

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE HILDERS

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18

„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“ in Hilders

Vorbemerkung

Bereits im Jahr 2020 hat die GMA eine Kurzstellungnahme zur Erweiterung des REWE-Marktes in Hilders vorgelegt (20.1.2020). Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“ gingen u. a. auch Anregungen zur GMA-Stellungnahme ein. Diese Anregungen werden im Folgenden aufgearbeitet.

Ludwigsburg, 03.02.2021

GMA Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH

BE / wym

Bauleitplanung der Gemeinde Hilders; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“ in Hilders

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Beurteilung
1	Stadt Tann (Rhön) Stellungnahme vom 08.05.2020	Aktenzeichen: 000-01
1.2	Die o. g. Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, mit der Begründung, dass ausschließlich geringfügige bauliche Änderungen im Bestand sowie bei den Stellplätzen stattfänden. Als Beleg für relativ geringe Auswirkungen auf das Umfeld wurde ein Gutachten herangezogen. Aus Sicht der Stadt Tann enthält dieses Gutachten Fehler und eignet sich daher nicht zur Begründung. Bemängelt wird eine lückenhafte Wettbewerbsdarstellung im Gutachten. Lebensmittelmärkte aus Ehrenberg und Kaltensundheim sowie die anstehende Erweiterung eines REWE-Marktes in Kaltennordheim würden nicht erwähnt. Auch der dm-Markt in Hilders fehle in der Wettbewerbsanalyse.	Die Wettbewerbsdarstellung in der Kurzstellungnahme konzentrierte sich auf die wesentlichen Wettbewerber des Vorhabens, d h. Lebensmittel- und Getränkemärkte in einer Distanz von max. 10 km. Daher fehlten Hinweise auf dm (als Drogeriemarkt nur ein geringer Getränke-Anteil), Nahkauf in Kaltensundheim (ca. 18 km entfernt) und REWE in Kaltennordheim (ca. 21 km entfernt). Angesichts der nur marginalen Auswirkungen auf die Hauptwettbewerber (Umsatzumverteilung ca. bzw. unter 1 %) konnte eine Betrachtung weiterer Wettbewerber unterbleiben, da dies nicht zu einer anderen Bewertung im Ergebnis geführt hätte. Der tegut-Markt in Ehrenberg liegt zwar „nur“ ca. 9 – 10 km entfernt vom Vorhabenstandort, wurde aber dennoch nicht als Hauptwettbewerber eingestuft, da dieser ganz überwiegend als Nahversorger für die eigene Gemeinde agiert und daher nur geringe Zielgruppenüberschneidungen mit dem Vorhaben in Hilders gesehen wurden.
