

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
1	Dolde Mayen & Partner 27.11.2023	<p>Wir zeigen an, dass uns die IVMG GmbH & Co. Objekt 11 KG, Poststraße 15, 71384 Weinstadt mit der Wahrung ihrer Interessen beauftragt und Vollmacht erteilt hat. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. 1213 (Industriestraße 5) in Herrieden.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandantin werden gegen den Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ folgende <div style="text-align: center;">Einwendungen</div> vorgebracht:</p> <p>I. Formelle Fehler</p> <p>1. Die Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist fehlerhaft. Nach den Angaben in der Bekanntmachung sind auf der Internetseite der Stadt Herrieden der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit Anlagen veröffentlicht. Tatsächlich finden sich auf der Internetseite vier Links, nämlich zum Bebauungsplan, zur Begründung, zum Kurzen Fachbeitrag und zur Allgemeinen Vorprüfung. Der Link zur Allgemeinen Vorprüfung ist jedoch nicht mit dem entsprechenden Dokument hinterlegt. Er führt direkt zur Startseite der Stadt.</p> <p>Die Allgemeine Vorprüfung ist danach nicht zugänglich. Das hat zur Folge, dass die Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung für die Öffentlichkeit nicht nachvollziehbar sind. Insbesondere kann nicht nachvollzogen werden, ob die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB rechtmäßig ist oder ob ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB abgeschlossen ist (s. dazu unter II.). Weiter ist das Abwägungsmaterial nicht vollständig nachvollziehbar. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist bereits aus diesem Grund zu wiederholen.</p>	<p>I. Formeller Fehler</p> <p>1. Es wird auf das Regelverfahren gewechselt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr	Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
	<p>2. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Bürgerfeld“ kann nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert bzw. ergänzt werden.</p> <p>a) Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dürfen die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden. Die Grenzen des Siedlungsbereichs werden dabei nicht durch Planung bestimmt. Für die Frage, ob eine Innenentwicklung gegeben ist, kommt es nur auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen an (BVerwG, U. v. 25.06.2020 – 4 CN 5/18 – juris Rn. 28). Danach sind auch geplante Flächen nicht von § 13a BauGB erfasst, wenn sie noch nicht bebaut sind.</p> <p>Danach ist es für die Frage, ob eine Innenentwicklung vorliegt unerheblich, dass das Plangebiet bereits heute im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Bürgerfeld“ aus dem Jahr 1984 liegt. Entscheidend ist, dass das Plangebiet nicht mehr dem Siedlungsbereich zugeordnet werden kann. Der Siedlungsbereich wird grundsätzlich durch eine Bebauung gekennzeichnet, die nicht nur vereinzelt ist, sondern den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erweckt (BVerwG, U. v. 25.04.2023 – 4 CN 5/21 –, juris Rn. 17). Dabei können zwar auch sog. Außenbereichsinseln vom Siedlungszusammenhang im Sinne von § 13a BauGB</p>	<p>2. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB</p> <p>Das Verfahren wird im Regelverfahren fortgeführt. Die Umweltprüfung wird durchgeführt. Nach dem Verfahrenswechsel wird die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>umfasst sein. Flächen, die jenseits der Siedlungslinie liegen, stehen für Maßnahmen der Innenentwicklung jedoch nicht zur Verfügung, sie sind im Regelverfahren zu überplanen. (BVerwG, U. v. 25.04.2023 – 4 CN 5/21 –, juris Rn. 17 f.). Der Siedlungsbereich endet im Westen an der Straße Am Burgerfeld. Das daran anschließende Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen, der sich nach Norden auf landwirtschaftliche Flächen und nach Osten auf die Freiflächen jenseits der Ansbacher Straße erstreckt. Daran ändert auch das Gebäude Am Wasserturm 1 nichts. Es handelt sich um einen Solitär ohne Zusammenhang zur Bebauung westlich der Straße Am Burgfeld. Das Gebäude kann keinen Siedlungszusammenhang begründen. Im Übrigen ist das Plangebiet nicht von allen Seiten von Bebauung umgeben. Es öffnet sich nach Norden in den Außenbereich. Eine Außenbereichsinsel – die ausnahmsweise nach § 13a BauGB überplant werden könnte – ist damit ausgeschlossen.</p> <p>b) Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.</p> <p>Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Innenbereich bedürfen nach Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Maßgabe einer Allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall. Nur wenn die Vorprüfung im Einzelfall nach § 7 Abs. 1 UVPG zu dem Ergebnis führt, dass die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs. 2 UVPG zu berücksichtigen sind, entfällt die Notwendigkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung und damit die Pflicht zur Durchführung eines Regelverfahrens.</p>	

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>Nach den strengen Maßstäben der Rechtsprechung sind schon relativ geringe Umweltauswirkungen als erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen anzusehen. Es genügt, dass die Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind (BVerwG, U. v. 17.12.2013 – 4 A 1/13 – juris Rn. 37). Die Abwägungserheblichkeit von Lärm und die Notwendigkeit der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahme schließen es danach bereits aus, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu verneinen (OVG Münster, U. v. 10.04.2014 – 7 D 57/12.NE –, juris Rn. 63; U. v. 19.11.2015 – 2 D 57/14.NE –, juris Rn. 73; B. v. 29.06.2015 – 10 B 353/15 –, juris Rn. 16; U. v. 11.11.2020 – 2 D 54/18.NE –, juris Rn. 53; BVerwG, U. v. 17.12.2013 – 4 A 1/13 – juris Rn. 36).</p> <p>An das Plangebiet grenzt südwestlich Wohnnutzung an. Die Wohngebäude sind im Bebauungsplan „Wohnen im Bürgerfeld“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist ausgeschlossen, dass das Thema Lärm mit Blick auf die angrenzende Wohnnutzung gänzlich außer Acht gelassen werden kann und damit für die Abwägungsentscheidung keine Rolle spielt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Lärmimmissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete, wenn überhaupt, nur durch Lärmschutzmaßnahmen – z.B. Anlieferungen nur im Tagzeitraum – eingehalten werden können. Das reicht für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aus, die die Anwendbarkeit von § 13a BauGB ausschließen.</p> <p>Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist auch mit Blick auf das Schutzgut „Tiere“ im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 2 UVPG ausgeschlossen. Aus dem Kurzen Fachbeitrag der Bachmann Artenschutz GmbH vom 05.10.2023 ergibt sich, dass Schutzmaßnahmen einzuhalten sind, um den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit Blick auf</p>	

