

Gemeinde Jestetten

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates
am: 05. Mai 2022
Tagungsort: Rathaus Jestetten, Sitzungssaal
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:25 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender: Bürgermeister Dominic Böhler

| | | |
|-------------|------------------------------|-------|
| Mitglieder: | GR Lothar Altenburger | CDU |
| | GR Jürgen Osswald | CDU |
| | GR Dr.sc.tech.Konrad Schlude | CDU |
| | GR'in Katja Steinbeißer | CDU |
| | GR Vincent Ziegler | CDU |
| | GR Andreas Merk | CDU |
| | GR'in Stefanie Cox-Kübler | FWV |
| | GR'in Lotti Herrmann | FWV |
| | GR'in Angelika Hämmerle | FWV |
| | GR Michael Metzger | FWV |
| | GR'in Irmgard Bäumle | SPD |
| | GR Peter Haußmann | SPD |
| | GR Elio Ritacco | SPD |
| | GR Stephan Bierwagen | SPD |
| | GR Henry Brückel | GRÜNE |
| | GR Reimund Hartmann | GRÜNE |
| | GR'in Gaby Kettner | GRÜNE |
| | GR Markus Weißenberger | GRÜNE |

Ferner waren anwesend:

Rechnungsamtsleiterin Mihailowitsch
Ortsbaumeisterin Fischer
Hauptamtsleiterin Fischer als Schriftführerin
Städteplanerin zu TOP 1
Rechtsanwalt zu TOP 1
Städteplaner vom Planungsbüro Ernst Kaiser zu TOP 2
Geschäftsführer von der Wirtschaftsregion Süd-West GmbH
zu TOP 3

Zuhörer: 4

Es fehlte: -

Die Sitzungseinladung ist den Gemeinderäten am 27.04.2022 zugegangen mit Sitzungsvorlagen zu den TOP'en 1 und 2.

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Gegen die Erörterung der Tagesordnung entsprechend der Einladung werden keine Bedenken erhoben. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

T A G E S O R D N U N G

1. 7. Änderung des Bebauungsplans „Schaffhauser Straße – Saarstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften im Bereich des Areals Melzer und Red Rose;
 - 1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange;
 - 1.2 Beschluss über die erneute Offenlage;

2. 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schopen“ und örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Jestetten;
 - 2.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren;

3. Beitritt zur Wirtschaftsregion Südwest GmbH (Wirtschaftsförderung für die Landkreise Lörrach und Waldshut);
Beratung und Beschlussfassung;

4. Bauanträge;
 - 4.1 Bauantrag von _____ zum Umbau und Neubau eines Wohnhauses, Nutzungsänderung Wirtschaftsgebäude in Wohnhaus, Flst.Nr. 45, Gemarkung Altenburg, Dorfstraße 8;
 - 4.2 Nachtragsbauantrag _____ zur Änderung der Ansichten, Wandkonstruktion und Nebenräume beim Autohaus und der Waschhalle, Dachvorsprünge entfallen, Reduzierung der Parkplatzüberdachung, Heizung mit Wärmepumpen, Flst.Nr. 3910 und Flst.Nr. 3914, Gemarkung Jestetten, Randenweg 22;
 - 4.3 Antrag auf Befreiung von _____ zum Wohnhausumbau mit Neubau Sitzplatzüberdachung und Neubau Holzschopf, Flst.Nr. 2530, Gemarkung Altenburg, Anwandel 9;
 - 4.4 Bauantrag von _____ zum Anbau an das bestehende Einfamilienhaus, Flst.Nr. 4686, Gemarkung Jestetten, Eisenbahnstraße 1;
 - 4.5 Antrag von _____ auf Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplans zum Neubau einer Garage, Flst.Nr. 5132/2, Gemarkung Jestetten, Kohlfirstweg 2;

5. Bekanntgaben;
 - 5.1 der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung;
 - 5.1.1 Besetzung der Leitungsstellen in den Kindergärten Homberg, Kunterbunt und Wunderfitz
 - 5.1.2 Besetzung der Stelle Fachkraft für Abwassertechnik
 - 5.2 Sonstige Bekanntgaben;
 - 5.2.1 Einstellung einer Anerkennungspraktikantin

6. Verschiedenes;
-Keine Wortmeldungen.-

7. Frageviertelstunde;
 - 7.1 Beitritt zur Wirtschaftsregion Südwest GmbH

1.

7. Änderung des Bebauungsplans „Schaffhauser Straße – Saarstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften im Bereich des Areals Melzer und Red Rose;

1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange;

Bürgermeister Böhler begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Städteplanerin und Rechtsanwalt sowie die im Zuhörerraum anwesenden Vertreter von Lidl, und . Als Sitzungsvorlage ist den Gemeinderäten neben der nachstehend abgedruckten Querliste der eingegangenen Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und ein Gutachten zu den Stellplätzen vom 30.03.2022 zugegangen. Per Mail erhalten haben die Gemeinderäte die Unterlagen zum Umweltbeitrag, zum Freiflächengestaltungsplan, zur schalltechnischen Untersuchung und zur Auswirkungsanalyse, die ihnen bereits zu früheren Sitzungen zugegangen sind.

Gemeinde Jestetten

Bebauungsplan „Schaffhauser Straße / Saarstraße, 7. Änderung“

Stellungnahmen aus der 1. öffentlichen Auslegung und Behördenbenachrichtigung

| | Behörden | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und Beschlussvorschläge |
|-------|-------------------------------------|--|---|
| 1. | Landratsamt Waldshut vom 26.10.2021 | | Beschlussvorschlag: <i>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen; ihnen wird teilweise gefolgt.</i> |
| 1.1 | Bauplanungsrecht | a) In der Satzung wurde der Rechtsstand einiger Rechtsgrundlagen fehlerhaft angegeben (PlanzV, GemO). Es besteht kein Zitiiergebot für Rechtsgrundlagen, werden diese jedoch genannt, sollten diese die aktuell gültige Fassung wiedergeben bzw. mit dem Hinweis in der letztgültigen Fassung" ergänzt werden. b) Der Standort der Werbepylone ist im zeichnerischen Teil inkl. Legende zu ergänzen. c) Im zeichnerischen Teil bitten wir darum, die überbaubaren Flächen sowie deren Abstand zu den Grundstücksgrenzen zu vermassen, um Missverständnisse zu vermeiden. d) Nach Rücksprache mit Frau Bürgermeisterin Schelling ist im als „KIOSK“ bezeichneten Gebäude mit Außensitzplätzen geplant, die bisher bestehende Kebab-Gaststätte dort unterzubringen. Aus diesem Grund wäre hier die Nutzung zu konkretisieren und als „Imbiss/Gastronomie“ festzusetzen. | wird korrigiert Der Anregung wird entsprochen. Der Pylon wird in Plan und Legende eingetragen. Eine Vermaßung wird ergänzt. Der Anregung wird entsprochen. |
| 1.2 | Bodenschutz/Altlasten | | |
| 1.2.1 | Bodenschutz | Keine Bedenken und Anregungen. | |
| 1.2.2 | Altlasten | Wir bitten unsere Stellungnahme vom 13.11.2020 um folgenden Part zu erweitern: Über die durchgeführten Erdbauarbeiten ist ein Bericht zu erstellen (z.B. Aushubtiefe, Aushubmenge, Entsorgung, Analytik bei kontaminiertem Erdreich). Der Bericht ist dem Landratsamt, Amt für Umweltschutz, unaufgefordert zu zusenden. (Hinweis: Der Bericht ist für die Aktualisierung des Bodenschutzkatasters obligat). (Herr Hinger/07751 86 3217 - Fachbereich Altlasten) | Der Anregung wird entsprochen, indem ein Hinweis aufgenommen wird. |

| | Behörden | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|-------|---|---|--|
| 1.3 | Naturschutz | Die Satzungsänderung dient der weiteren Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Den Planunterlagen sind ein Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Ökologiebüros Faktorgrün beigefügt. Die sich daraus ergebenden Vorgaben für den Artenschutz wurden als ‚Planungsrechtliche Festsetzungen‘ in den Bebauungsplan übernommen (siehe Ziff. 10). Aus Sicht des zuständigen Naturschutzbeauftragten tragen die in den ausführlichen naturschutzfachlichen Gutachten enthaltenen Vorschläge zur Sicherung des Naturhaushaltes bei. Bei entsprechender Umsetzung und nachhaltiger Sicherung der vorgesehenen Maßnahmen (u. a. Baum- und Heckenpflanzungen) ist aus Sicht des Naturschutzbeauftragten eine wirksame Verbesserung im Plangebiet zu erwarten. Aus Sicht des Naturschutzes erfolgt Zustimmung zur Planung. (Frau Bühler/07751 86 3229) | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 1.4 | Gewässerschutz | | |
| 1.4.1 | Abwasser | Keine Bedenken und Anregungen. | |
| 1.4.2 | Oberirdische Gewässer / Grundwasserschutz | Grundwasser steht prognostisch 9 m unter Gelände an. Dazwischenliegendes Schichtwasser in den quartären Sedimenten ist nicht auszuschließen. Eine Untergründerkundung bei tiefen Eingriffen wird empfohlen (§ 43 Abs. 1 WG). (Herr Schaldach/07751 86 3231- Fachbereich Oberird. Gewässer/Grundwasserschutz) (Frau Rupp/07751 86 3202- Fachbereich Wasserrecht) | Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. |
| 1.5 | Gewerbeaufsicht | Im vorliegenden Bebauungsplan „Schaffhauserstraße-Saarstraße“ ist geplant die bauliche Nutzung, auf den Flurstücken 450, 450/2, 445/4 und 445/7 und teilweise auf dem Flst. Nr.470 in der Gemarkung Jestetten, zu ändern. Dazu gehört der Abriss bestehender Gebäude und die Zuweisung neuer Bauflächen sowie die Neuordnung der Gebäudenutzung. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren für den Neubau eines Fachmarktzentums mit Lidl Markt, Biomarkt, Fressnapf und Imbiss sowie mit Arztpraxen und Boardinghaus wurden die von dem Vorhaben zu erwartenden Schallimmissionen auf die umliegende Bebauung sowie |

2

| | Behörden | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|-----|---------------------------------------|---|---|
| | | Für die Beurteilung der Immissionen und Emissionen, die aufgrund der Änderung entstehen können, wurden neben den Antragsunterlagen folgendes Dokumente vom Antragsteller zur Verfügung gestellt: Schalltechnische Untersuchung, Neubau LIDL-Markt und Fachmärkten in Jestetten; Ingenieurbüro für Umweltakustik HEINE+ JUD, Projekt-Nr. 2821/3 vom 19.05.2021 Die Schallschutzmaßnahmen, die unter Punkt 5 der gutachterlichen Stellungnahme zusammengefasst wurden, sind vollständig zu berücksichtigen und umzusetzen. Die hier genannten Gründe und Anregungen begründen sich mit § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der TA Lärm. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. (Herr Ozan/07751 86 3211) | umgekehrt auf Arztpraxen und Boardinghaus ermittelt. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud, Stuttgart, vom 19.05.2021 wurde auch der Abwägung zur 7. Änderung des Bebauungsplans unter Zulassung zentrenrelevanten Einzelhandels zugrunde gelegt, um festzustellen, welche Festsetzungen gegebenenfalls erforderlich sind oder welche Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren aufgenommen werden sollen. Die im Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen sollen in den Textteil des Bebauungsplans als Hinweise, mangels Rechtsgrundlage aber nicht als verbindliche planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Sie können dem Vorhabenträger im Genehmigungsverfahren als Auflagen aufgegeben werden. Damit ist dann die Umgebungsverträglichkeit gewährleistet. Im Übrigen ist die Umgebungsverträglichkeit des Gewerbegebiets auch in dem Fall, dass die untersuchten und tatsächlich geplanten Betriebe nicht verwirklicht würden, sondern an ihrer Stelle ganz andere, dadurch schon bauplanungsrechtlich gewährleistet, dass die Zulässigkeit in dem eingeschränkten Gewerbegebiet auf solche Betriebe beschränkt ist, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ergänzend gilt die TA Lärm, und sie findet schon im Baugenehmigungsverfahren sowie später im Rahmen der bau- und immissionsschutzrechtlichen Überwachung Anwendung. |
| 1.6 | Straßenverkehrsrecht | Keine Bedenken und Anregungen. (Herr Ackenheil/07751 86 2300) | |
| 2. | IHK Hochrhein-Bodensee vom 24.11.2021 | Das Planvorhaben lässt erwarten, dass die Ortsmitte in Jestetten, die durch kleinteiligen Einzelhandel gekennzeichnet ist, mit der Einzelhandels-Agglomeration am Ortsrand geschwächt wird. Zur Ortsmitte gehören ein Penny-Markt, der als Magnetbetrieb gezählt wird, ein Reformhaus und ein Lebensmittelspezialanbieter sowie zwei Bäckereien. | <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde teilt die Bedenken nicht und geht auf Grundlage der sachverständigen Auswirkungsanalyse |

3

| | Behörden | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|--|----------|---|---|
| | | <p>Das Planvorhaben ist jedoch zulässig aufgrund der fehlenden Agglomerations-Regel der Region Hochrhein-Bodensee.</p> <p>Begründung: Die 7. Änderung des Bebauungsplans wird notwendig, um den Bebauungsplan „Schaffhauser Straße - Saarstraße“ am Ortsrand von Jestetten neu zu gestalten. Anlass für die Änderung an der Schaffhauser Straße (B 27) ist die Neuansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters (ca. 799 m² VK) in Kombination mit einem denn's Biomarkt (ca. 750 m² VK) und einem Fressnapf (ca. 560 m² VK); Für die Umsetzung bedarf es dem Einbezug von Ackerflächen im östlichen Teil. Diese Fläche ist bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Festlegung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist stimmig. Die Änderung kann nach §13 a BauGB im vereinfachten Verfahren und im Rahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden.</p> <p>Anmerkungen bestehen seitens der IHK zu folgenden Punkten, die entsprechend der Auswirkungsanalyse der GMA aufgeführt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jestetten verfügt über ein überdurchschnittliches Sortimentspektrum, wenn man berücksichtigt, dass Jestetten ein Unterzentrum mit ca. 5.276 Einwohnern ist. • Bestehende Lebensmittelmärkte wie Aldi, Edeka und Penny haben bereits einen sehr hohen Anteil an Kunden aus der Schweiz; mit einem Wert von ca. 71 % und Spitzenwerten bis zu 83 %. • Seit dem Beginn der Pandemie erreicht kaum ein Markt in der Region die Spitzenwerte aus den Jahren 2016, 2017 oder von 2019. Zusätzlich hat eine IHK-Handelsumfrage (Oktober 2021) herausgestellt, dass Händler nicht erwarten, dass Kunden aus der Schweiz in demselben Maße wie 2019 (mit dem Ende der Pandemie) zurückkehren. • Für den projektierten Lidl-Lebensmittelmart an der | <p>davon aus, dass erheblich schädigende Wirkungen auf die Ortsmitte nicht zu besorgen sind. Das Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass zwischen den im Plangebiet zugelassenen Einzelhandelsnutzungen und dem Einzelhandelsangebot in der Ortsmitte von Jestetten mit Penny-Markt in der Waldshuter Straße und Kleinanbietern (Reformhaus, einem Lebensmittelspezialanbieter und zwei Bäckereien) nur partielle Sortimentsüberschneidungen zu erwarten sind (dies gilt auch für den dm-Markt). Die Leistungsfähigkeit von Penny ist als hoch einzustufen. Trotz signifikanter Umsatzumverteilungen ist aufgrund des hohen Umsatzniveaus des Anbieters von keiner Betriebsgefährdung auszugehen. Eine Beeinträchtigung der Ortsmitte in einem städtebaulich wirksamen Maße ist daher ausgeschlossen.</p> <p><u>STN GMA Einzelhandelsgutachten:</u> Würde man lediglich die Kaufkraftabschöpfung der Vor-</p> |