1.3	Moniert wird, dass das Gutachten die geplante Erweiterung der Bäckerei nicht betrachte, welche jedoch ebenfalls Teil des Bebauungsplanverfahrens sei.	Die Bäckerei (Verkaufstheke) wird nicht erweitert, sondern sogar verkleinert. Lediglich die Verkehrsfläche (v. a. Sitzbereiche für Café) soll vergrößert werden. Dadurch ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen.
1.4	Kritisiert wird die Abgrenzung des Einzugsgebiets im Gutachten, da nach Beobachtung der Stadt Tann die Bewohner der Gemeinden Oberweid, Frankenheim, Birx und Ehrenberg tendenziell eher zu anderen Einkaufsorten als dem Vorhabenstandort streben.	Es ist richtig, dass bei den Bewohnern der Gemeinden Oberweid, Frankenheim, Birx und Ehrenberg (Zone II) eine geringere Einkaufsintensität in Bezug auf den Vorhabenstandort anzunehmen ist als bei den Bewohnern von Hilders selbst, da in der Zone II die größeren Entfernungen zum Vorhabenstandort sowie gefestigte Einkaufsorientierungen zu anderen (näher liegenden) Standorten zum Tragen kommen. In der Kurzstellungnahme wurde dies in der Zone II durch einen niedrigeren Marktanteil als in Zone I berücksichtigt.
1.5	Da das Einzugsgebiet (und somit das dem Vorhaben zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial) kleiner sei als im Gutachten dargestellt, ergebe sich nach Auffassung der Stadt Tann eine Fehleinschätzung hinsichtlich der Auswirkungen auf bestehende Anbieter; in der Folge erwartet die Stadt Tann deutlich stärkere Auswirkungen auf Tann.	Die Darstellung des Einzugsgebiets und der dortigen Kaufkraftpotenziale hat zunächst nichts mit den Auswirkungen auf die Anbieterstruktur zu tun; sie dient lediglich einer plausiblen Darstellung, woher die zu erwartenden Umsätze kommen werden. Selbst wenn das Einzugsgebiet deutlich kleiner abgegrenzt würde als in der Kurzstellungnahme, ist daraus keine unmittelbaren Auswirkungen auf Anbieter in der Stadt Tann abzuleiten. Tann selbst wurde wegen der dort vorhandenen Lebensmittel- und Getränkeanbieter außerhalb des regelmäßigen Einzugsgebiets verortet.
1.6	Es sei nicht nachvollziehbar, dass bei einer Flächenerweiterung des Getränkesortiments um 140 m² VK und einer Erweiterung der Bäckerei um 130 m² die gesamte Fläche im SO1 von 2.100 m² auf künftig 2.900 m² vergrößert werden solle.	Im Zuge der Erweiterung sind insbesondere neue Lagerflächen für den Getränkebereich geplant. Aus ökologischer Sicht macht es hier sicherlich Sinn ausreichend Lagerflächen für Vollgut und Leergut vorzuhalten, damit der Anliefer-LKW immer voll ausgelastet werden kann und damit die Anlieferhäufigkeit reduziert wird.

