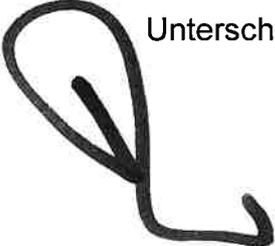


Datum: 20.01.2022  
 Amt: 60 - Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Hollatz, Angelika  
 Aktenzeichen: 621.31  
 Vorgang: GVV (ö) 02.03.2020 Vorlage GVV/2020/001  
 GVV (ö) 28.06.2021 Vorlage GVV/2021/003

Unterschrift  


**Beratungsgegenstand**

**5.Änderung der 1.Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des GVV  
 Reichenbach an der Fils- Antrag auf Einleitung eines  
 Zielabweichungsverfahrens  
 - Bekanntgabe der Zulassung**

**Verbandsversammlung des** öffentlich **zur Kenntnis**  
**Gemeindeverwaltungsverbandes**

Anlagen:  
 Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.12.2021

**Finanzielle Auswirkungen**  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  
 Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme  
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl			
	Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl		
	Gesamt		

**Beschlussvorschlag:**

Von der Zulassung der Zielabweichung im Rahmen der 5.Änderung der 1.Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils,

entsprechend dem Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.12.2021, wird Kenntnis genommen.

**Sachdarstellung:**

Der Gemeindeverwaltungsverband hat in seiner Sitzung am 28.06.2021 die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens im Rahmen der 5.Änderung der 1.Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils sowie die Einreichung des Antrags auf Zielabweichung beschlossen.

Mit Bescheid vom 23.12.2021 hat das Regierungspräsidium Stuttgart die Abweichung vom Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002

**zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Hochdorf mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup>**

zugelassen.



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Gemeinde Hochdorf  
Kirchheimer Straße 53  
73269 Hochdorf

Datum 23.12.2021

Name Julia Seyd

Durchwahl 0711 904-12115

Aktenzeichen RPS21-2434-111/2/10

(Bitte bei Antwort angeben)

Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach  
a.d. Fils  
Postfach 11 40  
73258 Reichenbach a.d. Fils

— Gegen Empfangsbekanntnis

 Zielabweichungsverfahren Bebauungsplan "Mittleres Feld", Hochdorf und 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Reichenbach/Fils  
Ihr Antrag vom 30.06.2021

— Anlagen: Empfangsbekanntnis, Verteilerliste

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Richter,  
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kuttler,  
sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag ergeht folgender

## Bescheid:

1. Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Mittleres Feld“ und die 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Reichenbach/Fils zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Hochdorf mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> wird eine Abweichung von Plansatz (PS) 3.3.7.2 S. 2 (Z) - Integrationsgebot - des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 zugelassen.
2. Für diesen Bescheid werden keine Verwaltungsgebühren erhoben.



## **Gründe:**

### **I.**

Die Gemeinde Hochdorf (4.800 Einwohner, Stand 2/2021) plant neben der Ausweisung eines Gewerbe- und Mischgebiets im Südosten der Gemeinde die Verlagerung und Erweiterung des bislang im südlich angrenzenden Gewerbegebiet ansässigen Edeka Lebensmittelmarktes von 700 qm Verkaufsfläche (VKF) auf maximal 1.500 qm VKF auf einer Fläche von 0,8 ha. Hierzu soll im Bebauungsplan „Mittleres Feld“ ein Sondergebiet festgesetzt und der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Reichenbach an der Fils entsprechend geändert werden.

Nach PS 3.3.7.2 S. 2 (Z) Landesentwicklungsplan (LEP) sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Integrationsgebot). Dieser Plansatz ist im Landesentwicklungsplan als verbindliches Ziel der Raumordnung ausgewiesen. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind nach § 4 Abs. 1 ROG zu beachten und einer Abwägung nicht zugänglich.