4

| | Behörden | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|----|--|--|---|
| | | <p>Schaffhauser Straße berechnete die GMA eine Umsatzerwartung von ca. 17,9 Mio. €, rd. 87 % des Umsatzes von Lidl stammt dabei aus der Schweiz, während rd. 13 % aus Deutschland zufließt. Entsprechend unserem Kenntnisstand müssten die Zuflüsse aus der Schweiz um ca. 10 % herabgesenkt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seitens der IHK werden außerdem verstärkt Umsatzverschiebungen aus den innerstädtischen Branchen sowie reduzierte Flächenleistungen erwartet. Obwohl der Standort integriert ist, findet hier eine zentrenferne Schwerpunktbildung von kleinflächigen Händlern statt. <p>Insgesamt gehen wir auch weiterhin von positiven Kaufkraftzuflüssen in Jestetten aus, aufgrund der Kaufkraft der Pendler, des Bevölkerungswachstums und der Nähe zur Schweiz. Zu berücksichtigen ist die nachhaltige städtebauliche Entwicklung.</p> | <p>haben im Inland betrachten, entspricht die Versorgungsaufgabe Jestettens der eines Unterzentrums und bezieht sich auf die Gemeinde selbst sowie den Nahbereich (Zone I).</p> <p>Das Gutachten wurde mit Stand 05.02.2020 und somit vor Einsetzen der Auswirkungen der Corona-Pandemie fertiggestellt und berücksichtigt die inzwischen zu beobachtenden Entwicklungen insbesondere mit Bezug zum grenzüberschreitenden Einkaufsverkehr entsprechend nicht.</p> <p>Grundsätzlich ist festzuhalten, dass – sollte die Corona-Pandemie zu einer nachhaltigen Verringerung schweizer Kunden führen – die Marktabschöpfung in Zone II geringer anzusetzen wäre (sowohl beim Vorhaben als auch bei Wettbewerbern). Dies würde bedeuten, dass das Umsatzniveau insgesamt sinkt. Da jedoch davon auszugehen ist, dass dies innerhalb einer Branche alle Anbieter gleichermaßen trifft, ist hinsichtlich der Auswirkungen der Vorhaben von keiner Verschärfung auszugehen („Nullsummenspiel“).</p> <p>Realistischerweise müsste vielmehr davon ausgegangen werden, dass größere Anbieter tendenziell noch stärker von einem Kundenzufluss aus der Schweiz abhängen, da diese Kunden Lebensmittelanbieter nur für große Versorgungseinkäufe aufsuchen.</p> <p>Die Gemeinde hält diese gutachtliche Einschätzung für schlüssig und nachvollziehbar und legt sie ihrer Planung zugrunde.</p> |
| 3. | Energieversorgung Klettgau-Rheintal vom 05.10.2021 | Für die Versorgung der neuen Gebäude benötigt die EVKR eine neue Transformatorenstation. Die EVKR möchte ein ca. 5 x 6 m großes Grundstück an der nord-westlichen Ecke vom Grundstück mit der Flurstücknummer 470 erwerben | <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregungen wird Rechnung getragen. Im Planentwurf wird eine Fläche für eine neue Transformatorenstation vorgesehen, allerdings nicht an der gewünschten |

5

| | Behörden | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und Beschlussvorschläge |
|----|-------------------------------------|--|--|
| | | <p>und dort die neue Transformatorstation aufstellen. Das Grundstück der Transformatorstation ist von allen anderen Sparten (insbesondere Gas und Wasser) freizuhalten bzw. freizumachen. Die gewünschte Fläche ist im beiliegenden Lageplan magentafarben eingezeichnet.</p> <p>Für die geplanten Baumpflanzungen im Bereich der Versickerungsfläche sind zum Schutz der verlegten Kabel Sicherheitsabstände gemäß dem DVGW Regelwerk GW 125, bzw. des wortgleichen Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau einzuhalten. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen für die unterirdisch verlegten Kabel zu ergreifen.</p> <p>Das verlegte Mittelspannungs- und Niederspannungskabel auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 470 ist durch eine persönliche Grunddienstbarkeit zu sichern.</p> | <p>Stelle im Nordosten des Plangebiets im Bereich der breiten Grünfläche, sondern im Nordwesten des Plangebiets nördlich des nördlichen Baufensters (Haus 2). Dieser Standort ist ebenso geeignet und mit der Energieversorgung Klettgau-Rheintal abgestimmt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> |
| 4. | Gemeinde Dettighofen vom 04.10.2021 | <p>Gegen den Planentwurf des BP werden keine Einwendungen erhoben.</p> <p>In diesem Zusammenhang teilen wir Ihnen auch mit, dass von unsrer Seite her keine Planungen eingeleitet wurden oder andere Maßnahmen ergriffen werden sollen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des von Ihnen zu ändern beabsichtigten Gebiets bedeutsam sein könnten.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 5. | Gemeinde Lottstetten vom 10.11.2021 | <p>Die Gemeinde Lottstetten hat keine Bedenken gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplans. Daher möchten wir Ihnen gerne mitteilen, dass unsererseits keine Einwendungen geltend gemacht werden.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 6. | bn Netze vom 30.09.2021 | Keine Einwendungen | |

6

| | Behörden | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und Beschlussvorschläge |
|----|---|--|--|
| 7. | Polizeipräsidium Freiburg, vom 12.11.2021, 21.10.2021 | <p>Gegen die hier vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplans „Schaffhauser Straße - Saarstraße“ der Gemeinde Jestetten werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzliche Bedenken oder Anregungen erhoben. Eine abschließende Beurteilung der geplanten Vorhaben kann jedoch erst nach Vorlage aussagefähiger Planunterlagen zum jeweiligen Bauantrag erfolgen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> |
| 8. | Handelsverband Südbaden e.V. vom 22.11.2021 | <p>Besten Dank für die erneute Beteiligung. Weiter ist im Plangebiet ein Gewerbegebiet unter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels mit Ausnahme von Nahrungs- und Genussmitteln geplant. Randsortimente bis maximal 10 % der Verkaufsfläche können mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden. Bereits in unserer Stellungnahme vom 11.11.2020 haben wir ausführlich dazu Stellung genommen. Die agglomeratorische Wirkung dieses Standortes ist von unserer Seite klar erkennbar. Eine Regelung dazu ist im Regionalplan bisher nicht vorgesehen.</p> <p>Ohne den Zufluss aus der Schweiz in einem Umfang, wie wir ihn noch 2019 kannten, wird es schwieriger werden, die betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten erfüllen zu können. Des Weiteren weisen wir insbesondere auf den Landmarkt in Lottstetten hin, der eine wichtige Funktion der Nahversorgung dort übernimmt. Der Gutachter beziffert die Umsatzverteilung auf existenzbedrohende 26 %. Im Lockdown aber auch danach melden uns Unternehmer entlang der Grenze, dass die Zahlen von 2019 mit Schweizer Kunden nicht erreicht sind. Dies gilt auch für den Landmarkt. Somit ist zukünftig davon auszugehen, dass nicht mehr alle Flächen entlang des Hochrheins die betriebliche Leistungsfähigkeit erreichen, die es erlauben, alle Standorte weiterzuführen, was in Folge auch zu Leerständen führen wird.</p> <p>Gleichzeitig weisen wir darauf hin, dass Betriebe, die in die Großfähigkeit erweitern möchten, es zukünftig schwer haben werden, darzulegen, was für die Grundversorgung der Gemeinde geboten ist, da spätestens mit der Realisierung der Planungen das Sortiment Lebensmittel sehr umfassend angeboten wird und deutlich</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>STN GMA Einzelhandelsgutachten: Würde man lediglich die Kaufkraftabschöpfung der Vorhaben im Inland betrachten, entspricht die Versorgungsaufgabe Jestettens der eines Unterzentrums und bezieht sich auf die Gemeinde selbst sowie den Nahbereich (Zone I).</p> <p>Bei der Einschätzung schädlicher Auswirkungen ist maßgeblich, ob wettbewerbliche Beeinträchtigungen ein städtebauliches Niveau erreichen und damit aus raumplanerischer Sicht relevant sind. Daher ist bei der Betrachtung von Auswirkungen nicht die einzelbetriebliche Perspektive maßgeblich, sondern inwiefern zentrale Lagen oder Nahversorgungslagen geschädigt werden könnten. So kann bspw. ein Betrieb aus wettbewerblichen Gründen schließen müssen, ohne dass dies eine städtebauliche Relevanz i. S. einer Gefährdung der Nahversorgung hätte. Zudem muss bei den errechneten Umverteilungsquoten berücksichtigt werden, dass das Umsatzniveau der Märkte überdurchschnittlich hoch ist, also eine betriebswirtschaftlich sehr tagfähige Umsatzbasis vorhanden ist. In jedem Fall kann ausgeschlossen werden, dass die Nahversorgung insgesamt (unabhängig von Einzelbetrieben) gefährdet wird.</p> |

7

| | Behörden | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|-----|--|--|---|
| | | über dem Bundesdurchschnitt liegt. | Sollte der durch Corona bedingte zurückgegangene schweizer Kaufkraftzufluss auch in Zukunft nicht wieder auf das Vorkrisenniveau zurückkehren, beträfe dies nicht nur bestehende Wettbewerber, sondern auch das Vorhaben selbst, sodass damit auch der umzuverteilende Umsatz verringert würde (s. o.). Das Kaufkraftpotenzial („Taschenbetrachtung“) ist gedanklich vom Kaufkraftbewegungsmodell („Kassenbetrachtung“) zu trennen. Auch ist es in der aktuellen Situation spekulativ, ob das Vorkrisenniveau mit entsprechenden Kaufkraftzuflüssen aus der Schweiz wieder erreicht wird oder nicht oder gar übertroffen wird. Die Gemeinde hält diese gutachtliche Einschätzung für schlüssig und nachvollziehbar und legt sie ihrer Planung zugrunde. |
| 9. | RP Freiburg Abt. Straßenwesen und Verkehr vom 14.10.2021 | Unter Bezugnahme auf unser Schreiben vom 16.11.2020 halten wir fest, dass unseren Hinweisen mit dem vorliegenden Entwurf Rechnung getragen wurde. Unsererseits stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu. Über die spätere Baudurchführung, künftige Unterhaltung und Erhaltung des neuen Anschlusses, künftige Eigentumsgrenzen sowie Ablöse zwischen Straßenbauverwaltung und Dritten wird auf Grundlage der genehmigten Entwurfsplanung vor Realisierung eine Vereinbarung zwischen ALPHA Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co.KG, der Gemeinde Jestetten und der Straßenbauverwaltung erforderlich. Die Vereinbarung wird durch die Straßenbauverwaltung, die zugehörigen Anlagen werden durch ALPHA aufgestellt. Ergeben sich weitere Änderungen, bitten wir um Beteiligung. | <u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i> |
| 10- | Tele Columbus Betriebs GmbH - PYUR vom 23.11.2021 | Zu der von Ihnen gestellten Anfrage kann ich Ihnen mitteilen, dass wir in dem benannten Bereich KEINE Leitungen betreiben. Somit bestehen von unserer Seite aus gegen das genannte Bau- | <u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i> |

8

| | Behörden | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|--|----------|--|---|
| | | vorhaben, keine Einwände. Des Weiteren sind von uns in diesem Bereich keine Maßnahmen geplant. | |

9

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|-------------------------------|--|--|
| Bernhard Binda vom 11.10.2021 | <p>Hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB ein. Ist nach dem Abbruch des Melzer Gebäudes eine Bodenprüfung nach §1(6) Nr.7a) BauGB vorgesehen? Dies erachte ich als notwendig, da in Kfz-Betrieben viel mit Reinigungsmitteln/Ölen gearbeitet wurde. Außerdem bin ich grundsätzlich aus folgenden Gründen gegen eine weitere Ansiedlung von Discountern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist eine höhere Verkehrsbelastung auf der B27 zu erwarten was alleine aus Gründen von Umwelt- und Lärmschutz in Frage zu stellen ist. • Jestetten hat bereits mind. 7 Discounter (Paketdienste nicht mitgerechnet) was ich für die Größe von Jestetten als überdimensioniert sehe. • Störung des Durchgangsverkehrs und somit höhere Lärm- und Luftemissionen. Ich weiß von was ich spreche denn ich wohne nahe einem Discounter. Lärmbelästigungen durch Hupen, starkes Beschleunigen der Konsumenten und Verkehrsbehinderungen durch rückwärts einfahrende LKW zur Entladung an der Rampe sind an der Tagesordnung. Das einfahren der LKW rückwärts zur Rampe sollte auf Grund der Sicherheit unverzüglich verboten werden. Durch diese Manöver eines Teiles der Zulieferer wird die gesamte B27 blockiert und verursacht zudem für die Anwohner eine höhere Lärm- und Luftemission. • Mehr Discounter bedeutet mehr LKW auch an Sonn- und Feiertagen. • Anlieferungen auch außerhalb genehmigter Anlieferzeiten (z.B. EDEKA). • Die Dichte von Discountern wie sie Jestetten vorzuweisen hat ist ökologischer Irrsinn und Größenwahn. Dabei bleibt der Umwelt- | <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Auch wenn die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt, werden dennoch gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in einem Umweltbeitrag berücksichtigt.</p> <p>Die Fläche unter dem Gebäude ist als B-entsorgungsrelevant eingestuft. Dies ist in den BP aufgenommen. Beim Abriss sind hier die gesetzlichen Vorgaben zwingend zu beachten.</p> <p>Die Verkehrsbelastung wird nach dem vorliegenden Gutachten nicht spürbar höher. In erster Linie ist hier von einer Umverteilung auszugehen. Das Verkehrsgutachten ist Bestandteil der Planung und wurde offengelegt.</p> <p>Der Einzelhandel ist seit Jahrzehnten die dominierende Wirtschaftsbranche in Jestetten. Die aus kommunaler Sicht wünschenswerte Ansiedlung von produzierendem Gewerbe gelingt nicht wegen des fehlenden Arbeitskräftepotenzials. Die Planung ermöglicht die Umsiedlung und Erweiterung des ortsansässigen Caravan-Unternehmens mit Werkstatt ins Gewerbegebiet Rheinauer Breite sowie die Stärkung des Einzelhandelsstandortes.</p> <p>Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wird die Anlieferung im Baugesuch auf bestimmte Zeiten begrenzt werden müssen, damit die Einzelhandelsvorhaben zulässig sind. Anlieferungen außerhalb dieser Zeiten sind im Übrigen auch nach dem städ-</p> |

10

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|---|---|---|
| | <p>Schutz und der Schutz der Bürgerinnen und Bürger außen vor und ist eine Entscheidung aus reiner Gier. Wo sind das Umweltbewusstsein und die Vernunft der Verantwortlichen in der Gemeinde und im Kreis geblieben?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der übrige Verschmutzungsgrad durch all diese Discounter ist sehr hoch. Keiner kümmert sich so recht um der Müllaufnahme um die Geschäfte, auch nicht die Gemeinde. Gäbe es eine Rangordnung zur Umweltverschmutzung der Discounter dann würde die für Jestetten so aussehen: - Kik-Tedi, Penny, EDEKA, Aldi und dm. • Lidl ist bereits in Lottstetten ansässig, reicht das etwa nicht? <p>Ich bin der Meinung, dass die Gemeinde zuerst die vorhandenen Probleme mit den Discountern zu lösen hat bevor man neue generiert.</p> <p>Werden mehr Discounter in Jestetten angesiedelt, dann sind auch Lösungen zur Abwicklung des Einkaufstourismus an den Grenzübergängen erforderlich. Gedanken muss sich wer auch immer machen wie man die Staus an den Zollübergängen „Solgen und Hard“ infolge der Abstempelung zur MwSt.- Rückvergütungen vermeidet. Es darf nicht sein, dass alle übrigen Verkehrsteilnehmer deswegen im Stau stehen müssen.</p> | <p>tebaulichen Vertrag nicht zulässig und können unterbunden werden. Die gutachtliche Untersuchung gelangt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der getroffenen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte sowohl tagsüber als auch nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Gemeinde hält diese gutachtliche Einschätzung für schlüssig und nachvollziehbar und legt sie ihrer Planung zugrunde. Kenntnisnahme</p> <p>Ja, Lidl ist in Lottstetten ansässig. Die Gemeinde sieht gleichwohl keinen Grund mehr, Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet über das jetzt geplante Maß hinaus weiter zu beschränken. Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> |
| Aldi Süd vertr. durch RA Dr. Florian Michalik 23.11. 2021 | <p>Hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der Fa. ALDI Süd vertreten. Wie Ihnen bekannt ist, betreibt unsere Mandantin auf dem westlich an den Planbereich grenzenden Grundstück eine ALDI- Filiale und ist damit durch die Planung und geplante Bebauung auf dem Nachbargrundstück unmittelbar betroffen.</p> <p>Namens unserer Mandantin nehmen wir zu dem Entwurf des Bebau-</p> | <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; ihr wird teilweise gefolgt.</i></p> |

11

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|----------------|--|---|
| | <p>ungsplanes wie folgt Stellung:</p> <p>Der vorliegende Entwurf begegnet einer Vielzahl von rechtlichen Bedenken. Es ist anzunehmen, dass der Entwurf, würde er in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen und in der Folge in Kraft treten, einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten würde.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Formelle Fehler Zunächst ist zu rügen, dass die Angaben auf der Internetseite der Gemeinde Jestetten im Hinblick auf das laufende Bebauungsplanverfahren irreführend sind, sodass jedenfalls fraglich ist, ob die mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte Mitteilung zur Offenlage und Beteiligungsmöglichkeit den rechtlichen Anforderungen der §§ 3 ff. BauGB gerecht wird. Insbesondere stellt sich die Frage, ob die Angaben auf der Internetseite der Gemeinde Jestetten nicht irreführend sind und eine erneute Offenlage erfordern.</p> <p>Auf der Internetseite der Gemeinde Jestetten findet sich zwar unter dem Reiter „Rathaus und Service“/ „Bürgerbeteiligung“ ein Hinweis auf die derzeit laufende Beteiligung einschließlich Bebauungsplanunterlagen. Gleichzeitig findet sich allerdings unter dem Reiter „Bauen und Wohnen“/ „Bebauungspläne und Flächennutzungspläne“ folgender Hinweis:</p> <p><i>„Zur Zeit gibt es keine laufenden Bebauungsplanänderungen!“</i></p> <p>htt ps:// www .jest etten .de/ leben-wohnen/ bauen-wohnen/bebauungspläne-und-flächennutzungsplaene</p> | <p>Zu 1.: Die Internetseiten werden geprüft und vereinheitlicht. Es wird eine neue Auslegung durchgeführt.</p> |