Bauleitplanung der Gemeinde Hilders; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“ in Hilders

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Beurteilung
1	Stadt Tann (Rhön) Stellungnahme vom 08.05.2020	Aktenzeichen: 000-01
		Im Übrigen entspricht die Geschossfläche nicht einer etwaigen Verkaufsfläche. Die Geschossfläche wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nach den Außenmaßen des Gebäudes ermittelt. Daher ist diese zu einer Flächenbeurteilung nicht geeignet. Zur geplanten Erweiterung der Bäckerei ist klarzustellen, dass es sich bei der angestrebten Flächenerweiterung nicht um Verkaufsflächen handelt, sondern um ein Café. Die Verkaufsfläche der Bäckerei (Verkaufstheke) wird nicht vergrößert, lediglich die Verkehrsflächen und das Cafe. Dies wurde bei den Festsetzungen im Bebauungsplan explizit berücksichtigt.
1.7	Die Satzung der vorhabenbezogenen Planung beziehe sich lediglich auf das Erweiterungsvorhaben des REWE-Marktes, ohne jedoch den Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des angrenzenden Lidl-Marktes der Gemeinde Hilders von 2019 zu berücksichtigen. Mit Hinblick auf den Wettbewerb sollten beide Vorhaben nicht als isolierte Planungen betrachtet sondern gemeinsam begutachtet werden. Dabei erwartet die Stadt Tann deutlich größere Kaufkraftverschiebungen von Tann nach Hilders.	Ein Aufstellungsbeschluss für Erweiterung des angrenzenden Lidl-Marktes Insofern ist kein konkreter Planungsstand bzgl. des Lidl-Marktes erkennbar und damit auch keine gemeinsame Betrachtung möglich oder erforderlich.
1.8	Bereits heute bestehe aus Sicht der Stadt Tann eine Überversorgung in Hilders; das Vorhaben werde die übermäßige Konzentration auf Hilders noch weiter verstärken. Die für das Erweiterungsvorhaben notwendige Kaufkraft werde in großen Teilen aus dem Umland generiert. Weitere Verkaufsflächen in Hilders führten zu einer zusätzlichen Umverteilung zu Lasten von Anbietern aus dem unteren und oberen Ulstertal nach Hilders. Die Stadt Tann befürchtet ein Ungleichgewicht im Ulstertal mit der Folge von existenzgefährdenden Wirkungen auf Tanner Einzelhandelsbetriebe und einer verringerten Einzelhandelsvielfalt im Ulstertal.	Ein Bebauungsplanverfahren ist keine Bedarfsprüfung; eine solche wäre europarechtswidrig. Maßgeblich ist, ob es durch Umsatzumverteilungswirkungen zu städtebaulichen Wirkungen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche in Hilders oder anderen Gemeinden oder die Versorgungsstruktur kommt. Solche sind infolge der vorliegenden Planung auszuschließen. In welchem Maße durch die geplante Erweiterung des REWE-Marktes am Standort Hilders tatsächlich wesentliche Auswirkungen auf die örtliche und regionale Wettbewerbs- und Versorgungsstruktur eintreten werden, und ob dadurch Anbieter in Tann gefährdet werden, wurde bereits in der Stellungnahme vom 2.12.2019 durch die GMA geprüft. Das Erweiterungsvorhaben dient im Wesentlichen der Modernisierung des Getränkemarktes. Damit sind nur geringe Umsatzzuwächse verbunden, weil auf den Flächen des Getränkemarktes nur unterdurchschnittliche Umsatzleistungen erzielt werden. Durch diese geringen Umsatzzuwächse ist eine Beeinträchtigung der Stadt Tann nicht erkennbar.
1.9	Angeregt wird eine Gesamtbeurteilung der beiden Vorhaben von REWE und Lidl durch die Regionalplanung, bei der auch festgestellt werden solle, ob Abweichungen zum Regionalplan vorliegen. In diesem Fall sei ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren durchzuführen.	Ein Aufstellungsbeschluss für eine Erweiterung des angrenzenden Lidl-Marktes wurde nicht gefasst. Insofern ist kein konkreter Planungsstand bzgl. des Lidl-Marktes erkennbar und damit auch keine gemeinsame Betrachtung möglich oder erforderlich.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Beurteilung