Das Plangebiet liegt in einer städtebaulichen Randlage. Auch nach Realisierung der im Bebauungsplan „Mittleres Feld“ bzw. in der 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Reichenbach/Fils vorgesehenen Wohnbebauung westlich des Plangebiets wird dieses größtenteils von Gewerbe umgeben sein. Der avisierte Einzelhandelsstandort liegt nicht in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und damit in einer nicht integrierten Lage (Vgl. VGH BW, Urteil vom 22.11.2013 – 3 S 3356/11, juris Rn. 54). Das Vorhaben steht daher im Widerspruch zu dem als Ziel der Raumordnung ausgewiesenen sog. Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP.

Zur Überwindung des Zielkonflikts haben die Gemeinde Hochdorf und der GVV Reichenbach an der Fils mit Schreiben vom 30.06.2021 die Zulassung einer Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG beantragt.

Die Gemeinde Hochdorf begründete ihren Antrag im Wesentlichen mit der Erforderlichkeit des Vorhabens für die Sicherung der Grundversorgung bei derzeit weit unterdurchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung. Der Verflechtungsbereich erstreckte sich

überwiegend auf die Gemeinde selbst. Ferner spreche der sich aus einer durchgeführten Standortalternativenprüfung ergebende Mangel an geeigneten integrierten Standorten für die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort. Es wurde auf die Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 29.10.2018 Bezug genommen.

Im Übrigen wird auf den Antrag vom 12.02.2021 verwiesen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat hierzu die öffentlichen Stellen, die Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 LplG und sonstige Verbände und Vereinigungen, deren Aufgabenbereich von der Zulassung der Zielabweichung berührt sein könnten (im Einzelnen: siehe Verteilerliste anbei), angehört. Bezüglich der einzelnen Beteiligten, der eingegangenen Stellungnahmen und deren Inhalt sowie der übrigen Einzelheiten wird auf die Verteilerliste, die Ausführungen unter II. sowie die Verfahrensakte verwiesen.

## II.

Die beantragte Zielabweichung wird zugelassen.

Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG i.V.m. § 24 LplG kann das Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde im Einzelfall eine Abweichung von Zielen der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Nach Prüfung aller Aspekte des vorliegenden Einzelfalls kann die beantragte Zielabweichung hinsichtlich PS 3.3.7.2 S. 2 (Z) LEP (Integrationsgebot) zugelassen werden.

Im Einzelnen:

### **1. Raumordnerische Vertretbarkeit**

Eine Abweichung von Zielen der Raumordnung ist raumordnerisch vertretbar, wenn sie mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung anhand der konkreten Situation planbar gewesen wäre, wenn der Weg der Planung statt der Abweichung gewählt worden wäre (vgl. Urteil des VG Stuttgart vom 05.02.2013, Az.: 2 K 287/12). Für die Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls sind vor allem der beabsichtigte Zweck des Vorhabens und das Ausmaß des Zielkonflikts sowie die damit verbundenen Auswirkungen heranzuziehen. Damit ist Maßstab für die raumordnerische Vertretbarkeit die Abwägung nach den Maßstäben des § 7 Abs. 2 ROG und damit auch die Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung einschließlich der bundesrechtlichen Grundsätze des § 2 Abs. 2 ROG.

Im vorliegenden Fall ist folglich entscheidend, ob die Erweiterung des Lebensmittelmarkts unter Berücksichtigung des ROG und des LplG abwägungsfehlerfrei am vorgesehenen Standort geplant werden könnte.

Dies ist vorliegend der Fall. Das Vorhaben ist raumordnerisch vertretbar, wie nachfolgend näher ausgeführt wird.

#### **a) Grundsätze der Raumordnung**

Aufgabe der Raumordnung ist es, unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen sowie Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen. Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe der Raumordnung und Landesplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt (vgl. § 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 ROG, § 2 LPlG).