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>europäisch geschützte Vogelarten auszuschließen (vgl. S. 11 des Kurzen Fachbeitrags). Die Auswirkungen der Planung sind danach auch mit Blick auf den Artenschutz abwägungsrelevant. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht auszuschließen.</p> <p>Weiter ist anzunehmen, dass auch die Schutzgüter Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Klima und Landschaft in abwägungsrelevanter Weise betroffen sind. Denn das Plangebiet umfasst nahezu ausschließlich freie Grünflächen. Ob und inwieweit diese Belange beeinträchtigt sein können, dürfte sich aus der Allgemeinen Vorprüfung nach § 7 Abs. 1 UVPG ergeben. Diese liegt uns nicht vor (s.o.).</p> <p>c) Für die Bebauungsplanänderung ist das Regelverfahren anzuwenden. Die unterlassene Umweltprüfung ist nachzuholen.</p> <p>II. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung</p> <p>Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bürgerfeld“ verstößt gegen die Ziele der Raumordnung.</p> <p>1. Der Bebauungsplan verstößt gegen das Integrationsgebot aus Plansatz Z 5.3.2 LEP Bayern. Danach hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.</p> <p>a) Nach der Begründung zu Plansatz Z 5.3.2 sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Di-</p>	<p>II. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung</p> <p>Der Planung stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p>1. Bei dem Standort handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort.</p> <p>a) Der Standort liegt innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, hat einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und ist über die Bushaltestellen Am Wasserturm, Bergwirt und Am Martinsberg mit dem öffentlichen Perso-</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>rekt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden.</p> <p>b) Der Standort des geplanten Sondergebiets ist nicht städtebaulich integriert. Zwar grenzt an den Standort im Westen ein Siedlungszusammenhang mit wesentlichem Wohnanteil an. Die Angrenzung an einen Siedlungszusammenhang reicht für einen integrierten Standort aber nur aus, wenn sich dieser Gemeindeteil nach dem Bevölkerungsanteil und der Siedlungsstruktur als Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden</p> <p>Daran fehlt es hier. Die westliche Wohnbebauung ist kein „Hauptort“ der Stadt Herrieden. Hier finden sich weder soziale noch kulturelle oder sonstige Angebote des Grundbedarfs. Sämtliche Kindergärten, Schulen, Sportangebote, gastronomische Angebote, ärztliche Versorgung liegen im südlichen Teil der Stadt. Gleiches gilt für die Dienstleistungen des Grundbedarfs wie Banken und Friseure.</p> <p>Zum südlichen Stadtgebiet hat der geplante Einzelhandelsstandort keinen Bezug. Das Gebiet „Burgerfeld“ ist in Richtung Süden und Osten durch große Grün- und Freiflächen von der übrigen Stadt getrennt.</p> <p>Der Standort liegt in einer klassischen Ortsrandlage und kann nicht als städtebauliche integriert angesehen werden. Die mit dem Integrationsgebot verfolgten Ziele, nämlich</p>	<p>nennahverkehr (ÖPNV) erreichbar.</p> <p>b)</p> <p>Das Schulzentrum mit Kindergarten und sportlichen Anlagen liegen mittig zwischen der Wohnbebauung im Osten und der Wohnbebauung im Westen. Weiterhin sind gastronomische Angebote sowie eine ärztliche Versorgung, Banken und ein Friseur in der Altstadt vorhanden, die zentral zwischen den Wohnbauungen liegt.</p> <p>Das Gebiet „Burgerfeld“ grenzt südlich direkt an weitere Wohnbebauung an. Grün- und Freiflächen sind am nordwestlichen Ortsrand vorhanden und nördlich des Schulzentrums. Eine Abtrennung der bestehenden westlichen Wohnbebauung ist nicht erkennbar.</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme und Stärkung der Funktionsvielfalt der Ortskerne werden nicht erreicht (vgl. Begründung zu Z 5.3.2, LEP. S. 95).</p> <p>Das in der Bebauungsplanbegründung aufgeführte Ziel der „Vermeidung von Binnenverkehr“ wird ebenfalls nicht erreicht. Das Gegenteil ist der Fall: Es ist anzunehmen, dass eine weitaus größere Zahl von Kunden aus dem südlichen Stadtgebiet künftig mit dem Auto an den neuen Einzelhandelsstandort fahren wird. Für den Großteil des Einwohner Herriedens wird die wohnortnahe Versorgung bereits durch die bestehenden, deutlich besser erreichbaren Einzelhandelsbetriebe gesichert.</p> <p>c) Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Einzelhandelsstandorts in einer Randlage nach Plan-satz Z 5.3.2 Abs. 2 LEP Bayern liegen nicht vor. Danach sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.</p> <p>Das Sondergebiet dient nicht überwiegend dem Verkauf von sonstigem Bedarf nach Anlage 2 zur Begründung des LEP. Nach den Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen insbesondere zwei großflächige Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Dabei handelt es sich um Nahversorgungsbedarf. Die im Sondergebiet SO 2 zulässigen Nutzungen (Drogeriemarkt, Sportartikelgeschäft, Elektronikartikelgeschäft) sind der Kategorie „Innenstadtbedarf“ zuzuordnen.</p>	<p>Die Vermeidung von Binnenverkehr ist zutreffend. Es handelt sich um ein erweitertes Angebot für die Stadt Herrieden mit besserer Erreichbarkeit für die Anwohner im Herrieder Westen, die für den neuen Standort deutlich kürzere Wege zurück legen werden als bislang .</p> <p>c) Die ausnahmsweise Zulassung des Einzelhandelsstandorts in einer Randlage ist hier nicht erforderlich, da es sich wie oben beschrieben um einen städtebaulich integrierten Standort handelt.</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>Ein Nachweis, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund topographischer Gegebenheiten nicht vorliegen, wurde ebenfalls nicht erbracht.</p> <p>2. Ein Verstoß gegen die Verkaufsflächenbeschränkung in Plansatz Z 5.3.3 LEP Bayern ist anzunehmen.</p> <p>a) Nach Plansatz Z 5.3.3 LEP Bayern dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf verkauft wird, 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum abschöpfen. Nach der Begründung zu Z 5.3.3 LEP (S. 97) ist der Bezugsraum der landesplanerische Nahbereich.</p> <p>Es ist nahezu sicher, dass die Kaufkraftabschöpfungsquote mit Blick auf den Nahbereich Herrieden hier über 25 % liegt. Das ergibt sich aus der GfK-Auswirkungsanalyse aus April 2011 für die Lidl-Erweiterung auf dem Grundstück Industriestraße 7. Danach lag im Jahr 2011 das Nachfragevolumen beim Nahversorgungsbedarf bei 22,3 Mio. €. Die Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe am Planstandort dürften zusammen maximal 25 % dieses Nachfragevolumens erzielen, das sind ca. 5,6 Mio. €. Schon der erweiterte Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche 1.250 m² konnte 5,48 Mio. € (24,5 %) abschöpfen. Im Sondergebiet SO 1 soll ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m² zugelassen werden. Nach dem Hahn Retail Real Estate Report 2022/2023 liegt die Flächenproduktivität von Edeka aktuell bei 5.130 € m² und von Rewe bei 4.390 m². Für Edeka ergibt dies ein zu erwartender Umsatz vom ca. 7,4 Mio €, für Rewe von ca. 6,4 Mio. €. Die zulässigen 25 % Kaufkraftabschöpfung werden nur durch den Vollsortimenter im Sondergebiet SO 1 bereits deutlich überschritten.</p>	<p>Nach zutreffender Auffassung der Regierung von Mittelfranken liegt hier keine erheblich überörtliche raumbedeutsame Agglomeration vor, da im Geltungsbereich drei selbstständige Verkaufseinheiten zugelassen werden. Es handelt sich um kein Einzelhandelsgroßprojekt, jeder Einzelhandelsbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist einzeln zu beurteilen, Ziele des LEP 5.3.3 stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>Hinzu kommt der Discounter im Sondergebiet SO 2 mit weiteren 1.200 m² Verkaufsfläche.