

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN „GEE-BRÜHL, 3. ÄNDERUNG und ERWEITERUNG“

1. ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Daisendorf hat den Bebauungsplan „GEE-Brühl“ aufgestellt, um für die Einwohnerschaft der Gemeinde und die Gäste im Fremdenverkehr (überwiegend Ferienerholung in Ferienwohnungen) die Lebensmittel-Grundversorgung zu sichern. Dies war dringend geboten, da bereits im März 1990 die Fa. Spar ohne jegliche Vorankündigung den einzigen Lebensmittelmarkt der Gemeinde Daisendorf im Gemeindezentrum nach der so genannten „Wende“ geschlossen hat. Dies wurde damit begründet, dass auf der relativ kleinen Pachtfläche mit rd. 210 qm Verkaufsfläche eine konkurrenzfähige, wirtschaftliche Betriebsform aufgrund der marktspezifischen Gegebenheit nicht mehr möglich ist. In den nachfolgenden zwei Jahren nach der Geschäftsaufgabe hat die Gemeinde Daisendorf zusammen mit den Eigentümern der ehemaligen Sparmarkt-Fläche intensiv versucht, wieder einen Betreiber für den Lebensmittelmarkt zu finden. Sämtliche in der Region tätigen Lebensmittelunternehmen sowie Metzgerei- und Bäckereibetriebe wurden aktiviert, die Marktfläche im Verwaltungsraum und auch überörtlich angeboten und vom Gemeinderat durchaus erhebliche Pachtzuschüsse in Aussicht gestellt. Trotz dieser intensiven Bemühungen haben sämtliche Interessenten von einer Anpachtung Abstand genommen, da auf dieser kleinen Verkaufsfläche ein vollkommen unzureichender Ertrag zu erwarten war.

Erneute Kontakte mit den Lebensmittelunternehmen der Raumschaft erbrachten den Vorschlag, an einer zentralen Verkehrsachse eine ausreichend große Grundstücksfläche zum Neubau des Lebensmittel-Kleinverbrauchermarktes bereitzustellen. Dies wurde auch damit begründet, dass im Nahbereich des Verwaltungsverbandes Meersburg das Nahrungsmittelangebot deutlich unterdurchschnittlich war und ein erheblicher Kaufkraftabfluss aus dem Verbandsbereich bereits in einem GMA-Gutachten im Auftrag der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen festgestellt wurde.

Aufgrund dieser Sachlage hat der Gemeinderat nach intensiver Prüfung alternativer Standorte im April 1992 beschlossen, eine gewerbliche Baufläche an der K 7783 in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen. In diesem Verfahren wurden die Fachbehörden und auch die Gemeinden des Verwaltungsverbandes Meersburg, die Stadt Meersburg, die Gemeinden Uhldingen-Mühlhofen, Hagnau und Stetten angehört. Die Verbandsgemeinden haben wie auch die Verbandsversammlung im März 1994 der Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes zugestimmt. Dadurch erfolgte eindeutig eine bedeutende Steuerung der Einzelhandelsentwicklung für den Verflechtungsbereich des Verwaltungsverbandes Meersburg, wie dies auch im neuen Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums ausdrücklich als Grundanforderung zur Genehmigungsfähigkeit des

Flächennutzungsplanes verlangt wird. Entsprechend soll eine ausgewogene Versorgung gewährleistet, aber auch Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, die Investoren und Grundstückseigentümer geschaffen werden.

Innerhalb von zwei öffentlichen Auslegungen des Fortschreibungsentwurfes haben auch die Fachbehörden nach intensiver Prüfung und Änderung des Entwurfes der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zugestimmt. Im Rahmen der damit zusammenhängenden Abgrenzung der regionalen Freihaltefläche hat auf einen Befreiungsantrag das Wirtschaftsministerium im Oktober 1993 „eine Ansiedlung des Einzelhandelsgeschäftes in Anlehnung an die Bebauung am Oberrieder Weg für noch vereinbar mit den Zielen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben gehalten“. Dementsprechend wurde der Bebauungsplan „GEE-Brühl“ aufgestellt und bis 26.10.1995 zur Rechtskraft geführt.

Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Betreiber eines in der geplanten Größe zu erstellenden Lebensmittelmarktes gesucht und dabei nach Verhandlungen mit mehreren Fachfirmen die Erkenntnis gewonnen, dass die vorgegebene Gesamtfläche mit 800 qm zu knapp bemessen war, um einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter wirtschaftlich lebensfähig betreiben zu können. Das schon damals veränderte Kundenverhalten erforderte zusätzlich zur Verkaufsfläche von 600 – 700 qm noch Nebenflächen für Vorlager, Hauptlager, Leergutlager, Vorbereitungsräume für Feinkost und Fleisch, jeweils mit Nebenräumen (Vorraum, Kühlraum, Büro, WC) sowie die Thekenbereiche für Feinkost und Fleisch/Wurst und Backwaren/Käse.

Dementsprechend führte die Gemeinde Daisendorf die 1. Änderung des Bebauungsplanes „GEE-Brühl“ in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis und dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben bis zum 30.11.1995 zur Rechtskraft.

Auf der Basis des geänderten Bebauungsplanes erstellte der Eigentümer des landwirtschaftlichen Grundstückes den vorhandenen Kleinverbrauchermarkt und verpachtete diesen an die Fa. Coop Ulm, die am 01.08.1996 den „Depot-Verbrauchermarkt“ als Lebensmittelvollsortimenter eröffnete und bis Ende 1999 eigenverantwortlich geführt hat. Zum Ende 1999 musste die Fa. Coop Ulm den wiederum deutlich veränderten Ansprüchen des Lebensmittelmarktes Rechnung tragen und als zu kleine Betreibergenossenschaft über eine Verschmelzung mit Coop Schleswig-Holstein das Marktkonzept deutlich korrigieren, um mittelfristig auch den Standort Daisendorf wirtschaftlich halten zu können. Dadurch war eine Umstrukturierung des Marktkonzeptes und auch eine veränderte Raumaufteilung zwingend erforderlich:

Betrieb als „Depot-Kleinverbrauchermarkt“ bis 02/2000

- Fläche Kleinverbrauchermarkt	551 qm
- integrierter Getränkemarkt	83 qm
<hr/>	
Verkaufsfläche	634 qm

In der Verkaufsfläche nicht enthalten waren

- Getränkeleergutlager	46 qm
- Lager Molkereiprodukte	51 qm

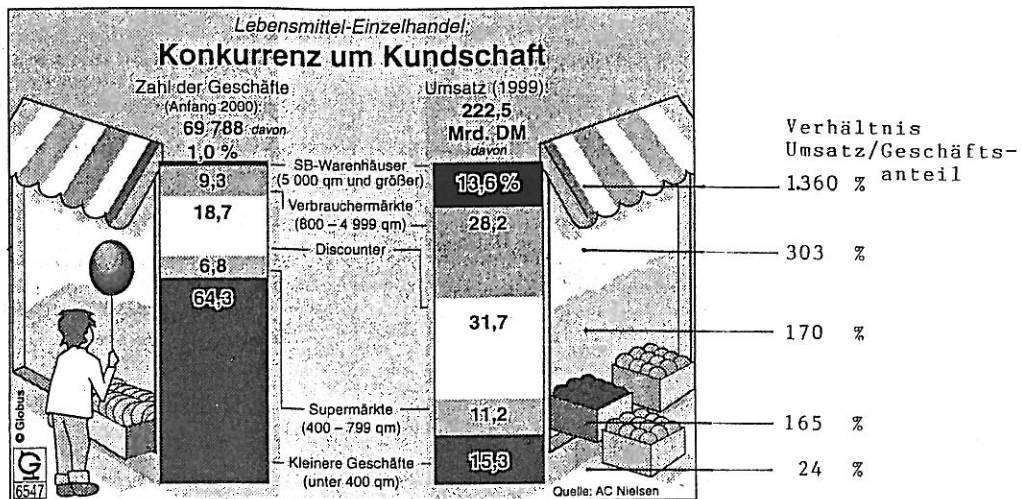
Derzeitiger Betrieb als „Sky-Verbrauchermarkt“ ab 03/2000