2	EDEKA Markt Rehm, Hilders Stellungnahme vom 02.06.2020	Aktenzeichen: GB IV - RO
2.1	In der Auswirkungsanalyse der GMA werde fehlerhafterweise eine Einzelbetrachtung des Vorhabens von REWE vorgenommen, ohne Lidl und dm am selben Standort zu berücksichtigen. Zudem gehe es bei dem Vorhaben von REWE nicht nur um eine zusätzliche Verkaufsfläche von 140 m ² sondern „um mehr als das Doppelte, also rd. 300 m ² “.	Der Umfang der gutachterlichen Untersuchung in der Kurzstellungnahme der GMA vom 10.01.2020 ist mit dem Regierungspräsidium Kassel zuvor abgestimmt worden. Angesichts der nur sehr moderaten Verkaufsflächenenerweiterung in der Sortimentsgruppe Getränke sind nennenswerte Verbundeffekte zugunsten der benachbarten Einzelhandelsbetriebe (Lidl, dm) auszuschließen. Die Behauptung ist unzutreffend. Nach den textlichen Festsetzungen ist eine zusätzliche Verkaufsfläche von 140 m ² Getränkesortiment zulässig, im Übrigen (140 m ² Verkehrsflächen / Verzehr im Vorkassenbereich Bäcker) bezieht sich die geplante Erweiterung auf Verkehrs- bzw. Gastronomieflächen des Cafés.
2.2	Die Vergrößerung des Baukörpers um insgesamt 800 m ² sei weitaus größer als für die beantragten Verkaufsflächen erforderlich; dies könne zu einer späteren Umwandlung von Lager- in Verkaufsflächen führen.	Die zulässige Verkaufsfläche wird auf insgesamt 1.640 m ² beschränkt. Eine „spätere Umwandlung von Lager- in Verkaufsflächen“ über die Verkaufsflächenobergrenze hinaus ist danach nicht zulässig.
2.3	Bei dem Verfahren müssten alle Verkaufsflächen im SO1, SO2 und MI am Standort zusammen betrachtet werden, da die einzelnen Märkte über eine gemeinsame Zufahrt und eine gemeinsame Parkplatzanlage verfügen. Von einer weiteren Erhöhung der Verkaufsfläche in diesem Gebiet durch Vergrößerung des Discounters Lidl um 400 m ² sei im Ort bereits die Rede. Diese scheibchenweise Vorgehensweise diene der Umgehung der Regelungen im Regionalplan.	Der Umfang der gutachterlichen Untersuchung in der Kurzstellungnahme der GMA vom 10.01.2020 ist mit dem Regierungspräsidium Kassel zuvor abgestimmt worden. Angesichts der nur sehr moderaten Verkaufsflächenenerweiterung in der Sortimentsgruppe Getränke sind nennenswerte Verbundeffekte zugunsten der benachbarten Einzelhandelsbetriebe (Lidl, dm) auszuschließen. Ein Aufstellungsbeschluss für eine Erweiterung des angrenzenden Lidl-Marktes wurde nicht gefasst. Insofern ist kein konkreter Planungsstand bzgl. des Lidl-Marktes erkennbar und damit auch keine gemeinsame Betrachtung möglich oder erforderlich.
2.4	In der Auswirkungsanalyse der GMA sei fehlerhaft, dass Hilders als Grundzentrum keinen Versorgungsauftrag für Nachbargemeinden habe.	In der Kurzstellungnahme der GMA wurde nicht behauptet, dass Hilders als Grundzentrum einen Versorgungsauftrag für Nachbargemeinden habe. Vielmehr wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die „Versorgungsbedeutung sich auf die eigene Gemeinde beschränkt“ (vgl. Kurzstellungnahme vom 10.01.2020, S. 3).
2.5	In der Auswirkungsanalyse der GMA sei die Wettbewerbssituation fehlerhaft dargestellt; es fehlten u. a. der tegut-Markt in Wüstensachsen, die in Vorbereitung befindliche Erweiterung von Lidl in Hilders sowie die Erweiterung von REWE in Kaltennordheim.	Vgl. fachliche Beurteilung zu 1.2 Ein Aufstellungsbeschluss für eine Erweiterung des angrenzenden Lidl-Marktes wurde nicht gefasst. Insofern ist kein konkreter Planungsstand bzgl. des Lidl-Marktes erkennbar und damit auch keine gemeinsame Betrachtung möglich oder erforderlich.
2.6	In der Auswirkungsanalyse der GMA sei die sich aus der Umsatzprognose ergebende Flächenproduktivität für Rewe-Märkte dieser Größe deutlich	Die Umsatzprognose wurde von der GMA mit Hilfe des Marktanteilprinzips vorgenommen. Sie beruht damit auf den in diesem konkreten Fall gegebenen Standort- und Wettbewerbsbedingungen, nicht auf einem