</p> <p>b) In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sollen zudem Einzelhandelsbetriebe mit Innenstadtbedarf zugelassen werden. Für diese Betriebe setzt Plansatz Z 5.3.3 eine zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote von 30 % zu. Die GfK-Auswirkungsanalyse geht in diesem Sortimentsbereich von einem Nachfragevolumen von 26,7 Mio. € aus. 30 % dieses Volumens sind ca. 8,0 Mio €. Die Flächenproduktivität von dm liegt nach dem Hahn Retail Real Estate Report 2022/2023 bei 6.855 €/m² Verkaufsfläche. Es ist nicht auszuschließen, dass ein attraktiver Markt die 30 %-Schwelle überschreitet.</p> <p>3. Die dargelegten Zielverstöße sind unheilbar. Wird der Bebauungsplan beschlossen und in Kraft gesetzt, ist er wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB unwirksam. Das Bebauungsplanverfahren ist aus diesem Grund einzustellen.</p> <p>III. Unwirksame Festsetzungen</p> <p>Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bürgerfeld“ enthält unwirksame Festsetzungen.</p> <p>1. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist (BVerwG, U. v. 17.10.2019 – 4 CN 8/18 –, juris Rn. 12; BayVGH, U. v. 03.03.2021 – 15 B 20.2075 –, juris Rn. 53).</p> <p>Die Festsetzung für das Sondergebiet SO 1 enthält eine numerische Beschränkung auf einen Lebensmittelvollsorti-</p>	<p>III. Unwirksame Festsetzungen</p> <p>1. Die Einwendungen gegen die Verkaufsflächen werden für zutreffen gehalten. Das Verfahren wird statt eines Angebotsbaugebungsplanes als Vorhabenbezogener Bebauungsplan fortgeführt. Der Wechsel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ohne die Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB möglich. Nach dem Verfahrenswechsel erfolgt die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>menter. Diese Festsetzung ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam.</p> <p>2. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts können Verkaufsflächenobergrenzen als absolute Zahl für Einzelhandelsbetriebe nur dann wirksam festgesetzt werden, wenn es im Sondergebiet nur ein vorhabengeeignetes Grundstück gibt (BVerwG, U. v. 17.10.2019 – 4 CN 8/18 –, juris Rn. 34). Es muss gewährleistet sein, dass die Verkaufsflächenobergrenze nur für einen einzigen Betrieb gilt (BVerwG, U. v. 25.01.2022 – 4 CN 5/20 –, juris Rn. 20). Andernfalls liegt eine unzulässige gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze vor.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf enthält für alle drei Sondergebietsteile Verkaufsflächenobergrenzen. Im Sondergebietsteil SO 1 liegt die Verkaufsflächenobergrenze bei 1.450 m², im Sondergebietsteil SO 2 bei insgesamt 800 m² und im Sondergebietsteil SO 3 bei insgesamt 1.200 m². Die Verkaufsflächenobergrenzen sind zumindest mit Blick auf den Sondergebietsteil SO 2 unwirksam. Der Sondergebietsteil SO 2 umfasst sowohl das Grundstück Flst.-Nr. 625 als auch 626. Beide Grundstücke sind für kleinere Einzelhandelsbetriebe vorhabengeeignet. Ein Windhundrennen um die maximal zulässige Verkaufsfläche von 800 m² ist nicht ausgeschlossen.</p> <p>Auch der Sondergebietsteil SO 1 besteht aus mehreren vorhabengeeigneten Grundstücken (Flst.-Nr. 623 und 625). Die Ansiedlung eines kleinen Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 625 im Sondergebietsteil SO 1 ist nicht auszuschließen. Auch diese Verkaufsflächenobergrenze dürfte unwirksam sein.</p>	<p>2. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Verkaufsflächenbeschränkungen möglich. Diese erfolgt entsprechend den von der Rechtsprechung aufgestellten Anforderungen.</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>3. In den Sondergebietsteilen SO 2 und SO 3 sollen nach Nr. 1.2 und 1.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs der Einzelhandelsnutzung flächenmäßig untergeordnete Dienstleistungs- und Gastronomieangebote zugelassen werden.</p> <p>Diese Festsetzung ist nicht hinreichend bestimmt. Es ist nicht klar, was unter „flächenmäßig untergeordnet“ zu verstehen ist. Auch die Bebauungsplanbegründung enthält dazu keine Hinweise. Das gilt hier umso mehr, als sich die flächenmäßige Unterordnung nicht – wie üblich – auf branchentypisches Randsortiment beschränkt, sondern Dienstleistungs- und Gastronomieangebote betrifft. Die Festsetzung richtet sich daher an einen unbeteiligten Drittbetreiber, der mit dem/den Einzelhandelsbetrieben nicht verbundene ist. Der planbetroffene Dienstleister oder Gastronom weiß nicht, welche Flächen die Einzelhandelsbetriebe haben. Noch unklarer wird es, wenn noch kein Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist. Denn es ist nicht ersichtlich, ob sich die „flächenmäßige Unterordnung“ auf die tatsächlich vorhandenen Einzelhandelsflächen bezieht oder auf die maximal zulässige Verkaufsfläche. In den Sondergebietsteilen SO 2 und SO 3 wäre es auch möglich, dass sich dort nur Einrichtungen des Gesundheitswesens ansiedeln. Geht man vom tatsächlichen Bestand aus, wären in diesem Fall Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe gänzlich ausgeschlossen. Ob dies dem Willen des Plangebers entspricht, erschließt sich nicht.</p> <p>IV. Abwägungsfehler</p> <p>Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Burgerfeld“ weist mehrere Abwägungsmängel auf.</p>	<p>IV. Abwägungsfehler</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<ol style="list-style-type: none"> 1. Wie oben dargelegt, wurde zu Unrecht das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das hat zur Folge, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB rechtswidrig unterlassen wurde. Bereits aus diesem Grund fehlt es an einer hinreichenden Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials. Insoweit liegt ein vollständiger Abwägungsausfall vor. Es ist nicht ausgeschlossen, dass daraus auch ein Fehler im Abwägungsergebnis folgt. 2. Ein weiterer Abwägungsfehler besteht in der fehlenden Ermittlung der Geräuschimmissionen durch ein entsprechendes Lärmgutachten. In der Bebauungsplanbegründung wird das Thema Geräuschimmissionen nur kurz auf Seite 15 behandelt. Die Stadt Herrieden geht aufgrund der Lage der LKW-Anlieferung im Westen des Plangebiets und der Gebäudestellung von keinen unzumutbaren Lärmimmissionen aus. Die Annahmen der Stadt Herrieden sind insbesondere mit Blick auf das südwestlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet (Bebauungsplans Nr. 17 „Wohnen im Bürgerfeld“) äußerst zweifelhaft. Sie wären jedenfalls zwingend durch ein Lärmgutachten zu belegen. 3. Weiter fehlt es an einem Verkehrsgutachten. In der Bebauungsplanbegründung heißt es auf Seite 14 zur verkehrlichen Erschließung, es sei geplant, den Knotenpunkt „Ansbacher Straße / Nürnberger Straße / Am Wasserturm“ in einen Kreisverkehr umzubauen. Es ist jedoch zweifelhaft, ob diese Maßnahme ausreicht, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, der durch mindestens zwei Lebensmittelmärkte und einen weiteren frequenzbringenden Einzelhandelsbetrieb verursacht wird. Dabei ist bemerkenswert, dass keine 100 Meter vom Kreisverkehr entfernt die einzige Zu- und Abfahrt ohne Linksabbiegerspur errichtet werden soll. Es ist of- 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aufgrund der Fortführung des Verfahrens im Regelverfahren mit Umweltprüfung kann ein Abwägungsfehler ausgeschlossen werden. 2. Der Einwendung wurde entsprochen und ein Lärmgutachten eingeholt. Danach sind keine Festsetzungen von baulichen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen erforderlich. Die Bewältigung der immissionschutzrechtlichen Konflikte kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgen, etwa durch Beschränkungen der Betriebszeit. Ein Abwägungsfehler ist auch hier nicht mehr zutreffend. 3. Der Einwendung wurde entsprochen und ein Verkehrsgutachten eingeholt. Die bestehenden Straßen sind für die Erschließung des Standortes mit den zugelassenen Nutzungen ausreichend leistungsfähig. Alle betrachteten Straßenabschnitte können die prognostizierten Verkehrsstärken der Gesamtprognose 2040 gemäß RAS 06 verkehrsträglich aufnehmen. Aufgrund der bestehenden und prognostizierten Verkehrsbelastung ist ein Rückstau auf die Staatsstraße nicht zu erwarten.

