplante Vorhaben nicht verloren, da die notwendigen Mindestabstände eingehalten</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Hierbei ist zu beachten, dass im Handelsbereich durchaus ein 24-Stunden-Betrieb angängig ist, so dass (anders wie zu anderen Zeiten) mit eingeplant werden muss, dass Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Grunde ganztags der Strahlung aus der Hochspannungsleitungen ausgesetzt sind. Dies dürfte kaum im Sinne des in regionaler und in Landeshand befindlichen Unternehmens (hinzuweisen ist auf die neuen Landkreise, die über die OEW zusammengeschlossen sind) sein.</p> <p>Jede Änderung an der Infrastruktur 110-kV-Leitung (x 2) würde dann später ggf. an den Einwendungen der Eigentümerseite des Marktes scheitern. Dies kann in der Zeit der Energiewende (auch bei bevorstehender Abschaltung des AKW Gundremmingen) und den im ganzen Bundesgebiet laufenden Diskussionen in Bezug auf neue Stromtrassen (überirdisch und unterirdisch) kaum im Sinne des Gemeindeverwaltungsverbandes sein.</p>	<p>werden. Die geplante Errichtung des Marktes unter der 110-kV Leitung wurde bereits 2016 mit der Netze BW GmbH abgestimmt. Demnach ist der geplante Netto-Markt unter der 110-kV Leitung möglich und die Mindestabstände zwischen Gebäude und Leiterseilen werden eingehalten. Weiterhin bestehen seitens des FB Immissionsschutz keine Bedenken.</p> <p>Mitarbeiter sind nicht ganztags der „Strahlung“ ausgesetzt, da die Arbeitszeit in der Regel maximal 8 Stunden täglich beträgt. Es handelt sich nicht um einen 24-Stunden Betrieb.</p> <p>Ein entsprechender Einwand wurde weder von Seiten der Netze BW GmbH, noch vom Regionalverband oder dem Gemeindeverwaltungsverband erhoben. Bedenken liegen somit nicht vor.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>VII. Inwieweit es sich um einen regionalen Grünzug oder eine Kaltluftschneise handelt, kann aufgrund der vorgelegten Unterlagen nicht geprüft werden. Dies wird rein fürsorglich vorgebracht.</p> <p>Anlage dst 0.1 – Stellungnahme vom 12.06.2017</p> <p>Auf diesem Wege erlauben wir uns anzuzeigen, dass wir die Vater und Sohn Eiselen-Stiftung, vertreten durch die Vorstände Dr. Andreas Fadani und Dr. Isabel Greschat, Syrlinstr. 7, 89073 Ulm anwaltschaftlich vertreten. Vertretungsvollmacht wird versichert und erforderlichenfalls vorgelegt.</p> <p>A) in Bezug auf den o.b. Bebauungsplan geben wir folgende Stellungnahme ab. Zunächst dürfen wir die Stellungnahmeführerin wie folgt vorstellen:</p> <p>I. Die Vater und Sohn Eiselen-Stiftung wird durch die Vorstände, Dr. Andreas Fadani und Dr. Isabel Greschat vertreten. Vertretungsbescheinigung überlassen wir als Anlage dst 1.</p> <p>II. Die Stellungnahmeführerin ist Eigentümerin des Grundstücks Fist. Nr. 489/1 zu 4.037 m² in Niederstotzingen. Das Grundstück wurde mit Kaufvertrag am 02.12.2003 (Urkundenrolle Nr.: M 2300/2003 des Notars Dr. Jürgen Munzig, Neu-Ulm) erworben und dient der langfristigen</p>	<p>Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg und im wirksamen Flächennutzungsplan ist weder ein regionaler Grünzug noch eine Kaltluftschneise dargestellt.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Sicherung der Stellungnahmeführerin als gemeinnützige Stiftung mit großer Wirkung. Soweit der Bebauungsplan umgesetzt wird, droht der Immobilie unserer Mandantin ein ganz erheblicher Wertverlust, der sich dann aus der sich veränderten Handelssituation ergibt. Das Grundstück unserer Mandantschaft ist langfristig - der Mietvertrag liegt dem Unterzeichner vor - vermietet und dient unter anderem der Ertragssicherung der Stellungnahmeführerin.</p> <p>III.</p> <p>Vereinfacht ausgedrückt, wird damit einer gemeinnützigen Stiftung mit zentraler Bedeutung für die Raumschaft Ulm wirtschaftlicher Grund und Boden entzogen. Der Gemeinderat muss sich im Rahmen der Entscheidungen in der Angelegenheit hierüber gewahr sein. Der Unterzeichner darf deshalb die Stellungnahmeführerin wie folgt vorstellen.</p> <p>1. Die Vater und Sohn Eiselen-Stiftung in Ulm wurde im Dezember 1978 als gemeinnützige GmbH gegründet und 1991 in eine gemeinnützige Stiftung bürgerlichen Rechts umgewandelt. Ihre Aufgaben waren zunächst die Trägerschaft des Museums der Brotkultur, ehemals Deutsches Brotmuseum und die Förderung von Forschungsvorhaben zur Verbesserung der Ernährungslage in der Welt. Die Stiftung verdankt ihre Entstehung und ihre Ausgestaltung dem jahrzehntelangen persönlichen Engagement von Dr. h.c. Willy Eiselen (1896-1981) und dessen Sohn Dr. Dr. h.c. Hermann Eiselen (1926-2009).</p> <p>2. Die Unternehmer Willy und Hermann Eiselen befassten sich zwischen 1926 und 1980 mit der Herstellung und dem Vertrieb von Backmitteln und Grundstoffen für die Bäckerei. Sie waren einer der führenden Zulieferer des Backgewerbes. Willy und Hermann Eiselens Verdienste auf wirtschaftlichem, sozialem und kulturellem Gebiet wurden durch verschiedene Auszeichnungen gewürdigt.</p> <p>3. Die lebenslange Beschäftigung von Vater und Sohn Eiselen mit dem Thema "Brot", ihr ausgeprägtes Traditionsbewusstsein und ihre Liebe zu historischen Gegenständen bestimmte ihr Denken und Handeln. Daraus entstand der Gedanke, das Deutsche Brotmuseum zu gründen. Dies geschah im Dezember 1955. Bereits 1960 konnte das Museum eigene Ausstellungsräume in Ulm beziehen. Es war das erste und viele Jahre lang das einzige Museum seiner Art auf der Welt. Nahezu 30 Jahre lang wurde es von Vater und Sohn Eiselen persönlich und nach dem Tode der Stifter von deren Nachlässen getragen.</p>	

