

# Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2025/1042

Verantwortlich: **Dez. 1**  
Dienststelle: **Ortsverwaltung  
Wettersbach**

## Lebensmittelmarkt in Grünwettersbach, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wiesenstraße 40“ Interfraktioneller Antrag der Ortschaftsratsfraktionen Wettersbach

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Wettersbach	09.12.2025	7	Ö	Kenntnisnahme

### Kurzfassung

Der Ortschaftsrat nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## Erläuterungen

Die Verwaltung nimmt zu den Fragen des interfraktionellen Antrags wie folgt Stellung:

- (1) **Wie lange behalten die Naturschutzgutachten im FFH-Gebiet noch ihre Gültigkeit?**  
Die Gültigkeitsdauer von Naturschutz-Gutachten ist nicht gesetzlich festgelegt. Eine Gültigkeit von 5 Jahren gilt jedoch als gängige Praxis. Die Gültigkeit hängt jedoch stark vom konkreten Einzelfall ab, wie zum Beispiel dem Zustand der Umwelt oder der sich ändernden rechtlichen Situation. Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wurde 2020 zuletzt aktualisiert. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung ist von 2022.
- (2) **Was geschieht nach Ablauf der Gutachten, und welcher Zeitrahmen ist für eine eventuelle Erneuerung erforderlich?**  
Nach Ablauf der Gültigkeit müssen die Gutachten aktualisiert werden. Im Falle der saP muss dazu im Zeitraum Februar bis September eine erneute artenschutzrechtliche Erhebung von Brutvögeln, Fledermäusen, Schmetterlingen, Käfern und Reptilien durchgeführt werden. Diese Kartierungen haben einen geringen Umfang und dienen der Aktualisierung der vorhandenen Erfassungen. Es muss nicht komplett neu erfasst werden.  
  
Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wird anhand der Ergebnisse der saP aktualisiert, dies stellt keinen großen oder zeitintensiven Aufwand dar.  
  
Anschließend muss der Umweltbericht angepasst werden. Da bereits Ausgleichsmaßnahmen gefunden sind und sich der Eingriff voraussichtlich verringern wird, ist der Aufwand hierfür überschaubar. Für die Aktualisierung der Erfassungen und Überarbeitungen ist circa 1 Jahr einzuplanen.
- (3) **Welche Verträge wurden bislang mit dem zukünftigen Betreiber geschlossen?**  
Mit dem zukünftigen Betreiber wurden von der Stadt noch keine Verträge geschlossen.
- (4) **Worin bestehen die technischen Planungsprobleme, die den Bebauungsplan und den Baubeginn verzögern?**  
Der Vorhabenträger vertritt die Auffassung, dass es zur Erstellung des Gebäudes, gemäß den Ausschreibungskriterien der Stadt, einer Rückverankerung sowie der Erschließung einzelner Teilflächen der Nachbargrundstücke bedarf. Aktuell gibt es noch kein Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Stadt zur Frage der technischen Realisierbarkeit. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist eine Realisierung des Vorhabens unter den von der Stadt vorgegebenen Parametern zwar aufwändig, aber grundsätzlich möglich und technisch umsetzbar.
- (5) **Konnte die Planung der landwirtschaftlichen Zufahrtswege zu den angrenzenden Wiesengrundstücken positiv geklärt werden?**  
Die Wegeführung zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist noch nicht final geklärt.
- (6) **Welche Änderungsvorschläge wurden von der Firma Edeka eingebracht und wie hat die Stadtverwaltung hierüber entschieden?**  
Im August 2024 reichte der Vorhabenträger neue Planungsunterlagen ein, welche der bisherigen Planung und dem im Verhandlungswettbewerb eingereichten Exposé nicht entsprechen. Es liegt eine Abweichung bezüglich der Lage und Kubatur sowie der Geschossigkeit im Vergleich zur ursprünglichen Planung vor. Insbesondere soll anstelle des eingeschossigen Gebäudes, das sich in den Hang einfügen sollte, ein zweigeschossiges Gebäude errichtet werden, welches an die Wiesenstraße vorrücken soll.

Aus Gründen der Gleichbehandlung, des Willkürverbotes und des Transparenzgebotes ist aber eine Abweichung von den im Ausschreibungs- und Wettbewerbsverfahren zwingend

festgelegten Kriterien ohne Aufhebung der alten Ausschreibung und erneuten Ausschreibung nicht zulässig.

- (7) **Inwieweit wurde in der jetzigen Planungsphase die Möglichkeit geprüft, durch ein zweigeschossiges Gebäude mit gewerblicher Nutzung im Obergeschoss die Baukosten je m<sup>3</sup> umbauten Raum zu senken?**  
Siehe hierzu die Antwort auf Frage 6.
- (8) **Wie äußert sich die Firma Edeka zum derzeitigen Planungsstand?**  
Es wird eine zweigeschossige Bebauung favorisiert. Siehe hierzu die Antwort auf Frage 6.
- (9) **Wie ist der aktuelle Stand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans? Welche Möglichkeiten hat die Stadtverwaltung, das Verfahren zu beschleunigen oder positiv zu beeinflussen, um einen zeitnahen Baubeginn herbeizuführen?**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist vom Vorhabenträger mit der Kommune abzustimmen. Es sind wie dargestellt noch offene Punkte zu klären.
- (10) **Wann ist mit einem Baubeginn zu rechnen?**  
Es kann derzeit nicht abgeschätzt werden, wann mit einem Baubeginn zu rechnen ist.
- (11) **Wie wird verfahren, falls der jetzige Bewerber (Edeka), als Erstplatzierter der Ausschreibung abspringt?**
- (12) **Gibt es Ersatzbewerber die gegebenenfalls kurzfristig einspringen könnten?**
- (13) **Müsste in diesem Fall ein neues Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben werden? Mit welcher Zeitschiene wäre dann zu rechnen?**

**Antworten zu den Fragen (11) bis (13):**

Nur zwei der Bewerber haben die Grundvoraussetzungen (u. a. Vollsortimenter, eingeschossige Bauweise) erfüllt. Mit dem Erstplatzierten wurde sodann in die Verhandlungen eingestiegen.

Sofern der Erstplatzierte abspringt, können aus verfahrensrechtlichen Gründen keine Verhandlungen mit dem Zweitplatzierten mehr aufgenommen werden.

Die Stadt müsste ein neues Wettbewerbsverfahren einleiten. Zu einer Zeitschiene können derzeit keine Angaben gemacht werden.