- Verbrauchermarkt nach Integration der vormals abgetrennten Flächen des Getränkeleergutlagers und des Lagers für Molkereiprodukte und bei teilweiser Inanspruchnahme des Kassenvorbereiches für den integrierten selbständigen Bäcker mit Steh-Café rd. 740 qm

Seit Inbetriebnahme des Verbrauchermarktes in Daisendorf finden erhebliche Strukturveränderungen auf dem Lebensmittelmarkt in der EU, in Deutschland, in Baden-Württemberg und auch bis in die kleinsten Kommunen im Ländlichen Raum statt. Offensichtlich erfolgt eine fortwährende Anpassung des Handels an

- das veränderte Kundenverhalten
- die unerbittlichen wirtschaftlichen Veränderungen im Handel mit einer ständigen Reduzierung der Betriebsergebnisse (im Vergleich innerhalb der EU in Deutschland besonders deutlich ausgeprägt durch überdurchschnittlich hohe Nebenkosten).

Dies hat zur Folge, dass der Lebensmittelhandel alle Möglichkeiten ausschöpfen muss, um wirtschaftlich existieren zu können. Insgesamt ist ein deutlicher Umsatzanstieg auf der größeren Fläche zu erkennen (siehe nachfolgendes Schaubild aus dem Staatsanzeiger vom 30. Dezember 2000).



Viele Kleine mit wenig Umsatz

Im deutschen Lebensmittelhandel herrscht ein scharfer Wettbewerb. Ausgelöst durch Wal-Mart, den weltgrößten Lebensmittel-Einzelhandels-Konzern, liefern sich die Händler in Deutschland einen heftigen Kampf um Marktanteile. Mehr Service, niedrigere Preise, im Notfall auch bei Verzicht auf Markenartikel – so lauten die Formeln bei der Konkurrenz um Kunden. Vor allem kleinere Geschäfte halten dem Wettbewerbsdruck aber nicht stand. Heute gibt es nach Berechnungen der AC Nielsen noch rund 45 000 Geschäfte mit einer Fläche unter 400 Quadratmetern. Gemessen an der Zahl aller Lebensmittelgeschäfte entspricht dies einem Anteil von 64,3 Prozent. Vom Umsatzkuchen erhalten sie jedoch nur ein kleines Stück (15,3 Prozent). Ganz anders die Großen im Lebensmittel-Einzelhandel. So stellen die SB-Warenhäuser gerade einmal ein Prozent der Geschäfte, können aber 13,6 Prozent des gesamten Umsatzes für sich verbuchen.

Giobus

Auch im Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums vom 21.02.2001 wird ausdrücklich festgestellt:

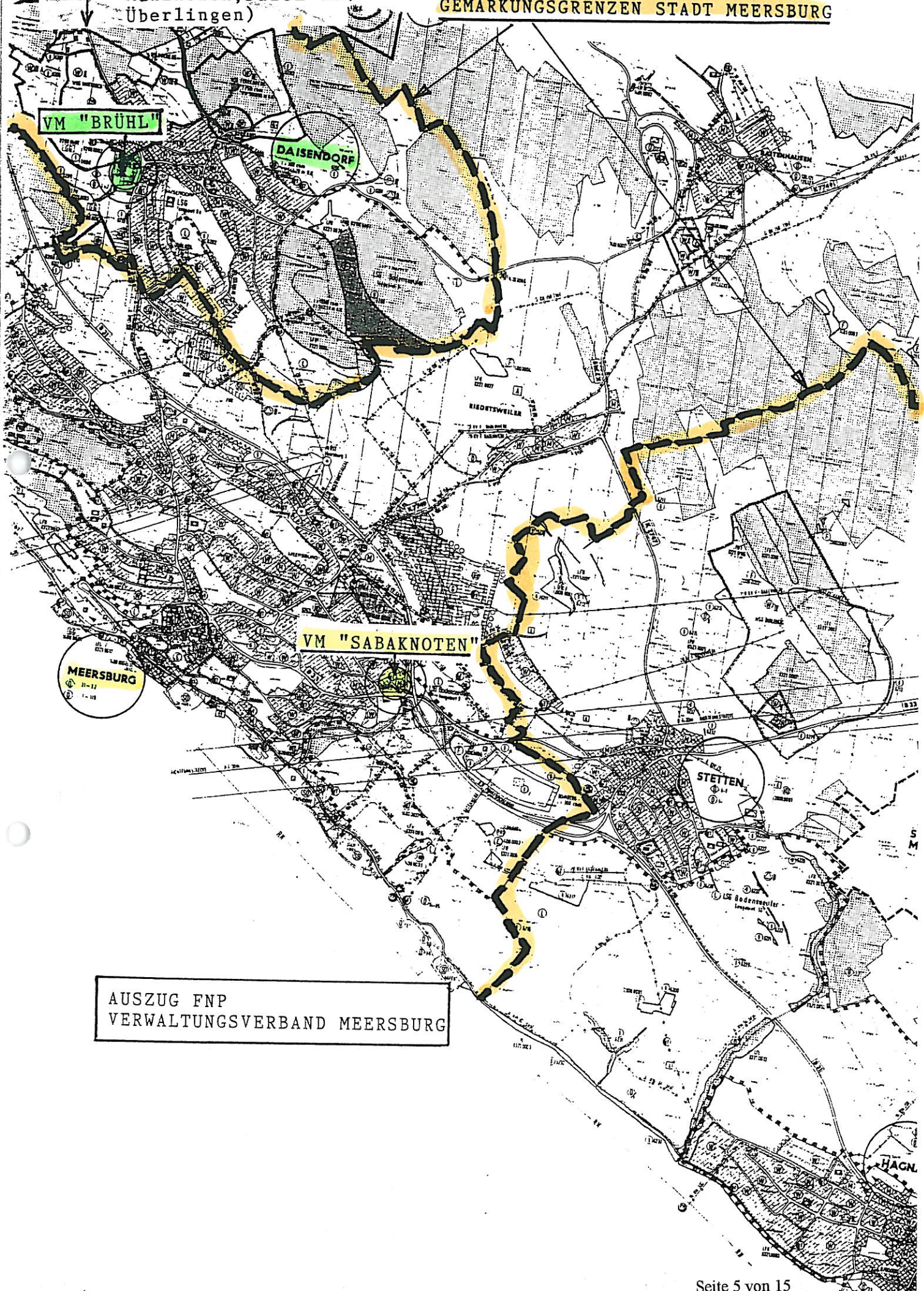
„Der dynamische Strukturwandel im Handel ist insbesondere ausgeprägt durch

- langfristig sinkende Anteile des Einzelhandels am privaten Verbrauch,
- fortschreitende Konzentration in allen Branchen bei gleichzeitiger zunehmender Internationalisierung des Handels,
- nachhaltige Verschiebungen zwischen den Handelsstandorten: weiteres Wachstum der Verkaufsflächen, einhergehend mit einer anhaltenden Erhöhung des Verkaufsflächenanteils der peripheren Standorte zulasten zentraler Lagen,
- anhaltendes Wachstum bei Fachmärkten und Einkaufszentren, kontinuierlich sinkende Marktanteile kleiner und mittlerer Fachgeschäfte sowie Marktanteilsverluste städtischer Warenhäuser,
- zunehmende Bedeutung neuer Vertriebsformen wie z. B. Elektronik-Commerce.“

Die entsprechenden Auswirkungen sind auch bis in den Ländlichen Raum deutlich zu spüren. Zwangsläufig können die Kundenwünsche nach einem preisgünstigen möglichst umfassenden Lebensmittelsortiment nur auf größerer, servicefreundlicher Fläche ermöglicht werden. Dazu ist der Einsatz moderner Betriebssysteme zur Reduzierung der Personalkosten unverzichtbar.

