

## **VORLAGE**

### **DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG**

**Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;**

**Aufhebung der Entscheidung vom 22.05.2014 zu Gunsten der Gemeinde Löhnberg  
zwecks Ausweisung eines Sondergebiets im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsver-  
ordnung (BauNVO)**

#### **Beschlussvorschlag**

Die Entscheidung vom 22.05.2014 über den Antrag der Gemeinde Löhnberg vom 31.01.2014 wird aufgehoben.

#### **Begründung**

Die Gemeinde Löhnberg hat mit Schreiben vom 31.01.2014 eine Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) beantragt, um ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausweisen zu können. Damit sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innerörtliche Verlagerung von zwei ansässigen Lebensmittelmärkten (REWE und PENNY) geschaffen werden. Auf Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses vom 21.05.2014 erging die Entscheidung zu Gunsten der Antragstellerin am 22.05.2014. Dabei wurde die Zulassung unter folgenden Maßgaben erteilt:

1. Vor Einleitung des erforderlichen Bauleitplanverfahrens für den beantragten Standort muss der planenden Gemeinde eine schriftliche Bestätigung des Marktfleckens Merenberg vorliegen, aus der die verbindliche Zusage zur Errichtung eines REWE-Nahkaufs in Merenberg hervorgeht.
2. Der unteren Bauaufsicht liegt für das im Südosten unmittelbar an den Antragsstandort angrenzende Mischgebiet ein Bauantrag vom 25.03.2014 vor mit dem der „Neubau eines durch Einzelhandel genutzten Gewerbeobjekts“ beantragt wird. Die Gemeinde Löhnberg hat unverzüglich die Zurückstellung dieses Baugesuchs zu beantragen und eine Veränderungssperre zu beschließen.
3. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans für den beantragten Standort ist im unmittelbar daran angrenzenden Mischgebiet durch Änderung des Bebauungsplans Einzelhandel auszuschließen.
4. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans für den beantragten Standort ist der Bereich des Rewe-Altstandorts in ein Gewerbegebiet mit Einzelhandelsausschluss umzuwidmen.

Die Maßgaben waren u.a. erforderlich, da sich bei Realisierung des Vorhabens künftig alle Lebensmittelmärkte in der mit Lebens- und Genussmitteln stark überversorgten Gemeinde am Ortsrand von Löhnberg an der B 49 konzentrieren werden und damit an Attraktivität gewinnen. Um ein weiteres – der raumordnerischen Steuerung nicht zugängliches – Anwachsen des Einzelhandelsstandorts durch entsprechende Nutzung des unmittelbar angrenzenden Mischgebiets ausschließen zu können, wurde für diese Fläche ein Einzelhandelsausschluss in die Entscheidung aufgenommen (vgl. Maßgabe 3). Während des laufenden Abweichungsverfahrens hatte die Obere Landesplanungsbehörde Kenntnis davon erlangt, dass bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde für dieses Mischgebiet bereits ein Bauantrag für eine kleinflächige Einzelhandelsnutzung vorlag. Damit Maßgabe 3 überhaupt greifen konnte wurde die Gemeinde zudem mit Maßgabe 2 verpflichtet, unverzüglich die Zurückstellung dieses Baugesuchs zu beantragen und eine Veränderungssperre zu beschließen. Die Zurückstellung des Baugesuchs wurde von der Gemeinde allerdings nicht unverzüglich beantragt mit der Folge, dass von der unteren Bauaufsicht mittlerweile zwei kleinflächige Märkte in dem Mischgebiet genehmigt wurden. Ein Drogeriemarkt (ROSSMAN) und ein PENNY-Markt sind derzeit im Bau.

Die Maßgaben der Zielabweichungsentscheidung sind als Nebenbestimmungen in Form von aufschiebenden Bedingungen zu qualifizieren (§ 36 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz – HVwVfG). Das bedeutet, dass die Entscheidung erst mit Eintritt der in den Maßgaben genannten Bedingungen rechtswirksam wird. Da es die Gemeinde Löhnberg versäumt hat, unverzüglich die Zurückstellung des Baugesuchs zu beantragen, kann zumindest Maßgabe 2 nicht mehr vollständig erfüllt werden. Selbst wenn sie jetzt noch eine Veränderungssperre für das Mischgebiet beschließt und den Bebauungsplan ändert, haben die bereits genehmigten Märkte Bestandsschutz. Zudem ist mit der genehmigten Verlagerung des PENNY-Markts in das Mischgebiet die Situation eingetreten, dass entsprechende Verkaufsflächen zusätzlich auch Bestandteil der Abweichungsentscheidung für das benachbarte Gewerbegebiet sind.

Somit deckt die Abweichungsentscheidung nicht die Situation vor Ort, so wie sie sich auf Grund der zwischenzeitlich erlassenen Baugenehmigungen darstellt, ab. Auch die nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG) durchzuführende Trägerbeteiligung wurde nicht auf der Grundlage durchgeführt, dass im benachbarten Mischgebiet Einzelhandel vorhanden ist. Da aufgrund des Tenors der Abweichungsentscheidung gleichwohl der Anschein entstehen kann, dass die Gemeinde Löhnberg ungeachtet der zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen berechtigt sei, ein Sondergebiet für einen Lebensmittelvollsortimenter sowie einen Lebensmitteldiscounter mit insgesamt 2.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auszuweisen, ist die Abweichungsentscheidung aufzuheben. Auch wenn die Aufhebung wegen der nicht mehr möglichen Erfüllung der Maßgaben lediglich feststellenden Charakter hat, ist sie aus Gründen der Rechtsklarheit geboten.

Die Absicht, die Abweichungsentscheidung vom 22.05.2014 aufzuheben wurde der Gemeinde Löhnberg mit Schreiben vom 13.07.2015 mitgeteilt und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Im Rahmen der mündlichen Anhörung am 13.08.2015 machte Herr Bürgermeister Dr. Schmidt deutlich, dass die Gemeinde Löhnberg weiterhin eine Verlagerung des REWE-Markts anstrebt. Sie hat daher mit Antrag vom 14.09.2015 erneut die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO beantragt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des REWE-Markts zu schaffen. Im Rahmen der dazu durchgeführten Trägerbeteiligung in reduziertem Umfang wurde insbesondere den Nachbarkommunen Gelegenheit gegeben, die geplante Verlagerung des Lebensmittelmarkts unter den neuen Rahmenbedingungen (Einzelhandel im Mischgebiet vorhanden) zu bewerten.

**Dr. Ullrich**  
**Regierungspräsident**