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>fensichtlich, dass sich zu Stoßzeiten und an Samstagen der von Osten anfährende Zusatzverkehr in den Kreisverkehr hinein zurückstauen wird. Das wird zu erheblichen verkehrlichen Problemen führen. Diese Probleme lassen sich möglicherweise über eine Linksabbiegerspur, eine zweite Zufahrt oder eine Ampeleinrichtung lösen. Jedenfalls sind die absehbaren verkehrlichen Probleme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein Verkehrsgutachten zu ermitteln und anschließend auf dieser Grundlage hinreichend zu lösen. Ohne entsprechendes Verkehrsgutachten ist der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft.</p> <p>4. Ein Abwägungsfehler ergibt sich letztlich in der fehlenden Auswirkungsanalyse für die geplanten Einzelhandelsbetriebe. Wie oben dargelegt ist anzunehmen, dass die zulässigen Verkaufsflächen im Sinne von Plansatz Z 5.3.3 LEP Bayern überschritten werden. Das kann zu Geschäftsaufgaben im Stadtkern bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Herrieden führen. Das hätte negative Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgung und die Attraktivität der Innenstadt.</p> <p>Auch der Einzelhandelsstandort meiner Mandantin im Osten der Stadt wäre erheblich betroffen. Das Kaufkraftpotenzial in Herrieden ist bereits vollständig ausgeschöpft. Es besteht kein Bedarf für weitere Einzelhandelsbetriebe, insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels. Die bestehende Kaufkraft würde in erheblichem Umfang vom Standort meiner Mandantin in das Plangebiet verlagert. Geschäftsaufgaben und der Verlust von Arbeitsplätzen wären die Folge.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, dass sich die Stadt Herrieden mit der Frage auseinandergesetzt hätte, ob überhaupt Bedarf, d.h. Kaufkraft für eine Einzelhandelsagglomeration am Stadtrand</p>	<p>Das Verkehrsgutachten ist als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Ein Abwägungsfehler ist auch hier nicht (mehr) zutreffend.</p> <p>4. Die zulässigen Verkaufsflächen im Sinne von Plansatz Z 5.3.3 LEP Bayern werden mit dem geplanten Vorhaben nicht überschritten (vgl. Stellungnahme reg. v. Mfr.)</p> <p>Der Standort wird in Rahmen einer Standortanalyse als geeignet betrachtet.</p> <p>Da es sich nach der zutreffenden Einschätzung der Regierung von Mittelfranken bei dem Vorhaben um keine erheblich überörtliche raumbedeutsame Agglomeration handelt, ist eine Auswirkungsanalyse nicht erforderlich.</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>besteht. Dies ist durch ein Einzelhandelsgutachten einschließlich Auswirkungsanalyse nachzuholen.</p>	
2	Taylor Wessing 30.11.2023	<p>Hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der REWE Markt GmbH Zweigniederlassung Süd, Dieselstraße 21-27, 85386 Eching, vertreten. Unsere Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich.</p> <p>Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bürgerfeld“ (im Folgenden „Bebauungsplan“) Stellung zu nehmen. Es bestehen grundlegende Zweifel an der Rechtmäßigkeit der vorliegenden Planung. Hierzu führen wir im Einzelnen aus:</p> <p>I. Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung</p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht den Zielen der Raumordnung angepasst und verstößt daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne von Ziel Nr. 5.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern („LEP“), das den an solche Projekte anzulegenden raumordnerischen Maßstäben nicht gerecht wird, da sich der Vorhabenstandort nicht in einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des Zieles Nr. 5.3.2 LEP befindet und das Vorhaben zudem gegen das Beeinträchtigungsverbot aus dem Ziel Nr. 5.3.3 LEP verstößt.</p> <p>1. Das Planvorhaben stellt ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Ziels Nr. 5.3.1 LEP dar, da der Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ermöglicht, die über 1.200 m² Verkaufsfläche besitzen. Solche sind lediglich in Zentralen Orten zulässig. Herrieden stellt nach dem Regionalplan der Region Westmittelfranken ein Unterzentrum und somit einen Zentralen Ort dar.</p>	<p>I. Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung</p> <p>1. Herrieden ist als Unterzentrum (vgl. RP (8) 2.1.1.2) ein zentraler Ort und einem Grundzentrum gleichgestellt (vgl. § 2 Abs. 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern). Herrieden verfügt bereits über Versorgungsstrukturen in der Bedarfsguppe Waren des sonstigen Bedarfs. Insofern wäre auch die Ausweisung von Flächen für</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>2. Der Bebauungsplan verstößt allerdings gegen das aus dem Ziel Nr. 5.3.2 LEP folgenden Integrationsgebot, da es sich offensichtlich nicht in einer städtebaulich integrierten Lage befindet.</p> <p>2.1 Das Ziel Nr. 5.3.2 LEP verlangt, dass die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte nur an städtebaulich integrierten Standorten erfolgt. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.</p> <p>2.2 Mit Blick auf das Luftbild des Vorhabenstandortes ist vorliegend nicht von einer städtebaulich integrierten Lage auszugehen. Der Vorhabenstandort befindet sich am Ortsrand von Herrieden. Insbesondere ist hier kein dichter Siedlungszusammenhang erkennbar. Lediglich im Westen grenzt eine gewisse Wohnbebauung an das Plangebiet. Sowohl im Norden, als auch im Osten befindet sich nahezu keine Wohnbebauung. Im Süden des Vorhabenstandorts grenzen nur vereinzelt Wohnhäuser an das Plangebiet. Insgesamt kann daher nicht von ei-</p>	<p>Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen (hier: Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenartikel, Gartenbedarf) ausnahmsweise zulässig (vgl. LEP 5.3.1). Wie die Regierung von Mittelfranken jedoch zutreffend festgehalten hat, handelt es sich nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt, da es sich nur um drei voneinander unabhängige Einzelhandelsbetriebe handelt.</p> <p>2. Der Standort liegt innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, hat einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und ist über die Bushaltestellen Am Wasserturm, Bergwirt und Am Martinsberg mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar. Er ist somit städtebaulich integriert (vgl. LEP 5.3.2).</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>nem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichem Wohnanteil in der Umgebung des Vorhabenstandortes ausgegangen werden. Eine städtebaulich integrierte Lage liegt nicht vor.</p> <p>3. Zudem verstößt der Bebauungsplan gegen das Beeinträchtigungsverbot aus dem Ziel 5.3.3 LEP, da mit dem Planvorhaben die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt wird.</p> <p>3.1 Nach dem Ziel 5.3.3 LEP dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,</p> <ul style="list-style-type: none"> • soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., • soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. <p>der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.</p> <p>3.2 Durch das Planvorhaben ist jedoch mit einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Herrieden zu rechnen.</p> <p>Hiervon geht bereits das Einzelhandelskonzept der Stadt Herrieden</p>	<p>3.1 Der Planung stehen der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes nicht entgegen (vgl. Stellungnahme Regierung von Mittelfranken vom 16.11.2023) Nach Auffassung der Landesplanungsbehörde liegt hier keine erheblich überörtliche raumbedeutsame Agglomeration vor, da im Geltungsbereich drei selbstständige Verkaufseinheiten zugelassen werden. Es handelt sich um kein Einzelhandelsgroßprojekt. Jeder Einzelhandelsbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist einzeln zu beurteilen. Ziele des LEP 5.3.3 stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>3.2 Der Standort wurde im Rahmen des ISEK vom Januar 2011 aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht untersucht. Vor dem Hintergrund des geplanten Vorhabens hat die Stadt Herrieden die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH mit einer Standortunter-</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr	Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
	<p>aus dem Jahr 2011 aus. Dort wurde die nördlich des jetzigen Plan- gebiets gelegene Freifläche als möglicher Einzelhandelsstandort untersucht. Als Risiko einer derartigen Planung wurde ausdrücklich die Dezentralisierung von Einzelhandelsgroßbetrieben genannt. Es besteht nach dem Einzelhandelskonzept das Risiko einer „Verschär- fung städtebauliche[r] Fehlentwicklung“.</p> <p><u>S. 86 Einzelhandelskonzept Herrieden.</u></p> <p>Nach dem Einzelhandelskonzept nehmen die Innenstadt als auch das Versorgungszentrum Münchener Straße/Industriestraße nah- versorgungorientierte Aufgaben wahr. Beide Lagen sind nach dem Einzelhandelskonzept für die Aufrechterhaltung einer der zentralört- lichen Einstufung entsprechenden Versorgungsfunktion von Herrie- den gleichermaßen wichtig und notwendig. Es wird ausdrücklich empfohlen, dass zur Absicherung der Entwicklungsfähigkeit dieser Versorgungslagen „von einer einzelhändlerischen Entwicklung ande- rer Standorte (Am Wasserturm) abgesehen“ wird.</p> <p><u>S. 101 Einzelhandelskonzept Herrieden.</u></p> <p>Nach dem Einzelhandelskonzept ist der Standort nicht geeignet, um sich in die bestehende Zentrenstruktur einzufügen.</p> <p>Aus dem Einzelhandelskonzept lässt sich demnach entnehmen, dass in dem nördlichen Ortsrand von Herrieden eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel die bestehenden Nahversorgungsstan- dorte beeinträchtigen würde.</p> <p>Dies kann ohne Weiteres auch für das südlich auf der anderen Stra- ßenseite gelegene Vorhabengrundstück angenommen werden. Es ist nicht ersichtlich, warum die dargestellten Ergebnisse des Einzel- handelskonzepts nicht auch für den Vorhabenstandort gelten sollten.</p>	<p>suchung unter Verwendung der gleichen Bewer- tungsmatrix beauftragt.</p> <p>In der Gesamtschau der Befunde lässt sich aus gut- achterlicher Sicht sagen, dass die projektierte Fläche im Herrieder Norden zwischen Straßen Am Wasserturm, Am Burgerfeld und der Ansbacher Straße hinsichtlich des Ansiedlungsvorhabens, standortseitig sehr gut ge- eignet ist.</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr	Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
	<p>Es ist demnach von einer erheblichen Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsbereiche auszugehen, sodass der Bebauungsplan gegen das Beeinträchtungsverbot aus dem Ziel Nr. 5.3.3 LEP verstößt.</p> <p>Um das Vorgesagte vertieft zu belegen, haben wir ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches uns aufgrund der kurzen Offenlagefrist von einem Monat noch nicht vorliegt. Dieses werden wir nachreichen, sobald es uns vorliegt.</p> <p align="center">II. Fehlende Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens</p> <p>Der Bebauungsplan leidet weiterhin an einem nach § 214 Abs. 2a Nr. 4 Halbsatz 2 BauGB beachtlichen Mangel, weil das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wurde, obwohl die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens nicht vorliegen. Zum einen fehlt es an der für das beschleunigte Verfahren erforderlichen Maßnahme der Innenentwicklung (dazu 1.). Zum anderen liegt der Ausschlussgrund des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB vor (dazu 2.).</p> <p>1. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB liegen nicht vor, da es sich bei dem Bebauungsplan um keine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.</p> <p>1.1 Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4 BauGB). Die Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung richtet sich</p>	<p>Bei dem Gutachten handelt es sich um eine Auswirkungsanalyse, die bei dem geplanten Vorhaben nicht zutreffend ist, da es sich um kein Einzelhandelsgroßprojekt handelt.</p> <p align="center">II. Fehlende Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens</p> <p>Das Verfahren wird im Regelverfahren fortgeführt. Die Umweltprüfung wird durchgeführt. Nach dem Verfahrenswechsel wird die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>grundsätzlich nach den tatsächlichen Verhältnissen und nicht nach dem planungsrechtlichen Status der Flächen. Die Grenzen des Siedlungsbereichs werden nicht durch die Planung bestimmt.</p> <p>BVerwG, Urteil vom 25.06.2020 – 4 CN 5.18 –, juris Rn. 24, 28 m. w. N.; OVG NRW, Urteil vom 31.03.2022 – 7 D 10/20.NE –, juris Rn. 53.</p> <p>Der Begriff der Innenentwicklung ist nicht legal definiert. Er nimmt bewusst nicht die herkömmliche Abgrenzung von Innen- und Außenbereich auf, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaufachlicher Terminus vorausgesetzt.</p> <p>BVerwG, Urteil vom 04.11.2015 – 4 CN 9.14 –, juris Rn. 22; OVG NRW, Urteil vom 31.03.2022 – 7 D 10/20.NE –, juris Rn. 53.</p> <p>Ein Grundstück liegt jedenfalls innerhalb eines Siedlungsbereiches, wenn es sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB befindet. Hierfür muss die Umgebungsbebauung das Grundstück in einer Weise prägen, dass eine Bauleitplanung nicht erforderlich ist, weil die bereits vorhandene Bebauung die unerlässlichen Grenzen selbst setzt. Daran fehlt es, wenn eine Fläche wegen ihrer Größe einer von der Umgebung gerade unabhängigen geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig ist. Das wiederum hängt davon ab, inwieweit nach der maßgeblichen Verkehrsauffassung die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.</p> <p>Die Frage, ob es sich bei einer überplanten Fläche um eine Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist daher</p>	