Die Grundlagen zum Erhalt der Nahversorgung mit Lebensmitteln auch im Ländlichen Raum können nur durch eine großzügige Anwendung der Gestaltungsräume in der Bau-nutzungsverordnung und im Einzelhandelserlass verbessert bzw. gesichert werden. Unabdingbar ist dabei die Einbeziehung des Ländlichen Raumes in die tatsächlich stattfindende Strukturveränderung im Lebensmittelhandel. Die bisherige Bindung an die Zentren-Kategorien ist dabei nicht mehr ausreichend bzw. zeitgemäß, da auf der Basis der bisherigen gesetzlichen Grundlagen für die Zukunft eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur unter Einbeziehung des Ländlichen Raumes nicht mehr möglich sein wird! Auf die Bestimmungen des Baugesetzbuches zur Erhaltung der mittelständischen Struktur der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung wird hierzu ausdrücklich verwiesen. Auch die bis in die kleinste Kommune zurzeit in der Diskussion befindliche Lokale Agenda lässt realistische Leitziele für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nur dann zu, wenn die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen auch der tatsächlichen Entwicklung angepasst werden.

Um auch in Zukunft im überaus harten Konkurrenzkampf die Existenz unseres bestehenden Verbrauchermarktes sichern und für die Einwohner und Gäste der Gemeinde Daisendorf sowie des angrenzenden Nahbereiches der Stadt Meersburg die Lebensmittelversorgung gewährleisten zu können, ist eine Erweiterung des Lebensmittelverbrauchermarktes zwingend erforderlich. Dabei ist besonders zu beachten, dass die planungsrechtliche Situation in Daisendorf nicht für sich isoliert betrachtet werden kann sondern durchaus die Tatsache nachvollziehbar ist, dass Daisendorf mit der Gemeinde Stetten und der Stadt Meersburg mit den Ortsteilen Riedetsweiler, Baitenhausen und Schiggendorf in einem eng verzahnten Verflechtungsraum liegt (siehe nachfolgender Lageplan).



AUSZUG FNP
VERWALTUNGSVERBAND MEERSBURG

Daten	Meersburg	Hagnau	Stetten	Daisendorf	gesamt
Einwohner HWS	5.263	1.390	999	1.373	9.025
Einwohner NWS	496	246	43	102	887
Gästebetten	2.580	1.565	160	360	4.665
Ferienwohnungen	250	208	26	50	534
Übernachtungen pro Jahr	260.917	163.820	16.000	36.000	476.737

Der Verflechtungsraum Daisendorf - Meersburg - Stetten basiert auf historischer Grundlage, insbesondere in der Zugehörigkeit über viele Jahrhunderte zum bereits im Mittelalter in dieser Raumschaft dominierenden Hochstift Konstanz. Weitere intensive Verflechtungen bestehen u. a. in den Bereichen Kirche (seit 1684), in den Schulen, in den Vereinen, im kommunalen Grundeigentum, im Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbereich, im Verwaltungsverband Meersburg (inkl. der Gemeinden Hagnau und Uhldingen-Mühlhofen). Wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich, ist die kleine Gemeinde Daisendorf mit Ihrer sehr geringen Gemarkungsfläche von 244 ha weitgehend in die deutlich größere Gemarkungsfläche der Stadt Meersburg eingebettet und im Bereich Wahrenberg und Kurallee direkt mit bebauten Gebieten der Stadt Meersburg zusammengewachsen. Auch der Hauptwohnbereich der Stadt Meersburg, Schützenrain und Lichtenwiese, liegt in nächster Nähe zur Gemeinde Daisendorf und zum vorhandenen Lebensmittelmarkt in einer Entfernung von 0,9 km, und ist durch einen teilweise ausgebauten Feldweg mit einer Überführung über die B 31 neu direkt verbunden.

Die eng gewachsenen Verflechtungen bedingen eine Gesamtbeurteilung und lassen eine an den Gemarkungsgrenzen abgegrenzte isolierte Betrachtung nicht zu!

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Verbrauchermarktes um ca. 240 qm ist keine Sortimentserweiterung vorgesehen sondern die notwendige Sicherung des vorhandenen Standortes durch die Anpassung des Lebensmittelwareangebot an die aktuellen veränderten Marktbedingungen bzw. durch eine großzügigere Vorhaltung des vom Verbraucher geforderten Lebensmittelvollsortimentes. Dabei darf das Verbraucher-einzugsgebiet nicht auf die Gemeinde Daisendorf beschränkt betrachtet werden sondern ist der Tatsache Rechnung zu tragen, dass der vorhandene Verbrauchermarkt als Lebensmittelvollsortimenter eine wichtige Versorgungsfunktion innerhalb des Verwaltungsverbandes Meersburg inkl. der Ortsteile Riedetsweiler, Baitenhausen und Schiggendorf, der Gemeinde Hagnau, der Gemeinde Stetten und der Gemeinde Daisendorf erfüllt. Die anteilige Kaufkraftfassung berührt die im Schaubild genannten Einwohner mit Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz sowie die Feriengäste.

Aufgrund dieser dargestellten Situation ist zur Sicherstellung des Lebensmittelangebotes dieses Einzugsbereiches eine ausreichende Verkaufsfläche des Vollsortimenters neben den erheblichen Vorbereitungs- und Lagerflächen zur Unterbringung von ca. 16.000 Verkaufsprodukten existenziell wichtig. Ein mit Scanner-Kassen kombiniertes Verkaufsregal-Warensystem in Verbindung mit den Flächen für die Frischeabteilungen des Lebensmittelvollsortimenters erfordern zukünftig die geplante erweiterte Verkaufsfläche. Die Vielfältigkeit und die hohe Anzahl der verschiedenen Verkaufsprodukte und der Frischeangebote sowie die notwendigen zusätzlichen Nutzflächen benötigen gegenüber den Discount-Angeboten in Märkten mit 1.500 bis max. 2.000 Verkaufsprodukten zwangsläufig eine wesentlich höhere Gesamtfläche.

In Fortführung des bisherigen Betriebs des vorhandenen Verbrauchermarktes wird in der Bebauungsplanänderung die Nutzung des vorhandenen Baufensters inkl. der Erweiterung für den Verbrauchermarkt auf den Einzelhandel mit Lebensmitteln und einem Non-Food-Anteil von max. 10 % beschränkt, wie dies bisher bereits der Fall ist. Dementsprechend erfolgt in der Vergrößerung des Verbrauchermarktes keine Sortimentserweiterung sondern lediglich die Bereitstellung der zusätzlichen Fläche zur Erhöhung der Sortimentstiefe, auch um neue Warenangebote innerhalb der Palette der vorhandenen Produkte kurzfristig prä-

sentieren zu können. Neben dem üblichen Trockenwarenangebot des Vollsortimenters im Lebensmittelbereich wird wie bisher ein abgetrennter Fleisch-/Wurstverkaufsbereich inkl. warmer Vespertheke, ein separater Bereich für Feinkost und Käse, die Bereitstellung von Getränken aller Art und ein separater Back- und Konditorwarenverkauf im Eingangsbereich kombiniert mit einem Steh-Café angeboten. Durch dieses Gesamtangebot wird die Nahversorgung der Einwohner und Gäste der Gemeinde Daisendorf und des angrenzenden Nahbereiches der Stadt Meersburg sowie auch des Verflechtungsraumes innerhalb der üblichen Kaufkraftbindungsanteile gewährleistet. Das Steh-Café im Eingangsbereich bietet zusätzlich eine wichtige dörfliche Kommunikationsmöglichkeit für die Bürgerschaft und die Gäste.