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>4. Dr. Hermann Eiselen, der die Stiftung und das Museum über 20 Jahre leitete, hatte die Ziele der Stiftung mit Leben erfüllt und das mehr technik-/geschichtlich orientierte Deutsche Brotmuseum zum anspruchsvollen Museum der Brotkultur mit einer bedeutenden Spezialsammlung fortentwickelt.</p> <p>Vision und Weitblick von Dr. Hermann Eiselen führten 1991 zum Umzug des Museums in den historischen Salzstadel in der Ulmer Innenstadt. Dort hat sich das Museum ausgezeichnet entwickelt und großen Zuspruch gefunden. Die Sammlungen des Museums umfassen heute über 18.000 Objekte, Graphiken, Gemälde und andere bildliche Darstellungen. 700 Exponate sind in der Dauerausstellung zu sehen. Das Erdgeschoss bietet Platz für thematische Sonderausstellungen. Jährlich besuchen das Museum mehr als 25.000 Personen und es gehört damit zu den oberen zehn Prozent der besucherstärksten Museen in Deutschland. Seit der ersten Dauerausstellung im Jahr 1960 haben das einzigartige Museum mehr als 1,3 Mio. Menschen besucht. In der jährlichen Schwörrede in Ulm wurde das Museum der Brotkultur vom Oberbürgermeister als "Juwel" mit internationaler Strahlkraft bezeichnet.</p> <p>6. Das Museum versteht sich als zentrale Auskunftsstelle für alle Fragen, welche die Geschichte und die Bedeutung des Brotes für den Menschen betreffen. Es befasst sich mit Technik, Kultur und sozialgeschichtlichen Fragen um das Brot. Brot wird dabei als Inbegriff aller Nahrung verstanden.</p> <p>7. Vater und Sohn Eiselen, geprägt durch die Hungererfahrungen während und nach dem Ersten und Zweiten Weltkrieg, empfanden es als Verpflichtung, dass sich die deutsche Bevölkerung für die Hungernden einsetzt. So übertrugen sie das Leitwort der Landwirtschafts- und Ernährungsorganisation der Vereinten Nationen (FAO) "fiat panis" ins Deutsche und formulierten die Forderung "alle Menschen sollen satt werden".</p> <p>8. Das Welternährungsproblem, welches in einem engen Zusammenhang mit dem Weltbevölkerungsproblem steht, kann nur auf Grund wissenschaftlicher Forschungsarbeiten und durch Umsetzung ihrer Ergebnisse in die Praxis gelöst werden. Hieraus ist die zweite Aufgabe - Forschungsförderung - entstanden, die sich die Eiselen-Stiftung gestellt hat und die im Jahre 2010 von der Stiftung "fiat panis" übernommen wurde.</p> <p>9. Die Eiselen-Stiftung bis 2009 und ab 2010 die Stiftung "fiat panis" initiieren und unterstützen Forschungsprojekte, die geeignet sind, zu einer Verbesserung der Ernährungslage in Ländern mit Nahrungsmitteldefiziten beizutragen und/oder die Auswirkungen von Hunger zu lindern.</p>	

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Förderung von wissenschaftlichen Nachwuchskräften, Unterstützung von Forschungsprojekten, Durchführung von wissenschaftlichen Symposien und Wissenschaftspreise sind die Förderinstrumente der Stiftungen. Seit 1982 wurden insgesamt über 12 Mio. Euro in die Förderung von öffentlicher Forschung an Universitäten und Forschungsinstitutionen investiert.</p> <p>10. Die langanhaltende Niedrigzinsphase seit den 2000er Jahren hat die Stiftungen gezwungen, viele schmerzhaft Kosteneinsparungen durchgeführt und dabei auch strategische Projekte zu verschieben oder zurückzustellen. Im Mittelpunkt der beiden Stiftungen steht die Verwirklichung der Stiftungsziele, die aus einer breiten und vielfältigen Kulturarbeit über die Geschichte des Brotes im speziellen und der Ernährung im Allgemeinen bestehen sowie in Lösungsansätzen für die Fragen der Welternährung im Bereich der Forschung. Damit dienen die Stiftungen dem Allgemeinwohl, vor allem, weil sie einerseits auf die hohe Bedeutung der Schaffung eines stärkeren Bewusstseins für Lebensmittel und unser Essen, andererseits aber auch darauf zielen, wie wir das Ernährungsproblem global lösen.</p> <p>11. In den 2000er Jahren haben die Stiftungen Immobilien erworben, wie die Immobilie des Supermarkts in Niederstotzingen, um ihre Ertragsquellen auf ein breiteres Fundament zu stellen. Eine Verringerung oder Reduzierung der Einkünfte der Immobilie in den kommenden Jahren hat einen direkten und zwar negativen Einfluss auf die Programmgestaltung und Wirkung des Museums in Ulm. Der enge finanzielle Spielraum würde zu Einschnitten im Personal und im Angebot des Museums führen. Soweit hierzu.</p> <p>B) <i>Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzliche Bedenken:</i></p> <p>I. <i>Bedenken wurden bereits im Beteiligungszeitraum vom 30.05.2016 bis 30.06.2016 (also vor Jahresfrist) im Rahmen der ersten Beteiligungsrunde gemäß §§ 3 I, 4 I BauGB vorgetragen. Durch die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans wurden diese Stellungnahmen nicht hinreichend berücksichtigt. Der Unterzeichner macht sich die Stellungnahmen wie folgt zu Eigen:</i></p>	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan, nicht Thematik des Flächennutzungsplanverfahren.