Bauleitplanung der Gemeinde Hilders; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“ in Hilders

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Beurteilung
2	EDEKA Markt Rehm, Hilders Stellungnahme vom 02.06.2020	Aktenzeichen: GB IV - RO
	unterdurchschnittlich; bei einer höheren Umsatzerwartung lägen die Auswirkungen auf Wettbewerber weit über den angegebenen Werten.	schematischen Durchschnittswert. Die Verwendung des Marktanteilskonzepts ist als probates Mittel zur Umsatzermittlung höchsttrichterlich anerkannt. Dass die sich aus der Umsatzprognose ergebende Flächenproduktivität unter dem Durchschnitt von REWE-Märkten liegt, ist unbestritten. In der Kurzstellungnahme wurde dies im vorliegenden Fall mit der geringen Bevölkerungsdichte und geringen Kaufkraft im Untersuchungsraum, dem relativ großen Flächenanteil des Getränkemarkts im künftigen Supermarkt sowie mit der Wettbewerbssituation am Ort begründet (vgl. Kurzstellungnahme vom 10.01.2020, S. 5 f.).
2.7	In der Auswirkungsanalyse der GMA sei der Nonfood-Zuschlag mit 15 % zu hoch angesetzt.	Nach Erfahrung der GMA kann bei Supermärkten unter Führung eines privaten Kaufmanns der Nonfood-Anteil in ländlichen Räumen von Nordhessen durchaus höher liegen als im Bundesdurchschnitt von Regiemärkten. Daher wurde der Nonfood-Zuschlag bewusst hoch gesetzt, um im Ergebnis zu einer höheren Umsatzprognose zu gelangen (auch um dem Worst-Case-Ansatz Genüge zu tun).
2.8	Die Erweiterungsnotwendigkeit ergebe sich nicht aus der Sicherung der Grundversorgung, wenn es in Hilders mit 4.671 Einwohnern aktuell 4 gut aufgestellte Lebensmittelmärkte mit insgesamt ca. 3.950 m² Verkaufsfläche gibt (und dies ohne die hier beabsichtigte Erweiterung sowie die Planung von Lidl).	Die der GMA zugeschriebene Formulierung entstammt nicht der Kurzstellungnahme der GMA sondern dem Bebauungsplan-Entwurf. Statt dessen wurde in der Kurzstellungnahme der GMA formuliert, dass „das Erweiterungsvorhaben ... als standortsichernde Maßnahme für einen langjährig bestehenden Lebensmittelmart zu interpretieren [sei], der wesentliche Versorgungsfunktionen für das Grundzentrum übernimmt“ (vgl. Kurzstellungnahme vom 10.01.2020, S. 8). Diese Einschätzung hält die GMA nach wie vor aufrecht. Ein Bebauungsplanverfahren ist keine Bedarfsprüfung; eine solche wäre europarechtswidrig. Maßgeblich ist, ob es durch Umsatzumverteilungswirkungen zu städtebaulichen Wirkungen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche in Hilders oder anderen Gemeinden oder die Versorgungsstruktur kommt. Solche sind infolge der vorliegenden Planung auszuschließen. In welchem Maße durch die geplante Erweiterung des REWE-Marktes am Standort Hilders tatsächlich wesentliche Auswirkungen auf die örtliche und regionale Wettbewerbs- und Versorgungsstruktur eintreten werden, und ob dadurch Anbieter in Tann gefährdet werden, wurde bereits in der Stellungnahme vom 2.12.2019 durch die GMA geprüft. Das Erweiterungsvorhaben dient im Wesentlichen der Modernisierung des Getränkemarktes. Damit sind nur geringe Umsatzzuwächse verbunden, weil auf den Flächen des Getränkemarktes nur unterdurchschnittliche Umsatzleistungen erzielt werden. Ein Aufstellungsbeschluss für eine Erweiterung des angrenzenden Lidl-Marktes wurde nicht gefasst.
2.9	Das Vorhaben werde sehr wohl zu erheblichen Auswirkungen auf den wenigen verbliebenen Einzelhandel in Hilders sowie den unmittelbaren Nachbargemeinden führen; diese weitere Verdichtung des Einzelhandels auf einen Punkt werde die Wirtschaftlichkeit der anderen	Anders als die GMA-Kurzstellungnahme belegt der Einwender seine Annahme zur Eintrittswahrscheinlichkeit von „erheblichen Auswirkungen“ nicht. Auch wenn die Planung zu Umsatzrückgängen bei anderen Betrieben führt, ist jedenfalls eine Existenzbedrohung für strukturprägende Anbieter auszuschließen. Auch eine raumordnerische Prüfung soll gewährleisten, dass die Grundversorgung am Ort gesichert ist.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Beurteilung