Bei dem dargestellten Verkaufsangebot handelt es sich nicht um ein spezielles zentrenrelevantes Element sondern um ein überwiegend nahversorgungsrelevantes Sortiment, das auch in erheblichem Umfang mit dem Pkw transportiert werden muss (Getränkekisten usw.). Dieses nahversorgungsrelevante Sortiment deckt vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln ab.

2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE DAISENDORF

Die Gemeinde Daisendorf hat im Rahmen des Verwaltungsverbandes Meersburg eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und dabei gewerbliche Nutzflächen analog des Bebauungsplanes „GEe-Brühl“ aufgenommen. Das Genehmigungsverfahren dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist abgeschlossen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde am 18.12.1997 rechtswirksam. Innerhalb dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgte die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe-Brühl“ mit ausdrücklicher Zustimmung der Verbandsgemeinden Stadt Meersburg, Hagnau, Stetten, Daisendorf und Uhldingen-Mühlhofen im Sinne einer gesteuerten Einzelhandelsentwicklung. Der Zweck dieser Festsetzung war ausdrücklich die Sicherung der Lebensmittelversorgung des Nahbereiches und des Verflechtungsraumes. Im Rahmen dieses Fortschreibungsverfahrens zum Flächennutzungsplan waren sämtliche Träger öffentlicher Belange im Verfahren eingebunden.

Der Bebauungsplan „GEe-Brühl“ ist auch in der 3. Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten, da nur eine geringfügige Überschreitung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt und die Nutzungsart beibehalten bleibt.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Anregung der Gemeinde Daisendorf die jeweils bis zu den Gemarkungsgrenzen der Stadt Meersburg und der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen seit August 1995 rechtskräftig in das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ integriert sind. Somit sind 42 % der Gemarkungsflächen der Gemeinde durch Landschaftsschutzgebiete belegt. Insgesamt liegt die Gemeinde Daisendorf weit über den Richtwerten des Umweltprogramms für den Bodenseeraum des Landes Baden-Württemberg.

Hinsichtlich der kleinflächigen Überschreitung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Bodenseeufer“ durch die Bebauungsplanerweiterung mit ca. 595 qm hat das Landratsamt Bodenseekreis, Umweltschutzamt, mit Schreiben vom 03.05.2001 Befreiung erteilt. Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben stellt bei der frühzeitigen Beteiligung (Behördenbesprechung) fest, dass die Erweiterung des Bebauungsplanes die Grundzüge

des regionalen Grünzuges „zusammenhängende Landschaft des Bodenseeufer“ nicht tangiert. Nachdem das Landratsamt Bodenseekreis die Befreiung vom Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“, das ein Bestandteil des Grünzuges sei, in Aussicht gestellt habe, könne der Regionalverband der marginalen Änderung des Grünzuges zustimmen.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG (Abwägung des Gemeinderates)

3.1 Nutzung

Die Nutzung im Plangebiet ist, wie schon im ursprünglichen Plan, als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Dies ist möglich, da durch die Bebauungsplanänderung und die dadurch bereitgestellte Erweiterungsfläche für den Einzelhandelsbetrieb aufgrund der nachfolgend genannten Umstände nach wie vor kein Sondergebietszwang vorliegt. Auch bei einer Markterweiterung sind keine wesentlichen in § 11, Abs. 3, Satz 2 näher bezeichneten Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten. **Die geplante Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes verursacht keine wesentlichen**

- **schädlichen Umwelteinwirkungen**, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Auch Belästigungen, die durch einen übermäßig hohen Kfz-Verkehr auf dafür nicht geeignete Straßen verursachen würden, sind nicht zu erwarten, da der Markt an einer überörtlichen Verkehrsachse, der K 7783 bereits im Bestand angesiedelt ist und diese Verkehrsachse ohnehin schon seit vielen Jahren als Hauptzubringer für Einkaufsfahrten für die Einwohner der Gemeinde Daisendorf, der Stadt Meersburg und der Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen dient. Wie auch schon in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan „GEe-Brühl“ dargestellt, entfallen durch die Positionierung dieses Marktes an der K 7783 bisher wesentlich weitere Einkaufsfahrten in die umgebenden Orte und in das Hinterland und werden dadurch schädliche Umwelteinwirkungen reduziert.
- **Auswirkungen auf den Verkehr**, und zwar sowohl auf den fließenden wie auch auf den ruhenden Verkehr, z. B. dadurch, dass bestimmte Verkehrswege oder Parkplätze überlastet und damit gemeindliche Folgeinvestitionen notwendig werden (Ausbau und Verbreiterung von Straßen und Parkplätzen, Sicherung von Zufahrten usw.). Die Verkehrsfrequenz auf der K 7783 liegt lediglich im mittleren Bereich mit 3.000 bis 4.000 Fahrzeugen pro Tag. Eine Verbreiterung dieser Kreisstraße wird durch den erweiterten Verbrauchermarkt keinesfalls erforderlich werden. Ein kombinierter Geh- und Radweg entlang dieser Kreisstraße wurde bereits 1986 angelegt. Hierzu wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Daisendorf in den zurückliegenden vier Jahren in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis und der Straßenbauverwaltung bereits an den Ortseingängen der K 7783 verkehrsberuhigende Mittelinseln mit Fußgängerüberquerungshilfen eingebaut hat, wie auch im unmittelbaren Zugangsbereich vom Ortskern zum Verbrauchermarkt. Dadurch ist eine nachweisbare deutliche Verkehrsberuhigung auch im Bereich der K 7783 eingetreten.

- **Auswirkungen auf die Versorgung** im Einzugsbereich des Verbrauchermarktes, in dem z. B. dem wohnbereichsnahen Einzelhandel die wirtschaftliche Existenzgrundlage entzogen wird und damit die nichtmotorisierten Verbraucher keine ausreichenden Versorgungsmöglichkeiten mehr vorfinden. Hier ist zu beachten, wie schon bisher in der Begründung dargelegt, dass die Gemeinde Daisendorf vor dem Neubau des Verbrauchermarktes bereits seit über fünf Jahren über keine Lebensmittelmarkt-Fläche mehr verfügt hat. Der vorhandene Verbrauchermarkt ist für die Gemeinde Daisendorf und auch den unmittelbar angrenzenden Nahbereich der Stadt Meersburg der einzige vorhandene Lebensmittelmarkt. Zusätzlich zum Verbrauchermarkt haben sich in Daisendorf in den letzten vier Jahren eine separate Backwarenverkaufsstelle mit Steh-Café, ein Pizza-Service mit Postagentur, ein Schlecker-Drogeriemarkt, ein TV-Fachgeschäft, ein Elektrobetrieb und ein Friseurgeschäft etabliert und werden durch den vorhandenen Verbrauchermarkt und auch die geplante Erweiterung nicht beeinträchtigt.