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|----------------|---|---|
| | <p>Diese Auskunft steht im klaren Widerspruch zu der derzeit laufenden Offenlage der Bebauungsplanunterlagen. Ein derartiger Hinweis ist ohne weiteres geeignet, Bürger von einer Beteiligung abzuhalten, wenn diese im Rahmen einer Recherche auf der Internetseite der Gemeinde Jestetten unter dem offensichtlich für derartige Themen erstellten Reiter „Bebauungspläne und Flächennutzungspläne“ die Mitteilung erhalten, dass keine Bebauungsplanänderungen im Verfahren sind.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass die Offenlage in der vorliegenden Form nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht und daher fehlerhaft erfolgte. Die Offenlage muss insofern wiederholt und die Webseite berichtigt werden.</p> <p>2. Unbestimmtheit von Festsetzungen Der Bebauungsplanentwurf ist ferner fehlerhaft, weil Festsetzungen nicht hinreichend bestimmt formuliert worden sind, so dass sie einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten würden.</p> <p>2.1 Textliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan müssen dem Gebot der Bestimmtheit entsprechen. Festsetzungen wirken als Bestandteil einer Satzung und damit als Rechtsnorm eigentumsbeschränkend, indem sie die zulässigen Nutzungen im Plangebiet beschränken. Daher ist es erforderlich, dass der jeweils Betroffene den Inhalt der planerischen Festsetzungen eindeutig und präzise bestimmen kann, um verlässlich beurteilen zu können, welche Rechte und Pflichten ihn treffen. Das Maß der gebotenen Konkretisierung und Präzisierung bauleitplanerischer Festsetzungen hängt dabei wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, von den Planungszielen und von den Umständen des Einzelfalls ab, insbesondere auch von den örtlichen Verhältnissen, auf die sich der Bebauungsplan bezieht.</p> <p><i>Siehe etwa BVerwG, Urteil vom 11.03.1988- 4 C 56/84 -, Juris.</i></p> | |

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|----------------|---|---|
| | <p>2.2 Diesen Anforderungen entspricht die textliche Festsetzung Ziffer 1.3 nicht. Gemäß Ziffer 1.3, letzter Spiegelstrich, soll zentrenrelevanter Einzelhandel, ausgenommen Nahrungs- und Genussmittel, im Plangebiet ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wird festgesetzt:</p> <p>„Im Übrigen gelten Ausnahmen für Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche“</p> <p>Auch im Zusammenhang mit der Begründung wird nicht deutlich, inwieweit Randsortimente bei Betrieben mit Nahrungs- und Genussmitteln zugelassen werden sollen. Der Begriff der „Ausnahme“ im Festsetzungstext lässt darauf schließen, dass ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmitteln zugelassen werden können. Dies wird jedoch weder in der Begründung noch durch die Festsetzungen klargestellt. Sofern es sich um eine ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 31 Abs. 1 BauGB handeln soll, müsste darauf wenigstens in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen werden. Eine solche ausnahmsweise Zulässigkeit steht im Ermessen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Dies würde insbesondere bedeuten, dass kein Anspruch auf Zulassung eines Randsortimentes besteht. Sollte dagegen hier bezweckt worden sein, einen generellen Anspruch auf Zulassung von Randsortimenten vor genannter Betriebe festzusetzen, so wäre dies mit einer entsprechenden Umformulierung der Festsetzungen klarzustellen.</p> <p>Die Festsetzung ist in der vorliegenden Form daher unbestimmt und rechtswidrig.</p> <p>3. Fehlende Ermächtigungsgrundlage Für mehrere Festsetzungen des Bebauungsplanes fehlt es zudem an einer tauglichen Ermächtigungsgrundlage in BauGB oder BauNVO. Sie sind aus diesem Grund rechtswidrig und würden einer gerichtlichen Überprüfung ebenfalls nicht standhalten.</p> | <p>Die textliche Festsetzung 1.3 wird im Interesse der Klarheit wie folgt neu gefasst:</p> <p><i>„Ziff. 1 Art der baulichen Nutzung</i></p> <p><i>Ziff. 1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO</i></p> <p><i>Ziff. 1.2 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO: Das Gewerbegebiet wird eingeschränkt: in allen Teilgebieten sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.</i></p> <p><i>Ziff. 1.3 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO:</i> <i>Unzulässig sind</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergnügungsstätten aller Art, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution - Tankstellen, ausgenommen E-Tankstellen. - Toto-Lotto-Aannahmestellen - zentrenrelevanter Einzelhandel (sh. Anlage 1); zulässig ist jedoch Einzelhandel mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Tierzubehör und Tiernahrung sowie mit weiteren Sortimenten als Randsortimenten bis max. 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs.“ |

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|----------------|---|--|
| | <p>3.1 Textliche Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind als Rechtsnorm und insofern eigentumsbeschränkende Regelungen nur zulässig, wenn sie auf eine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gestützt werden können. § 9 BauGB und die in diesem Zusammenhang erlassenen Vorschriften der BauNVO enthalten eine abschließende Auflistung der in einem Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen. Festsetzungen, die ihre Grundlage nicht in diesen Vorschriften finden, sind unwirksam.</p> <p><i>vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 -, Juris.</i></p> <p>3.2 Ziffer 8.1 der textlichen Festsetzungen kann nicht auf eine taugliche Ermächtigungsgrundlage gestützt werden und ist daher unwirksam.</p> <p>Ziffer 8.1 bestimmt:</p> <p>„Im Bebauungsplan sind Flächen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen festgesetzt. An den festgesetzten Standorten sind diese Anlagen zwingend zu errichten. Darüber hinaus sind weitere Photovoltaikanlagen zulässig“.</p> <p>Diese Festsetzung kann - anders als es der Festsetzungstext suggeriert - nicht auf den dort zitierten § 9 Abs. 1. Nr. 12 BauGB gestützt werden.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 12 enthält eine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung von Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Damit können also Flächen für die Errichtung von PV-Anlagen durch eine entsprechende Festsetzung vorgesehen werden. Dagegen kann aber nicht eine Pflicht zur Errichtung derartiger Anlagen in dem jeweiligen Bereich festgesetzt werden. § 9</p> | <p>Die textliche Festsetzung wird gestrichen. Im Planteil bleiben jedoch die Baufenster für Photovoltaikanlagen über Stellplätzen erhalten. Hierauf wird im städtebaulichen Vertrag Bezug genommen, in dessen § 4 sich der Grundstückseigentümer des Stellplatzgrundstücks verpflichtet, Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik zu errichten.</p> <p>Im Übrigen sind nach § 6 der Photovoltaik-Pflicht-VO (PVPf-VO), die seit dem 01.01.2022 für alle seitdem eingereichten Bauanträge gilt, jetzt 60 % aller dafür geeigneten Stellplatzflächen ab 4 Pkw mit Solaranlagen zu überstellen.</p> |

| | Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|--|----------------|---|--|
| | | <p>Abs. 1 Nr. 12 BauGB enthält - wie schon der Wortlaut verdeutlicht - hierfür keine Ermächtigungsgrundlage. Die Festsetzung ist daher rechtswidrig und unwirksam. Sofern auf dieser Festsetzung weitere planerische Erwägungen beruhen läge zudem ein beachtlicher Abwägungsfehler vor.</p> <p>3.2 Auch die Festsetzung Ziffer 10.2 kann nicht auf eine taugliche Ermächtigungsgrundlage gestützt werden.</p> <p>Ziffer 10.2 setzt fest, dass im Zeitraum vom 01. März bis 30. September Rodungen sowie der Abbruch von Gebäuden unzulässig sind und stützt sich auf die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Ermächtigungsgrundlage.</p> <p>Diese Festsetzung kann jedoch nicht auf diese Vorschrift gestützt werden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bestimmt, dass Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden können. Bei Zeiträumen für Rodungen oder Zeiträumen für einen Abbruch handelt es sich aber nicht um eine Fläche oder Maßnahme im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Zeiträume sind insbesondere auch nicht als Maßnahme zu klassifizieren. Die entsprechende Festsetzung ist daher rechtswidrig.</p> <p>3.3 Ziffer 11.1 der textlichen Festsetzungen kann ebenfalls auf keine taugliche Ermächtigungsgrundlage gestützt werden.</p> <p>Ziffer 11.1 setzt fest, dass die Begrenzung der Schallabstrahlung der Technik des Biomarktes auf einen Schalleistungspegel von max. 72 dB (A) zu begrenzen ist .</p> <p>Diese Festsetzung soll auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gegründet werden. Vorliegend handelt es sich jedoch nicht um eine technische Vorkehrung oder anderweitige Maßnahme im Sinne dieser Ermächtigungsgrundlage, sondern um die Festsetzung eines Pegelwertes, ohne dass die konkrete Vorkehrung oder Maßnahme zur Beschränkung der Schallabstrahlung festgesetzt wird.</p> | <p>Die Festsetzung wird gestrichen.</p> <p>Eine Reihe von Empfehlungen des Umweltberichts wird durch Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Teil findet unmittelbar kraft Gesetzes Anwendung. Weitere als die aufgenommenen Festsetzungen im Bebauungsplan sind danach nicht erforderlich.</p> <p>Soweit Ermächtigungsgrundlagen fehlen, werden die Festsetzungen gestrichen und die Empfehlungen des Schallgutachters als Hinweise an die Genehmigungsbehörde formuliert. Die einzuhaltenden Lärmimmissionen können als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden, damit das Vorhaben dem Gebot der Rücksichtnahme entspricht.</p> <p>Im Rahmen der Genehmigungsverfahren für den Neubau eines Fachmarktzentrums mit Lidl Markt, Biomarkt, Fressnapf und Imbiss sowie mit Arztpraxen und Boar-</p> |

16

| | Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|--|----------------|--|---|
| | | <p>Pegelwerte können jedoch nicht auf die Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gegründet werden. Es mangelt auch bei dieser Festsetzung mithin an einer tauglichen Ermächtigungsgrundlage.</p> <p>3.4 Auch die textliche Festsetzung Ziffer 11.2 kann nicht auf eine taugliche Ermächtigungsgrundlage gestützt werden.</p> <p>In Ziffer 11.2 wird festgesetzt:</p> <p>„Im Nachtzeitbereich (22:00 - 6:00 Uhr) finden keine Anlieferungen oder Verladetätigkeiten statt.“</p> <p>Die Vorschrift stützt sich auf die Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 bestimmt, dass in einem Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt werden können, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechtes unberührt bleiben.</p> <p>Bei den Festsetzungen muss es sich um bodenrechtliche Festsetzungen im Hinblick auf die zulässige Bodennutzung handeln. Die Festsetzung von Anlieferzeiten hat jedoch keinen bodenrechtlichen Bezug. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist keine taugliche Grundlage für die Festsetzung von Betriebsabläufen. Auch im Übrigen findet sich in § 9 BauGB keine Ermächtigungsgrundlage für diese Festsetzung.</p> <p>3.5 Auch Ziffer 11.3 kann nicht auf die zitierte Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gestützt werden und ist daher rechtswidrig.</p> | <p>dinghaus wurden die von dem Vorhaben zu erwartenden Schallimmissionen auf die umliegende Bebauung sowie umgekehrt auf Arztpraxen und Boardinghaus ermittelt. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud, Stuttgart, vom 19.05.2021 wurde auch der Abwägung zur 7. Änderung des Bebauungsplans unter Zulassung zentrenrelevanten Einzelhandels zugrunde gelegt, um festzustellen, welche Festsetzungen gegebenenfalls erforderlich sind oder welche Hinweise für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren aufgenommen werden sollen.</p> <p>Das Gutachten wurde für die derzeit projektierte Bebauung zu den Zwecken des Baugenehmigungsverfahrens erstellt. Die dem Gutachten zugrunde gelegte Bebauung nutzt die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten, die durch die geplante 7. Änderung eröffnet werden, weitgehend aus, so dass es sachgerecht ist, das Gutachten auch der Planung zugrunde zu legen.</p> <p>Die im Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen sind in den Textteil des Bebauungsplans als Hinweise, mangels Rechtsgrundlage aber nicht als verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen worden. Sie können dem Vorhabenträger im Genehmigungsverfahren als Auflagen aufgegeben werden, damit das Vorhaben dem Gebot der Rücksichtnahme entspricht. Zudem sind Nutzungsbeschränkungen für die Nachtzeit in den städtebaulichen Verträgen geregelt. Die Vorhabenträger verpflichten sich in diesen Verträgen, die in der Baugenehmigung durch Auflagen und Nebenbestimmungen vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen und die Lärm-schutzwerte einzuhalten.</p> <p>Im Übrigen ist die Umgebungsverträglichkeit des Gewerbegebiets auch in dem Fall, dass die untersuchten und tatsächlich geplanten Betriebe nicht verwirklicht würden, sondern an ihrer Stelle ganz andere, dadurch</p> |

17

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und Beschlussvorschläge |
|----------------|---|---|
| | <p>Ziffer 11.3 setzt fest, dass im Nachtzeitbereich (22:00 - 6:00 Uhr) die oberirdischen Stellplätze des Boardinghouse (süd-westlich des Biomarkts) nicht genutzt werden dürfen. Dies ist nach der Festsetzung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, z. B. Beschilderung usw. Alternativ können nach der Festsetzung entweder ein Carport (3-seitig, geschlossen und überdacht) für die Stellplätze errichtet oder am Biomarkt/Boardinghouse in Richtung der Stellplätze keine im Nachtzeitbereich schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden.</p> <p>Diese Festsetzung enthält erneut keinen bodenrechtlichen Bezug, sondern bestimmt Betriebsabläufe. Wie dargelegt, können derartige Festsetzungen nicht auf eine taugliche Ermächtigungsrundlage in § 9 BauGB gestützt werden und sind daher unwirksam.</p> <p>Darüber hinaus zeigt sich hier auch ein Abwägungsergebnisfehler, denn die Festsetzung setzt voraus, dass zwingend in einem der Baufelder ein Biomarkt und im anderem Baufeld ein Boardinghouse errichtet wird. Da es sich vorliegend allerdings um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplanes bzw. des Satzungsbeschlusses und der Abwägung der widerstreitenden Belange überhaupt nicht vorhersehbar, ob die jeweiligen Flächen überhaupt mit einem Biomarkt und einem Boardinghouse belegt werden. Der vorliegende Angebotsbebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest und lässt allgemein Einzelhandelsnutzungen bestimmter Sortimentsgruppen zu. Insofern ist es ohne weiteres denkbar, dass bspw. kein Boardinghouse, sondern weiterer Einzelhandel errichtet wird oder aber anstelle eines Bio-Marktes ein weiterer Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet errichtet wird. Die Festsetzung ist mithin auch vor diesem Hintergrund gänzlich untauglich, um die offensichtlich beabsichtigten Zielsetzung des Immissionsschutzes rechtssicher umzusetzen.</p> | <p>schon bauplanungsrechtlich gewährleistet, dass die Zulässigkeit in dem eingeschränkten Gewerbegebiet auf solche Betriebe beschränkt ist, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dass sich in dem Gewerbegebiet auch andere als die geplanten Betriebe ansiedeln können, wurde unter Lärmschutzgesichtspunkten bedacht. Ergänzend gilt die TA Lärm, sie findet schon im Baugenehmigungsverfahren sowie später im Rahmen der bau- und immissionschutzrechtlichen Überwachung Anwendung.</p> <p>Die Gemeinde hat Möglichkeiten zur Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche erwogen, sich im Ergebnis jedoch für den für sie rechtssicherer erscheinenden Weg einer vertraglichen Lösung mit dinglicher Sicherung entschieden, der diese Begrenzungsfunktion übernimmt. Dies bedeutet auch keine unzulässige Flucht aus dem Bauplanungsrecht, weil die Inhalte des städtebaulichen Vertrags hinsichtlich der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplanänderungsverfahren einschließlich des Abwägungsvorgangs vollständig abgearbeitet werden.</p> |

