

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	5
2) Städtebauliche Planung.....	6

1) Grundsätze / Ausgangslage

Die 2. Änderung erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Sondergebiet Handel“ einschließlich des Bereichs der ebenfalls rechtskräftigen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans. Für das Plangebiet soll die Textliche Festsetzung 2 rechts-sicher neu gefasst werden.

Der Ursprungsplan, in Kraft getreten am 17.05.2003, sah hinsichtlich der Verkaufsflächen folgende Festlegung vor, die für den nördlichen bebauten Bereich des Sondergebiets weiterhin rechtsverbindlich ist: „Im Sonstigen Sondergebiet ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 3.800 qm, davon max. 800 qm Lebensmittelmarkt und max. 700 qm innenstadtrelevante Sortimente (Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, HiFi, Elektroartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder) zulässig. Ohne Flächenbeschränkung sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche nur nicht innenstadtrelevante Sortimente (Möbel, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Kraftfahrzeuge und Kfz-Teile, Bau- und Gartenbedarf und Brennstoffe) zulässig.“

Für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, in Kraft getreten am 06.05.2008, gilt abweichend folgende Festsetzung: „Im Sonstigen Sondergebiet ist für Einzelhandelseinrichtungen eine Gesamtverkaufsraumfläche von max. 3.800 qm zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsraumfläche für den Nahversorgungsbereich (u.a. Lebensmittel-Discounter) wird von 800 qm auf 1.400 qm erhöht. Innerhalb dieser Fläche sind nahversorgungsrelevante Sortimente (u.a. Lebensmittel, Getränke, Droge-artikel, Blumen, Zeitschriften) einschließlich lebensmittelproduzierende Handwerksbetriebe (z.B. Bäcker, Fleischer) und sonstige Sortimente (u.a. Aktionsware) zulässig. Die Festsetzung von max. 700 qm für innenstadtrelevante Sortimente bleibt bestehen.“



Abbildung 1 Planzeichnung Ursprungsplan, ohne Maßstab



Abbildung 2 Planzeichnung 1. Änderung und Ergänzung, ohne Maßstab

Unabhängig davon, dass der Bebauungsplan angesichts der unterschiedlichen Festlegungen für jeweils Teile der Baugrundstücke schwer zu vollziehen ist, verstoßen die Festsetzungen gegen die laufende Rechtsprechung des BVerwG. Nach der Rechtsprechung des Senats ist die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich unzulässig (Urteile vom 3. April 2008 - BVerwG [4 CN 3.07](#) - [BVerwGE 131, 86](#) Rn. 14 ff. und vom 24. März 2010 - BVerwG [4 CN 3.09](#) - Buchholz 310 § [47](#) VwGO Nr. 178 Rn. 23; Beschluss vom 11. November 2009 - BVerwG [4 BN 63.09](#) - BRS 74 Nr. 77).

Da baugebietsweise Verkaufsflächenobergrenzen offensichtlich nicht zulässig sind, können sie nicht als Zulässigkeitskriterium herangezogen werden. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange muss die Gemeinde daher von der Unwirksamkeit dieser Beschränkung, ausgehen. Dabei kann es dahingestellt bleiben, ob die Unzulässigkeit baugebietsweise Verkaufsflächenobergrenzen zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans insgesamt führen würde, da das Plangebiet einschließlich des einen unbebauten Grundstücks in diesem Fall nach § 34(1) i.V.m. § 34(3) BauGB zu beurteilen wäre. Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung ist durch Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1.980 qm Vfl. geprägt.

Mit der Änderung soll daher die Festsetzung zu branchenspezifischen Verkaufsflächen gemäß rechtlicher Vorgaben betriebsweise neu gefasst werden, wobei die zulässige Nutzung angemessen zu berücksichtigen ist.

Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie die plangraphischen Festlegungen (Teil A) gelten ansonsten in der jeweils aktuellen Fassung der Ursprungsfassung bzw. der 1. Änderung und Ergänzung unverändert fort. Angesichts unveränderter plangraphischer Festlegungen kann die Änderung als rein textliche Änderung erfolgen.

Da mit der Änderung nur die ursprüngliche Konzeption der Gemeinde gemäß der einschlägigen rechtlichen Vorgaben überarbeitet werden soll, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

2) Städtebauliche Planung

Mit der Planung wurde von der Gemeinde die Errichtung eines Einkaufszentrums als Ansammlung von Einzelhandelsgeschäften bzw. Handelsbetrieben, Nahversorgungseinrichtungen und Fachmärkten auf einem baulich vorge nutzten Standort angestrebt. Derzeit bestehen im Plangebiet der LIDL-Markt mit 750 qm Verkaufsfläche, das Kaufhaus Stolz mit 620 qm Verkaufsfläche (zuzüglich ca. 250 qm als Zelte vor dem Kaufhaus) und Tedox mit 1.980 qm Verkaufsfläche. Östlich der Landesstraße schließen sich die Einzelhandelsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Sondergebiet Handel II“ an mit einem EDEKA-Markt (Vollsortimenter mit zulässig bis zu 1.160 qm Verkaufsfläche) sowie des ALDI-Markts (mit zulässig bis zu 1.000 qm Verkaufsfläche). Damit stellt der Einzelhandelsstandort an der Glower Straße (L 29) bzw. unteren Schulstraße den Schwerpunkt des Einzelhandels im Ort Sagard dar. Der Standort ist aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnsiedlung (mehrgeschossiger Geschosswohnungsbau) sowie auch zur Schule als integrierter Standort anzusprechen. Die Märkte sind für die Bewohner der angrenzenden Stadtquartiere fußläufig erreichbar.