In dem zum Bebauungsplanentwurf „Saba-Knoten“ der Stadt Meersburg zitierten GMA-Gutachten wird ausdrücklich festgestellt, „in Daisendorf wird die Nahversorgung durch einen größeren Supermarkt mit ca. 800 qm gesichert. Weitere kleinflächige Angebotsformen sind nicht vorhanden. Eine Gefährdung dieses leistungsfähigen Anbieters ist durch das Vorhaben in Meersburg nicht zu erwarten.“

Analog zu dieser Feststellung kann im Umkehrschluss ebenso davon ausgegangen werden, dass der Verbrauchermarkt in Daisendorf auch den zukünftigen Lebensmittelmarkt am Saba-Knoten nicht gefährdet, zumal das GMA-Gutachten innerhalb des „Saba-Knoten“ von einem Vollsortimenter-Verbrauchermarkt und einem zusätzlichen Discountermarkt ausgegangen ist.

Auch eine ernstliche Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung durch zu erwartende Wettbewerbsverschärfungen durch die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes sind nicht zu befürchten. Im Gutachten der GMA wird bestätigt: „Weder eine vielseitige noch eine wohnortnahe Versorgung wird bedroht.“

Auch die Funktion der Stadt Meersburg als Kleinzentrum und Mittelpunkt des kulturellen und sozialen Lebens wird durch die Bebauungsplanänderung und die analoge Markterweiterung bzw. die entsprechende Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes nicht eingeschränkt.

Weiter wird im GMA-Gutachten zitiert: „Der geplante Lebensmittelmarkt ist mit einer Grundfläche von 1.500 qm möglich. Diese Betriebsgröße ist notwendig, um den steigenden Mindestanforderungen bei Neuansiedlungen hinsichtlich der Verkaufsflächen-größe Rechnung zu tragen. Die Verkaufsflächen-größe ist ein wesentliches Merkmal beim sich vollziehenden Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel. Hierzu wird auf das Gutachten der GMA, Ludwigsburg, vom Dezember 1999 verwiesen.“

Diese gestiegenen Mindestanforderungen gelten ebenso für den Verbrauchermarkt in Daisendorf!

Die Gemeinde Daisendorf geht dabei nach wie vor davon aus, dass die gemeindlichen Belange im Wege der Abwägung nur dann zurückgestellt werden dürfen, wenn und soweit die der Gemeinde im Vergleich zu anderen Gemeinden auferlegte Sonderbelastung durch überörtliche Interessen von höherem Gewicht gefordert wird und noch substantieller Raum für eine konkretisierte Bauleitplanung verbleibt (BVerwG, Urteil vom 20.08.1992). Sollte die den spezifischen Marktgegebenheiten angepasste Erweiterung des Verbrauchermarktes durch überörtliche Interessen von höherem Gewicht

verweigert werden, ist mittelfristig durchaus realistisch mit einer Schließung des Verbrauchermarktes in Daisendorf zu rechnen, sobald die wirtschaftliche Situation für den Betreiber unzumutbar wird. Dadurch würde die Nahversorgung für die Gemeinde Daisendorf und die angrenzenden Nahbereichsgebiete der Stadt Meersburg unzulässigerweise auf null reduziert. Dies würde im krassen Gegensatz zu Plansatz 1.5.32 LEP stehen. Dieser Plansatz stellt klar, dass die Ziele zur Entwicklung der Zentralen Orte dem Ausbau örtlich tragfähiger Einrichtungen nicht entgegenstehen sollen (vgl. Begründung zum LEP Seite 95). So ist es z. B. nicht die Aufgabe eines höherrangigen Zentralen Ortes, die Versorgungsaufgaben nachrangiger Orte für die Grundversorgung bzw. den täglichen oder kurzfristigen Bedarf, z. B. Lebensmittel, ihrer Bewohner zu übernehmen. Die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dient gleichzeitig der Erhaltung einer dezentralen Siedlungsstruktur. Außerdem vermindert sie die Zunahme der Verkehrsspannung. Dieser Auszug des Plansatzes des Landesentwicklungsplanes ist auch in Nr. 3.2 des Einzelhandelserlasses des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg als ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung enthalten, das bei der Bauleitplanung zu beachten ist.

Weiterhin ist zu beachten, dass auch der erweiterte Verbrauchermarkt den Verflechtungsbereich des Verwaltungsverbandes Meersburg nicht überschreitet. Der derzeitige und zukünftige Standort des Verbrauchermarktes ist als integrierter Standort des Verflechtungsbereiches des Verwaltungsverbandes Meersburg und damit auch des Zentralen Ortes zu betrachten. Auch die weiteren Forderungen des Planansatzes 2.5.2 des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben hinsichtlich ausreichender Parkmöglichkeiten und einer guten Anbindung an das ÖPNV-Netz sind erfüllt.

- **Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, in dem durch die Ansiedlung an nichtintegrierten Standorten das städtische Zentrengefüge geschwächt wird. Dies trifft nicht zu, da in den Nachbargemeinden keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden oder in der Planung sind.
- **Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild**, z. B. durch eine Ansiedlung im Naherholungsbereich einer Stadt. Dies trifft für den Verbrauchermarkt in Daisendorf nicht zu. Die bauliche Erweiterung tritt aus der Sicht der Meersburger Straße kaum in Erscheinung. Eine sehr intensive Eingrünung vor Inbetriebnahme der Erweiterung wird von der Gemeinde Daisendorf organisiert und garantiert. Ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag wurde zwischen der Gemeinde Daisendorf und dem betroffenen Grundstückseigentümer bereits geschlossen.
- **Auswirkungen auf den Naturhaushalt**, z. B. auf das Wasser durch die Versiegelung größerer Bodenflächen. Dies ist auch durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes nicht zu erwarten, da eine vorbildliche Regenwasserbewirtschaftung für das gesamte Dach- und Oberflächenwasser über eine Retentionsmulde zum benachbarten Vorfluter vorhanden ist und auch die geplante Erweiterung in dieses System integriert werden kann. Auch die zusätzlichen Parkplätze werden offen, wasserdurchlässig gestaltet.

Wie im Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums vom 21.02.2001 ausgeführt, gelten großflächige Einzelhandelsbetriebe dann als Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirkli-

chung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können.

Da durch den vorhandenen Verbrauchermarkt und auch durch die geplante Erweiterung keine oder nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorhanden oder zu befürchten sind, handelt es sich weder beim vorhandenen Verbrauchermarkt noch beim erweiterten Verbrauchermarkt um ein „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, das ein Raumordnungsverfahren nach den Bestimmungen des Landesentwicklungsplanes erfordern würde! Außerdem ist festzustellen, dass nach 3.2.1.2 des Einzelhandelserlasses abweichend von der Regel auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht kommen, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln begründet ist – wie dies in Daisendorf belegbar und nachvollziehbar erforderlich ist.

§ 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO legt fest, dass Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 auch bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits mit Urteil vom 03.02.1984 diesbezüglich festgestellt: „Typische, von der Regel abweichende Situationen im städtebaulichen Bereich sieht das BVerwG in der Unterversorgung der Umgebung des Betriebes oder darin, dass zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten nicht geplant sind oder der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage errichtet werden soll. Bei diesen typischen Situationen kann die widerleglich-rechtliche Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht greifen.“ Desweiteren wird festgestellt: „Wirkt sich ein Handelsbetrieb nach Nr. 2 oder 3 nicht wesentlich auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus, richtet sich seine Zulässigkeit nach den jeweils für das Gebiet geltenden Regelungen.“

Auf die spezielle Situation der ländlichen Gemeinde Daisendorf und den Bebauungsplan „GEe-Brühl“ bezogen, ist festzustellen, dass schon bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes, wie auch bei der jetzt beantragten Erweiterung, eine von der Regel abweichende Situation im städtebaulichen Bereich in der Unterversorgung der Umgebung des vorhandenen Betriebes vorhanden war und ist. Zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten sind in Daisendorf und auch in der Verbandsgemeinde Stadt Meersburg nicht geplant. Der Verbrauchermarkt Daisendorf liegt in diesem Bebauungsplangebiet in allgemein gut erreichbarer Lage an der Verkehrsachse Uhdlingen/Mühlhofen – Daisendorf – Meersburg, dicht an der Gemarkungsgrenze zu Meersburg.