2	EDEKA Markt Rehm, Hilders Stellungnahme vom 02.06.2020	Aktenzeichen: GB IV - RO
	Einzelunternehmen wie auch die des Marktes des Einwenders in Frage stellen.	
3	Getränke-Bräuning GmbH & Co. KG, Tann (Rhön) Stellungnahme vom 08.06.2020	
3.1	Nach Auffassung der Fa. Getränke-Bräuning seien die Bürger im Untersuchungsraum bereits gut versorgt, da im Untersuchungsraum eine große Anzahl von Getränkeanbietern bestehe.	Ein Bebauungsplanverfahren ist keine Bedarfsprüfung; eine solche wäre europarechtswidrig. Maßgeblich ist, ob es durch Umsatzumverteilungswirkungen zu städtebaulichen Wirkungen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche in Hilders oder anderen Gemeinden oder die Versorgungsstruktur kommt. Solche sind infolge der vorliegenden Planung auszuschließen. In welchem Maße durch die geplante Erweiterung des REWE-Marktes am Standort Hilders tatsächlich wesentliche Auswirkungen auf die örtliche und regionale Wettbewerbs- und Versorgungsstruktur eintreten werden, und ob dadurch Anbieter in Tann gefährdet werden, wurde bereits in der Stellungnahme vom 2.12.2019 durch die GMA geprüft. Das Erweiterungsvorhaben dient im Wesentlichen der Modernisierung des Getränkemarktes. Damit sind nur geringe Umsatzzuwächse verbunden, weil auf den Flächen des Getränkemarktes nur unterdurchschnittliche Umsatzleistungen erzielt werden.
3.2	In der Auswirkungsanalyse der GMA sei die Wettbewerbssituation fehlerhaft dargestellt; es fehlten der tegut-Markt in Wüstensachsen sowie der dm-Markt in Hilders; diese sollten bei den angebotenen Produkten berücksichtigt werden.	Richtig ist, dass auch der Drogeriemarkt dm Getränke führt, allerdings nur im untergeordneten Umfang (< 20 m² VK) und nur auf Einweggetränke beschränkt. Er wurde daher nicht als Hauptwettbewerber betrachtet. Die Wettbewerbsdarstellung in der Kurzstellungnahme konzentrierte sich auf die wesentlichen Wettbewerber des Vorhabens, d. h. Lebensmittel- und Getränkemärkte in einer Distanz von max. 10 km. Daher fehlten Hinweise auf dm (als Drogeriemarkt nur ein geringer Getränke-Anteil), Nahkauf in Kaltensundheim (ca. 18 km entfernt) und REWE in Kaltennordheim (ca. 21 km entfernt). Angesichts der nur marginalen Auswirkungen auf die Hauptwettbewerber (Umsatzumverteilung ca. bzw. unter 1 %) konnte eine Betrachtung weiterer Wettbewerber unterbleiben, da dies nicht zu einer anderen Bewertung im Ergebnis geführt hätte. Der tegut-Markt in Ehrenberg liegt zwar „nur“ ca. 9 – 10 km entfernt vom Vorhabenstandort, wurde aber dennoch nicht als Hauptwettbewerber eingestuft, da dieser ganz überwiegend als Nahversorger für die eigene Gemeinde agiert und daher nur geringe Zielgruppenüberschneidungen mit dem Vorhaben in Hilders gesehen wurden.
3.3	Ein Bedarf für die Erweiterung bestehe nicht, da im Ulstertal viele Getränkeanbieter vorhanden seien und im Lebensmittelhandel eine genügende, sogar überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächenausstattung gegeben sei.	Ein Bebauungsplanverfahren beinhaltet keine Bedarfsprüfung; eine solche wäre europarechtswidrig. Die Vermeidung einer überdurchschnittlich hohen Verkaufsflächenausstattung ist kein Bewertungskriterium für das Bebauungsplanverfahren und stellt auch kein raumordnerisches Ziel an sich dar. Nur wenn es in Folge der geplanten Erweiterung zu einer Beeinträchtigung von Versorgungsstrukturen kommt (z. B. indem