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>nicht ausschließlich danach zu beurteilen, ob die Fläche von Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr weiter, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, also selbst an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Mit den Merkmalen der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass das unbebaute Grundstück gedanklich übersprungen werden kann, weil es ein verbindendes Element gibt, nämlich die Verkehrsanschauung, die das unbebaute Grundstück als eine sich zur Bebauung anbietende „Lücke“ erscheinen lässt.</p> <p>Vgl. OVG NRW, Urteil vom 17.08.2020 – 2 D 27/19.NE –, juris Rn. 71; Urteil vom 31.03.2022 – 7 D 10/20.NE –, juris Rn. 57.</p> <p>1.2 Nach den vorstehenden Grundsätzen hätte das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB offensichtlich nicht angewendet werden dürfen. Der Bebauungsplan betrifft keine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Planung umfasst unbebaute Grundstücke, die außerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Herrieden liegen und die ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit bisher nicht durch eine (teilweise) Versiegelung verloren haben. Daran scheitert hier die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.</p> <p>Es handelt sich nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB. Die mit dem Bebauungsplan überplante Freifläche ist so groß, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Das Baugrundstück wird nicht mehr durch die den Rahmen für die Umgebungsbebauung bildende Bebauung (vor-)geprägt. Wesentliche Kriterien sind hier der Grundstückszuschnitt und die Struktur der Umgebungsbebauung.</p>	