Da der Verbrauchermarkt in Daisendorf im Bestand und auch nach der Erweiterung sich nicht wesentlich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 auswirkt, richtet sich seine Zulässigkeit nach der für dieses Gebiet geltenden Regelung unter Beibehaltung der Nutzungsart als eingeschränktes Gewerbegebiet!

Im Zusammenhang mit dem zitierten Urteil des BverwG vom 03.02.1984 ist auch festzustellen, dass eine Unzulässigkeit des Verbrauchermarktes nach § 15 BauNVO nicht gegeben ist, da durch den Verbrauchermarkt weder Belästigungen noch Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung un-

zumutbar sind. Der bereits bestehende Betrieb beweist seit Eröffnung im August 1996 die Tatsache, dass derartige Belästigungen oder Störungen nicht vorliegen und auch durch eine Erweiterung nicht zu erwarten sind, da durch die geplante Erweiterung keine erheblichen Veränderungen verursacht werden. Eine Bauvoranfrage zur geplanten Markterweiterung hat innerhalb der Angrenzeranhörung keinerlei Einwendungen erbracht. Auch die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Bebauungsplanänderung zeigte keinerlei vorhandenen oder befürchteten Belästigungen oder Störungen auf.

Die geplante Bebauungsplanerweiterung lässt für den Verbrauchermarkt eine Geschossfläche mit mehr als 1.200 qm zu. Diesbezüglich wird gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht:

- Wie schon ausführlich begründet, sind keine oder nur unwesentliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 vorhanden oder zu befürchten.
- Die Gliederung und Größe der Gemeinde Daisendorf im Verflechtungsbereich mit der Verbandsgemeinde Stadt Meersburg ist in der besonderen, atypischen Art bereits bei 1. ERFORDERNISSE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG detailliert dargestellt.
- Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist hinsichtlich der besonders atypischen Situation der Gemeinde Daisendorf ebenfalls in den bisherigen Ausführungen der Begründung umfassend dargelegt.
- Das eingeschränkte Warenangebot des Verbrauchermarktes als Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb ist unter Berücksichtigung der veränderten Lebensmittelmarktstrukturen im Detail offengelegt und als Festsetzung begrenzt.

Insgesamt ist die Abschätzung möglicher Auswirkungen auf die bisherigen Erfahrungen des Betriebes des vorhandenen Verbrauchermarktes und auf das konkrete GMA-Gutachten zum Bebauungsplan „Saba-Knoten“ der Verbandsgemeinde Stadt Meersburg gestützt. Die atypische Fallgestaltung wird dabei keineswegs losgelöst von der Größenordnung des Vorhabens beurteilt sondern die Notwendigkeit der veränderten Marktstrukturen besonders berücksichtigt. Bei der Genehmigung der Erweiterung des Verbrauchermarktes bleibt es der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis unbenommen, das Warensortiment zusätzlich in der Baugenehmigung festzuschreiben.

Aufgrund der vorgetragenen Sachlage ist davon auszugehen, dass es sich bei der Bebauungsplanerweiterung und der entsprechenden Erweiterung des Verbrauchermarktes um eine atypische Fallgestaltung entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 4 handelt!

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auch keine Auswirkungen vorliegen, die geeignet sind, im Hinblick auf die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange oder im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein zusätzliches Bedürfnis nach Planung auszulösen.

3.2 Gestaltung der Bebauung

Auf den Textteil und die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird verwiesen. Die Detailgestaltung ist durch den vorhandenen Lebensmittel-Verbrauchermarkt bereits konkret sichtbar. Der Erweiterungsanbau soll bei Beibehaltung der vorhandenen Wandhö-

he ein deutlich angewalmtes Satteldach als Wiederkehr zum vorhandenen Hauptdach erhalten. Dabei werden alle Forderungen des Bebauungsplanes erfüllt. Die zulässige Höhen- gestaltung bleibt wie bisher deutlich unterschritten. Die Bauform mit Ziegeldach, Putzfas- saden und Holzverschalungen wird detailliert übernommen.

3.3 Landschaftliche Einbindung

Auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird verwiesen. Die neuzugestal- tende Abgrenzung zur nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird unter Berücksichtigung der Pflanzgebote intensiv eingegrünt. Der Grundstückseigentümer ver- pflichtet sich durch öffentlich-rechtlichen Vertrag, die dabei zu pflanzenden landschaftsty- pischen Sträucher und Obsthochstämme dauerhaft zu unterhalten.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gem. § 8 a Naturschutzgesetz

1. Zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die Bebauungsplanerweiterung	
- Anteil bisheriger Streuobstwiese auf Grundstück Flst.Nrn. 191 und 191/4	240 qm
- Anteil bisheriger Ackerfläche auf Grundstück Flst.Nrn. 192/1	600 qm
<hr/>	
gesamte in Anspruch genommene Fläche	840 qm

2. Ausgleichs- und Extensivierungsfläche auf Grundstück Flst.Nr. 192/1	2.250 qm
---	----------

Grünordnerische Veränderungen auf dieser Ausgleichs- und Extensivierungsfläche

- Neupflanzung von ca. 14 Obsthochstämmen
- Umwandlung der Ackerfläche in eine Streuobstwiese

Differenz zwischen 1. und 2.

- Überschuss an Ausgleichs-/Extensivierungsfläche	1.410 qm
- Überschuss an Bäumen	14 Stück

4. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Erweiterung des Verbrauchermarktes wird eine private bodenordnende Maßnahme unter den beteiligten Grundstückseigentümern durchgeführt.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 Verkehrserschließung

Die öffentliche Verkehrserschließung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Die private interne Erschließung wird durch die Zufahrt zu den zusätzlichen Stellplätzen auf der Nordseite des Verbrauchermarktes erweitert. Die dort geplanten zusätzlichen Stellplätze werden in offener Bauweise wasserdurchlässig gestaltet.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Zur Ableitung der Oberflächenwässer in den benachbarten Vorfluter ist bereits seit 1996 auf der Basis eines genehmigten Wasserrechtsantrages eine separate Ableitung über eine Retentionsmulde zum Vorfluter vorhanden.

5.3 Wasserversorgung

5.4 Strom-, Gas- und Telefonversorgung

Es erfolgen keine Veränderungen.

Hinweis: Auf die Begründungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan und zur 1. und 2. Änderung wird verwiesen.