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p><i>"Im vorliegenden Fall soll der Expansion der bebauten Fläche Vorrang vor der Innenentwicklung eingeräumt werden, was den Zielen des §1 (5) BauGB widerspricht. Gleichzeitig würde mit der Aufgabe des bisherigen Standortes des Lebensmittelmarktes eine Gewerbebrache entstehen, welche erfahrungsgemäß nur mit erheblichem Aufwand zu beseitigen sein dürfte. Durch das andauernde Brachliegen des bisherigen Standortes wird ein Trading-Down-Effekt verursacht, welcher städtebaulich nicht vertretbare Auswirkungen nach sich zieht. Diese negativen Auswirkungen sollten weder im Interesse der Stadt noch der künftigen Nachbarn (der Bauherrschaft) liegen. Entgegen der Begründung der Planung ist eine Erweiterung am bestehenden Standort bautechnisch durchaus möglich. Auch die topographischen Gegebenheiten sind in keiner Weise dazu geeignet, das Vorhaben unmöglich erscheinen zu lassen. Hier wäre zumindest eine detaillierte Alternativen-Prüfung notwendig gewesen.</i></p> <p><i>Da im derzeitigen Planungsprozess keine Anhaltspunkte genannt sind, die darauf hinweisen, dass die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (Einzelhandelserlass) eingehalten werden können, muss davon ausgegangen werden, dass die Bebauung des oben genannten Planungsgebietes dem Kongruenzgebot nach 3.2.1 der oben genannten VwV widerspricht und damit nicht zulässig ist.</i></p> <p><i>Mit dem beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "NettoMarkt" in Niederstotzingen wird eine Fläche größtenteils im Außenbereich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Netto-Markt überplant. Der erst 2012 aktualisierte gültige Flächen-nutzungsplan sieht für diesen Bereich keine Bebauung vor, sondern weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung. Somit ist mit dem Vorhaben ein über den gültigen Flächennutzungsplan hinausgehender Flächenverbrauch</i></p>	<p><i>Die Fläche für dieses Vorhaben ist städtebaulich integriert. Eine sinnvolle Nachnutzung des alten Standorts ist im Interesse der Stadt und wird aktiv unterstützt, damit sich kein sog. Trading-Down-Effekt ergibt. Eine detailliertere Prüfung und Ausführung wurde in der Begründung des Bebauungsplans getroffen.</i></p> <p><i>Die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (Einzelhandelserlass), insbesondere das Kongruenzgebot wurde eingehalten. Dieser Hinweis wurde in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p> <p><i>Der FNP wird im Parallelverfahren geändert. Zudem wurden an anderer Stelle entsprechende Bauflächen</i></p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p><i>verbunden, der mit dem Ziel der Landesregierung, den Flächenverbrauch zu reduzieren, nicht vereinbar ist. Den Planunterlagen kann keine nachvollziehbare Begründung entnommen werden, weshalb eine aus naturschutzfachlicher Sicht favorisierte Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes, verbunden mit der Schonung der Flächen im Außenbereich, nicht möglich sein sollte, zumal die Topografie am bestehenden Standort eine Erweiterung als möglich erscheinen lässt. Aus den genannten Gründen werden aus naturschutzfachlicher Sicht gegen das beabsichtigte Vorhaben im Interesse eines verantwortlichen Umgangs mit noch vorhandenen Freiflächen Bedenken erhoben."</i> Soweit hierzu.</p> <p>II. Diesbezüglich bestehen über die Bedenken des Regierungspräsidiums Stuttgart als Raumordnungsbehörde hinaus ganz erhebliche Bedenken gegen das großflächige Einzelhandelsprojekt im Sinne von § 11 111 Ziff. 2 BauNVO.</p> <p>"Derzeit bestehen noch Bedenken hinsichtlich obiger Planung. Es handelt sich vor- liegend um ein großflächiges Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Mithin sind die hierzu bestehenden Regelungen des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP) und des Regionalplans Ostwürttemberg zu beachten.</p> <p>Konzentrationsgebot Nach Plansatz 2.6.3 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg kommen Kleinzentren und nichtzentrale Orte als Standorte für Großformen des Einzelhandels nicht in Betracht. Auch nach Plansatz 3.3. 7 (Z) des Landesentwicklungsplan, sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Untertzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Abweichend hiervon, kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung und Grundversorgung</p>	<p><i>herausgenommen, sodass kein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht.</i></p> <p><i>Im Bebauungsplan wurde die Begründung zum Neubau eines Einkaufsmarktes überarbeitet. Es wurde eine Gegenüberstellung der zwei Varianten und konkrete Erläuterungen dazu erstellt.</i></p> <p>Das Regierungspräsidium hat mit Stellungnahme vom 27.02.2018 zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken mehr. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Gefährdung der Nahversorgung ist die Planung mit den Zielen des LEP 2002 vereinbar.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterebenen zusammengewachsen sind.</p> <p>Niederstotzingen ist gemäß Plansatz 2. 1.4 (Z) des Regionalplans Ostwürttemberg zusammen mit Sontheim als Doppelzentrum auf der Stufe eines Kleinzentrums (kooperierendes Kleinzentrum) mit 10.400 Einwohnern im Nahbereich ausgewiesen. Nach den oben genannten Plansätzen ist großflächiger Einzelhandel hier grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise kann ein großflächiger Einzelhandel auch in einem Kleinzentrum zugelassen werden, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.</p> <p>Kongruenzgebot Zudem sind die Plansätze 3.3.7.1 (Z) und 3.3.7.2 (Z) LEP zu beachten. Nach Plansatz 3.3. 7.1 (Z) soll die Verkaufsfläche bei Einzelhandelsgroßprojekten so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden sollen.