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>Auch nach der Verkehrsauffassung liegt kein Bebauungszusammenhang vor. Nach dem Vorgesagten handelt es sich bei dem bislang un bebauten Plangebiet und der angrenzenden Freifläche mit einer Gesamtgröße von 11.500 m² nicht mehr nur um eine dem Siedlungsbereich zugehörige Brachfläche. Das Grundstück nimmt bereits aufgrund seiner Größe nicht mehr an dem umgebenden Bebauungszusammenhang teil. Es handelt sich vielmehr um einen sog. „Außenbereichsfinger“ und damit um einen Teil des sich nördlich angrenzenden Außenbereichs. Der Außenbereich ragt in den Innbereich hinein und die Fläche stellt sich somit nicht als Baulücke der vorhandenen Bebauung dar.</p> <p>Vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 15.11.2023 – 1 LA 56/23 –, juris Rn. 7 f.</p> <p>Dies wird durch das folgende Luftbild deutlich:</p>	

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr	Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
	 <p>Hinzu kommt, dass es sich bei der Fläche, die durch den Bebauungsplan teilweise überplant wird, um eine bislang unversiegelte und damit bodenrechtlich schutzwürdige Fläche im oben angesprochenen Sinne handelt. Dabei spielt es keine Rolle, dass bereits der Bebauungsplan Nr. 7 „Burgfeld“ – seine Wirksamkeit unterstellt – eine Bebauung ermöglicht hätte; denn bei der Bestimmung der Grenzen des Siedlungsbereichs im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB kommt es nach der angeführten Rechtsprechung (nur) auf die tatsächlichen Verhältnisse an.</p>	

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>Aufgrund der in allen Richtungen ein eigenes Gepräge aufweisenden Bebauungsstrukturen kann die Freifläche auch nicht übersprungen werden, ohne Brüche in den bestehenden Bebauungszusammenhängen in Kauf zu nehmen. So grenzt im Norden an das Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche und im Westen Wohnbebauung an. Im Osten befinden sich Grünflächen und eine lockere Bebauung mit Gewerbebetrieben, einzelnen Wohnhäuser und die Ansbacher Straße, die eine Staatsstraße darstellt. Ein Bebauungszusammenhang als übergreifendes verbindendes Element fällt damit aus.</p> <p>Auch wenn sich eine rein geografisch-mathematische Betrachtungsweise verbietet, möchten wir nachstehend – gewissermaßen als Wertungsindiz – auf einige obergerichtliche Entscheidungen hinweisen, bei denen Flächen mit einer (deutlich) geringeren Größe bereits als Außenbereich bzw. Außenbereichsinsel eingeordnet wurden und bei denen die Anwendbarkeit des § 13a BauGB verneint wurde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 13a BauGB scheidet bei einer 9.000 m² großen Fläche aus: OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 02.02.2023 – 1 C 11275/21.OVG –, juris; • ca. 8.000 m² große Fläche ist Außenbereich: OVG NRW, Urteil vom 31.03.2022 - 7 D 10/20.NE –, juris Rn. 57 ff.; • Fläche von 3.500 bis 5.000 m² ist nicht lediglich Baulücke: Bayerischer VGH, Urteil vom 24.09.2008 – 14 N 07.2716 –, juris Rn. 26. <p>Das vorstehende Ergebnis wird zudem durch die Historie des § 13a BauGB in Zusammenhang mit der Umsetzung der SUP-</p>	

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>Richtlinie in das nationale Recht bestätigt, da mit den einschränkenden Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens einer übermäßigen Versiegelung entgegengewirkt werden soll. Für den Flächenverbrauch und die Eingriffsqualität ist unerheblich, ob eine unbebaute Fläche bereits überplant ist oder nicht.</p> <p>Insbesondere rechtfertigt der Umstand, dass ein Gebiet schon einmal überplant worden ist, nicht den Schluss, dass bei einer Inanspruchnahme der Flächen nicht (mehr) mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Durch § 13a BauGB soll gerade davon abgesehen werden – wie vorliegend – den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereich zu erweitern.</p> <p>Eingriffe in Natur und Landschaft sollen vermieden werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.</p> <p>Vgl. hierzu Vgl. BVerwG, Urteil vom 04.11.2015 – 4 CN 9.14 – , juris Rn. 24; Söfker, in: Mitschang, Innenentwicklung – Fach- und Rechtsfragen der Umsetzung, 2014, S. 191; EZBK/Krautzberger/Kerkmann, BauGB, 150. EL Mai 2023, § 13a Rn. 27.</p> <p>Dies ist durch den Bebauungsplan jedoch, wie aufgezeigt, gerade der Fall.</p> <p>Nach alledem liegt keine Maßnahme der Innenentwicklung vor. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.</p> <p>2. Das beschleunigte Verfahren ist zudem gem. 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, da der Bebauungsplan eine Pflicht zur Durchführung einer Umwelterträglichkeitsprüfung begrün-</p>	

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>det.</p> <p>2.1 Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen.</p> <p>2.1.1 Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (im Folgenden „UVP-Pflicht“) ergibt sich vorliegend bereits aus § 6 Satz 1, 2 UVPG in Verbindung mit Nr. 18.6.1 Anlage 1 zum UVPG. Danach besteht für ein Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 1 mit dem Buchstaben „X“ gekennzeichnet ist, die UVP-Pflicht, wenn die zur Bestimmung der Art des Vorhabens genannten Merkmale vorliegen. Angegebene Größewerte müssen erreicht oder überschritten werden. Nr. 18.6.1 Anlage 1 zum UVPG bestimmt die unbedingte UVP-Pflicht für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr. Ein solches Vorhaben liegt hier vor. Bereits die zulässige Gesamtverkaufsfläche beläuft sich auf 3.450 m², die zudem lediglich im Erdgeschoss zulässig ist. Bei einer zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 erscheint es daher mehr als abwegig, dass die zulässige Geschossfläche die Größe von 5.000 m² nicht überschreitet.</p> <p>2.1.2 Jedenfalls ergibt sich die UVP-Pflicht aus § 7 Abs. 1 Satz 3 UVPG.</p> <p>(1) Nach § 7 Abs. 1 Satz 3 UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn für das Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls</p>	

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>vorgesehen ist und das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.</p> <p>Bei der Frage des Prüfaufwands erfordert die UVP-Vorprüfung einen Kompromiss zwischen zwei Extremen. Sie darf weder zu oberflächlich noch zu intensiv sein. Entsprechend ihrer verfahrenslenkenden Funktion ist sie auf die Feststellung gerichtet, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (mit Öffentlichkeitsbeteiligung) durchzuführen ist oder nicht. Hierzu bedarf es einer „überschlägigen Prüfung“ (§ 7 Abs. 1, 2 UVPG) der zuständigen Behörde auf der Grundlage der vom Vorhabenträger eingereichten Unterlagen, die eine begründete Einschätzung der Behörde ermöglichen soll, ob das Vorhaben zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann.</p> <p>Die Behörde darf nicht bereits im Rahmen der Vorprüfung mit einer der Umweltverträglichkeitsprüfung vergleichbaren Prüftiefe „durchermitteln“ und damit unzulässiger Weise die eigentliche Umweltverträglichkeitsprüfung vorwegnehmen. Dies würde zu einer Umgehung und Missachtung der für die Umweltverträglichkeitsprüfung obligatorische Öffentlichkeitsbeteiligung führen.</p> <p>Seibert, Die gerichtliche Kontrolle von Verfahrensvorschriften nach § 4 UmwRG, NVwZ 2019, 337.</p> <p>Die Vorprüfung darf sich andererseits nicht in einer oberflächlichen Abschätzung spekulativen Charakters erschöpfen, sondern muss auf der Grundlage geeigneter und ausreichender Informationen erfolgen. Deshalb hat der Vorhabenträger die für die behördliche Beurteilung notwendigen Ermittlungen anzustellen und entsprechende Fachgutachten einzuholen. Bei der</p>	

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>Frage, welche Unterlagen und Informationen als geeignete Grundlage einer überschlägigen Prüfung benötigt werden, kommt der Behörde ein Einschätzungsspielraum zu.</p> <p>Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.06.2014 – 9 A 1/13 –, juris.</p> <p>Die Feststellung der Behörde, dass ein Vorhaben nach durchgeführter Vorprüfung nicht UVP-pflichtig ist, ist nicht selbständig anfechtbar. Es muss aber eine Vorprüfung überhaupt stattgefunden haben und das Ergebnis der Vorprüfung darf keine Rechtsfehler aufweisen, die seine Nachvollziehbarkeit ausschließen. Daran fehlt es etwa, wenn die zuständige Behörde den Rechtsbegriff der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen unzutreffend ausgelegt hat.</p> <p>Vgl. BVerwG, Urteile vom 17.12.2013 – 4 A 1.13 – und 20.08.2008 – 4 C 11.07 –, beide juris; Bayrischer VGH, Beschluss vom 14.01.2020 – 9 NE 19.1111 –, juris Rn. 5.</p> <p>Erheblich im Sinn des § 7 Abs. 1 Satz 3 UVPG sind dabei bei der Bauleitplanung nicht erst Umweltauswirkungen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen überschreiten, sondern bereits solche, die zwar unterhalb der bestehenden Grenzwerte liegen, aber abwägungsrelevant sind.</p> <p>Vgl. Bayrischer VGH, Beschluss vom 14.01.2020 – 9 NE 19.1111 –, juris Rn. 5 m.w.N.</p> <p>(2) Eingedenk dessen war hier das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, weil das Einzelhandelsvorhaben einer UVP-Pflicht nach § 7 Abs. 1 Satz 3 in Verbindung mit Nr. 18.8 und Nr. 18.6.2 Anlage 1 zum UVPG unterliegt.</p>	