18

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und Beschlussvorschläge |
|----------------|---|---|
| | <p>4. Abwägungsfehler</p> <p>Der Bebauungsplan leidet darüber hinaus an einer Vielzahl von Abwägungsfehlern, die im Falle seines Inkrafttretens zu seiner Unwirksamkeit führen würden.</p> <p>4.1 Gemäß §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln, zu bewerten und sodann gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Wesentlich im Rahmen der Abwägung ist eine Gewichtung der unterschiedlichen Belange. Dabei liegt ein Abwägungsfehler vor, wenn im Abwägungsvorgang oder Abwägungsergebnis einer der Belange in einer Weise berücksichtigt wurde, die zu seiner objektiven Gewichtigkeit außer Verhältnis steht.</p> <p><i>Vgl. BVerwG, Urteil vom 05.07.1974 - 4 C 50/72 -, Juris.</i></p> <p>Vorliegend ist davon auszugehen, dass vielfältig Belange nicht hinreichend bzw. falsch auch in der Gewichtung zueinander bewertet worden sind, was im Falle einer Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu Fehlentscheidungen im Hinblick auf das Ergebnis der Gewichtung der unterschiedlichen Belange führen würde und gleichzeitig die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes zur Folge hätte.</p> <p>4.2 Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest und enthält mit Ausnahme einiger Beschränkungen bzgl. zulässiger Sortimente von Einzelhandelsbetrieben und des Ausschlusses von Vergnügungsstätten, Tankstellen und Toto-Lotto-Aannahmestellen keine weiteren beschränkenden Festsetzungen im Hinblick auf die zulässigen Arten baulicher Nutzung. Gleichzeitig wird ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan als planerische Zielsetzung vor allem die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verfolgt. Insofern sollen ein Lidl-Markt, ein Fressnapf, ein Biomarkt sowie ein Kiosk auf dem Areal errichtet werden. Als untergeordnete Nutzung wird sodann noch ein Boardinghouse im vorderen Grundstücksbereich angestrebt.</p> | <p>Der Bebauungsplan setzt das Gebiet weiterhin als Gewerbegebiet fest. Nach Ziffer 1.2 der Festsetzungen sind in allen Teilgebieten das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig. Die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben, die keine Einzelhandelsbetriebe sind, soll auch nach der 7. Änderung des Bebauungsplans zulässig bleiben. Die ausschließliche Ansiedlung von Einzelhandel ist in dem Gewerbegebiet nicht angestrebt. Die erwähnte Nutzung von Flächen im Obergeschoss als Einzelhandelsfläche ist nicht nur nicht angestrebt, sondern wäre auch unüblich und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in dieser Lage nicht zu erwarten. Zudem dürften die Grenzen der Großflächigkeit bei einer Ausweitung des Einzelhandelsmarktes auf das Obergeschoss überschritten werden. Die Zulassung anderer Gewerbebetriebe als Einzelhandelsnutzungen bringt zukünftige Flexibilität in der</p> |

19

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|----------------|--|---|
| | <p>Mithin soll nach dem Planungswillen nahezu das gesamte Gewerbegebiet mit Einzelhandelsnutzungen belegt werden, nur in einem flächenmäßig kleineren Bereich soll ein Boardinghouse entstehen. Die planerische Zielsetzung, das Gebiet nahezu ausschließlich mit Einzelhandel zu belegen, entspricht aber nicht dem Gebietszweck des § 8 Abs. 1 BauNVO. Insofern ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung anerkannt, dass ein Gebiet, das ausschließlich oder nahezu ausschließlich mit Einzelhandelsnutzungen belegt ist, nicht den Gebietszweck eines Gewerbegebietes erfüllt.</p> <p>Sofern hier nunmehr also eine solche Zielsetzung verfolgt wird und ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, ist dies abwägungsfehlerhaft und damit unzulässig. Es handelt sich um einen sogenannten Etikettenschwindel. Für eine rechtlich wirksame Planung müsste insofern entweder über eine Sondergebietsfestsetzung oder die Überführung des Planungsverfahrens in ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nachgedacht werden, um die planerische Zielsetzung jedenfalls bzgl. dieses Fehlers rechtssicher umsetzen zu können.</p> <p>4.3 Ein weiterer gravierender Abwägungsfehler ist darin zu erblicken, dass der Bebauungsplanentwurf annimmt, dass die o. g. Nutzungen (Lidl, Fressnapf etc.) sicher zukünftig umgesetzt werden.</p> <p>Insofern wird im Bebauungsplanentwurf angenommen, dass anderweitige Nutzungen nicht entstehen werden. Dies wird insbesondere auch durch die Begründung zum Bebauungsplanentwurf unterstrichen, wenn dort auf Seite 8 ausgeführt wird, dass der Freiflächengestaltungsplan wesentlicher Bestandteil des Planungskonzeptes und der Abwägung ist. Denn der Freiflächengestaltungsplan ist nicht normativer Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen und damit in keiner Form verbindlich. Hier wird - wie bereits dargelegt - über die allgemeine Festsetzung eines Gewerbegebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen zugelassen. Wenn im Rahmen der Abwägung nunmehr lediglich auf</p> | <p>Flächennutzung mit sich und gewährleistet eine Anpassung an gesellschaftliche Bedürfnisse und städtebauliche Entwicklungen.</p> <p>Das Zusammentreffen mehrerer jeweils für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe führt bauplanungsrechtlich nicht dazu, dass ihre Verkaufsfläche zusammengerechnet und dann als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO beurteilt werden müsste. Damit erübrigt sich die Ausweisung eines Sondergebiets. Auch sonst besteht für die Ausweisung eines Sondergebiets kein Anlass, eben weil die als zulässig gewünschten Betriebe im Gewerbegebiet ohne weiteres zulässig sind. Ob sich tatsächlich Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, kann offenbleiben. Solange sie sich nicht als großflächig ansiedeln oder als großflächig anzusehen sind, unterscheidet sich das Baugebiet nicht im Sinne des §§ 11 Abs. 1 BauNVO von den Baugebieten nach den §§ 2-10, hier einschlägig: § 8 Abs. 2 Z. 1 BauNVO: Gewerbebetriebe aller Art.</p> <p>Es trifft nicht zu, dass die Gemeinde annimmt, dass anderweitige Nutzungen im Plangebiet nicht entstehen werden, auch wenn Anlass der Planänderung konkrete Nutzungsabsichten der Eigentümerinnen im Plangebiet sind, die in der Planbegründung dargestellt und auch den städtebaulichen Verträgen zugrunde gelegt sind. Dass sich die Begründung der Planänderung vor allem auf die Einzelhandelsnutzungen konzentriert, ist darauf zurückzuführen, dass deren Zulässigkeit durch die Planänderung erst begründet werden soll, während andere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet schon heute zulässig sind.</p> <p>Zur Begründung und Freiflächengestaltung ist ein Freiflächengestaltungsplan erstellt worden. Dieser ist dem Bebauungsplan beigelegt. Aus diesem Plan gehen im</p> |

20

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|----------------|--|---|
| | <p>das Nutzungskonzept gemäß Freiflächengestaltungsplan abgestellt wird, ist dies fehlerhaft.</p> <p>Insofern müssten - wie ebenfalls bereits dargelegt - die Festsetzungen derart angepasst werden, dass z.B. ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt wird, der nur die konkreten Vorhaben und keine anderweitigen Nutzungen vorbereitet.</p> <p>4.4 Ein weiterer beachtlicher Abwägungsfehler ergibt sich aus Folgendem:</p> <p>Auf Seite 4 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird ausgeführt, dass zur Sicherstellung von Qualitäten der Abschluss städtebaulicher Verträge beabsichtigt ist. Obwohl das Verfahren fortgeschritten ist, finden sich keine weiteren Aussagen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages in den Planunterlagen. Nach geltender Rechtsprechung ist jedoch erforderlich, dass - wenn ein städtebaulicher Vertrag nicht offengelegt wird - dieser jedenfalls mit seinen wesentlichen Inhalten in der Begründung zum Bebauungsplan benannt wird. Denn die Inhalte des städtebaulichen Vertrages sind wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und haben Einfluss auf die Abwägung und sind damit auch für im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB von großer Relevanz.</p> <p>Sofern also hier eine Nennung nicht erfolgt und insofern im Übrigen auch der Öffentlichkeit mangels Mitteilung der Inhalte des städtebaulichen Vertrages keine Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird, fehlt es im Rahmen eines anstehenden Satzungsbeschlusses in jedem Fall an dem für die Abwägung vollständigen Abwägungsmaterial. Insofern muss eine Anpassung der Planunterlagen und erneute Offenlage erfolgen.</p> | <p>Einzelnen die Gestaltung und Bepflanzung hervor. Die Umsetzung des Freiflächengestaltungsplan wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>In der Tat hat die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit zwei Eigentümern von Flächen im Plangebiet abgeschlossen. Ihre abwägungsrelevanten Inhalte sind in Begründung und Querliste sinngemäß wiedergegeben. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Umsetzung des Freiflächengestaltungsplans und der Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen.</p> <p>Zur Sicherung der Ziele der Planung hat die Gemeinde planbegleitend städtebauliche Verträge mit zwei Eigentümern im Plangebiet abgeschlossen. Die wesentlichen Regelungen betreffen die Begrenzung</p> |

21

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|----------------|--|---|
| | <p>4.5 Darüber hinaus wäre der Bebauungsplan im Falle seines Erlasses auch abwägungsfehlerhaft, weil die Untersuchungen zum Verkaufsflächenbesatz und seinen Auswirkungen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Sinne der erforderlichen worst-case-Betrachtung widerspiegeln.</p> <p>4.5.1 Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der lediglich ein Gewerbegebiet festsetzt, ohne für die einzelnen Baufelder konkrete Festsetzungen für die zulässigen Nutzungen und die maximal zulässige Verkaufsfläche zu enthalten. Insofern ist es ohne weiteres denkbar, dass im Baufeld „Haus 3“ kein Boardinghouse errichtet wird, sondern in beiden Vollgeschossen Einzelhandelsnutzungen implementiert werden. Der Bebauungsplan setzt als Angebotsbebauungsplan gerade keine Pflicht zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens fest, sondern gibt nur einen allgemeinen Rahmen im Zuge der Gewerbegebietsfestsetzung zu den zulässigen Arten baulicher Nutzung vor. Damit ist insbesondere auch davon auszugehen, dass das vorliegende Gutachten der GMA, das die Verträglichkeit der gesamten Planung prüft, nicht den rechtlichen Anforderungen an eine Prüfung der Verträglichkeit entspricht.</p> <p>4.5.2 Darüber hinaus wird im GMA-Gutachten von einer Verkaufsfläche des Biomarktes von ca. 750 m² gesprochen. Aus dem Freiflächenplan zum Bebauungsplan wird allerdings deutlich, dass offensichtlich eine Verkaufsfläche von 800 m² beabsichtigt ist. Auch hier ist insofern von einem Fehler der gutachterlichen Betrachtung im Hinblick auf die Verträglichkeit auszugehen.</p> | <p>der Verkaufsflächen auf das gutachterlich untersuchte und für verträglich gehaltene Maß einschließlich dinglicher Sicherung, die Umsetzung des Freiflächengestaltungsplan, die Durchführung grünordnerischer Maßnahmen, die Verpflichtung auf Lärmschutzmaßnahmen, die Herstellung der inneren Erschließung und der Linksabbiegerspur, die Übernahme der Planungs- und Rechtsberatungskosten der Gemeinde und allgemeine Regelungen.</p> <p>Die vertragliche Regelungen bedeuten keine unzulässige Flucht aus dem Bauplanungsrecht, weil die Inhalte des städtebaulichen Vertrags hinsichtlich der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplanänderungsverfahren einschließlich des Abwägungsvorgangs vollständig abgearbeitet werden. Manches, was im Vertrag geregelt ist, ist in einem Gewerbegebiet überhaupt nicht festsetzbar. Manches, was festsetzbar ist, kann die Gemeinde aufgrund der vertraglichen Regelungen leichter durchsetzen. Insgesamt regelt der Vertrag die Rechte und Pflichten der Beteiligten entsprechend den Vorgaben des § 11 BauGB ausgewogen und angemessen, was auch die beiden Vertragsparteien der Gemeinde bestätigen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt das Gebiet weiterhin als Gewerbegebiet fest. Nach Ziffer 1.2 der Festsetzungen sind in allen Teilgebieten das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig. Die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben, die keine Einzelhandelsbetriebe sind, soll auch nach der 7. Änderung des Bebauungsplans zulässig bleiben. Die ausschließliche Ansiedlung von Einzelhandel ist in dem Gewerbegebiet nicht angestrebt, wengleich die Gemeinde im Sinne eines realistischen Worst Case Szenarios ihrer Abwägung ein Szenario zugrunde gelegt hat, in dem die eröffneten Möglichkeiten für Einzelhandels-</p> |

22

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|----------------|---|---|
| | <p>4.5.3 Darüber hinaus widerspricht die Bebauungsplanung auch dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jestetten.</p> <p>So sieht das Einzelhandelskonzept als Zielsetzung für die Einzelhandelssteuerung vor, dass Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben nur im abgegrenzten Ortszentrum zuzulassen sind. Eine Auseinandersetzung mit dieser als Leitlinie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB fungierenden Aussage des Einzelhandelskonzeptes findet jedoch schlicht nicht statt. Der Widerspruch zum Einzelhandelskonzept zeigt aber eindeutig, dass die hier mit der vorliegenden Planung angestrebte weitere Entwicklung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an dem vorliegenden Standort nicht den städtebaupolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Jestetten entspricht und vor diesem Hintergrund eingestellt werden sollte.</p> <p>4.5.4 In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Ansiedlung eines Lidl-Marktes, eines Fressnapf sowie eines Biomarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.259 m² erhebliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen hat.</p> <p>Dabei ist festzuhalten, dass in anderen Bundesländern eine Zulassung einer solchen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben</p> | <p>nutzungen sehr weitgehend ausgenutzt werden. Die erwähnte Nutzung von Flächen im Obergeschoss als Einzelhandelsfläche ist nicht nur nicht angestrebt, sondern wäre auch unüblich und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in dieser Lage nicht zu erwarten.</p> <p>Zusätzlich schreiben die Bestimmungen der städtebaulichen Verträge maximale Größen der Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet vor und flankieren damit die Eingangsprämisse des Gutachtens der GMA. Soweit die vertraglichen Verkaufsflächenbegrenzungen den Biomarkt im Bereich von Haus 3 und den Tierfachmarkt im Bereich von Haus 2 nur auf eine nicht-großflächige Größe beschränken und damit über die dem Gutachten zugrunde gelegte Fläche von 750 m² hinausgehen, ist diese Überschreitung um 50 m² so geringfügig, dass die Gemeinde auch mit der nach den Verträgen zugelassenen Größe keine Verstöße gegen städtebauliche oder raumordnerische Belange sieht, und zwar ohne insofern ein neues Gutachten für erforderlich zu halten.</p> <p>Zwar sieht das Einzelhandelskonzept der Gemeinde als Zielsetzung für die Einzelhandelssteuerung vor, dass Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben nur im abgegrenzten Ortszentrum zuzulassen sind. Mit dieser Zielsetzung hat sich die Gemeinde aus Anlass des vorliegenden Bebauungsplans erneut auseinandergesetzt. Sie ist zum Ergebnis gekommen, dass sie an dem Grundsatz weiterhin festhalten will, hier aber eine Ausnahme für erforderlich und abwägungsgerecht ansieht, weil mit dem Fachmarktzentrum insgesamt und insbesondere mit dem Biomarkt Sortimente angesiedelt werden, die in Jestetten bisher fehlen, im Ortszentrum aber zumindest im Rahmen eines Fachmarktes nicht angesiedelt werden können, schon weil dort der dafür erforderliche Platz fehlt. Die Gemeinde erachtet zudem das private sowie das öffentliche städtebauliche Interesse</p> |