</p> <p>Beeinträchtungsverbot/ Integrationsgebot Weiter dürfen nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) weder durch die Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage. Die Verlagerung und Erweiterung des Netto Marktes darf demnach das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtungsverbot nicht verletzen.</p>	<p>Der geplante Nettomarkt dient zur Sicherung der Grundversorgung. Ein großflächiger Einzelhandel ist zulässig und widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung bzw. der Regionalplanung. Dies geht aus dem Einzelhandelsgutachten der GMA hervor.</p> <p>Kenntnisnahme Das Gebot wird eingehalten.</p> <p>Kenntnisnahm Die Gebote werden eingehalten.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Bewertung: Konzentrationsgebot: Der eingeführte, bereits großflächige Nettomarkt soll an einen anderen nahegelegenen Standort verlegt und die Verkaufsfläche von 840 m² auf 1000 m² vergrößert werden. Zusätzlich ist am Projektstandort die Ansiedlung einer Bäckerei mit Cafe auf einer Fläche von ca. 65 m² vorgesehen. Diese an sich überschaubare Erweiterung am neu geplanten Standort mit Bäckerei kann dann grundsätzlich mitgetragen werden, wenn plausibel dargelegt werden kann, warum die Erweiterung nicht am vorhandenen Standort umgesetzt wird- die Planung also im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Dies entspräche auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne von § 1 a Abs. 2 BauGB. Auf die erheblichen Begründungserfordernisse wird hingewiesen. Hierzu sind keine Ausführungen erfolgt.</p> <p>Außerdem ist darzulegen, wie sichergestellt werden soll, dass sich im baulichen Bestand, in dem sich ja ein bereits großflächiger Einzelhandel befindet, nicht ein weiterer großflächiger Einzelhandel ansiedelt. in den Unterlagen wird zwar ausgeführt, dass angedacht ist, die Bestandsimmobilie durch Ansiedlung eines Fachmarktes für Bekleidung oder Garten- und Freizeit weiter zu nutzen. Dies ist aus raumordnerischer Sicht nur unbedenklich, wenn die Verkaufsfläche 800 qm nicht überschreitet.</p>	<p>Die Verkaufsfläche beträgt 1.060 m² zzgl. Bäckerei mit 38 m².</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans wurde zum Standortwechsel ausgearbeitet.</p> <p>Das GMA Gutachten mit Stand vom 27.11.2017 stellt dar, dass selbst bei unveränderter Nutzung der Bestandsimmobilie (großflächiger Einzelhandel) und einer Ansiedlung eines dann dritten Lebensmittelmarktes keine negativen raumordnerischen Auswirkungen entstehen. Die raumordnerischen Bewertungskriterien Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot und Konzentrationsgebot werden eingehalten.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Weiter führt das Gutachten plausibel aus, dass auch die städtebauliche Integration gegeben ist: der Netto Markt übernimmt zusammen mit dem Penny Markt eine wichtige Versorgungsfunktion, des durch Mischnutzung mit hohem Wohnanteil geprägten Standortes, der für die Einwohner fußläufig gut erreichbar ist. Nur nach überzeugender Darlegung der o.g. Aspekte können die im Hinblick auf die Einhaltung des Kongruenzgebots bestehenden Bedenken ggf. zurückgestellt werden.</p> <p>Das Beeinträchtungsverbot ist eingehalten. Mit Umsatzumverteilungswerten von maximal 6% in Niederstotzingen, sowie 2 - 3 % in den Nachbargemeinden sind diese unter dem Orientierungswert von 10 %. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich ist folglich auszuschließen.</p> <p>Der geplante Bereich liegt in einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, bei der nach Plansatz 5.3.2 (Z) des Landesentwicklungsplans 2002 und Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplans Ostwürttemberg besondere Festlegungen zu beachten sind. Da der Landesentwicklungsplan nach dem Regionalplan in Kraft getreten ist, sind die Belange der Landwirtschaft in besonderem Maße abzuarbeiten, um einen Zielkonflikt zu vermeiden. Auf § 1a Abs. 2 Sätze 1 bis 4 BauGB wird hingewiesen. Es wird weiter auf die im Regionalplan Ostwürttemberg ausgewiesene Trasse für eine geplante Straße für regionalen Verkehr zwischen Ober- und Niederstotzingen hingewiesen." Soweit hierzu.</p>	<p>Die raumordnerischen Bewertungskriterien werden gem. dem Einzelhandelsgutachten eingehalten. Es liegt ein aktuelleres Gutachten vor als das auf welches Bezug genommen wird. Die angeregten Bedenken werden hiermit ausgeräumt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die überwiegend landbauwürdige Fläche (ca. 5.500m²) scheidet aus der landwirtschaftlichen Produktion aus. Zur Kompensation wurden andere Siedlungsflächen aus dem FNP herausgenommen. Die geplante Trasse, die in dem Regionalplan dargestellt ist, wird nicht mehr verfolgt. Bedenken seitens der Regionalplanung liegen nicht vor.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>III. Zudem macht die Stellungnahmeführerin die Stellungnahme der Gemeinde Sontheim zu Eigen:</p> <p>"Die Gemeinde Sontheim an der Brenz nimmt als Träger öffentlicher Belange zu der vorbezeichneten Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Auch wenn das Gutachten der Fa. GMA so zu interpretieren ist, dass eine Nachnutzung des bestehenden Netto-Marktes durch ein weiteres Lebensmittelgeschäft aufgrund der hohen Kaufkraftbindung im Food-Segment im gemeinsamen Doppelzentrum unwahrscheinlich ist, muss sichergestellt werden, dass eine solche unterbunden wird. Hier reicht es nach Auffassung der Gemeinde Sontheim an der Brenz in der Begründung des Bebauungsplanes nicht, auf eine mögliche Nachnutzung durch die Segmente Bekleidung oder Garten und Freizeit hinzuweisen.