(1) Das geplante Vorhaben wahrt mit der Aufstellung der erforderlichen Bauleitpläne die in § 2 Abs. 2 Nr. 1-3 ROG formulierten Grundsätze der Raumordnung:

Danach sind unabhängig von räumlichen und strukturellen Unterschieden ausgeglichene infrastrukturelle Verhältnisse anzustreben. Dabei ist u.a. die nachhaltige Daseinsvorsorge zu sichern. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Städte und ländliche Räume auch künftig ihre vielfältigen Aufgaben für die Gesellschaft erfüllen können. Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, vor allem die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, ist zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten.

Das Einzelhandelsangebot in Hochdorf wird derzeit im Wesentlichen durch den bestehenden Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 qm geprägt. Zusammen mit einer Bäckerei, einem Mühlenladen und zwei Tankstellenshops beläuft sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Hochdorf bislang lediglich auf ca. 870 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich liegt mit rund 147 qm / 1.000 Einwohnern deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 436 qm / 1.000 Einwohnern. Ferner entsprechen das Erscheinungsbild und die Ausstattung des bestehenden Edeka-Marktes nach heutigen Maßstäben nicht mehr den Marktanforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der umgebenden Bebauung bzw. der vorhandenen Straßen nicht.

Mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes würde sich die Verkaufsflächenausstattung auf rd. 315 qm VK / 1.000 EW bzw. - unter Berücksichtigung des mit der Realisierung der von der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfassten Wohnbaufläche „Obeswiesen“ einhergehenden Bevölkerungszuwachses - rd. 301 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW verbessern und damit wesentlich zur Sicherung der Grundversorgung bzw. nachhaltigen Daseinsvorsorge der Gemeinde Bretzfeld beitragen. Auch wenn der seitherige Standort einen Nachnutzer findet, resultiert hieraus mit etwa 2.370 qm Verkaufsfläche für 4.800 Einwohner eine angemessene Grundversorgung für Hochdorf. Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund des vom Statistischen Landesamt prognostizierten Anstiegs der Einwohnerzahl in den nächsten Jahren.

Zudem wird das Vorhaben nach der Realisierung der mit dem Bebauungsplan „Mittleres Feld“ geplanten bzw. in der 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Reichenbach/Fils vorgesehenen Wohnbebauung

westlich des Standorts teilintegriert sein. Auch rückt der Markt näher an die vorhandene Bebauung als bisher. Der Standort ist verkehrsgünstig an der K 1207 (Roßwälder Straße) gelegen. Ferner soll die Anbindung an den ÖPNV durch Einrichtung einer neuen Bushaltestelle am Kreisverkehr südwestlich des Plangebiets sowie die Verbindung mit der Ortsmitte und den weiteren Wohnlagen durch Errichtung eines neuen Fuß- und Radwegs an der Nordseite der Roßwälder Straße verbessert werden. Aus den künftig westlich angrenzenden Wohngebieten wird der Edeka-Markt zudem fußläufig erreichbar sein. Weiterhin ist davon auszugehen, dass der Neubau den aktuellen Anforderungen entspricht und mit einer deutlichen Attraktivitätssteigerung einhergeht.

Insofern entspricht das Vorhaben den o.g. Grundsätzen der Raumordnung. Es handelt sich um eine Maßnahme zur Schaffung einer ausreichenden Versorgungsstruktur unter Berücksichtigung der aktuellen Bedarfslage, da die Grundversorgung signifikant verbessert und langfristig sichergestellt werden kann.

- (2) Vor diesem Hintergrund können insbesondere auch die Belange des Freiraumschutzes und der Verringerung des Flächenverbrauchs nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG zurücktreten.

Der für den Lebensmittelmarkt vorgesehene Teil des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Die Größe des Vorhabens ist an die Gemeinde Hochdorf angepasst, die überplante Fläche kann als flächensparsam eingeordnet werden.

Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren sind von der Planung nicht betroffen.