Daten zur Bebauungsplanänderung:

- bisher bebaute Fläche		1.144 m ²
- ursprüngliche Verkaufsfläche		634 m ²
- derzeitige Verkaufsfläche nach Auflösung der Lager für Getränke und Molkereiprodukte		731 m ²
- geplante bebaute Fläche		1.557 m ²
- geplante Verkaufsfläche Lebensmittel und Non-Food-Markt	727 m ²	
Getränke	<u>200 m²</u>	
		927 m ²
- Anzahl Kfz-Stellplätze bisher		59 Stück
- Anzahl Kfz-Stellplätze geplant		77 Stück

Daisendorf, 3. April 2001



Helmut Keser
Bürgermeister

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan „GEE-Brühl, 3. Änderung und Erweiterung“

Zu 3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG (Abwägung des Gemeinderates)

Hinsichtlich der Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen und des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 27.06.2001 wird in der Abwägung der Interessen durch den Gemeinderat ausdrücklich festgestellt:

1. Zum Hinweis auf das Ziel der Raumordnung entsprechend Plansatz 2.5.2 des Regionalplanes – der Standort Daisendorf kommt für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht in Betracht:

Lt. Aussage des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg (Ltd. Ministerialrat Hansjörg Rist anlässlich eines Seminars am 09.05.2001 in Ravensburg) als oberste Raumordnungsbehörde des Landes Baden-Württemberg werden nach der Änderung des Landesplanungsgesetzes Zielabweichungen im berechtigten Einzelfall für durchaus möglich gehalten, wobei dies in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums und nicht des Regionalverbandes liegt. Es wurde ausdrücklich festgestellt, dass sich auch der Landesentwicklungsplan für den Verflechtungsbereich öffnet – die Praxis muss die Spielräume öffnen (wie bereits in der Kommentierung des geltenden Rechts dargestellt). Verkaufsflächen bis 1.200 qm und Geschossflächen bis 2.000 qm sind im Lebensmittelbereich mit max. 10 % Randsortiment auch bei einer schwierigen, problematischen typisierenden Betrachtung unschädlich. Die Bestimmungen der BauNVO sind im Vollzug durch das Land als Hinweis zu betrachten, dass im Einzelfall die Unschädlichkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bis 1.200 qm Verkaufsfläche festgestellt werden kann. Die in der BauNVO benannten 1.200 qm Geschossfläche sind nicht als Vermutungsgrenze zu betrachten sondern ermöglichen bei entsprechender Begründung im Einzelfall die Genehmigungsfähigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bis 2.000 qm Geschossfläche (Ende der Zitate von Herrn Ltd. Ministerialrat Rist).

Auch der Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums vom 21.02.2001 stellt für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Plansatz 3.2.1.2. fest:

„Abweichend von der Regel kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentrale Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln begründet ist.“

Dass dies für den vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde Daisendorf zutrifft, ist bereits umfassend begründet. Somit ist das Kongruenzgebot nicht verletzt, zumal der Zentralort „Kleinzentrum Stadt Meersburg“ die ihm zugewiesene Aufgabe bisher keineswegs ausreichend erfüllt und eine umfassende Aufgabenerfüllung in zentraler, für die Wohnbevölkerung in allgemein guter erreichbarer Lage nicht absehbar ist. Der geplante Lebensmittelmarkt am Saba-Knoten liegt nicht zentral sondern in einer Ortsrandlage in 3,0 km Entfernung von Daisendorf

Auch das GMA-Gutachten vom Mai 2001 zum Verbrauchermarkt in Daisendorf stellt fest, „dass die durch die Markterweiterung zu erwartende Marktanteilerhöhung von knapp 3 % keine wesentlich negative raumordnerische Wirkung erwarten lässt. Dies folgt insbesondere auch aus der Tatsache, dass der Schwerpunkt des Wettbewerbs ohnehin in städtebaulich nicht relevanten Lagen angesiedelt ist. ... Zusammenfassend ist die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung des Sky-Lebensmittelmarktes von ca. 350 qm als städtebaulich und raumordnerisch unbedenklich einzustufen. Zentrenrelevante Wirkungen belaufen sich dabei auf ein marginales Maß, das keine städtebauliche Relevanz erkennen lässt.“

2. Auch aus städtebaulicher Sicht sei die Erweiterung des Verbrauchermarktes unzulässig:

Der Wirtschaftsminister des Landes Baden-Württemberg verweist in seinem Schreiben vom 10.04.2001 an MDL Norbert Zeller hinsichtlich der Lebensmittelnahversorgung in Daisendorf auf die Aussage der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ im Bundesbauministerium. Diese Arbeitsgruppe ist der Meinung, dass die in § 11 Abs. 3 BauNVO angelegte Flexibilität grundsätzlich ausreicht, um unter Berücksichtigung des Einzelfalls sachgerechte Standortentscheidungen für den

Lebensmitteleinzelhandel zu treffen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch oberhalb des Regelvermutungswertes von 1.200 qm Geschossfläche Anhaltspunkte dafür bestehen können, dass die in § 11 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Auswirkungen nicht vorliegen. Bezogen auf Lebensmittelsupermärkte könnten sich solche Anhaltspunkte insbesondere aus der Größe der Gemeinde bzw. des Ortsteils, aus der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und dem Warenangebot des Betriebes ergeben. Da dem Lebensmitteleinzelhandel im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung eine besondere Bedeutung zukomme, könnten im Einzelfall bis zu einer Geschossfläche von ca. 2.000 qm dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen, wenn der Non-Food-Anteil weniger als 10 % der Verkaufsfläche betrage und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert sei. Die Auffassung dieser Arbeitsgruppe wird im Wirtschaftsministerium des Landes geteilt.

Dass für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes in Daisendorf keine wesentlich negativen Auswirkungen zu erwarten sind, hat die Gemeinde bereits detailliert begründet.

Hinsichtlich der im GMA-Gutachten enthaltenen Feststellung der nicht integrierten Lage des Standortes des Lebensmittelmarktes außerhalb der eigentlichen Ortsmitte von Daisendorf ist dahingehend klarzustellen, dass aufgrund der besonderen topografischen und strukturellen Verhältnisse in Daisendorf eine integrierte zentralörtliche Lage nicht möglich ist. Gleichwohl muss von einer integrierten Lage im dargestellten Verflechtungsbereich an der Gemarkungsgrenze Daisendorf/Meersburg ausgegangen werden, die eine zeitgemäße unerlässlich notwendige Lebensmittelnahversorgung für diesen Verflechtungsbereich ermöglicht, wobei die Grundlagen der Nahversorgung sich sehr deutlich verändert haben und weiter verändern werden (siehe beigefügtes Schaubild der GMA). Unter anderem hat sich das früher übliche fast tägliche Einkaufen zu Fuß „um die Ecke“ in einen wöchentlich einmaligen Großeinkauf per Pkw bei dem Lebensmittelmarkt mit einem umfassenden Angebot gewandelt.

Die vom Regierungspräsidium zitierte Obergrenze von etwa 700 qm Verkaufsfläche hat sich seit der gerichtlichen Feststellung in der Zeit von 1985 bis 1987 durch die bereits

aufgezeigten Umstände gravierend verändert. Auch im neuen Einzelhandelserlass ist dies unter Ziff. 1. deutlich beschrieben.

3. Zur Nichtzulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten bzw. zur Feststellung eines typischen Verbrauchermarktes:

Die Gemeinde Daisendorf geht davon aus, dass es sich bei der Erweiterung des Verbrauchermarktes durchaus um ein Einzelvorhaben handelt, das nach eingehender Prüfung die Bedingungen einer atypischen Fallgestaltung erfüllt. Dies ist detailliert begründet. Es ist auch festzustellen, dass keine Einwendungen vorliegen, die zu diesem Einzelfallvorhaben die Befürchtung negativer Auswirkungen vorbringen. Weder von privater Seite noch von Geschäftsinhabern noch von den Nachbargemeinden wurden im Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes dazu Anregungen vorgebracht. Auch die Stadt Meersburg hat in der Behördenbesprechung im Januar 2001 deutlich darauf hingewiesen, dass sowohl der Verbrauchermarkt in Daisendorf als auch der geplante Lebensmittelmarkt am Saba-Knoten funktionieren können und keine Bedenken gegen die Erweiterung des Marktes in Daisendorf erhoben werden.

Die Gemeinde Daisendorf ist nach mehrmaliger Rücksprache mit dem Kreisplanungsamt des Landratsamtes Bodenseekreis der verfestigten Ansicht, dass die vorgenommenen raumordnerischen und städtebaulichen Untersuchungen schon den derzeitigen Verbrauchermarkt und auch die erforderliche Erweiterung als positiven atypischen Fall begründen, als Einzelfall eine Zielabweichung ermöglichen sowie die Unschädlichkeit des großflächigen Einzelhandelsbetriebes feststellen.