</p> <p><i>Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, "NettoMarkt" muss ein Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten am Standort erfolgen. Nur so können die Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe minimiert und die Entwicklungspotentiale in der Gemeinde Sontheim an der Brenz erhalten werden.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Die Gemeinde Sontheim hat keine Bedenken zum aktuellen Verfahrensstand hervorgebracht.</p> <p>Das GMA Gutachten mit Stand vom 27.11.2017 stellt dar, dass selbst bei unveränderter Nutzung der Bestandsimmobilie (großflächiger Einzelhandel) und einer Ansiedlung eines dann dritten Lebensmittelmarktes keine negativen raumordnerischen Auswirkungen entstehen. Die raumordnerischen Bewertungskriterien Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot und Konzentrationsgebot werden eingehalten.</p> <p><i>Nahversorgungs- (ggf. auch zentren-) relevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren)</i></p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Integrationsgebot Der Standort befindet sich außerhalb des eigentlichen Ortskerns von Niederstotzingen. Erst bei Betrachtung der gesamten Siedlungsstruktur kann der von der GMA getroffenen Einschätzung des Standortes als städtebaulich integrierte Lage bei der Sortimentsstruktur eines Lebensmittelmarktes mit dem Schwerpunkt auf den "nahversorgungsrelevanten" Sortimenten gefolgt werden.</p> <p>Kongruenzgebot Die Stadt Niederstotzingen und die Gemeinde Sontheim an der Brenz sind im Regionalplan Ostwürttemberg als gemeinsames Doppelzentrum (Kleinzentrum) eingestuft. Bei der Bewertung des Kongruenzgebotes wird der regionalplanerisch definierte Nahbereich (Niederstotzingen sowie Sontheim an der Brenz) zugrunde gelegt. Zusätzlich wurden die westlich angrenzende Gemeinde Asselfingen sowie der Ortsteil Herbrechtingen-Bissingen dem marktbezogenen Einzugsgebiet des Vorhabens zugeordnet. Da die Gemeinde Sontheim an der Brenz räumlich direkt an die bayrische Gemeinde Bächingen an der Brenz und den hier vorhandenen Netto-Markt grenzt, ist abzuwägen, ob dieser in die Berechnungen mit einzubeziehen ist.</p> <p>Das Kaufkraftpotential für Nahrungs- und Genussmittel wird auf in der GMA-Analyse mit 15,6 Mio. € für das Einzugsgebiet insgesamt benannt. Bei einer Addition des Kaufkraftpotentials der einzelnen Zonen im Einzugsgebiet ergibt sich jedoch ein Wert von 23,3 Mio. €. Auch wenn es sich hierbei um einen "Flüchtigkeitsfehler" handeln dürfte, muss die Differenz dieser Werte erklärt bzw. aufgelöst werden.</p>	<p>wurden nicht ausgeschlossen. Der Netto-Markt dient der Sicherung der Nahversorgung.</p> <p>Kenntnisnahme Das Gebot wird eingehalten.</p> <p>Bächingen a.d. Brenz in Bayern ist räumlich vorrangig Gundelfingen an der Donau bzw. Sontheim a.d. Brenz zuzuordnen. Die relevanten Wettbewerber -auch außerhalb des Einzugsgebiets- sind in dem GMA-Gutachten dargestellt und berücksichtigt.</p> <p>Die Kaufkraftausweisung von insg. 15,6 Mio. € erwies sich als redaktioneller Fehler. Es wurden jedoch sämtliche Berechnungen mit dem richtigen Wert von 24,9 Mio. € durchgeführt. Das Gutachten wurde berichtigt.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Nach den Berechnungen der GMA wird die Hälfte des Umsatzes des Netto-Marktes durch Kunden von außerhalb der Stadt Niederstotzingen erzielt. Nur bezogen auf die Standortkommune Niederstotzingen würde das Kongruenzgebot (Grenzwert max. 30% Umsatz durch Kunden von außerhalb) nicht eingehalten. Weiterhin werden nach den Berechnungen der GMA gut 30% des Umsatzes durch Kunden aus Sontheim generiert, so dass eine nicht unerhebliche Marktausstrahlung in die Gemeinde Sontheim vorliegt.</p> <p>Beeinträchtungsverbot Bei der Darstellung der Wettbewerbssituation erfolgt eine Ausweisung der Verkaufsflächen und des Umsatzes im Lebensmitteleinzelhandel nur für das Einzugsgebiet insgesamt. Da keine separate Darstellung der Daten zum Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Sontheim an der Brenz hinsichtlich der Verkaufsfläche und des Umsatzes erfolgt, sollte dies mit eingearbeitet werden.</p> <p>Der gegenwärtig getätigte Umsatz in der Gemeinde Sontheim erschließt sich dem Leser nicht unmittelbar und lässt sich nur durch ein "Rückrechnen" bestimmen. Um die kleinräumigen Auswirkungen bzw. die Wechselbeziehungen zwischen Sontheim an der Brenz und Niederstotzingen nachvollziehen zu können, ist eine getrennte Ausweisung allerdings methodisch erforderlich.</p>	<p>Hinsichtlich des Kongruenzgebotes wurde eine Kundenherkunftserhebung durchgeführt. Diese ist in dem GMA-Gutachten dokumentiert und berücksichtigt. Das Ergebnis ergab einen Kundenanteil aus Niederstotzingen von 71%. Lediglich 4% der Kunden stammen aus Sontheim an der Brenz. Dementsprechend wird das Kongruenzgebot eingehalten.