Durch verschiedene Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan werden Eingriffe vermieden, reduziert und kompensiert. So sieht die Planung u.a. im Süden eine Gebietseingrünung durch eine blütenreiche Wiese, teilweise auch als naturnahe Regenrückhaltefläche, vor sowie das Anpflanzen großkroniger Einzelbäume gem. Pflanzliste 1 und 3. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet an die Haupteinfahrtsstraße K1207 der Gemeinde angrenzt und insoweit bereits eine gewisse Vorbelastung des Freiraums gegeben ist.

Eine innerörtliche Fläche, die zu einer Begrenzung der Flächeninanspruchnahme im Freiraum führen würde, steht der Gemeinde ausweislich der durchgeführten

Standortalternativenprüfung nicht zur Verfügung (siehe hierzu Ausführungen zur Standortalternativenprüfung unter Ziff. II. 2.).

Es steht der Planung nicht entgegen, dass das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet dieser Nutzung entzogen werden wird. Die o.g. Grundsätze stehen dann nicht entgegen, wenn die Flächeninanspruchnahme unvermeidbar ist. Da trotz intensiver Suche kein anderer Standort gefunden werden konnte, die Grundversorgung mit Lebensmitteln als Teil der Daseinsversorgung jedoch von besonderer Bedeutung ist, ist die Flächeninanspruchnahme in diesem Sinne unvermeidbar.

#### **b) Grundsätze der Landesplanung**

Die Regelungen des LplG stehen der raumordnerischen Vertretbarkeit des Vorhabens ebenfalls nicht entgegen.

Nach § 2 LplG ist insbesondere eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt, zu gewährleisten. Wie sich aus den obigen Ausführungen hinreichend ergibt, ist dies bei dem vorliegenden Vorhaben gewährleistet.

Das Vorhaben trägt insbesondere zu der von § 2 Abs. 1 Nr. 3 LplG geforderten Schaffung von Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen sowie der gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6 LplG erforderlichen Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Regionen bei.

Auf der anderen Seite sind nach § 2 Abs. 1 LplG Nr. 2 und 4 die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie Gestaltungsmöglichkeiten der Raumnutzung langfristig offen zu halten und dabei insbesondere die Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen für Siedlung und Verkehr unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung und ökologischer Belange spürbar zurückzuführen. Die Planung beeinträchtigt u.a. aufgrund der für die Erweiterung sehr geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme die vorgenannten Leitvorstellungen allenfalls geringfügig. Sofern bzw. soweit dennoch eine Beeinträchtigung erfolgt, ist diese jedoch aufgrund

der überwiegenden Übereinstimmung des Vorhabens mit den Grundsätzen der Raumordnung sowie der Landesplanung hinzunehmen. Im Übrigen wird auf die obigen Ausführungen unter Ziff. II. 1. a) verwiesen.

Der durch die Zielabweichung angestrebte Zustand wäre also planbar gewesen, wenn der Weg der Planung statt der Abweichung gewählt worden wäre. Demnach liegt raumordnerische Vertretbarkeit vor.

## **2. Grundzüge der Planung**

Die Grundzüge der Planung werden durch die beantragte Zielabweichung nicht berührt.

Unter den Grundzügen der Planung versteht man die den Ausweisungen des Landesentwicklungs- bzw. Regionalplans zugrundeliegende und in ihm zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Berührt sind diese Grundzüge, wenn durch die Zielabweichung in das Interessengeflecht des Plans, also in den planerischen Willen des Plangebers eingegriffen wird. Es muss angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (vgl. BVerwG, Urteil v. 16.12.2010, Az.: 4 C 8/10).

Im Hinblick auf das primär tangierte Ziel wird allenfalls eine geringfügige Beeinträchtigung, bei Auswirkungen auf andere Ziele eine nicht unverhältnismäßige Beeinträchtigung als hinnehmbar erachtet (vgl. Goppel in Spannowsky/Runkel/Goppel, Kommentar zum ROG, 2. A. 2018, § 6 Rn. 31 f.).