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>Zwar wurde im Ausgangspunkt noch richtig erkannt, dass der Bebauungsplan (nur) dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 des UVPGs genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird (vgl. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls der Stadt Herrieden, S. 3). Die Vorprüfung der Gemeinde Herrieden genügt aber weder den Anforderungen des § 7 UVPG für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (dazu (a)), noch ist das Ergebnis für den Betrachter nachvollziehbar (dazu (b)).</p> <p>(a) Ziffer 3. „Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen“ der Anlage 3 des UVPG lautet:</p> <p>„Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:</p> <p>3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind, 3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen, 3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen, 3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, 3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen, 3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,</p>	

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.“</p> <p>Die große Mehrheit der aufgezählten Aspekte wird in der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls, insbesondere bezogen auf das Schutzgut Mensch, nur unzureichend aufgegriffen.</p> <p>Insbesondere wurde im Rahmen der Vorprüfung nicht untersucht, wie viele Personen von den Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich betroffen sind. Der durch die Warenanlieferung und den An- und Abfahrtsverkehr der drei geplanten Märkte verursachte Lärm wird ebenso wenig in der Untersuchung erwähnt wie eine Vorbelastung durch Gewerbelärm. Eine Betrachtung der durch das geplante Vorhaben verursachten Lärmimmissionen für die Anwohner, die im Süden an das Planvorhaben angrenzen, findet nicht statt. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten liegt nicht vor.</p> <p>Insgesamt genügt die Vorprüfung den Anforderungen des UVPG nicht.</p> <p>(b) Auch das Fazit der Vorprüfung, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind, ist angesichts der nach der Begründung zum Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzwand nicht nachvollziehbar. Wenn keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu befürchten sind, hätte es einer solchen Vorrichtung zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht bedurft. Insbesondere, da das Vorhaben im Süden an ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet grenzt, kann nicht – wie § 7 Abs. 5 UVPG es fordert – offensichtlich ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen hat. Dass es</p>	

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr	Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
	<p>sich bei diesen zusätzlichen Belastungen um solche handelt, die nicht abwägungsrelevant und damit unerheblich sind, erscheint mehr als abwegig. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten liegt jedenfalls nicht vor. Ob ein solches zur Wahrung der Ermittlungspflicht aus § 2 Abs. 3 BauGB überhaupt eingeholt wurde, ist nicht bekannt.</p> <p>Auch im Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ und die Nutzung natürlicher Ressourcen ist die Vorprüfung nicht nachvollziehbar. Es wird eine Fläche von 11.500 m² durch das Planvorhaben versiegelt. Etwaige Ausgleichsflächen werden nicht vorgesehen. Aus diesem Grund kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.</p> <p>Aus den genannten Gründen ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen.</p> <p>3. Der Bebauungsplan weist aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens, obwohl dessen Voraussetzungen nicht vorlagen, nach § 214 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB beachtliche Mängel auf. So wurde ausgehend von der (im Ergebnis unzutreffenden) Annahme, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, von der Benennung der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen abgesehen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Zudem fehlt es konsequenterweise an dem gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlichen Umweltbericht.</p> <p>III. Unvollständige Planunterlagen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan</p> <p>Zudem verstößt der Bebauungsplan gegen die Verfahrensvorschrift</p>	<p>III. Unvollständige Planunterlagen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr	Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
	<p>ten für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB.</p> <p>1. Im Rahmen der Qualifizierung des Bebauungsplans als vorhabenbezogenen Bebauungsplan fehlt es bereits an der hinreichenden Bestimmtheit des Bebauungsplanes, da nicht eindeutig ersichtlich ist, ob es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder um einen Angebotsbebauungsplan handelt. In der Planurkunde wird lediglich im Rahmen der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auf § 12 Abs. 3a BauGB verwiesen. Die nachfolgenden Festsetzungen setzen jedoch kein konkretes Vorhaben fest. Die Festsetzung von Baugebieten ist allerdings im Rahmen des § 12 Abs. 3a BauGB zulässig. Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gibt wiederum als Vorhabenträger die KIST Projekt GmbH Co.KG an. Auch die Begründung des Bebauungsplanes spricht bei dem Anlass zur Planung von einem Antrag eines Investors (S. 3 der Begründung des Bebauungsplanes). Vor allem aber die Planzeichnung deutet stark auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hin. Hier werden bereits einzelne Stellplätze und die Anlieferung mit den vorgesehenen LKW Ausrichtungen angegeben. Eine Mischform von Angebotsplanung und vorhabenbezogenem Bebauungsplan ist jedenfalls unzulässig.</p> <p>OVG NRW, Urteil vom 13.09.2012 – 2 D 38/11.NE –; Brügelmann/Bank, BauGB, 127. EL Juli 2023, § 12 Rn. 17 m. w. N.</p> <p>Vorliegend sprechen wohl zumindest die dargestellten Hinweise für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB, insbesondere da diese Norm in der Planurkunde explizit genannt wird.</p> <p>2. Der Bebauungsplan genügt jedoch nicht den gesetzlichen Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan</p>	<p>Das Verfahren wird statt eines Angebotsbebauungsplanes als Vorhabenbezogener Bebauungsplan fortgeführt.. Nach dem Verfahrenswechsel erfolgt die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan bedarfsgerecht er-</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>gemäß § 12 BauGB.</p> <p>2.1 Zunächst fehlt es vorliegend an den für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlichen Unterlagen, da der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht veröffentlicht wurde, sofern ein solcher überhaupt vorliegt.</p> <p>2.1.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein zwingender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 3a BauGB. Er ist Wirksamkeitsvoraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan muss daher als Teil der Satzung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit mit veröffentlicht werden.</p> <p>Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 12 Rn. 83; Brügelmann/Bank, BauGB, 127. EL Juli 2023, § 12 Rn. 64, 217 ff.</p> <p>Um einen Abgleich zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan zu ermöglichen, ist es grundsätzlich geboten, eine zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörende Planzeichnung des Vorhabenträgers in das Aufstellungsverfahren und den Satzungsbeschluss einzubeziehen. Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan so erstellt wird, dass er von der Darstellung der Planzeichnung her nicht von einem normalen Bebauungsplan unterscheidbar ist und die Gemeinde die Planzeichnung unverändert („eins zu eins“) übernimmt. Zudem müsste sich aus der Planurkunde selber ergeben, dass sie sowohl für den Vorhaben- und Erschließungsplan, als auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt.</p> <p>BVerwG, Urteil vom 09.02 2017 – 4 C 4/16 –, BVerwGE 157,</p>	<p>gänzt, so dass dieser den gesetzlichen Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan genügt. Es wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, der zum Bestandteil des Bebauungsplans wird.</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>315-325, Rn. 28; EZBK/Krautzberger, BauGB, 150. EL Mai 2023, § 12 Rn. 86; Brügelmann/Bank, BauGB, 127. EL Juli 2023 § 12 Rn. 69.</p> <p>2.1.2 Dies ist hier nicht geschehen. In den im Rahmen der Bekanntmachung veröffentlichten Unterlagen ist der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht enthalten.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auch nicht in zulässiger Weise in der Planurkunde enthalten. Wie bereits ausgeführt, weisen die Darstellungen in der Planzeichnung auf einen derartigen Vorhaben- und Erschließungsplan hin. Es werden jedoch sowohl Zeichen eines Bebauungsplanes, als auch Zeichen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes verwendet. Die Planzeichen stimmen beispielsweise bezogen auf die gewählte Farbe für die Straßenebenenflächen nicht mit der Planzeichnungsverordnung überein. Es war mithin ohne Zweifel notwendig separate Planzeichnungen zu erstellen. Zudem verweist die Planurkunde auch nicht auf ein derartiges Vorgehen. Das Vorliegen eines Vorhabens- und Erschließungsplans wird nicht erwähnt. Dies hätte eindeutig klargestellt werden müssen.</p> <p>Es fehlt daher im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit an der gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlichen Veröffentlichung des Vorhaben- und Erschließungsplans.</p> <p>2.2 Des Weiteren sind die Anforderungen an die Vorhabenkonkretisierung nicht erfüllt. Der Bebauungsplan genügt daher nicht den Anforderungen an das Bestimmtheitsgebot.</p> <p>Das konkrete Vorhaben wird in den veröffentlichten Unterlagen nicht bezeichnet. Es ist lediglich von einem Einzelhandelszent-</p>	