Bauleitplanung der Gemeinde Hilders; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“ in Hilders

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Beurteilung
3	Getränke-Bräuning GmbH & Co. KG, Tann (Rhön) Stellungnahme vom 08.06.2020	
		strukturprägende Anbieter in ihrer Existenz gefährdet werden) oder gegen andere Ziele der Raumordnung verstoßen wird, wäre das Erweiterungsvorhaben unzulässig und der Bebauungsplan möglicherweise fehlerhaft.
3.4	Nicht nachvollziehbar sei, dass mit dem Bebauungsplanverfahren nur die Änderung des Rewe-Marktes in die Wege geleitet werde, ohne die direkt angrenzenden und über eine gemeinsame Zufahrt erreichbaren Geschäfte Lidl und dm zu berücksichtigen.	
4	Eiding Rechtsanwälte, Hanau – in anwaltlicher Vertretung des Gewerbe- und Verkehrsvereins Tann/Rhön e. V. und der Stadt Tann (Rhön) – Stellungnahme vom 24.06.2020	Aktenzeichen: 37/20 LE 61
4.1	Da im SO2 des Bebauungsplans Nr. 18 zugleich ein großflächiger Lebensmitteldiscounter entstehen solle und im anschließenden Gebiet des Bebauungsplans Nr. 19 (MI) ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m² zulässig sei, sei die Auswirkungsanalyse der GMA vom 10.01.2020, die allein die Auswirkungen eines Verkaufsflächenzuwachses im SO1 um 140 m² untersuche, unzureichend und zur Beurteilung ungeeignet. Die Planung solle daher in der vorliegenden Form entweder abgebrochen werden oder unter Einbeziehung der außerhalb des SO1 geplanten Einzelhandelsflächen erneut geprüft werden. Dabei solle auch die regionalplanerische Verträglichkeit untersucht werden.	Der Umfang der gutachterlichen Untersuchung in der Kurzstellungnahme der GMA vom 10.01.2020 ist mit dem Regierungspräsidium Kassel zuvor abgestimmt worden. Angesichts der nur sehr moderaten Verkaufsflächenerweiterung in der Sortimentsgruppe Getränke sind nennenswerte Verbundeffekte zugunsten der benachbarten Einzelhandelsbetriebe (Lidl, dm) auszuschließen. Ein Aufstellungsbeschluss für eine Erweiterung des angrenzenden Lidl-Marktes wurde nicht gefasst. Insofern ist kein konkreter Planungsstand bzgl. des Lidl-Marktes erkennbar und damit auch keine gemeinsame Betrachtung möglich oder erforderlich.
4.2	Es bestehe ein Ermittlungsdefizit, da die GMA-Kurzstellungnahme vom 10.01.2020 für die Beurteilung der Auswirkungen nicht verwertbar sei. Unrichtig sei die Ausgangsannahme der GMA, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche lediglich 140 m² und die künftige Gesamtverkaufsfläche 1.640 m² betrage. Auch im Falle der Bäckerei sei die Zunahme der Verkehrsfläche als Verkaufsflächenzuwachs anzusehen.	Vgl. fachliche Beurteilung zu 1.6 und 1.3
4.3	Die GMA-Kurzstellungnahme habe die Wettbewerbssituation unzutreffend ermittelt.	Vgl. fachliche Beurteilung zu 1.2

Bauleitplanung der Gemeinde Hilders; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Ulstertal“ in Hilders