Zum Schutz bestehender und vor allem innerörtlicher Versorgungsstrukturen wurden durch die Gemeinde bei der Aufstellung bzw. der 1. Änderung und Ergänzung branchenspezifische Verkaufsflächenbeschränkungen vorgenommen:

- In der Ursprungsplanung wurden folgende Branchen als innenstadtrelevant aufgeführt und hinsichtlich der Verkaufsfläche auf insgesamt 700 qm beschränkt: Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, HiFi, Elektroartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder. Hintergrund dieser Festlegung war die Überlegung, die Zulässigkeit von innen-

stadtrelevanten Verkaufsflächen auf das damals bereits bestehende Maß zu begrenzen.

- Im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung wurde der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf maximal 1.400 qm Verkaufsfläche beschränkt, womit auch unter Berücksichtigung der Saisonalität der Kundenfrequenz in einer Tourismusregion eine ausreichende Flächengröße für Discounter zur Verfügung steht.

Gemäß der Vorgaben der Rechtsprechung ist die Festschreibung einer Gesamtverkaufsfläche für das gesamte Baugebiet unzulässig und daher wirkungslos. Die Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche ergibt sich aus der Gebietsgröße in Verbindung mit der zulässigen Grundfläche und der Einschränkung der Verkaufsflächen auf das Erdgeschoss (vgl. Textliche Festsetzung 3). In Übereinstimmung mit dem Ansatz, ein Einkaufszentrums als Ansammlung von selbständigen unabhängigen Einzelhandelsgeschäften zu entwickeln, können aber branchenspezifische Obergrenzen für die jeweiligen Betriebe vorgesehen werden, wobei die Branchen im Einzelnen anzugeben und zu begründen sind.

Die Liste der als innenstadtrelevant bewerteten Branchen ist vor dem Hintergrund der Situation in Sagard im Besonderen sowie der Strukturen im Einzelhandel im Allgemeinen zu überdenken.

Im historischen Ortskern bestehen keine nennenswerten Einkaufsmöglichkeiten – neben Bäckerei, Friseur und Bankfiliale prägen hier neben dem historischen Ortsbild sowie der Kirche vor allem gastronomische Einrichtungen (verschiedene Gaststätten, Eiscafé) und öffentliche Verwaltung (Amt Nord-Rügen).

Ein zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch im Ort vorhandener Blumenladen wurde inzwischen geschlossen und ist jetzt im Edeka an der unteren Schulstraße integriert. Der Bäcker im Ortszentrum ist nur noch den halben Tag geöffnet, nachdem er in der Nähe des Edeka-Marktes eine 2. Filiale eröffnet hat.

Die Versorgung im aperiodischen non-food Bedarf wird außer durch die im Plangebiet ansässigen Betriebe Kaufhaus Stolz und Tedox (als Randsortiment) nur durch das kleinere Kaufhaus Jasmond (mit ca. 320 qm Verkaufsfläche für Haushaltswaren, Klein elektrogeräte, Spielwaren, Schreibwaren, Uhren, Schmuck, Schuhe) sichergestellt, das in der oberen Schulstraße und damit ebenfalls außerhalb des historischen Ortszentrums liegt. Darüber hinaus bestehen in der Gemeinde zwei Special-Interest-Geschäfte (Reitbedarf, Dekostoffe/Wohnaccessoires) mit überregionalem Einzugskreis.

Allgemein kommt für den Handel erschwerend der Wettbewerb durch die stark wachsenden Anbieter im Internet hinzu, was nicht zuletzt in Branchen wie Bücher, HiFi / Foto und Elektroartikel zu deutlichen Umsatzverschiebungen zulasten des stationären Handels und damit zur Geschäftsaufgabe vor allem kleinerer Anbieter und Filialen geführt hat.

Da das Ortszentrum in Sagard nicht über ein relevantes Einzelhandelsangebot verfügt, liegt kein schützenswerter zentraler Versorgungsbereich im Sinne des § 34(3) BauGB vor. Zur räumlichen Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie zur Festlegung der im Einzelfall innenstadtrelevanten Branchen ist ausschließlich auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen (BVerwG, Beschluss vom 12. Januar 2012 – 4 B 39/11). Demnach sind Sortimentsbeschränkungen zum Schutz der Innenstadt in Sagard unbegründet.