</p> <p>Es wurde nochmal dezidiert darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Bestandsumsatz nicht den Netto-Markt und nicht den Bäcker im Vorkassenbereich von Netto enthält. Dazu wurde zusätzlich eine ausführliche Tabelle in das Gutachten eingefügt, welche die Bestandsumsätze genau nach Zonen, Verkaufsfläche und Umsatz aufweist. Das</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Bei der Benennung des künftigen Umsatzes im Doppelzentrum Niederstotzingen/Sontheim an der Brenz ergeben sich weitere Ungereimtheiten. Der derzeit generierte Umsatz im Einzugsgebiet insgesamt (inkl. Asselfingen und Herbrechtingen-Bissingen) wird von der GMA mit ca. 15,0 Mio. € angegeben (vgl. S. 32 der GMA-Analyse). Auf S. 35 und S. 36 der GMA-Analyse wird von einem künftigen Gesamtumsatz in Niederstotzingen und Sontheim (ohne Zone IIa) in Höhe von 17,0 Mio. € ausgegangen, obwohl der zusätzlichen Umsatz des erweiterten Netto-Marktes in Höhe von ca. 0,6 Mio. € im Food-Segment ausgewiesen wird. Diese Werte sind nicht plausibel bzw. rechnerisch schlichtweg falsch. Bei einem von der GMA genannten künftigen Gesamtumsatz in Niederstotzingen und Sontheim von 17,0 Mio. € würde sich der rechnerische Ist-Umsatz nach Abzug des Zusatzumsatzes von 0,6 Mio. € durch die Erweiterung des Netto-Marktes auf 16,4 Mio. € belaufen. Dieser Wert liegt deutlich über dem Bestandumsatz von 15,0 Mio. €, welcher von der GMA für das gesamte Einzugsgebiet (inkl. Bestand in Zone IIa) angegeben wird. Da sich die Höhe des Umsatzes, der durch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe getätigt wird, unmittelbar auf die Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten, welche durch die Erweiterung des Netto-Marktes ausgelöst werden, auswirkt, muss die Differenz dieser Werte von der GMA erklärt bzw. aufgelöst werden.“</p> <p>Die Bedenken konnten auch nicht die Auswirkungenanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in <i>Niederstotzingen</i> durch die <i>GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH)</i> vom 09.12.2006 erschüttert werden.</p> <p>In Bezug auf die Stellungnahmebefugnis wird ausgeführt, dass die Stellungnahmeführerin als Eigentümerin von Flächen, die ebenfalls der Handelsnutzung dienen jedenfalls</p>	<p>Gutachten mit den genannten Inhalten lag der Offenlage zu Grunde.</p> <p>Das GMA Gutachten welches diese Zahlen aufweist wurde überarbeitet. Dem aktuellen Gutachten sind plausibel dargestellte Rechenwege und Werte zu entnehmen.</p> <p>Das Gutachten, auf welches Bezug genommen wird ist veraltet. Während der Beteiligung konnte in das aktualisierte Gutachten Einsicht genommen werden können.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>abwägungserhebliche Belange generiert die sowohl im Abwägungsvorgang zu berücksichtigen sind wie auch im Falle des Erlasses des Bebauungsplans zur Begründung der Zulässigkeit eines Normenkontrollantrags gemäß § 47 VwGO führen. Diese Belange werden vorliegend präklusionsmeidend vorgetragen. Durch die Ansiedlung des "Netto-Markts" wird die Marktsituation auf dem Grundstück der Stellungnahmeführerin ganz erheblich beeinträchtigt und verschlechtert, was möglicherweise zur Schließung des Marktes führen würde. Damit wird in den eingerichteten und ausgeübten Betrieb eingegriffen, was zunächst den Markt selbst gekoppelt über den Mietvertrag aber auch die Situation der Stellungnahmeführerin als Eigentümerin betrifft. Erforderlich falls</p> <p>Beweis: Sachverständigengutachten</p> <p>Betriebsgröße, Inhalt sind der <i>Stadt Niederstotzingen</i> bekannt. Auf die der <i>Stadt</i> vorliegende Baugenehmigung wird hingewiesen.</p> <p><i>Es bestehen erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; in der Begründung ist nicht aufgeführt, wie das Parallelverfahren geführt werden soll. Er widerspricht aber dem Entwicklungsgebot.</i></p>	<p>Die gemeinsame und wichtige Nahversorgungsfunktion der Märkte Penny und Netto in Niederstotzingen bleibt durch die Aufgabe des bisherigen Netto-Marktes erhalten und offeriert weiterhin ein breites Angebot an Sortimenten.</p> <p><i>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Dies kann u.a. den Verfahrensvermerken entnommen werden. Ein entsprechender Änderungsbeschluss wurde in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Sontheim-Niederstotzingen am 31.05.17 gefasst. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt. Der Bebauungsplan widerspricht</i></p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Die gewählte Ausweisung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ist in der Ausweisungsart unzutreffend. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein bestimmtes Grundstück handelt, kann eine tatsächliche Durchmischung dort gar nicht erfolgen, da eine solitäre Nutzung durch einen Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m² und ca. 66 m² Backshop entstehen soll. In der Angelegenheit hätte ein Sondergebiet ausgewiesen werden müssen.</p> <p>Die Voraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ersichtlich nicht gegeben und werden - gerade auch in Bezug auf die Auslegung der notwendigen Unterlagen - vorliegend nicht eingehalten (vgl. § 12 III a) BauGB).</p> <p>In Anbetracht des Umstandes, dass in der Begründung drei Planungsalternativen vorgesehen werden, dürfte insoweit das falsche Instrument - vorhabenbezogene Planung statt Angebotsplanung zur Anwendung gekommen sein.</p>	<p>somit <i>nicht dem Entwicklungsgebot.</i></p> <p><i>Es handelt sich zwischenzeitlich um ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel.</i></p> <p><i>Die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen mit Satzungsbeschluss vor. Der Durchführungsvertrag wurde mit dem Vorhabenträger abgeschlossen, der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde erarbeitet und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</i></p> <p><i>Für das Plangebiet sind nicht drei Planungsalternativen vorgesehen. Für das Vorhaben ist lediglich die vorliegende Planung am Standort der Flst.Nr. 719, 720, 722 existent.</i></p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Dies zeigt auch die Begründung Lit. A) Ziff. 1 die im Grunde lediglich den vorhandenen Markt nicht aber die allgemeine Grundstücksnutzung in Ansatz bringt, dann aber - für den Fall, dass die Realisierung nicht erfolgen soll – Wohnnutzung vorsieht. Hierbei wird verkannt (Seite 5/25), dass im Plangebiet von der inneren Erschließung her gar keine Wohnnutzung möglich ist. Vielmehr lässt ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) nur eine durchmischte Bebauung zu. Insoweit geht die Begründung von einer alternativen Nutzung aus, die durch den Bebauungsplan gar nicht verwirklicht werden kann. Dies wiederum zeigt, dass die Rechtsfigur des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorliegend ersichtlich die falsche ist, da das Vorhaben als solches bereits in der Begründung wieder in Frage gestellt wird.</p> <p>Das Gebiet ist durch die bestehende Handelsnutzung bestens versorgt. Durch die Schließung der "Schlecker Filiale" im Zuge der Insolvenz der Unternehmensgruppe aus Ehingen ergibt sich keine anderweitige Betrachtung.</p> <p>Beweis: Handelsnutzung, Sachverständigengutachten</p> <p>Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb des Typs Vollsortimenter geschaffen werden. Derartige Betriebe sind in Kleinzentren unzulässig, da vorliegend ersichtlich eine ausreichende Versorgung vorliegt und deshalb die Ausnahmen in Bezug auf den Einzelhandelserlass vom 21.02.2001 (keine schädlichen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche) nicht gegeben sind.</p>	<p>In der Begründung des Bebauungsplans wurden lediglich Szenarien bzgl. der Standortfrage aufgezeigt.</p> <p>Es handelt sich zwischenzeitlich um ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel.</p> <p>Der bestehende Netto-Markt (Flur Nr. 489/2) gibt seinen Standort östlich des Penny-Marktes auf. Diesen Ausfall soll der neue Markt aufnehmen, damit das Gebiet auch weiterhin angemessen versorgt und die Grundversorgung gesichert bleibt. Es ist ein großflächiger Lebensmittel-einzelhandelsbetrieb zulässig. Bzgl. der Auswirkungen und Zulässigkeit wird auf das</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Schließlich ist festzuhalten, dass die Festsetzung es sei "ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb" zulässig, ist offensichtlich nicht festsetzbar. Würde sich der Betrieb nämlich teilen (beispielsweise in einem Getränkemarkt und in einen Lebensmittelmarkt), wäre dieser dann bereits nicht mehr zulässig. Die Hinorientierung auf einen einzigen großflächigen Einzelhandelbetrieb zeigt, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (wie stadtseitig auch ausdrücklich benannt) handelt dessen verfahrensmäßige und inhaltliche Voraussetzung vorliegend ersichtlich nicht gegeben sind.</p> <p>Anlage dst 1: Vertretungsbescheinigung</p>	<p>GMA-Gutachten verwiesen. Ergebnis dessen ist, dass ein Vollsortimenter in vorliegendem Fall zulässig ist.</p> <p>Eine räumliche Teilung des großflächigen Betriebs mit zwei separaten Eingängen bzw. Personalräumen ist nicht gewünscht. Jedoch sind auch diese nach Einzelhandelserlass vom 21.02.2001 als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb anzusehen, sofern eine Funktionseinheit gebildet wird. Die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen wie oben beschrieben mit Satzungsbeschluss vor.</p>

Stellungnahmen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
1	DB Immobilien, 20.12.2017	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der OB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der OB AG als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren: Durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung
2	Gemeinde Hermaringen, 11.01.2018	<p>Seitens der Gemeinde Hermaringen wurden keine Einwendungen gegen den Entwurf der 2. Änderung des o. g. Flächennutzungsplans erhoben, da von der Gemeinde Hermaringen zu vertretende Belange durch die Flächennutzungsplanung nicht berührt werden.</p> <p>Wir möchten Ihnen hiermit mitteilen, dass unsere Stellungnahme vom 31.07.2017 nach wie vor Gültigkeit hat.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>In der Stellungnahme vom 31.07.2017 wurden keine Einwendungen hervorgebracht.</p>
3	Netze BW, 14.12.2017	<p>Über den Geltungsbereich des o. g. Flächennutzungsplan führt unsere 110-kV-Leitung Niederstotzingen – Bernau mit einem Schutzstreifen von 22,0 m je links und rechts der Leitungsachse und unsere 110-kV-Leitung Eybachtal - Niederstotzingen mit einem Schutzstreifen von 18,0 m je links und rechts der Leitungsachse.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 26.06.2017 hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an der Fortführung des Flächennutzungsplanverfahrens sowie an den entsprechenden Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung. Die Leitungen mit den genannten Schutzstreifen werden bereits in der Planzeichnung dargestellt und sind als Hinweis in der Begründung enthalten.