23

| | Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|--|----------------|---|---|
| | | <p>raumordnungsrechtswidrig wäre. Lediglich in Baden-Württemberg gibt es bis dato noch keine Regelungen zur Steuerung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die zusammen wir ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb wirken (Agglomeration). In den meisten anderen Bundesländern finden sich derartige landesplanerische Regelungen mittlerweile, um Ansiedlungen wie die vorliegend geplante zu verhindern. Entsprechend kritisch gab es bereits auch in der vorhergehenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ablehnende Äußerungen betreffend das Planvorhaben. Denn auch, wenn die landeplanungsrechtlichen Regelungen (bislang) keine Agglomerationsregel enthalten, ist ein solches Vorhaben raumschädlich.</p> <p>Beispielhaft möchten wir insofern auf die Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) verweisen. Dort wird unter Ziffer 6.5-8 LEP NRW geregelt, dass die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken haben. Vorliegend handelt es sich um eine solche Agglomeration außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. So wäre also nach dem nordrhein-westfälischen Recht die vorliegende Planung gar nicht möglich. Auch wenn derartige raumordnungsrechtliche Regelungen in Baden-Württemberg auf Landesebene nicht vorhanden sind, ist dieser Umstand relevant. Denn diese Regelung hat nicht um ihrer selbst willen Eingang in die meisten anderen Landesplanungen gefunden. Sie verfolgt vielmehr den Zweck, eine Zersiedelung und weitere Ballung von derartigen Nutzungen mit negativen Auswirkungen auf die Raumstrukturen möglichst umfassend zu verhindern. Denn auch diese Nutzungen haben wie ein einzelner großflächiger Einzelhandelsbetrieb massive negative Auswirkungen und sollen daher grundsätzlich - sofern sie zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente aufweisen - nur in städtebaulich integrierten Lagen, bevorzugt in zentralen Versorgungsbereichen, errichtet werden. Entsprechend haben auch schon viele Regionen in Baden-Württemberg die landesplanerische Lücke aufgefüllt und die raumordnungsrechtlichen Regelungen für</p> | <p>an der Aufwertung des Plangebiets und der attraktiven Gestaltung der Eingangssituation in die Gemeinde für gewichtiger als das starre Festhalten an Zielen des mehr als 15 Jahre alten Einzelhandelskonzepts von 2006.</p> <p>Die Gemeinde teilt die Bedenken nicht und geht auf Grundlage der sachverständigen Auswirkungsanalyse davon aus, dass erheblich schädigende Wirkungen auf die umliegenden Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen nicht zu besorgen sind.</p> <p><u>STN GMA Einzelhandelsgutachten:</u> Würde man lediglich die Kaufkraftabschöpfung der Vorhaben im Inland betrachten, entspricht die Versorgungsaufgabe Jestettens der eines Unterzentrums und bezieht sich auf die Gemeinde selbst sowie den Nahbereich (Zone I).</p> <p>Bei der Einschätzung schädlicher Auswirkungen ist maßgeblich, ob wettbewerbliche Beeinträchtigungen ein städtebauliches Niveau erreichen und damit aus raumplanerischer Sicht relevant sind. Daher ist bei der Betrachtung von Auswirkungen nicht die einzelbetriebliche Perspektive maßgeblich, sondern inwiefern zentrale Lagen oder Nahversorgungslagen geschädigt werden könnten. So kann bspw. ein Betrieb aus wettbewerblichen Gründen schließen müssen, ohne dass dies eine städtebauliche Relevanz i. S. einer Gefährdung der Nahversorgung hätte.</p> <p>Zudem muss bei den errechneten Umverteilungsquoten berücksichtigt werden, dass das Umsatzniveau der Märkte überdurchschnittlich hoch ist, also eine betriebswirtschaftlich sehr tagfähige Umsatzbasis vorhanden ist. In jedem Fall kann ausgeschlossen werden, dass die Nahversorgung insgesamt (unabhängig von Einzelbetrieben) gefährdet wird.</p> |

| | Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|--|----------------|--|--|
| | | <p>großflächige Einzelhandelsbetriebe in den Regionalplänen auch auf Agglomerationen für anwendbar erklärt. Zum Beispiel wird im Regionalplan Heilbronn-Franken unter Ziff. 2.4.3.2.5 festgelegt:</p> <p><i>„Mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind.“</i></p> <p>Insofern sollte die Gemeinde Jestetten auch vor dem Hintergrund der weiteren kritischen Aussagen, die bereits im ersten Beteiligungsschritt getätigt worden sind, ggf. von der vorliegenden Planung insgesamt absehen.</p> <p>4.5.5 Insgesamt ist jedenfalls davon auszugehen, dass die vorliegende Verträglichkeitsanalyse in Verbindung mit den planerischen Festsetzungen in keiner Form den rechtlichen Anforderungen genügt. Zudem wird den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts widersprochen, ohne dass hierzu eine Befassung stattfindet. Im Ergebnis folgt hieraus eine Vielzahl von rechtlich beachtlichen Abwägungsfehlern.</p> <p>4.6 Ein weiterer wesentlicher Abwägungsfehler ist sodann darin zu erblicken, dass kein Verkehrsgutachten für die Planung eingeholt wurde.</p> <p>Insofern ist damit zu rechnen, dass aufgrund der Schaffung von mindestens 2.159 m² Verkaufsfläche plus Kiosk sowie zusätzlichem Boardinghouse mit erheblichem zusätzlichem An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen ist. Dieser wurde nicht hinreichend betrachtet.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird erwähnt, dass eine Leistungsfähigkeitsberechnung aus der Auswirkungsanalyse vorliege. Diese Auswirkungsanalyse, die von dem Ersteller der</p> | <p>Sollte der durch Corona bedingte zurückgegangene Schweizer Kaufkraftzufluss auch in Zukunft nicht wieder auf das Vorkrisenniveau zurückkehren, beträfe dies nicht nur bestehende Wettbewerber, sondern auch das Vorhaben selbst, sodass damit auch der umzuverteilende Umsatz verringert würde (s. o.). Das Kaufkraftpotenzial („Taschenbetrachtung“) ist gedanklich vom Kaufkraftbewegungsmodell („Kassenbetrachtung“) zu trennen.</p> <p>Auch ist es in der aktuellen Situation spekulativ, ob das Vorkrisenniveau mit entsprechenden Kaufkraftzuflüssen aus der Schweiz wieder erreicht wird oder nicht oder gar übertroffen wird.</p> <p>Mangels Agglomerationsregelung im einschlägigen Regionalplan Hochrhein-Bodensee führt auch das Zusammentreffen mehrerer jeweils für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht dazu, dass ihre Verkaufsfläche zusammengerechnet und dann als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO beurteilt werden müsste. Dass die raumordnungsrechtliche Rechtslage in anderen Ländern und anderen Regionen Baden-Württembergs abweicht, ist für die vorliegende Planung ohne Belang.</p> |

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|----------------|---|--|
| | <p>Einzelhandelsgutachtens aufgestellt wurde, betrachtet auf lediglich acht Seiten im Rahmen einer Grobbetrachtung die verkehrlichen Belastungen. Diese Grobbetrachtung genügt in keiner Form den Anforderungen, die ein Vorhaben derartiger Größenordnung an eine Begutachtung im Rahmen einer Bebauungsplanung stellt. Es ist davon auszugehen, dass weder die zugrunde gelegten Zahlenwerte zu den anliegenden Verkehren noch die Ermittlungsergebnisse eine hinreichende Planungsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan darstellen. In diesem Zusammenhang ist zudem zu bemängeln, dass auch hier seitens des Gutachterbüros die konkreten Nutzungen Lidl, Biomarkt, Fressnapf für die Berechnungen zugrunde gelegt worden sind. Dabei wird weder die Kiosk-Nutzung, die ebenfalls An- und Abfahrtsverkehr auslöst, noch die Boardinghouse-Nutzung benannt und offensichtlich damit auch gar nicht in die Berechnungen eingestellt. Zudem wird auch hier erneut keine worst- case-Betrachtung vorgenommen, sondern es werden konkrete Nutzungen zugrunde gelegt, die sich aber aufgrund der planerischen Festsetzungen (Angebotsbebauungsplan, s. o.) zukünftig ändern können bzw. in völlig anderer Form umgesetzt werden könnten. Auch in diesem Zusammenhang spielt wieder zusätzlich eine Rolle, dass aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebietes auch weitere Einzelhandelsnutzungen entwickelt werden könnten. Es müssen hier umfangreiche Nachbetrachtungen erfolgen, um überhaupt eine taugliche Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanung im Hinblick auf die verkehrliche Entwicklung und die Verkehrsbelastungen zu haben.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze als unzureichend zu bemängeln. Hier ist mit unlösbaren verkehrlichen Konflikten zu rechnen. Nach den Richtzahlen für Kfz-Stellplätze in Baden-Württemberg ist für Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsnutzfläche je 1 Stellplatz pro 10 - 30 m² vorzusehen. Dabei ist hier einzustellen, dass aufgrund des hohen zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch Kunden aus der Schweiz eine Stellplatzanzahl im oberen Bereich zwingend zur Vermeidung von Konflikten erforderlich ist. Das zeigen auch die Umsatzerwartungen, welche die GMA in ihrem Gutachten zugrunde</p> | <p>Ein Verkehrsgutachten liegt vor, nämlich mit Datum vom 5. Februar 2020 und Ergänzung vom 30.03.2022.</p> <p>Die Verkehrsbelastung wird infolge der Planung nach dem vorliegenden Gutachten nicht spürbar höher. In erster Linie ist hier von einer Umverteilung auszugehen. Das Verkehrsgutachten ist Bestandteil der Planung und wurde offengelegt.</p> <p>Eine worst case Betrachtung ist nicht erforderlich. Ein eingeschränktes Gewerbegebiet ist schon bisher ausgewiesen. Soweit mit den jetzt konkret beabsichtigten Ansiedlungen höhere Emissionen verbunden sind, wurden diese zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren vorsorglich betrachtet und auch der Abwägung für den Bebauungsplan zugrunde gelegt. Aufgrund der konkreten Ansiedlungswünsche und des beträchtlichen Engagements der Eigentümer für ihre Umsetzung handelt es sich für die Gemeinde um ein realistisches Szenario, von dem sie vernünftigerweise ausgehen dürfte. Soweit später ganz anderes entsteht, unterliegt auch dies den Regelungen der TA Lärm, die ausreichenden Schallschutz generell und auch hier gewährleistet.</p> <p>Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist jedenfalls vorgesehen. Auch die Gemeinde hält zusätzliche Stellplät-</p> |

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|----------------|--|---|
| | <p>legt. Damit würde vorliegend schon bei der (abwägungsfehlerhaft) durch die Bebauungsplanung zu niedrig zugrunde gelegten Verkaufsfläche von ca. 2259 m² ein bau- ordnungsrechtlicher Stellplatzbedarf von 225 Stellplätzen entstehen. Hinzu treten die notwendigen Stellplätze für den Kiosk und - abhängig von der Größe der Tiefgarage - für das Boardinghouse. Geplant sind laut Freiflächenplan derzeit aber nur 143 Stellplätze. Das bedeutet, dass die vorliegende Planung einen Konflikt vorbereitet, der sich aufgrund des hohen zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht im Baugenehmigungsverfahren lösen lässt. Dabei wird dann zusätzlich außer Acht gelassen, dass die Planung - wie dargelegt - tatsächlich noch deutlich mehr Einzelhandelsflächen vorbereitet, weil es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Eine detaillierte Ermittlung der konkreten Auswirkungen wird trotzdem nicht vorgenommen.</p> <p>Ohne eine solche Betrachtung liegt aber ein beachtlicher Abwägungsmangel vor.</p> <p>4.7 Ferner ist die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte schalltechnische Untersuchung fehlerhaft.</p> <p>4.7.1 Sofern es um die Belastung durch anliegenden Verkehr geht, basiert sie auf den rudimentären und unzureichenden Ermittlungen im Hinblick auf die anliegende Verkehrsbelastung, sodass hier keine taugliche Grundlage vorliegt.</p> <p>4.7.2 Darüber hinaus ergibt sich auch für das Schallgutachten, dass hier die konkreten Nutzungen (Lidl, Fressnapf etc.) als Maßstab für die gutachterliche Bewertung zugrunde gelegt wurden, was vor dem Hintergrund der planerischen Festsetzungen keinen worst-case einer gutachterlichen Betrachtung darstellt (vgl. Gutachten, Seite 8). Dabei wird auch deutlich, dass für das Boardinghouse nicht einmal eine konkrete Größe zugrunde gelegt wurde. Von dieser ist aber letztendlich auch das Schallaufkommen abhängig.</p> | <p>ze für sinnvoll, um den fließenden Verkehr auf der Schaffhauser Straße möglichst wenig zu beeinträchtigen. Sofern dadurch eine höhere Lärmbelastung für die Anwohner zu erwarten ist, wird auch dies noch mal gutachterlich betrachtet werden müssen, was dann aber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen sollte und von der Gemeinde als ausreichend angesehen wird. Dass die im Freiflächenplan vorgesehenen 143 Stellplätze für die planungsrechtlich ermöglichten zusätzlichen Einzelhandelsnutzungen und die hierdurch ausgelösten Verkehre ausreichend sind, belegt die ergänzende Stellungnahme der Verkehrsgutachter vom 30.03.2022, die im Zuge der erneuten Beteiligung ausgelegt wird.</p> |

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|----------------|---|---|
| | <p>4.7.3 Darüber hinaus wird angenommen, dass eine Nutzung des Parkplatzes nur zwischen 6:00 und 22:00 Uhr erfolgt (vgl. Gutachten Seite 7). Das ist vor dem Hintergrund einer Boarding-house-Nutzung jedoch gänzlich unrealistisch. Selbstverständlich werden derartige Flächen auch zur Nachtzeit angefahren und es wird sich vor dem Hintergrund der Lage der Tiefgaragenzufahrt im hinteren Grundstücksbereich des Baufeldes Haus 3 überhaupt nicht vermeiden lassen, dass Nutzer- anstelle in die Parkgarage zu fahren - ihr Fahrzeug auf den Stellplatzflächen abstellen. Insofern sind zwingend entsprechende Emissionen in die gutachterliche Betrachtung einzustellen.</p> <p>4.7.4 Sofern darüber hinaus die Überdachung mit PV-Anlagen als Grundlage in das Schallgutachten einfließt, ist auch dies fehlerhaft. Wie bereits dargestellt, kann aus der Festsetzung im Bebauungsplan keine Pflicht für die Errichtung entsprechender PV-Anlagen erwachsen, da die Festsetzung unwirksam ist (s.o.). Darüber hinaus gibt es auch keine bauordnungsrechtliche Pflicht zu Errichtung derartiger Anlagen auf Stellplatzflächen. Eine Überdachung kann also insbesondere nicht schallmindernd angesetzt werden.</p> <p>4.7.5 Auch sollten die Angaben zur Kundenverteilung des Lidl-Marktes (vgl. Gutachten, Seite 12) sowie die vergleichsweise niedrigen LKW-Zahlen (vgl. Seite 14) kritisch hinterfragt werden, da es sich bei dem Angebotsbebauungsplan mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und damit einer Vielfalt unterschiedlicher Nutzungen, die zugelassen werden, handelt. Insofern erscheinen die entsprechenden Angaben hier vergleichsweise niedrig angesetzt und bilden keinen worst case ab.</p> <p>4.7.6 Darüber hinaus müsste zusätzlich-im Zuge der Ermittlung höherer Lärmemissionen auf der Grundlage eines tatsächlichen worst case - auch eine Gesamtlärbetrachtung aller anliegenden Lärmquellen kumulativ erfolgen. Die Betrachtung einzelner Lärmquellen ist insofern vorliegend jedenfalls dann rechtlich nicht ausreichend, wenn - was nicht unwahrscheinlich erscheint -; hier an</p> | <p>Die Gemeinde hat keine Zweifel an der Qualität des vorgelegten Schallgutachtens und der zugrunde gelegten Verkehrsbetrachtungen. Sollten sich Gutachten oder Gutachtengrundlagen als unzureichend und das Gutachten selbst als fehlerhaft erweisen, hält die Gemeinde gleichwohl an dem Bebauungsplan auch für die konkret vorgesehenen Nutzungsarten fest. Sie geht davon aus, dass der (insbesondere nach den Maßstäben der TA Lärm) erforderliche Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren aufgegeben und andernfalls die Baugenehmigung, notfalls nach § 15 BauNVO, versagt werden kann. Zusätzliche planerische Vorkehrungen zur Gewährleistung ausreichenden Schallschutzes hält sie deshalb auch dann nicht für erforderlich. Dass sich in dem Gewerbegebiet auch andere als die geplanten Betriebe ansiedeln können, wurde unter Lärmschutz- und verkehrsrechtlichen Gesichtspunkten bedacht. Dass sich die Erwägungen in Begründung und Gutachten vor allem auf die Einzelhandelsnutzungen konzentrieren erklärt sich dadurch, dass diese im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans erstmals zugelassen werden, während andere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet bereits heute weitgehend zulässig sind.</p> <p>Dies gilt auch für die Lärmauswirkungen des Boarding Hauses.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Grundstückseigentümer des Stellplatzgrundstücks gegenüber der Stadt, innerhalb der Baufenster für Photovoltaik Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik zu errichten. Dies dürfte der Schallgutachter seinem Gutachten zugrunde legen.</p> <p>Im Übrigen sind nach § 6 der Photovoltaik-Pflicht-VO (PVPf-VO), die seit dem 01.01.2022 für alle seitdem eingereichten Bauanträge gilt, 60 % aller dafür geeigneten</p> |