Allerdings ist die Gemeinde beim Ziel der Stärkung ihres Zentrums nicht darauf beschränkt, nur solche Einzelhandelsnutzungen in nicht zentralen Lagen zu unterbinden, die dort bereits in nennenswertem Umfang ausgeübt werden. Es ist ihr gestattet, „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in den Zentren bisher nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen oder zumindest zu beschränken, eventuelle Neuansiedlungen dem Zentrum zuzuführen, um dessen Attraktivität zu steigern. Anders als bei einem nur zum Schutz eines Zentrums erfolgten Einzelhandelsausschluss bedarf es in diesem Fall regelmäßig keiner Ermittlung der konkret zentrenschädlichen Sortimente (vgl. BVerwG, Urteil vom 26. März 2009 – 4 C 21.07 –, juris Rn. 17 ff.).

Vor dem Hintergrund der Situation in Sagard sowie der Situation im Einzelhandel insgesamt können die Branchen Sportartikel und Fahrräder, HiFi, Foto und Elektroartikel nicht mehr als zentrenrelevant angesehen werden. Es bleiben damit aus der anfänglichen Liste folgende Branchen als weiterhin zentrenrelevant übrig, da sie das Potenzial für zentrenstärkende

Neuansiedlung bieten: Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Optik, Spielwaren, Schreibwaren, Bücher, Schul- und Büroartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Kunstgewerbe. Im Sinne der Vollständigkeit sind neu aufzunehmen: Sanitätshausartikel, Parfümerie und Kosmetikartikel, Schnittblumen.

Die Grundkonzeption des Bebauungsplans wird daher entsprechend der rechtlichen Vorgaben sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Situation des Einzelhandels im Ort wie folgt weiterentwickelt:

- Die Beschränkung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente wird in Anlehnung an die bisherige Festsetzung auf 1.400 qm je Betrieb begrenzt und wie folgt gefasst: *Betriebe der Nahversorgung mit den Sortimenten Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Hygieneartikel einschl. Putz- und Reinigungsmittel, Zeitschriften, Tierfutter sind bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 qm pro Betrieb zulässig.*
- Zur Entwicklung des innerstädtischen *Handels* sollen Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment weiterhin auf eine Größe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit begrenzt bleiben, wobei diese gemäß aktueller Rechtsprechung auf 800 qm Verkaufsfläche angepasst wird (Urteil des BVerwG vom 24.11.2005). Solche Betriebe sind auch außerhalb von festgesetzten Sondergebieten zulässig, da für sie die Regelvermutung gilt, dass von Betrieben mit weniger als 800 qm Verkaufsfläche keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden ausgehen. *Betriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Optik, Spielwaren, Schreibwaren, Bücher, Schul- und Büroartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Kunstgewerbe Sanitätshausartikel, Parfümerie und Kosmetikartikel, Schnittblumen sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm pro Betrieb zulässig. Verkaufsflächen für die vorstehend benannten Sortimente als Randsortiment von Einzelhandelsbetrieben anderer Branchen werden auf 400 qm Verkaufsfläche beschränkt.*

Durch die starke Saisonalität des Tourismus entsteht übers Jahr gesehen eine extrem ungleiche Kundenfrequenz. Die saisonale Überfüllung bedeutet sowohl Stress für die einheimische Bevölkerung als auch eine erhebliche Komforteinbuße für den Gast. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Wettbewerbssituation in Urlaubsregionen in der Regel nicht zwischen den einzelnen Betrieben vor Ort besteht, sondern als Wettbewerb zwischen dem Anbieter am Wohnort des Gastes und dem Anbieter am Urlaubsort des Gastes. Viele Händler in Urlaubsgebieten reagieren auf die Situation, indem sie verstärkt seasonspezifische Aktivitäten im Freibereich anbieten (Stichwort: entspannter, erlebnisreicher Einkauf), womit jedoch schnell ein Konflikt mit den festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen entsteht. Als Verkaufsflächen gelten dabei alle Flächen, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden können. Demnach stellen auch saisonal aufgestellte Zelte und Warenpräsentationen auf Aktionsflächen im Außenbereich Verkaufsflächen dar.

Saisonale Aktionen sollen in der Planung durch ausdrückliche Zulässigkeit temporärer Erweiterungen der Verkaufsflächen im Außenbereich berücksichtigt werden (z.B. Zeltkonstruktion als saisonale Präsentations- und Verkaufsfläche). Schon durch die Qualität der zusätzlichen Verkaufsfläche als unbeheizte, lediglich überdachte Freifläche ist sichergestellt, dass die feste Verkaufsfläche (im engeren Sinne) und damit das Warensortiment der jeweiligen Betriebe nicht größer wird. Negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind nicht zu erkennen, da die saisonale Erweiterung der Verkaufsfläche auf Zeiten starker Gästepräsenz beschränkt bleibt und damit vor allem der Versorgung der zahlreichen Touristen der Region dient. Ähnliche Ansätze wurden bereits erfolgreich in der Nachbargemeinde Altenkirchen umgesetzt (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7a „Kaufhaus Stolz im Ortszentrum“).

Die Festsetzung zur Beschränkung der Verkaufsflächen innenstadtrelevanter Sortimente wird daher wie folgt ergänzt: *Eine Überschreitung der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente um bis zu 250 qm mit saisonalen Verkaufsflächen im Außenbereich oder in nicht allseitig umbauten, ungeheizten Gebäuden ist zulässig.*

Ausgefertigt: 11.9.2015



Bürgermeister