Nach PS 3.3.7.2 S. 2 (Z) LEP sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Integrationsgebot). Wie bereits festgestellt, ist die entscheidungsgegenständliche Edeka-Erweiterung/-Verlagerung als nicht integriert zu beurteilen.

In der Gesamtschau liegt jedoch keine übermäßige Beeinträchtigung vor.

Das Integrationsgebot ist zusammen mit dem Konzentrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot eine konkrete Ausformung des Zentrale-Orte-Konzeptes in der Landes- und Regionalplanung. Eine Abweichung vom Integrationsgebot muss somit immer auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen auf die inhaltlich verbundenen anderen Gebote betrachtet werden. Das Zentrale-Orte-Konzept ist nach dem Landesentwicklungsplan im Übrigen dort gelockert, wo es um die Sicherung der Grundversorgung geht.

Nach den Vorgaben zum Kongruenzgebot nach Plansatz 3.3.7.1 Satz 1 (Z) LEP soll die Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandelsbetriebe so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.<sup>1</sup>

Nach dem Beeinträchtigungsverbot gem. Plansatz 3.3.7.1. Satz 2 (Z) LEP und Plansatz 3.3.7.2 Satz 1 (Z) LEP dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.<sup>2</sup> Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.<sup>3</sup>

Wie bereits unter Ziff. II. 1. ausgeführt, dient die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Markts aufgrund der derzeit unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung der Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Hochdorf. Städtebaulich inte-

---

<sup>1</sup> vgl. Ziffer 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg vom 21.01.2001

<sup>2</sup> Eine wesentliche Beeinträchtigung wird nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21.02.2001, der die Plansätze des Landesentwicklungsplans inhaltlich weitergehend ausformt, dann angenommen, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben zu befürchten sind.

<sup>3</sup> Vgl. Ziffer 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses.

grierte Alternativstandorte stehen ausweislich der durchgeführten Standortalternativenprüfung nicht zur Verfügung. Insbesondere scheidet die Alternativfläche B „Breitwiesenareal“ aus. Im Jahr 2009 wurde per Bürgerentscheid entschieden, dass an diesem Standort kein großflächiger Einzelhandelsmarkt entstehen soll. Inzwischen ist der Großteil der Fläche mit einer Pflege-/Wohneinrichtung für ältere Menschen bebaut. Im verbleibenden südlichen Teil der Fläche an der Roßwälder Straße ist auf knapp 1.400 qm ein Wohn- und Geschäftshaus geplant. Östlich des Anna-Catharina-Haug-Wegs soll die vorhandene Wohnbebauung erweitert werden. Auch andere geeignete Standorte scheiden aus Gründen unzureichender Flächengröße, mangelnder Erwerbbarkeit, ungünstiger Topographie bzw. entgegenstehender Lärmschutzproblematik aus. Ferner beschränkt sich das Einzugsgebiet im Wesentlichen auf die Gemeinde Hochdorf. Nach der vorgelegten Auswirkungsanalyse vom 12.02.2021 stammen rund 78 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Hochdorf selbst. Aufgrund von Umsatzumverteilungseffekten i.H.v. lediglich zwischen 1 und 8 % und damit unter dem Schwellenwert von 10% wird die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Auswirkungsanalyse liegt das „Worst-Case-Szenario“ zugrunde, dass der Altstandort des Edeka-Marktes weiterhin Einzelhandelsnutzungen dienen wird. In diesem Fall wird in Hochdorf selbst eine Umverteilungsquote von insgesamt rd. 30-35 % prognostiziert. Das Vorhaben widerspricht jedoch nicht dem Schutzzweck des Beeinträchtigungsverbots. Negative Auswirkungen auf den Ortskern sind nicht zu erwarten, zumal die Umsatzumverteilung einen Markt in nicht integrierter Lage betrifft. Vielmehr wird die Versorgungssituation in Hochdorf durch die Edeka-Verlagerung/-Erweiterung deutlich verbessert. Eine Agglomeration nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan kann aufgrund des ausreichenden Abstands der Standorte sowie die Trennung durch die Roßwälder Straße ausgeschlossen werden. Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot werden vom vorliegenden Vorhaben somit erfüllt.