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
4	RV Ostwürttemberg, 18.01.2018	Vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband Sontheim-Niederstotzingen. Der Regionalverband Ostwürttemberg nimmt wie folgt Stellung: wir verweisen auf die Stellungnahme zum zugrundeliegenden Bebauungsplan 02.06.2017 Neubau Netto-Markt und auf das Gespräch vom 12.12.2017 beim RP Stuttgart.	In der Stellungnahme vom 02.06.2017 hat der Regionalverband keine regionalplanerischen Anregungen und Einwände. Das Gespräch am 12.12.2017 fand zwischen dem Landratsamt, dem Regionalverband und der Raumordnungsbehörde statt. Es ging um die Ausweisung als Sondergebiet, um die Grundversorgung und das GMA Gutachten. Es bestehen demnach keine Bedenken.
5	RP Freiburg, 24.01.2018	Anlässlich der Offenlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verweisen wir auf unsere früheren Stellungnahmen (Az. 2511 // 17-06334 vom 25.07.2017 (FNP) sowie Az. 2511 // 16-05040 vom 22.06.2016 und Az. 2511 // 17-05118 vom 24.05.2017 (Bebauungsplanverfahren)) zur Planung. Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung. Für das Planvorhaben liegt eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung der BFI ZEISER GmbH & Co. KG vom 28.04.2016 vor. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Die im Gutachten enthaltenen Angaben und Schlussfolgerungen liegen im Verantwortungsbereich des	Die genannten Stellungnahmen wurden bereits beschlussmäßig behandelt. Die gegebenen Hinweise wurden beachtet. Kenntnisnahme.

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
7	Polizei, 30.01.2018	<p>Das Polizeipräsidium Ulm hat zur o.a. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Sontheim/Niederstotzingen aus verkehrspolizeilicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken oder Anregungen, zumal der Flächennutzungsplan naturgemäß keine substantiellen Planungen z.B. hinsichtlich der künftigen Verkehrsführungen bzw. Verkehrsflächen, enthält.</p> <p>Zum benannten Bbauungsplanverfahren hat das Polizeipräsidium Ulm bereits in der Vergangenheit, - teils auch in Form der Unteranhörung des Fachbereichs Straßenverkehr beim Landratsamt Heidenheim -, entsprechende Stellungnahmen aus verkehrspolizeilicher und aus kriminalpräventiver Sicht abgegeben.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass auch künftig bei den noch nicht abgeschlossenen, entsprechend konkreten und detaillierten Bbauungsplanverfahren weiterhin eine Anhörung des Polizeipräsidiums Ulm als Träger öffentlicher Belange erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Das Präsidium wird hierzu beteiligt.</p>
8	Eisenbahnbundesamt, 18.12.2017	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz-BEWG) berühren. Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen 2. Änderung des Flächennutzungsplans Sontheim-Niederstotzingen.</p> <p>Ich weise jedoch darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,</p> <ul style="list-style-type: none"> • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus§ 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Flächen der Eisenbahn werden nicht überplant.</p>

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p>	<p>Die DB Immobilien wurde bereits beteiligt.</p>
9	<p>Regierungspräsidium Stuttgart, 27.02.2018</p> <p>nach Fristverlängerung</p>	<p>Raumordnung Die o.g. Bauleitplanung kann aus raumordnerischer Sicht, insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel, mitgetragen werden. Dabei verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 07.07.2016 und 12.06.2017 im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Netto-Markt“ und auf die Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung vom 27.11.2017. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Planung insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Gefährdung der Grundversorgung durch den angedrohten Rückzug des Netto-Marktes an seinem jetzigen Standort mit PS 3.3.7 (Z) LEP 2002 vereinbar ist.</p> <p>Aus bauplanungsrechtlicher Hinsicht ist auch auf Ebene des Flächennutzungsplans für das Sondergebiet eine Zweckbestimmung vorzusehen.</p> <p>Straßenwesen und Verkehr Abteilung 4 verweist auf ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan „Netto-Markt“ sowie auf die Abstimmung hierzu. Es bestehen keine weiteren Einwände gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	<p>Kenntnisnahme Die genannten Stellungnahmen wurden bereits beschlussmäßig behandelt. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Betitelung der Legende wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt Heidenheim, Fr. Engel-Gold redaktionell angepasst. Zum Sondergebiet wird angefügt: „Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel“</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Denkmalpflege Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>