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>rum die Rede. Eine weitere erforderliche Konkretisierung findet nicht statt. Dies wäre wiederum Aufgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans.</p> <p>IV. Fehlende Erforderlichkeit</p> <p>Der Bebauungsplan verstößt des Weiteren gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit aus § 1 Abs.3 Satz 1 BauGB, da dieser in Ziffer 1.5 die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausschließt, die ohnehin nicht zulässig sind.</p> <p>1. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht keine Befugnis zur Planung. Die Erforderlichkeit richtet sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Dieser Grundsatz der Erforderlichkeit gilt auch für jede einzelne Festsetzung. Mithin muss jede Festsetzung auch erforderlich sein.</p> <p>BVerwG, Urteil vom 18.03.2004 – 4 CN 4/03 –, juris Rn. 9; Schrödter/Möller, Baugesetzbuch, 9. Auflage 2019, § 9 Rn. 10; EZBK/Söfker, BauGB, 150. EL Mai 2023, § 1 Rn. 30.</p> <p>Die Festsetzungsmöglichkeiten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung richten sich im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausschließlich nach §§ 10, 11 BauNVO. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. In bestimmten Fällen können auch Nutzungen durch Festsetzungen ausgeschlossen werden, wenn dies zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.</p> <p>BVerwG, Beschluss vom 07.09.1984 – 4 N 3/84 –, juris,</p>	<p>IV. Fehlende Erforderlichkeit</p> <p>Der Einwand der fehlenden Erforderlichkeit ist zutreffend. Der Ausschluss der genannten Vergnügungsstätten wird im weiteren Verfahren herausgenommen.</p>

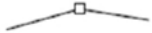
**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>Rn. 24.</p> <p>2. Die Festsetzung in Ziffer 1.5 des Bebauungsplans ist nach dem dargestellten Maßstab nicht erforderlich.</p> <p>Ziffer 1.5 des Bebauungsplanes lautet: „In den Sondergebiets- teilen 1-3 sind Vergnügungsstätten in Form von Bordellen, Tanzlokalen, Diskotheken und Spielhallen nicht zulässig.“</p> <p>Diese Regelung ist nicht erforderlich, da eine derartige Nutzung im Rahmen des festgesetzten Sondergebietes ohnehin nicht zulässig wäre. In Sondergebieten sind nur die Nutzungen zulässig, die durch den Bebauungsplan selbst festgesetzt werden. Vergnügungsstätte werden in den Festsetzungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet allerdings nicht angeführt. Eine klarstellende Festsetzung, wie in dem zuletzt genannten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, ist ebenfalls nicht erforderlich. Die angeführten Formen stellen zudem nicht allesamt Vergnügungsstätten im Sinne der BauN-VO dar. So handelt es sich bei Bordellen um Gewerbebetriebe und nicht um Vergnügungsstätten. Mithin ist die Festsetzung Ziff. 1.5 des Bebauungsplanes für die Erreichung der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich, da auch ohne diese Festsetzung die genannten Nutzungen in dem Plangebiet nicht zulässig sind.</p> <p>V. Fehlende Bestimmtheit Zuletzt ist der Bebauungsplan in mehrfacher Hinsicht nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>Ein Bebauungsplan muss als Rechtsnorm dem aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Gebot der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Entscheidend ist nur, dass hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normati-</p>	<p>V. Fehlende Bestimmtheit</p> <p>Die Einwände zur fehlenden Bestimmtheit sind zutreffend. Die Festsetzungen werden entsprechend korrigiert.</p>

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr	Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
	<p>ve Geltung beanspruchen.</p> <p>Bayerischer VGH, Urteil vom 13.06.2023 – 1 N 20.2761 –, juris Rn. 16.</p> <p>Dies ist vorliegend nicht der Fall, da die Planzeichen in der Planzeichnung nicht vollständig mit der Legende zu den Planzeichen übereinstimmen (dazu 1.) und die Pflege der Grünflächen nicht hinreichend umschrieben ist (dazu 2.).</p> <p>1. Der Bebauungsplan ist nicht hinreichend bestimmt, da sich das Zeichen für Flurstücksgrenzen, wie es in der Legende zu den Planzeichen angegeben ist, nicht in den zeichnerischen Festsetzungen wiederfindet.</p> <p>Laut der Legende zu den Planzeichen wird folgendes Symbol für die Flurstücksgrenzen verwendet:</p> <div style="text-align: center;">  <p>Flurstücksgrenzen</p> </div> <p>Diese Darstellung findet sich in den zeichnerischen Darstellungen nicht wieder. Hier befinden sich keine Linien, die mit einem Viereck verbunden sind.</p> <p>Die Flurstücksgrenzen sind somit aus der Planzeichnung nicht ersichtlich und der Bebauungsplan daher nicht hinreichend bestimmt. Es kann unter anderem nicht bestimmt werden, für welches Flurstück welche Nutzung zulässig ist.</p> <p>2. Zudem ist die textliche Festsetzung Ziff. 5.1 bezogen auf die Pflege der Grünflächen nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>Ziffer 5.1 lautet an der entscheidenden Stelle: „Diese Flächen</p>	

**Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden**

Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		<p>sind ein- bis zweimal zu mähen“.</p> <p>Es ist aus der Festsetzung nicht ersichtlich, worauf sich die Häufigkeitsangabe bezieht. Es ist nicht davon auszugehen, dass mit der Festsetzung gemeint ist, dass die Grünflächen insgesamt, im gesamten Zeitraum der Geltung des Bebauungsplanes, ein- bis zweimal zu mähen sind. Es fehlt jedoch an einem Bezugspunkt für die Häufigkeit des Mähens der Grünflächen, also ob dies ein- bis zweimal in der Woche, im Monat oder im Jahr erfolgen soll.</p> <p>VI. Ergebnis</p> <p>Der Bebauungsplan kann nach alledem nicht rechtssicher erlassen werden. Das Bebauungsplanverfahren ist daher einzustellen.</p>	<p>VI. Ergebnis</p> <p>Aufgrund der oben aufgeführten Anpassungen und Ergänzungen können die vorgetragenen Bedenken ausgeräumt werden und der Bebauungsplan rechtssicher erlassen werden.</p>

Aufgestellt: 23.10.2024

Ingenieurbüro Heller GmbH