Zusammenfassend trägt die Edeka-Erweiterung/-Verlagerung zur Erreichung des elementaren Ziels der Sicherung der Daseinsvorsorge bei, ohne dabei in erheblichem Maße die schützenswerten Ortskerne bzw. andere schützenswerte Standorte zu beeinträchtigen und ohne übermäßig Freiflächen in Anspruch zu nehmen bzw. die Natur und Landwirtschaft negativ zu beeinflussen. Vielmehr wird durch den Anschluss an vorhandene Strukturen und der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen der Leitvorstellung eines sparsamen Umgangs mit Flächen, der Konzentration sowie Stärkung des ländlichen Raumes und der Intention, möglichst flächendeckend eine wohnortnahe

Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten, entsprechen. Das Vorhaben steht folglich nicht im Widerspruch zur planerischen Konzeption des Landesentwicklungsplans. Es kann angenommen werden, dass die Abweichung noch im Bereich dessen liegt, was der Plangeber intendiert hat.

Der Regionalverband Stuttgart stimmt dem zu und befürwortet die Zielabweichung. Allerdings weist er darauf hin, dass in die textlichen Festsetzungen im Zusammenhang mit der Begrenzung der über die Grund- und Nahversorgung hinausgehenden Randsortimente eine sortimentsbezogene Definition bzw. Konkretisierung der Grundversorgung im Sinne des Regionalplans gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 aufzunehmen ist. Dies ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Zum Teil verweisen die beteiligten Träger öffentlicher Belange auf die in ihren Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zum Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren erteilten Hinweise. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren abzuarbeiten. Anhaltspunkte dafür, dass sich hieraus eine nicht lösbare Konfliktlage ergeben könnte, sind von den zuständigen Behörden weder vorgetragen noch sind sie ersichtlich.

Die weiteren beteiligten Träger öffentlicher Belange (siehe Verteilerliste anbei) haben angegeben, dass ihre Belange von dem Vorhaben nicht berührt werden bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

### **3. Härtefall**

Vorliegend handelt es sich um einen Härtefall.

Ein Härtefall liegt vor, wenn die Planaussage dem Vorhaben zunächst entgegensteht, eine Zulassung gleichwohl vertretbar erscheint, also in dem konkreten Fall raumordnungsrechtliche Besonderheiten bestehen, die ihn im Verhältnis zu den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan getroffenen Festsetzungen als Sonderfall erscheinen lassen (vgl. VG Stuttgart, Urt. v. 05.02.2013, Az. 2 K 287/12).

Würde die Zielabweichung für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht zugelassen, würde dies eine besondere Härte für die Bewohner der Gemeinde Hochdorf darstellen. Für die Einwohner der Gemeinde steht bislang keine ausreichende Grundversorgung im Lebensmittelbereich zur Verfügung. Um die Nahversorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten, ist die Verwirklichung des Vorhabens daher erforderlich.

#### **4. Ermessen**

Die Entscheidung über die Zielabweichung liegt im Ermessen des Regierungspräsidiums Stuttgart als zuständige Behörde.

Nach Würdigung der Interessen der Gemeinde, der Träger öffentlicher Belange sowie der Allgemeinheit lässt sich im Ergebnis feststellen, dass das Interesse an der Zulassung des Vorhabens die der Einhaltung des PS 3.3.7.2 (Z) LEP überwiegt. Unter Hinweis auf die vorstehenden Ausführungen können daher die gegen das Vorhaben vorgebrachten Bedenken zurückgestellt werden.

### **III.**

Die Gebührenentscheidung beruht auf § 10 Abs. 2 des Landesgebührengesetzes.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Stuttgart, Augustenstraße 5, 70178 Stuttgart, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Julia Seyd