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|----------------|--|---|
| | <p>einzelnen Immissionsorten potentiell gesundheitsgefährdende Schallpegel anliegen. Insofern müsste eine Gesamtlärbetrachtung erfolgen, bei der sowohl der Gewerbelärm, der Lärm der Straße (insbesondere auch der hohen Verkehrsbelastung im Bestand) sowie der nördlich angrenzenden Bahnlinie kumulativ ermittelt, betrachtet und im Hinblick auf die Einwirkungen auf die einzelnen schutzwürdigen Immissionsorte bewertet wird. Eine nur teilweise Berücksichtigung der Vorbelastung (so wie sie derzeit stattgefunden hat, vgl. Gutachten, Seite 24), dürfte den rechtlichen Anforderungen und damit insbesondere auch dem Gebot der Konfliktbewältigung nicht genügen.</p> <p>4.8 Sofern in der Abwägung zum vorhergehenden Beteiligungsschritt darüber hinaus zu Photovoltaikanlagen ausgeführt wird, dass Baufenster für Photovoltaikanlagen aufgenommen werden und insofern eine Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen aufgenommen wird, ist die entsprechende Bewertung fehlerhaft. Denn eine entsprechende Verpflichtung kann nicht durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgegeben werden. Dies ist bereits dargestellt worden und führt für sich genommen ebenfalls zu einem Abwägungsfehler.</p> <p>4.9 Sofern darüber hinaus im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen aus dem vorhergehenden Beteiligungsschritt ausgeführt wird, dass es zwischen dem Grundstück unserer Mandantin und dem Planbereich einen Fußgängerüberweg geben wird, ist auch diese Aussage unrichtig. Wir können namens unserer Mandantin mitteilen, dass ein Fußgängerüberweg zwischen dem Planbereich und dem Grundstück unserer Mandantin im Falle der Umsetzung der Planung nicht (mehr) bestehen wird. Ein entsprechender Überweg kann also nicht in die Abwägung eingestellt werden.</p> <p>4.10 Sofern darüber hinaus in Ziffer 14.3 der textlichen Festsetzungen Nisthilfen für den Haussperling als bloße</p> | <p>ten Stellplatzflächen ab 4 Pkw mit Solaranlagen zu überstellen.</p> <p>Auch hier vertraut die Gemeinde auf die Erfahrung der beteiligten Gutachter und die Qualität ihrer Ergebnisse, hilfsweise auf die weitere Überprüfung im Baugenehmigungsverfahren und in der späteren Überwachung.</p> <p>Zu einer Gesamtlärbelastung sieht die Gemeinde weiterhin keinen Anlass, weil die vorhandene Lärmvorbelastung für das Erreichen der Gesundheitsschwelle jedenfalls zu gering erscheint.</p> <p>Zur Gewährleistung der Herstellung der Fotovoltaikanlagen siehe oben</p> <p>Der Fußgängerweg zwischen den benachbarten Discountern spielt für die Lärmbetrachtung eine höchst untergeordnete Rolle. Auch ohne Fußgängerüberweg mag es zwar zu einer Lärmzunahme kommen, dies aber in einem sehr geringen Umfang, sodass die zulässigen Lärmwerte noch nicht überschritten werden. Sofern eine Überschreitung stattfindet, geht die Gemeinde davon aus, dass bis zum Erreichen der Grenzwerte keine Bedenken bestehen, hilfsweise geeignete Maßnahmen im Rahmen nachträglichen immissionsschutzrechtlich begründeten Lärmschutzes angeordnet werden können.</p> <p>Die Nisthilfe ist auch vertraglich nicht gesichert, die Verpflichtung hierzu ergibt sich aber unmittelbar aus dem Naturschutzrecht und bedarf daher keiner besonderen planungsrechtlichen oder vertraglichen Absicherung. Zuständig hierfür ist auch nicht die Gemeinde, sondern das Landratsamt als untere Naturschutzbehörde.</p> |

| | Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|--|----------------|--|---|
| | | <p>unverbindliche Hinweise aufgenommen werden, ist auch hierin ein Abwägungsfehler zu erblicken, da es sich hier offensichtlich um Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe handelt, müssen diese rechtsverbindlich festgelegt werden.</p> <p>4.11 Zusammenfassend ist mithin anzunehmen, dass der Bebauungsplan im Falle seines Inkrafttretens in der vorliegenden Fassung einer Vielzahl von Abwägungsfehlern unterliegen würde und damit unwirksam wäre.</p> <p>5. Vorbereitung eines großflächigen Lidl-Marktes Darüber hinaus ist unabhängig von den umfangreichen Fehlern des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes darauf hinzuweisen, dass die sich aus dem Freiflächenplan ergebende Planung des Lidl-Marktes offensichtlich darauf abzielt, langfristig einen großflächigen Lidl-Markt am Standort zu etablieren.</p> <p>5.1 Insofern empfehlen wir, dass Sie sich einmal die Standardmarktkonzepte der Fa. Lidl betreffend unterschiedliche Verkaufsflächengrößen vorlegen lassen. Sofern eine solche Vorlage erfolgt, werden Sie unmittelbar erkennen, dass der vorliegende Lidl-Markt mit einer zusätzlichen Non-Food-Lager-Fläche geplant wurde, die ausschließlich dazu dient, langfristig eine Erweiterung des Verkaufsraums durchführen zu können, nicht aber für betriebliche Zwecke erforderlich ist. Es handelt sich dabei um die im rückwärtigen Teil des Verkaufsraums vorhandene Fläche von 230,87 m². Insofern ist anzunehmen, dass die Fa. Lidl kurzfristig versuchen wird, nach Umsetzung des Vorhabens eine Verkaufsflächenenerweiterung in die Großflächigkeit unter Nutzbarmachung dieser Lagerfläche zu erreichen. Darüber hinaus würde sich auch der längsseitig angrenzende Lagerbereich für eine solche Erweiterung eignen.</p> <p>Entscheidend ist insofern, dass die Verteilung von ca. 800 m² Verkaufsfläche zu ca. 1030 m² übrigen Flächen in keiner Weise der typischen Flächenaufteilung entspricht.</p> | <p>Die Gemeinde teilt die Einschätzung von Aldi, dass Lidl geme über die jetzt planungsrechtlich und vertraglich vorgesehenen und durch Baugenehmigung abgesicherten 800 m² Verkaufsfläche hinausgehen möchte. Dies gilt umso mehr, als Aldi offenbar aus vielfältiger eigener Erfahrung spricht. Gerade deshalb hat sie sich auch nicht auf planungsrechtliche Absicherungen verlassen. Der Gemeinde sind viele Fälle bekannt, in denen ein Discounter die Aufstellung eines Bebauungsplans betreibt, diesen dann inzident für nichtig erklären lässt und damit einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb durchsetzt, den zu wollen man bei Planaufstellung noch weit von sich gewiesen hat. Der Gemeinde wäre neu, wenn es hinsichtlich dieses Vorgehens nennenswerte Unterschiede zwischen Aldi und Lidl gäbe. Deshalb hat sie die Begrenzung der Verkaufsfläche insgesamt sowie die der einzelnen Märkte vertraglich geregelt und dinglich gesichert. Sie hat sich damit auch unabhängig gemacht von rechtspolitischen Entwicklungen auf planungs- oder raumordnungsrechtlicher Ebene. Das hindert nicht, später noch im Wege der Bebauungsplan- oder der Vertragsänderung auf neue Herausforderungen zu reagieren.</p> |

30

| | Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|--|----------------|---|---|
| | | <p>5.2 Bitte beachten Sie ferner, dass die im Freiflächenplan eingezeichneten Backwarenregale, die sich nicht mehr innerhalb des Verkaufsraumes befinden, sondern aus dem Verkaufsraum zurückspringen, Teil der Verkaufsfläche sind und dieser hinzuzurechnen wären. Legt man den vorliegenden Entwurf des Freiflächenplanes zugrunde, würde also schon heute mit der Genehmigung dieses Marktes ein großflächiger Lidl-Markt genehmigt. Insofern ergibt sich nämlich eine Fläche des Verkaufsraumes von 783,37 m² welcher der Ein-/Ausgangsbereich mit 16,56 m² hinzuaddieren ist. Hieraus folgt eine Verkaufsfläche von 799,93 m². Auf diese Verkaufsfläche ist dann noch die Fläche des Backwarenregals, die zurückgesetzt im Backvorbereitungsraum liegt, hinzuzurechnen. Insgesamt ergibt sich sodann eine Verkaufsfläche, die 800 m² überschreitet und damit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht.</p> <p>Auch dieser Umstand unterstreicht die vermutlich bestehenden Bestrebungen der Fa. Lidl, möglichst kurzfristig den bestehenden Markt - ggf. im Rahmen eines Klageverfahrens - in die Großflächigkeit zu führen.</p> <p>Zusammenfassend zeigen die obenstehenden Ausführungen, dass die vorliegende Bebauungsplanung an einer Vielzahl von Fehlern leidet und mithin im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wäre. Darüber hinaus zeigen die Ausführungen auch, dass mit der vorliegenden Planung deutlich mehr Einzelhandel zugelassen wird als eigentlich nach den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan beabsichtigt ist. Daraus wiederum folgen u. a. erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Verträglichkeit. Gleichzeitig folgt daraus auch, dass die zugrundeliegenden verkehrlichen und schalltechnischen Betrachtungen bei weitem nicht ausreichend sind. Zudem zeigt der Freiflächenplan, dass hier offensichtlich langfristig die Errichtung auch großflächigen Einzelhandels beabsichtigt ist.</p> <p>Daher ist die vorliegende Planung insgesamt abzulehnen. Sie ist auch für die Versorgung der Gemeinde Jestetten in keiner Form</p> | |

31

| | Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|--|--|--|--|
| | | erforderlich. Insofern sollte das Bebauungsplanverfahren eingestellt werden. Sofern eine Einstellung nicht in Betracht kommt, sollte jedenfalls aber eine vollständige Überarbeitung der Planunterlagen erfolgen. In diesem Zusammenhang dürfte es empfehlenswert sein, den vorliegenden Angebotsbebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzustellen. Denn im Rahmen eines solchen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann vorhabenbezogen und detailliert eine Festschreibung der zulässigen Nutzungen erfolgen und insbesondere auch das Risiko einer weiteren Baurechtschaffung (Großflächigkeit oder aber die Etablierung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen) rechtssicher verhindert werden. Andernfalls könnte nur über Dienstbarkeiten eine Sicherung erreicht werden. | |
| | Dr. Oliver Hamm, vertr. durch RA P. Wüdsch vom 27. 10.2021 | <p>I. Unser Mandant ist als Zahnarzt und CNC Fachkraft in Jestetten tätig und unterhält seine Privatpraxis in der Schaffhauser Str. 33 in Jestetten . Spätestens im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Jestetten erlangte unser Mandant Kenntnis davon, in welchem Ausmaß er und seine Praxis von der Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Schaffhauser Straße - Saarstraße“ betroffen sein wird. Im Rahmen dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2021 / 14.09.2021 maßgeblich sein wird und dass die Bürger bis zum 27.10.2021 die Möglichkeit haben, den Entwurf und die dazugehörigen Anlagen einzusehen und hierzu Stellung zu nehmen.</p> <p>Nach Durchsicht der entsprechenden Unterlagen musste unser Mandant Folgendes feststellen, was ausdrücklich gerügt wird:</p> <p>In dem Freiflächengestaltungsplan vom 28.06.2021 der Ingenieure faktorgruen ist augenscheinlich zu erkennen, dass die Grundstücksgrenze zu unserem Mandanten vollkommen neu beplant und gestaltet werden soll (Anlage 1). Problematisch ist</p> | <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat bestehende Wegerechte durch Einsicht in Baulastenverzeichnis und Grundbuch festgestellt und planerisch auch darauf reagiert.</p> <p>Sie geht zunächst davon aus, dass die Ausübung der eingetragenen Wegerechte durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird. Sie stellt andererseits keine Nutzungen fest, die auf das Wegerecht angewiesen wären. Dies gilt insbesondere für die drei Parkplätze am Boardinghaus, die auf dem eigenen Grundstück des Bauherrn angefahren werden können.</p> <p>Richtig ist, dass im weiteren Verlauf der tatsächlich angelegten, dinglich aber nicht mehr gesicherten Zuwegung Festsetzungen getroffen sind, die ein uneingeschränktes Befahren des Grundstücks Schaffhauser Str. 33 im rückwärtigen Bereich mit Kfz planungsrechtlich nicht absichern. Hierauf besteht aber auch kein Anspruch des Einwenders, zumal wenn es an einer öffentlich-rechtlichen Sicherung einer solchen</p> |

32

| | Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|--|----------------|--|--|
| | | <p>hieran, dass unser Mandant und dessen Patienten, den angrenzenden öffentlichen Zufahrtsweg benutzen, um dessen Praxis erreichen zu können. Dieser hat sich die Mühe gemacht, die örtlichen Gegebenheiten durch eine Drohnenaufnahme aus der Luft darzustellen (Anlage 2).</p> <p>Gleicht man nun die neugeplante Gestaltung des Grenzverlaufs mit den vorhandenen Gegebenheiten ab, fällt auf, dass der Zufahrtsweg unseres Mandanten weggeplant worden ist. Er soll augenscheinlich nach der baulichen Veränderung nicht mehr existieren. Dies hätte zur Folge, dass die Parkplätze der Praxis und auch das am hinteren Grundstücksteil befindliche Carport (Anlage 3) nicht mehr nutzbar wären. Hier ist davon auszugehen, dass der Entwurf zur 7. Änderung dieses Bebauungsplans die hier dargestellten örtlichen Gegebenheiten überhaupt nicht berücksichtigte.</p> <p>Dass die Überplanung des Zufahrtswegs nicht richtig sein kann wird allein dadurch untermauert, dass der streitgegenständliche Zufahrtsweg von den örtlich angrenzenden Eigentümern seit ca. 70 Jahren einvernehmlich und gemeinsam genutzt wird. Das auf den Anlagen 2 und 3 erkennbare rotweiße Absperrband zeigt exakt den Grenzverlauf zur Einfahrt und zum Grundstück unseres Mandanten . Dieser hatte im Rahmen seines Praxisanbaus im Jahr 2012 das streitgegenständliche Carport auf der Rückseite seines Gebäudes baurechtlich genehmigt bekommen. Würde die Gemeinde an ihren aktuellen Plänen festhalten hätte dies zur Konsequenz, dass die Genehmigung des Carports und die Parkplatznutzung der Praxis faktisch nicht mehr möglich wäre. Unser Mandant wäre sodann vor das Problem gestellt, dass er das Grundstück bzw. die Einfahrt zu seinem Grundstück absenken müsste, um dieses überhaupt auch nur erreichen zu können. Auch die vier Garagen unter dem Neu- und Altbau könnten nicht mehr genutzt werden. Durch die Verlegung der Einfahrt an das Haus</p> | <p>Zuwegung schon heute fehlt. Die Gemeinde ist gleichwohl zuversichtlich, dass sich die Nachbarn über eine weitere Nutzung der gemeinsamen Zufahrt gutnachbarlich verständigen werden. Von der Ausdehnung des Plangebiets, von der Ausweisung einer öffentlichen Erschließung, gar von einer Enteignung zur Herstellung eines entsprechenden Weges ohne gegenseitige Rücksichtnahmepflichten sieht die Gemeinde nach eingehender Erwägung – auch in Ansehung der Möglichkeit eines Scheiterns der nachbarlichen Gespräche – jedenfalls ab.</p> <p>Soweit der Einwender im mündlichen Gespräch mit dem Bürgermeister vor Ort rügte, der im Bebauungsplan vorgesehenen Neubau bis kurz vor die Straße sei in der Ortseingangssituation städtebaulich verfehlt, wirke erdrückend auf sein Haus und nehme diesem die Sichtbarkeit von der Straße her, stellt die Gemeinde dies in ihre Abwägung ebenfalls ein. Dies führt deshalb zu keiner Planänderung, weil das straßennahe Bauwerk gerade der gewünschten städtebaulich aufgewerteten Ortseingangssituation entspricht, von einer erdrückenden Wirkung des zweigeschossigen Neubaus keine Rede sein kann und auch kein Anspruch auf Aufrechterhaltung der Sichtbeziehung besteht, die im Übrigen gleichzeitig eine Lärmbeziehung bedeutet: Mit Ausnutzung des vorgesehenen Baufensters dürfte es für den Anwohner daher ruhiger werden, als es bisher war. Dennoch wurden Gespräche mit dem Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstücks geführt, der eine Planänderung unter Verschiebung des Baufensters dabei deutlich abgelehnt hat.</p> <p>Nach unverbindlicher Einschätzung der Gemeinde erzeugt der Bebauungsplan keine Erschließungsbeitragspflicht, was aber nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und daher auch nicht Gegenstand der</p> |