Es wird nochmals erinnert, dass das Bundesverwaltungsgericht am 03.02.1984 u. a. festlegte: „Typische, von der Regel abweichende Situationen im städtebaulichen Bereich sieht das BVerwG in der Unterversorgung der Umgebung des Betriebes oder darin, dass zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten nicht geplant sind oder der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage errichtet werden soll. Bei diesen typischen Situationen kann die widerleglich-rechtliche Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht greifen. ... Wirkt sich ein Handelsbetrieb nach Nr. 2 oder 3 nicht wesentlich auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauli-

che Entwicklung und Ordnung aus, richtet sich seine Zulässigkeit nach den jeweils für das Gebiet geltenden Regelungen.“

Diese Rechtssituation war schon bei der ursprünglichen Bebauungsplanung und nun auch für die derzeitige 3. Änderung und Erweiterung die maßgebliche Ausgangslage. Die Baurechtsbehörde ist bei der ursprünglichen Baugenehmigung des Verbrauchermarktes von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgegangen und hat anerkannt, dass keine Alternative zu dieser Form der Lebensmittelnahversorgung realisierbar war. Ebenso lässt nun der Zwang des veränderten Kundenverhaltens der Einwohner und Gäste sowie die gravierend veränderte Marktsituation keinen Spielraum zur Sicherung der Lebensmittelnahversorgung für den Verflechtungsbereich. Dies wurde bereits bei der Behördenbesprechung im Januar 2001 vom Vertreter des Lebensmittelhandels deutlich gemacht, in dem der Vertreter der Fa. Coop Schleswig-Holstein eG berichtete, dass die Fa. Coop Ulm mit der Fa. Coop Schleswig-Holstein 1999 verschmolzen wurde. Die Coop Schleswig-Holstein übernahm dabei 68 „Depot-Märkte“. Aufgrund von Rentabilitätsüberlegungen seien noch 39 dieser Lebensmittelmärkte vorhanden. Um das „Sky-Konzept“ durchzuführen, müsse man diese bestehenden Lebensmittelmärkte vergrößern, um sie attraktiver zu gestalten. Dabei seien keine Sortimentserweiterungen geplant. Der Non-Food-Anteil werde bei 10 – 15 % verbleiben. Dieses Konzept werde man in näherer Zukunft bei rd. 12 Lebensmittelmärkten in Baden-Württemberg verwirklichen. ... Er gab zu bedenken, dass zur künftigen Aufrechterhaltung des Betriebes die Erweiterung des Verbrauchermarktes in Daisendorf zugelassen werden müsse.

Aus den genannten Fakten ist zu erkennen, dass die bereits erfolgte Schließung von 29 „Depot-Märkten“ aus dem wirtschaftlichen Zwang heraus erfolgte, der zu wesentlichen Teilen auf nicht ausreichender Fläche basiert.

Wenn nun das Regierungspräsidium im Gegensatz zum GMA-Gutachten eine atypische Betrachtungsweise nicht erkennt, ist von Seiten der Gemeinde Daisendorf entgegenzuhalten, dass offensichtlich die fundamentale Ernsthaftigkeit des betrieblichen Zwangs zu einer positiven wirtschaftlichen Basis der Lebensmittelnahversorgung nicht akzeptiert wird und dennoch hinsichtlich der städtebaulichen Situation eindeutig eine atypische Fallgestaltung gegeben ist. **Um nach § 11 Abs. 3 BauNVO einen Einzelhandelbetrieb dem Kerngebiets- oder Sondergebietszwang zu unterwerfen, müssen neben der Großflä-**

chigkeit des Betriebes auch die mehrfach erwähnten nicht nur unwesentlichen Auswirkungen vorliegen. Beide Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO ein Einzelhandelsbetrieb dem Kern- oder Sondergebietszwang unterliegt (siehe BVerwG, Urteil vom 22.05.1987).

Da in Daisendorf bezüglich des vorhandenen Verbrauchermarktes und auch der geplanten Erweiterung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind sowie die besondere Lebensmittelnahversorgungssituation des Verflechtungsgebietes gegeben ist, liegt durchaus eine atypische Fallgestaltung vor, die den geplanten Einzelhandelsbetrieb im eingeschränkten Gewerbegebiet „GEE-Brühl“ zulässt bzw. die Unschädlichkeit begründet.

Ergänzend wird auf eine anerkannte Kommentierung (Fickert-Fieseler, 9. Auflage) zum Bauplanungsrecht bzw. zu dieser Problematik hingewiesen:

„Die vor mehr als einem Jahrzehnt ergangene Rechtsprechung des BVerwG zu Beginn der Großflächigkeit bei 700 qm, die etwa mit der aus damaliger Sicht max. Größe eines der Nahversorgung dienenden Nachbarschaftsladens gleichgesetzt wurde, muss angesichts der tatsächlichen rasanten Entwicklung im Einzelhandel als nicht mehr zeitgemäß angesehen werden. Selbst der 4. Senat des BVerwG hat in seinem Urteil vom 22.05.1987 ausgeführt, er habe aus Anlass dieses Falles nicht zu entscheiden, wo nach dem derzeitigen Einkaufsverhalten der Bevölkerung und den Gegebenheiten im Einzelhandel die Verkaufsflächenobergrenze für Einzelhandelbetriebe der wohnungsnahen Versorgung liegt. Durch die fortschreitende Konzentration im Einzelhandel, das aufgrund von Kundenwünschen erforderliche umfangreichere und vielfältigere Warenangebot (ein gut sortierter Nachbarschaftsladen – Nahrungs- und Genussmittel – muss heute z. B. mind. 30 Sorten Bier, darunter zahlreiche Sorten aus den neuen Ländern führen und ein entsprechendes Getränke-lager vorhalten), die zumeist weggefallene Lagerhaltung, modernere Ausstattungen der Ladeneinrichtungen und Kassenzonen, geräumigere Gänge zum Befahren mit Einkaufswagen und Einräumen sowie der Präsentation der Waren, die Vorhaltung von Packtischen sowie Behältern zum gesetzlich vorgeschriebenen Sammeln der Umverpackungen usw. erfordern heute mehr Verkaufsfläche als noch vor einem Jahrzehnt, ohne dass sich der Charakter eines „Nachbarschaftsladen“ ändert. Es ist anzunehmen, dass diese Entwicklung in Zukunft noch weiter fortschreitet, so dass die diesseits angenommene Schwelle zur Großflächigkeit von 1.000 qm auch angesichts dieser Entwicklung durchaus realistisch ist.

Dabei wird auch davon ausgegangen, dass das ursprünglich angenommene Verhältnis der Geschossfläche zur Verkaufsfläche von 3:2 aufgrund der tatsächlichen Entwicklung überholt ist, weil der Handel die nicht auf die Verkaufsfläche anrechenbaren Nebenflächen längst reduziert hat. Auch die Rechtsprechung und die Länder in ihren Verwaltungsvorschriften müssten den vor mehr als einem Jahrzehnt einmal entwickelten Schwellenwert laufend an die neue Entwicklung anpassen. Eine engere Auslegung der „Großflächigkeit“ mit einem niedrigeren Schwellenwert mag zwar aus der heutigen Sicht der städtebaulichen Praxis erwünscht sein, wird aber der tatsächlichen Entwicklung nicht gerecht und muss auch angesichts der Gesichtspunkte beim Zustandekommen der Vorschrift sowie im Sinne der erforderlichen Normenklarheit nach wie vor abgelehnt werden.“

Daisendorf, 3. Juli 2001



Helmut Keser
Bürgermeister