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Beurteilung
4	Eiding Rechtsanwälte, Hanau – in anwaltlicher Vertretung des Gewerbe- und Verkehrsvereins Tann/Rhön e. V. und der Stadt Tann (Rhön) – Stellungnahme vom 24.06.2020	Aktenzeichen: 37/20 LE 61
4.4	Das in der GMA-Kurzstellungnahme angesetzte Kaufkraftpotenzial sei zu hoch, da es auch Gemeinden umfasse, die nicht nach Hilders orientiert seien; demzufolge sei die Umsatzerwartung falsch, da zu hoch.	Vgl. fachliche Beurteilung zu 1.4 Sofern allerdings die Umsatzerwartung von der GMA tatsächlich zu hoch eingeschätzt wurde, wäre daraus zu schließen, dass die Auswirkungen tendenziell geringer ausfallen würden; dies widerspricht dem Hinweis in 4.6.
4.5	Der in der GMA-Kurzstellungnahme bei der Umsatzprognose angesetzte Nonfood-Anteil von 15 % sei zu hoch.	Vgl. fachliche Beurteilung zu 2.7
4.6	Die in der GMA-Kurzstellungnahme angesetzte Flächenproduktivität sei deutlich unterdurchschnittlich. Dabei sei die bestehende Agglomeration ungenügend berücksichtigt. Als Folge dessen seien die Umsatzprognose und die daraus resultierenden Kaufkraftabflüsse wesentlich zu niedrig.	Vgl. fachliche Beurteilung zu 2.6
4.7	Es fehle an einer regionalplanerischen Betrachtung der Auswirkungen der Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 18 und Nr. 19 sowie deren unmittelbaren Umfeldes. Es liege eine Agglomeration vor, die Auswirkungen weit über die Gemeinde Hilders hinaus habe. Diese Agglomeration müsse bauplanungsrechtlich und regionalplanerisch zusammengefasst betrachtet werden.	Vgl. fachliche Beurteilung zu 1.9
4.8	Eine abschließende Beurteilung sei bisher nicht möglich, da die gebotenen gutachterlichen Erhebungen zu abwägungsrelevanten Themen nicht erfolgt seien. Die Planung weise materiell-rechtliche Mängel auf, da bei den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 zum SO1 und zum SO2 Verstöße gegen das Bestimmtheitsgebot vorliegen und zudem gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen werde. So sei ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Grundzentrum Hilders nur dann zulässig, wenn dabei nicht gegen Ziele der Raumordnung und Landesplanung verstoßen werde. Ein befürchteter Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot könne bisher nicht widerlegt werden. (zu ergänzen)	Ein Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des angrenzenden Lidl-Marktes liegt nicht vor. Insofern ist kein konkreter Planungsstand bzgl. des Lidl-Marktes erkennbar und damit auch keine gemeinsame Betrachtung möglich oder erforderlich.
4.9	Es müsse ein Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsverbot befürchtet werden, da bisher keine Auswirkungsanalyse auf der Basis einer Gesamtbetrachtung erstellt wurde. Die von der GMA angefertigte	Ein Aufstellungsbeschluss für eine Erweiterung des angrenzenden Lidl-Marktes wurde nicht gefasst. Insofern ist kein konkreter Planungsstand bzgl. des Lidl-Marktes erkennbar und damit auch keine gemeinsame Betrachtung möglich oder erforderlich.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Beurteilung
4	Eiding Rechtsanwälte, Hanau – in anwaltlicher Vertretung des Gewerbe- und Verkehrsvereins Tann/Rhön e. V. und der Stadt Tann (Rhön) – Stellungnahme vom 24.06.2020	Aktenzeichen: 37/20 LE 61
	Kurzstellungnahme vom 10.01.2020 könne nicht zur Beurteilung der Auswirkungen der Einzelhandelsplanung der Gemeinde Hilders verwertet werden. Aufgrund der Ermittlungsdefizite könne auf der offengelegten Grundlage keine abwägungsgerechte Planungsentscheidung getroffen werden. Die Belange der Stadt Tann, die zur Erhaltung ihrer Grundversorgung Kaufkraftabflüsse verhindern wolle, welche aus einer Überversorgung in Hilders resultierten, seien bislang unberücksichtigt geblieben.	Die behauptete „Überversorgung“ von Hilders wäre nur dann ein relevantes Bewertungskriterium für das Bebauungsplanverfahren, wenn hieraus eine unmittelbare Beeinträchtigung der Grundversorgung in umliegenden Kommunen nachweisbar wäre. Auch Kaufkraftabflüsse müssen hingenommen werden, wenn diese das Maß des Wettbewerbsüblichen nicht überschreiten und nicht zu nachweisbaren Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und auf städtebauliche Belange führen.