33

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|----------------|--|---|
| | <p>heran (2,5m), wäre diese durch den Niveauunterschied nicht mehr befahrbar.</p> <p>Hinzu kommt, dass die ersten fünf Meter der Einfahrt über den anliegenden Zufahrtsweg zu Gunsten unseres Mandanten seit 2001 im Grundbuch mit einem Überfahrrecht für ihn und seine Patienten gesichert ist. Auch dieses Recht würde durch die Neugestaltung des Grenzstreifens vollkommen umgangen werden.</p> <p>Auch der Nachbar unseres Mandanten, Herr Schulze, würde durch diese streitgegenständliche Planung betroffen werden, da er die Zufahrt tagtäglich für seine Wohnmobile nutzt, sowie um an seine private Wohnung zu gelangen.</p> <p>II. 1.) Im Rahmen des § 2 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde bei der Planaufstellung verpflichtet, alle relevanten Belange zu ermitteln. Übergeht sie solche Belange, besteht ein relevanter Verfahrensfehler gemäß §§ 214 Abs. 1 Nr. 1, 215 BauGB, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.</p> <p>Hier wird im Wesentlichen auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die Gemeinde bzw. das Planungsbüro hat bislang offenkundig schlicht übergangen, dass der streitgegenständliche Zufahrtsweg zu den Praxisräumen und den Nebengelassen unseres Mandanten Wegfallen würde, wenn die Neubebauung entsprechend der Pläne durchgeführt werden würde. Es versteht sich von selbst, dass die Bestandsbauten, die insbesondere im Rahmen ihrer gewerblichen Nutzung auch der Gemeinde zu Gute kommen, geschützt und berücksichtigt werden sollten. Dabei kann nicht richtig sein, dass die Investitionen unseres Mandanten in die Parkplätze sowie das genehmigte Carport auf seinem Grundstück vollkommen negiert werden würde.</p> | <p>Abwägung ist.</p> |

| Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|----------------|---|---|
| | <p>Insbesondere auch der Umstand, dass der Zufahrtsweg von den Anliegern seit über 70 Jahren gemeinschaftlich genutzt wird und unserem Mandanten hieran ein Nutzungsrecht eingeräumt wurde, dass zudem grundbuchrechtlich gesichert ist, stellt eine schutzwürdige Position dar.</p> <p>2.) Unser Mandant muss sich deshalb vorbehalten, gegen den Erlass eines Bebauungsplans in der gegenwärtig geplanten Form durch einen Normenkontrollantrag vorzugehen. Zudem prüft er schon jetzt die Einleitung eines Bürgerbegehrens.</p> <p>Wir bitten daher darum, die vorstehend geschilderten Belange zu berücksichtigen. Um entsprechende Rückantwort wird bis zum 30.11.2021 gebeten.</p> | |
| |  |  |

| | Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|--|--------------------------------|---|--|
| | doc.oliday GmbH vom 24.11.2021 | <p>Ergänzend zum Schreiben vom 27.10.2021 (864/21 C24) wird zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.07.2021 / 14.09.2021 folgendes ausdrücklich gerügt:</p> <p>Die Anzahl der Parkplätze auf dem gesamten Gelände stehen in keinem Verhältnis zu tatsächlich benötigten Parkplätzen. Bei der ersten Bürgerbeteiligung wurde von den beteiligten Firmen von insgesamt 95 Arbeitsplätzen gesprochen. Bei 149 Parkplätzen wären somit bereits mehr als die Hälfte durch Personal belegt. Ein wild parkieren wird zwangsläufig die Folge sein und die öffentlichen Parkplätze für Bahnreisende blockieren. Es ist auch nicht auszuschließen, dass auf den Nachbargrundstücken unbefugt parkiert wird.</p> <p>Die bestehenden Baufenster werden um ca. 300 % vergrößert und von „zurückgerückt“ bis an die Bundesstraße auf den letzten Zentimeter verlegt. Die Einzige Begründung der Planerin war, "das macht man heute so".</p> <p>Nein eben nicht. Bei der Neugestaltung der Gehwege und der Begrünung entlang der Bundesstraße wurde damals auf ein schönes Ortsbild Wert gelegt. Ein Betonklotz von 600qm Grundfläche zerstört dieses schöne Ortsbild. Das Gebäude in der Schaffhauser Str. 33 Zahnarztpraxis Dr. Hamm wird bisher gut von Menschen aus der Richtung Schaffhausen kommend wahrgenommen. Jeder kennt das rote Haus in Jestetten. Nun soll es durch einen wenig ansehnlichen Betonklotz verdeckt werden. Was hat das noch mit ansprechender Ortsdurchfahrt Gestaltung zu tun. Grünflächen und Bäume werden durch Beton ersetzt. Offensichtlich soll hier maximale Profitgier allen anderen Werten weichen.</p> <p>Die Planung wird aufgrund eines parteiischen Gutachtens der Firma lidl fürtgutgeheißen. Wie soll ein neutrales Gutachten entstehen, wenn der Geldgeber für dieses Gutachten offensichtlich großes Interesse daran hat, das eine Mehrbelastung von wenigen 100 Fahrzeugen pro Tag dabei herauskommt. Tatsächlich kann</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die ergänzende Stellungnahme der Verkehrsgutachter vom 30.03.2022, die im Zuge der erneuten Beteiligung ausgelegt wird, belegt, dass die im Freiflächenplan vorgesehenen 143 Stellplätze für die planungsrechtlich ermöglichten zusätzlichen Einzelhandelsnutzungen und die hierdurch ausgelösten Verkehre ausreichend sind.</p> <p>Die Gemeinde verfolgt mit ihrer Planung und der Zulassung eines straßennahen Bauwerks auch das Ziel, die Ortseingangssituation zu strukturieren und städtebaulich aufzuwerten. Das Interesse des Einwenders, dass sein Haus von der Straße aus Osten kommend bereits von Weitem gesehen werden kann, stellt sie hinter diesem Interesse sowie den öffentlichen und privaten Interessen an der baulichen Ausnutzbarkeit der Nachbargrundstücke zurück.</p> <p>Die Gemeinde hat keinen Anlass, an der Objektivität und Belastbarkeit der zugrunde gelegten Gutachten zu zweifeln, deren Aussagen sie für schlüssig und nachvollziehbar hält.</p> |

36

| | Öffentlichkeit | Stellungnahmen | Stellungnahme Planer und <i>Beschlussvorschläge</i> |
|--|----------------|--|---|
| | | <p>Jestetten von einer Mehrbelastung von mehreren Tausend Fahrzeugen ausgehen.</p> <p>In der Planung sind die Erschließungskosten nicht zugeordnet. Sollen Anlieger hiermit belastet werden?</p> | |

Gaienhofen, den 04.01.2022 (4), 05.01.2022 (4), 30.01.2022 (2), 31.01.2022 (2,5 - Videokonferenz zu Stellungnahmen) 14.03.2022 (3), 15.03.2022 (3), 01.04.2022 (2), 26.04.2022 (2)

37

Bürgermeister Böhler verweist auf die Vielzahl der Stellungnahmen, die in der oben abgedruckten Querliste erfasst sind. Zur Erläuterung gibt er das Wort an Städteplanerin weiter.

Städteplanerin geht die einzelnen Stellungnahmen Punkt für Punkt durch und erläutert diese. Sie führt dabei unter anderem aus:

Zu 1.1: Sie zeigt an Hand des Plans den Standort des Pylons. Dieser wird nachgetragen. Die Bezeichnung Kiosk wird in Imbiss geändert.

Zu 1.2: Zum Thema Altlasten wird bei den Hinweisen ein zusätzlicher Absatz aufgenommen.

Zu 1.5: **Rechtsanwalt** erläutert, dass die Schallschutzmaßnahmen nicht über Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Die bisherigen Regelungen wären deshalb nichtig. Stattdessen werden die Maßnahmen verbindlich über Auflagen in der Baugenehmigung und den Klauseln im städtebaulichen Vertrag.

Zu 2 und 8: **Städteplanerin** erinnert daran, dass über die Argumente der IHK und des Handelsverbands schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausführlich diskutiert worden ist.

Zu 3: **Städteplanerin** bestätigt, dass der Standort der neuen Trafostation verlegt werden soll. Im überarbeiteten Plan ist dafür ein Planzeichen enthalten.

Der Gemeinderat beschließt mit 17 Stimmen bei zwei Gegenstimmen die abgegebenen Stellungnahmen gemäß der Beschlussvorlage abzuwägen.

Städteplanerin geht nun auch die von der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Sitzungsvorlage durch. Zur Stellungnahme von Herrn Binda führt sie aus, dass es sich bei der Fläche bereits jetzt um ein Gewerbegebiet handelt. Zu der von ihm angesprochenen Bodenprüfung führt sie aus, dass in den Bebauungsplan ein Hinweis über die entsorgungsrelevante Fläche unter dem bisherigen Gebäude aufgenommen wird. Das Thema Verkehr sei in der Bürgerinformationssitzung intensiv behandelt worden. Primär handle es sich hier um eine Umverteilung. Die Belieferung mit Waren und die damit verbundene Lärmbelastung werde im Rahmen der Baugenehmigung genau geregelt. **Rechtsanwalt** ergänzt, dass hier auch direkt die TA Lärm anwendbar wäre. Falls der Discounter sich nicht an die Regeln hält muss das Landratsamt als zuständige Behörde eingreifen. Zu den ebenfalls von Herrn Binda angesprochenen Verschmutzungen bedauert **Städteplanerin**, dass diese nicht geregelt werden können.

Städteplanerin geht nun auf die sehr ausführlichen und qualifizierten Stellungnahmen von Aldi Süd ein. Hier gibt es einige Änderungsanregungen denen teilweise gefolgt werden soll. Die angesprochenen formellen Fehler werden durch die empfohlene erneute Offenlage geheilt. Zu den angesprochenen Unbestimmtheiten bei den textlichen Festsetzungen regt **Städteplanerin** eine Anpassung in Ziffer 1.3 an, die weniger inhaltlich von Bedeutung ist aber schöner und richtiger klingt. In Bezug auf die Photovoltaik merkt **Städteplanerin** an, dass hier die Zeit der Gemeinde in die Hände gespielt hat. Nun müsse man Stellplätze in gewissem Umfang ohnehin mit Photovoltaik überdachen. Die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan bleiben erhalten. **Rechtsanwalt** ergänzt, dass diese Photovoltaikanlagen im Vertrag geregelt sind unter Bezug auf die zeichnerische Darstellung im Plan. **Städteplanerin** geht auf die Festsetzungen zum Thema Lärm ein, die ebenfalls im Vertrag geregelt sind. Sie werden nun im Bebauungsplan nur noch als Hinweise aufgegriffen. Im Baugenehmigungsverfahren wird es dazu Auflagen in der Baugenehmigung geben. **Städteplanerin** geht auf den kritisierten Abwägungsergebnisfehler

ein und den damit verbundenen Hinweis, dass es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der alle Einzelheiten der Nutzung regeln kann. **Städteplanerin** führt aus, dass es hier im Wesentlichen darum geht, das Thema Einzelhandel zu regeln.

Gemeinderat Merk spricht das von Aldi unter Nr. 4.10 genannte Thema Nisthilfen an und fragt nach, ob Aldi selbst ebenfalls Nisthilfen aufgehängt hat. **Gemeinderat Altenburger** wundert sich darüber, dass es in einem Plan, mit dem sich so viele Fachleute über eine so lange Zeit beschäftigt haben, dennoch Abwägungsfehler und so viel Anlass zur berechtigten Kritik geben kann. **Städteplanerin** führt dies unter anderem darauf zurück, dass der Rechtsanwalt nicht von Anfang an beim Verfahren beteiligt war. Außerdem wäre es ihrer Ansicht nach besser gewesen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu machen. Man habe sich dagegen entschieden, wodurch einige Fehler entstanden seien. Auch sie habe Fehler begangen. Inhaltlich sei allerdings nichts Gravierendes zu bemängeln. **Rechtsanwalt** bestätigt, dass diese Verfahren inzwischen ungeheuer komplex geworden sind. Gerade bei Bebauungsplänen im Zusammenhang mit Einzelhandel ginge ohne rechtliche Betreuung nichts mehr. Bei diesen Bebauungsplänen müsse man mit potenten Gegnern rechnen.

Städteplanerin wendet sich nun den Stellungnahmen von Zahnarzt Dr. Hamm zu. Hier seien drei Aspekte zu unterscheiden. Dies sei zum einen die Zufahrtsregelung, zum zweiten die Verschiebung des Gebäudes Denkinger und zum dritten der Parkplatz. Zum Aspekt Zufahrt erläutert sie zunächst die aktuelle Situation. Die Zufahrt von befindet sich nur zur Hälfte auf seinem eigenen Grundstück. Die andere Hälfte gehört zum früheren Grundstück Melzer. Im Grundbuch abgesichert seien jedoch nur die ersten paar Meter. **Rechtsanwalt** erklärt, dass es sich hier um eine privatrechtliche Streitigkeit handelt, die die Gemeinde nichts angeht.

Städteplanerin führt aus, dass bei der Version zur frühzeitigen Beteiligung noch keine Zufahrtsmöglichkeit für Dr. Hamm über den Parkplatz des Nachbargrundstücks vorgesehen gewesen sei. Zur ersten Offenlage habe man diese Möglichkeit geschaffen. Sie sieht eine Öffnung in der Grenze zwischen Lidl und Hamm vor, über die auf sein Grundstück fahren kann. Das Büro Kaiser habe den Auftrag zu prüfen, wie die Zu- und Abfahrt zu den Garagen und Stellplätzen von funktionieren kann. Zu berücksichtigen sei außerdem die Tiefgaragenabfahrt. **Rechtsanwalt** führt aus, dass es keinen zivilrechtlichen Anspruch gebe über ein Nachbargrundstück fahren zu dürfen. Erst recht gebe es keinen Anspruch darauf, dass die Gemeinde dieses Problem im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens löst. Es habe vor Ort ein Gespräch mit gegeben, das eigentlich harmonisch abgelaufen sei, in dem er aber klar gesagt habe, dass er auf jeden Fall gegen den Bebauungsplan klagen werde. **Rechtsanwalt** ist der Ansicht, dass man im Rahmen der Planung alles getan habe, um ein Problem zu lösen, das kein Problem der Gemeinde sei. Die Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit über den Parkplatz Lidl sieht er als größtmögliches Entgegenkommen bei der Planung.

Städteplanerin zeigt die Zufahrtsproblematik anhand des Plans. Die Zufahrt von vorne sei nicht möglich. Man habe deshalb den Grünstreifen unterbrochen, um die Zufahrt über den Parkplatz Lidl zu ermöglichen. Sie weist jedoch darauf hin, dass eine Zufahrt ohne Veränderung dann nicht möglich wäre. An der Grenze zwischen Lidl und könne man sich zum Beispiel eine Zaunlösung mit einer Schranke vorstellen. **Rechtsanwalt** ergänzt jedoch, dass die Gemeinde es nicht regeln kann, ob Lidl eine solche Lösung zulässt.

Städteplanerin geht nun auf den zweiten Aspekt ein. verlange, dass das Gebäude des Biomarktes zurückversetzt wird. Sie erläutert dazu die Vorgaben des bisherigen Bebauungsplans. Das Baufenster im neuen Bebauungsplan sei kleiner als

bisher. Erklärtes Ziel der Gemeinde sei gewesen, keine Parkplätze entlang der Straße zuzulassen.

Zum dritten Aspekt führt **Städteplanerin** aus, dass die Anzahl der Stellplätze als zu niedrig bemängelt hat. Sie verweist dazu auf das neu vorgelegte erweiterte Gutachten, das sich mit der Anzahl der Stellplätze beschäftigt. Es bestätigt die ausreichende Anzahl. Zu den genannten 95 Mitarbeitern merkt **Städteplanerin** an, dass diese natürlich niemals alle gleichzeitig anwesend sind.

Gemeinderat Merk fragt nach dem Sinn des Satzes „Nach unverbindlicher Einschätzung der Gemeinde erzeugt der Bebauungsplan keine Erschließungsbeitragspflicht...“. **Städteplanerin** verweist dazu auf den Inhalt der Stellungnahme Dr. Hamm, die hier zusammengefasst worden ist. Die Linksabbiegespur zahle der Verursacher.

Auf Frage von **Gemeinderat Ritacco** zeigt **Städteplanerin** den geplanten Imbissstandort auf dem Plan. **Städteplanerin** geht außerdem auf die von den Behörden geforderte Fußwegeverbindung zwischen Aldi und Lidl ein. Bei einer Ablehnung durch Aldi müsse dies der Bürgermeister regeln. Die Fußverbindung sei schon heute da, allerdings bisher versetzt. Künftig sei das Niveau beider Grundstücke gleich. Ohne Anlegung eines Fußweges wird sich zwangsläufig ein Trampelpfad etablieren. **Rechtsanwalt** bedauert, dass die Gemeinde in dieser Sache kein Druckmittel gegen Aldi hat. **Gemeinderat Ritacco** fragt nach, was passieren würde, wenn Aldi zum Beispiel einen Zaun zwischen beiden Grundstücken errichten würde. **Städteplanerin** hält dies nicht für wahrscheinlich, da Aldi sich dadurch ins eigene Fleisch schneiden würde. Notfalls gehen die Kunden außen um das Grundstück herum.

Gemeinderätin Steinbeißer ist in der Argumentation der Stellungnahmen aufgefallen, dass einerseits mehr Lärm befürchtet wird, andererseits aber von einer Reduzierung der Schweizer Kundenzahl ausgegangen wird. Dies widerspreche sich. **Rechtsanwalt** bestätigt, dass man nicht regeln kann, welche Kunden kommen werden. In Bezug auf das Thema Lärm verweist er erneut auf die TA Lärm.

Der Gemeinderat beschließt mit 17 Stimmen bei zwei Gegenstimmen die abgegebenen Stellungnahmen der Behörden der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß der Beschlussvorlage abzuwägen.

1.2 **Beschluss über die erneute Offenlage;**

Bürgermeister Böhler empfiehlt mit Blick auf die zahlreichen Stellungnahmen den Bebauungsplan erneut in kompletter Form auszulegen.

Der Gemeinderat stimmt dem geänderten Bebauungsplanentwurf zu und beschließt einstimmig eine erneute Offenlage in kompletter Form.

Es wird bestätigt, dass an der Beratung und Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 1.1 und 1.2 keine befangenen Gemeinderäte teilgenommen haben.

2.

2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schopen“ und örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Jestetten;

2.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren;

Den Gemeinderäten ist als Sitzungsvorlage der Entwurf für den Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung zugegangen, von dessen Abdruck hier abgesehen wird. **Bürgermeister Böhler** erläutert, dass der Bebauungsplan das USSC Gebäude betrifft, für das der bisherige Bebauungsplan äußerst restriktive Vorgaben in Bezug auf die

Nutzung gemacht hat. Er stellt Herrn vom Planungsbüro Ernst Kaiser vor und erteilt ihm das Wort.

