

**Bebauungsplan 5. Abschnitt, Teil II**  
**- Änderung des Bebauungsplans im Sinne des regionalen Einzelhandels -**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>
Gemeinderat	15.11.2022	Vorberatung	öffentlich
Verbandsversammlung ZVIG	21.11.2022	Beschlussfassung	öffentlich

**I. Sachverhalt**

Im Bereich des Kreisverkehrs an der Otto- Hahn- Straße/ Zufahrt Autobahnzubringer L 1115 befindet sich der Geltungsbereich des 5. Bauabschnittes, II Teil. Bekannt ist diese Ecke auch durch den gut frequentierten Verkaufsstand des Fasanenhofs, mit verschiedenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen. Das expandierende Angebot wurde an dieser Stelle gerne in Anspruch genommen und sollte aktuell um einen Foodtruck ergänzt werden. Das Landratsamt erhielt zur Bearbeitung dafür ein Baugesuch und wies, im Zuge der Prüfung, auf bebauungsplanrechtliche Einschränkungen hin (Verbot von Einzelhandel), welche auch genehmigungsrechtliche Probleme der bisherigen Nutzung an dieser Stelle aufwarfen. Demnach wäre auf den genutzten Flächen keine Ansiedlung von Einzelhandel zulässig. Der Obst- und Gemüsestand selber steht darüber hinaus sowohl auf der definierten Versorgungsfläche der Gasregelstation, als auch in weiteren Teilen, mit anderen Anlagen, außerhalb des Bauftens. Daher ist eine baurechtliche Genehmigung für Bestand und Planung nicht möglich.

**II. Beschlussvorschlag**

Das Ingenieurbüro Rauschmaier wird beauftragt, den bestehenden Bebauungsplan 5. Abschnitt, II Teil, im Sinne der bestehenden und geplanten Nutzung zu ändern.

Die Kosten der Bebauungsplanänderung trägt der Grundstückseigentümer.

### **III. Begründung**

Die Verbandsverwaltung befürwortet die bestehende Nutzung an dieser Stelle. Der Verkauf von landwirtschaftlichen Erzeugnissen findet hier bereits seit über 25 Jahren statt. Der Erfolg und das Angebot werden positiv bewertet. Nachteilige Außenwirkungen, wie z.B. Verschmutzungen sind nicht zu beklagen. Die Verkaufsstände stehen auf Pachtflächen, d.h. der Grundstückseigentümer steht nicht in direktem Bezug zu den Angeboten dort, hat aber natürlich nennenswerte Pachteinnahmen aufgrund der Attraktivität der Fläche.

Die Änderung des Bebauungsplans soll in Art und Umfang darauf abzielen, dass die bestehende und geplante Nutzung (incl. dem Foodtruck) baurechtlich genehmigungsfähig wird. Zulässig soll eine Einzelhandelsnutzung für regional erzeugte oder verarbeitete Produkte sein (Region Stuttgart und Region Heilbronn). Eine darüberhinausgehende Öffnung für den „klassischen“ Einzelhandel soll nach wie vor ausgeschlossen bleiben.

### **IV. Haushaltsrechtliche Auswirkungen**

Honorarkosten für die Planung in Höhe von ca. 5.000,-€. Die Verbandverwaltung ist der Ansicht, dass der Nutznießer (Grundstückseigentümer) die Kosten der Bebauungsplanänderung zu übernehmen hat, da damit eine Aufwertung der Fläche erzeugt wird.