Städteplaner zeigt an Hand eines Luftbildes und eines Lageplans zunächst einmal die Abgrenzung des Gebietes um das es hier geht. Es handelt sich um einen Teil des Bebauungsplans Gewerbegebiet Schopen. Betroffen ist das Grundstück Flst.Nr. 3950/1. Er geht kurz auf die Historie und die Entwicklung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Schopen ein, der für dieses Grundstück, wie auch schon der Flächennutzungsplan, ein Sondergebiet vorsieht. Als Anlass für die geplante Änderung nennt Städteplaner Gamp den Antrag des Eigentümers auf Änderung der Nutzungsmöglichkeiten, die bisher geschossbezogen geregelt waren. Er zitiert sodann für die anwesenden Zuhörer die im Entwurf genannten Ziele und Zwecke des Bebauungsplans. Zum weiteren Vorgehen führt er aus, dass nun die Lösungsschritte untersucht werden sollen und Abstimmungen mit Fachbehörden und der Gemeinde anstehen. Wenn alle Unterlagen vorliegen wird der Bebauungsplanentwurf aufgestellt und er kommt wieder in den Gemeinderat, um diesen vorzustellen. Beim jetzigen Verfahrensstand des Aufstellungsbeschlusses geht es nur darum, die Ziele und Zwecke darzustellen und den Umriss des Plangebietes festzulegen.

Gemeinderat Dr. Schlude tut sich schwer mit der hier bezweckten Einzelberechtigung für eine Spielothek. **Städteplaner** erinnert daran, dass es sich dabei um eine Entscheidung des Gemeinderats handelt. Am bisherigen Standort sei die bestehende Spielothek nicht mehr zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplans ermögliche man ihr den weiteren Bestand. Im Umkreis von 500 Metern sei dann keine weitere Spielothek mehr zulässig. Auch **Bürgermeister Böhler** erinnert daran, dass über dieses Thema im Gemeinderat bereits entschieden worden ist.

Gemeinderat Haußmann spricht das Thema Stellplätze in der Tiefgarage des USSC Gebäudes an. Diese seien zurzeit alle an private Nutzer vermietet. Für einen Stellplatznachweis dürften sie somit untauglich sein, da keine Doppelnutzung eines Stellplatzes möglich ist.

Städteplaner betont, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Anzahl der notwendigen Stellplätze festgelegt wird. Die Kontrolle sei allerdings ein anderes Thema.

Der Gemeinderat fasst einstimmig den Aufstellungsbeschluss zur zweiten Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schopen“ mit örtlichen Bauvorschriften. Die Durchführung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Es wird bestätigt, dass an der Beratung und Beschlussfassung keine befangenen Gemeinderäte teilgenommen haben.

3.

Beitritt zur Wirtschaftsregion Südwest GmbH (Wirtschaftsförderung für die Landkreise Lörrach und Waldshut); Beratung und Beschlussfassung;

Bürgermeister Böhler begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Geschäftsführer und erteilt diesem das Wort um die Wirtschaftsregion Südwest GmbH und deren Tätigkeit vorzustellen.

Geschäftsführer führt aus, dass es in den beiden Landkreisen Waldshut und Lörrach jeweils eine Geschäftsstelle gibt mit insgesamt 42 Gesellschaftern. Er stellt sein Team vor, das aktuell um zwei weitere Mitarbeiter wachsen wird, da die Wirtschaftsregion Südwest

GmbH expandiert. Er geht kurz auf das Ergebnis eines Strategieworkshops ein und aktuelle Themen wie zum Beispiel die Digitalisierung. Unternehmen werden angesprochen und nach deren Problemen befragt. Es werden Workshops angeboten und Enabling Maßnahmen. Als Beispiel nennt er eine Roadshow vor Corona, die von den IHK Standorthelden mitorganisiert worden ist. Auf diese Weise wird Know-how von außen in die Kommunen transportiert. Als Stichwort nennt er Zukunftslabor Smart Region. Ein wichtiger Aspekt ist auch der Zugang zu Fördermitteln. Die Wirtschaftsregion Südwest GmbH ist Ansprechpartner für das Wirtschaftsministerium. Eine landesweite Plattform sei in Planung. Neben einem Imagefilm für die Region wird es auch individuelle Maßnahmen geben, wie zum Beispiel einen Jobbus, einen Austausch unter Personalern, einen „Spickzettel“ zu Arbeitskräften aus dem Ausland und ein branchenoffenes Netzwerk für Firmen. Im Pool mit anderen wird es Unternehmertreffs und Veranstaltungsreihen geben. Auch die grenzüberschreitende Zusammenarbeit sei ein Thema und natürlich auch das Standortmarketing. Die Wirtschaftsregion Südwest GmbH betreibe Lobbyarbeit für die Region. Von ihr stamme auch die Grenzgängerstatistik.

Zum Abschluss seiner Ausführungen erklärt **Geschäftsführer** wie man Gesellschafter wird. Nach dem Gemeinderatsbeschluss erfolgt ein entsprechender Antrag und anschließend der Gang zum Notar. Es fallen einmalige Kosten in Höhe von 250 € und jährliche Kosten in Höhe von 0,57 € pro Einwohner an.

Gemeinderat Dr. Schlude fragt nach, ob die Wirtschaftsregion Südwest GmbH eine spezielle Idee für die Gemeinde Jestetten hat, die aus deren Sicht am „Ende der Welt“ liegt. **Geschäftsführer** bestätigt, dass ein individuell erstelltes Standortprogramm mitgebracht wird. Dafür müsse man im Vorfeld mit dem Bürgermeister zusammensitzen. Es sind auch Treffen mit Unternehmen vorgesehen, in denen es um Themen wie Unternehmensnachfolge oder um den Abruf von Fördermitteln geht. Am Anfang wird dazu eine Großveranstaltung durchgeführt werden.

Gemeinderat Altenburger betont die Notwendigkeit, dass sich die Gemeinde mit dem Thema Wirtschaftsförderung beschäftigt. In Jestetten war immer Einzelhandel ein großes Thema, das sich allerdings in letzter Zeit auf den Bereich Lebensmittel verengt hat. Im Rahmen der Wirtschaftsförderung müsste man untersuchen, ob man den Einzelhandelsstandort wieder stärken und/oder andere Gewerbebereiche entwickeln könne. Der Wille zur Wirtschaftsförderung sei immer da gewesen. Ihm sei es jedoch wichtig, dass der Nutzen eines Beitritts erkennbar ist.

Geschäftsführer bestätigt, dass der Versuch unternommen werden soll, den örtlichen Einzelhandel zu stärken. Hier könnte auch die Digitalisierung unterstützen, ebenso die Hilfe beim Abruf von Fördermitteln. Er betont an dieser Stelle jedoch, dass die Wirtschaftsregion Südwest GmbH den Wirtschaftsförderer vor Ort nicht ersetzen kann. Ihm sei es wichtig, die örtlichen und überörtlichen Kräfte zu bündeln.

Gemeinderätin Bäumle stellt fest, dass die Region zwar über viel Dienstleistungsunternehmen aber nicht über Industrie verfügt. Sie bemängelt ein fehlendes Konzept und betont die Notwendigkeit dieses zu entwickeln. **Geschäftsführer** erklärt, dass die Wirtschaftsregion Südwest GmbH gemeinsam mit Baden-Württemberg international an einer landesweiten Plattform arbeitet. Wichtig sei der Zugang für Fördertöpfe. In vielen Gemeinden sei es bereits so, dass Unternehmen sich ansiedeln wollen, aber dass dafür keine Bauplätze mehr vorhanden sind.

Gemeinderat Merk erinnert daran, dass die Gemeinde vor ca. 15-20 Jahren schon einmal den Beitritt zur Wirtschaftsregion Südwest GmbH abgelehnt hat. Die Nachbargemeinde Lottstetten dagegen sei bereits Mitglied. Er geht davon aus, dass es in der Wirtschaftsregion Südwest GmbH mehr um übergeordnete Dinge gehen wird, erhofft sich aber auch eine Nische für Jestetten. Er fragt nach der Möglichkeit eines Austritts. **Geschäftsführer** erklärt, dass es bisher erst einen Austritt gegeben habe und auch diesen nur auf Grund einer

Fusion von zwei Mitgliedern. Ein Austritt sei möglich durch Kündigung. Auch dieses Verfahren laufe wieder über den Notar. Die einmalige Zahlung von 250 € ist dann verloren.

Bürgermeister Böhler fasst zusammen, dass die Idee hinter der Wirtschaftsregion Südwest GmbH sei, sich zu vernetzen und Informationen abzugreifen, sowie auf den Standort aufmerksam zu machen.

Gemeinderätin Cox-Kübler fragt nach dem Zusammenhang mit der Hochrheinkommission. **Geschäftsführer** antwortet, dass die Wirtschaftsregion Südwest GmbH mit der Hochrheinkommission zusammenarbeitet, aber unterschiedliche Zielgruppen erfasst.

Gemeinderat Hartmann spricht die zahlreichen Gewerbebetriebe an, die die Gemeinde in den letzten Jahren verloren hat. Es sei deshalb höchste Zeit, sich um Wirtschaftsbetriebe zu bemühen, allerdings nicht nur um Discounter. Die Wirtschaftsregion Südwest GmbH sei ein neuer Ansprechpartner, aber keine Garantie auf Besserung. **Geschäftsführer** bestätigt, dass keine Garantie gegeben werden kann, wenn auch das Unternehmen in letzter Zeit einiges auf die Beine gestellt habe.

Gemeinderätin Steinbeißer erzählt, dass sie als Unternehmerin sich um Fördermittel für Digitalisierung bemüht habe. Damals habe es geheißen, dass nur große Unternehmen solche Fördermittel bekommen können. Auch das Thema Mitarbeiter sei ein großes Thema bei den örtlichen Betrieben. **Geschäftsführer** erklärt, dass die Wirtschaftsregion Südwest GmbH kein Spezialist in diesen Bereichen sei, aber entsprechende Fachleute an der Hand habe. **Gemeinderätin Steinbeißer** bekräftigt nochmals, dass der Anschluss in Bezug auf die Digitalisierung notwendig sei, ebenso wie die dazu erforderlichen Fördermittel.

Gemeinderat Weißenberger ist skeptisch in Bezug auf den tatsächlichen Nutzen der Mitgliedschaft. Seiner Erfahrung nach wird es in Bezug auf die Gewerbeansiedlung immer größere Cluster geben. Jestetten dagegen sei von allem weit weg. **Geschäftsführer** sichert zu, sich besonders anzustrengen und auch zu den Gemeinden zu kommen. Vor allem den Austausch im Rahmen eines Unternehmernetzwerkes hält er für besonders wertvoll. **Gemeinderat Brückel** glaubt mit Blick auf die Verkehrserschließung nicht daran, dass es wieder gelingen könnte, Industrie nach Jestetten zu locken.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Beitritt zur Wirtschaftsregion Südwest GmbH.

4.

Bauanträge;

4.1 Bauantrag von zum Umbau und Neubau eines Wohnhauses, Nutzungsänderung Wirtschaftsgebäude in Wohnhaus, Flst.Nr. 45, Gemarkung Altenburg, Dorfstraße 8;

Bürgermeister Böhler stellt das Bauvorhaben anhand von Lageplan und Ansichten kurz vor. Er ist der Ansicht, dass sich das Objekt auch in Bezug auf die Höhe einfügen wird. **Ortsbaumeisterin Fischer** ergänzt, dass zwei Stellplätze und zwei Garagen vorgesehen sind. **Gemeinderat Altenburger** bemängelt die turmartige Wirkung des Objektes. **Gemeinderat Ziegler** fragt nach der Ausfahrt auf die Dorfstraße. **Ortsbaumeisterin Fischer** zeigt diese anhand des Lageplans. **Bürgermeister Böhler** ergänzt, dass das Landratsamt diese Zufahrtsmöglichkeit prüfen muss. **Gemeinderat Dr. Schlude** erkundigt sich, ob die bisher schlechte Übersichtlichkeit gleichbleiben wird. **Ortsbaumeisterin Fischer** geht davon aus. Der Bauherr reiße das bisher bestehende Gebäude bis auf die Kellermauern ab und baut es darauf wieder auf. **Gemeinderat Osswald** empfindet das Gebäude nicht als schön, geht aber davon aus, dass die Gemeinde dagegen nichts machen können. Es sei immerhin das einzige Haus in der Straße,

das nicht zweistöckig war. Die turmartige Wirkung führt er darauf zurück, dass es auf einem Sockel steht.

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben mit 12 Stimmen bei 6 Gegenstimmen und einer Enthaltung zu.

4.2 Nachtragsbauantrag zur Änderung der Ansichten, Wandkonstruktion und Nebenräume beim Autohaus und der Waschhalle, Dachvorsprünge entfallen, Reduzierung der Parkplatzüberdachung, Heizung mit Wärmepumpen, Flst.Nr. 3910 und Flst.Nr. 3914, Gemarkung Jestetten, Randenweg 22;

Bürgermeister Böhler erläutert, dass es hier bereits eine Baugenehmigung gibt, die jedoch in einzelnen Punkten abgeändert werden soll, zum Beispiel durch den Einbau einer Pelletheizung, durch die Stellplatzüberdachung, die nicht mehr durchgängig erfolgen soll, durch die geschlossene Wandausführung und eine geänderte Nutzung. **Gemeinderätin Steinbeißer** ist es vor allem wichtig, dass die Bauherren endlich einmal mit dem Bau beginnen.

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zu Kenntnis.

4.3 Antrag auf Befreiung von zum Wohnhausumbau mit Neubau Sitzplatzüberdachung und Neubau Holzschopf, Flst.Nr. 2530, Gemarkung Altenburg, Anwandel 9;

Bürgermeister Böhler führt aus, dass hier unter anderem die energetische Sanierung des Daches mit dem Einbau von zwei Gaupen geplant ist. Befreiung wurde beantragt wegen der Überschreitung des Baufensters mit der Terrassenüberdachung. Nicht beantragt worden sei die notwendige Befreiung für die beiden Gaupen, die der Gaupensatzung widersprechen. **Ortsbaumeisterin Fischer** erläutert, dass mit den Gaupen ein Abstand von 1,50 Meter zum Ortgang eingehalten werden muss.

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag einstimmig zu, allerdings ohne Entscheidung hinsichtlich der Befreiung der Regelungen der Dachgaupensatzung.

4.4 Bauantrag von zum Anbau an das bestehende Einfamilienhaus, Flst.Nr. 4686, Gemarkung Jestetten, Eisenbahnstraße 1;

Bürgermeister Böhler erläutert, dass der Bauherr einen Wintergarten an sein Einfamilienhaus anbauen möchte. Da es sich dabei nicht um das Hauptdach handelt sei für den Wintergarten ein Flachdach möglich. Abstandsflächen werden teilweise nicht eingehalten, was in diesem Fall allerdings zulässig ist.

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zu Kenntnis.

4.5 Antrag von auf Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplans zum Neubau einer Garage, Flst.Nr. 5132/2, Gemarkung Jestetten, Kohlfirstweg 2;

Bürgermeister Böhler zeigt an Hand des Lageplans wo die Garage ursprünglich geplant war. Da der Gemeinderat die dafür erforderliche Befreiung verweigert hat, musste der Bauherr umplanen. Die Garage ist jetzt teilweise eingegraben und das Dach soll begrünt werden. **Gemeinderat Dr. Schlude** äußert mit Blick auf die Nachbarn seine Befürchtung, dass es hier einen Präzedenzfall geben könnte. **Ortsbaumeisterin Fischer** teilt diese Bedenken nicht und verweist auf die besondere Ausnahmesituation des Grundstücks. Darüber hinaus gebe es Absprachen mit den Nachbarn. Die Dachbegrünung müsse man intern noch besprechen. Sie sei nicht Bestandteil der Baugenehmigung.

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag einstimmig zu.

5.

Bekanntgaben;

5.1 der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung;

5.1.1 Besetzung der Leitungsstellen in den Kindergärten Homberg, Kunterbunt und Wunderfitz;

Bürgermeister Böhler gibt bekannt, dass Frau Christina Unzicker zur neuen Leiterin des Kindergartens Wunderfitz, Frau Alexandra Lauer zur neuen Leiterin des Kindergartens Kunterbunt und Frau Heidemarie Wolfram zur neuen Leiterin der Kindertagesstätte Homberg bestellt worden sind.

5.1.2 Besetzung der Stelle Fachkraft für Abwassertechnik;

Bürgermeister Böhler gibt bekannt, dass die Stelle der Fachkraft für Abwassertechnik in der letzten Gemeinderatssitzung nicht besetzt werden konnte. Die Stelle wird neu ausgeschrieben.

5.2 Sonstige Bekanntgaben;

5.2.1 Einstellung einer Anerkennungspraktikantin;

Bürgermeister Böhler gibt bekannt, dass Frau Runa Günther zum neuen Kindergartenjahr als Anerkennungspraktikantin eingestellt worden ist.

6.

Verschiedenes;

-Keine Wortmeldungen.-

7.

Frageviertelstunde;

7.1 Beitritt zur Wirtschaftsregion Südwest GmbH

Herr stellt fest, dass immer mehr kleine Betriebe im Einzelhandel verschwinden und macht dafür den Onlinehandel verantwortlich. Er ist der Meinung, dass die Gemeinde Industrie nach Jestetten locken sollte und nennt dafür Beispiele von früher. **Bürgermeister Böhler** erhofft sich vom Beitritt Kontakte, die geknüpft werden können und eine bessere Vernetzung.

Vorsitzender

Gemeinderat:

Schriftführerin