



REGIERUNG VON MITTELFRANKEN

- Höhere Landesplanungsbehörde -

LANDESPLANERISCHE BEURTEILUNG

für den

**geplanten Neubau eines Nahversorgungsbetriebes
(Edeka-Markt)**

**auf dem Grundstück Fl.-Nr. 594 (Teilfläche),
Gemarkung Gunzenhausen,**

**in der Stadt Gunzenhausen,
Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen**

Az. RMF-SG24-8314.01-196-10-4

Inhaltsübersicht

A	Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung	1
B	Gegenstand und Verlauf des Verfahrens	2
I.	Beschreibung des Vorhabens	2
II.	Angewandtes Verfahren	2
III.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung.....	3
C	Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung	4
I.	Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung	4
II.	Bewertung des Vorhabens	4
1.	Raumbezogene, siedlungsstrukturelle Belange.....	4
1.1	Einschlägige Vorgaben der Raumordnung	4
1.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Siedlungsstruktur.....	4
1.3	Bedenken und fachliche Hinweise	4
1.4	Bewertung der siedlungsstrukturellen Belange.....	5
2.	Raumbezogene, wirtschaftsstrukturelle und einzelhandelsspezifische Belange	5
2.1	Einschlägige Vorgaben der Raumordnung	5
2.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf Wirtschaftsstruktur u. Einzelhandel.....	6
2.3	Bedenken und fachliche Hinweise	6
2.4	Bewertung der wirtschaftsstrukturellen und einzelhandelsspezifischen Belange ..	8
3.	Raumbezogene, verkehrliche Belange	10
3.1	Einschlägige Vorgaben der Raumordnung	10
3.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Verkehr	10
3.3	Bedenken und fachliche Hinweise	11
3.4	Bewertung der verkehrlichen Belange	11
4.	Raumbezogene, freiraumstrukturelle Belange.....	12
4.1	Einschlägige Vorgaben der Raumordnung	12
4.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Freiraumstruktur	12
4.3	Bedenken und fachliche Hinweise	12
4.4	Bewertung der freiraumstrukturellen Belange.....	13
5.	Sonstige fachliche Belange und Ergebnisse der Beteiligung	14
III.	Raumordnerische Zusammenfassung	14
D	Abschließende Hinweise	15

A Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Die geplante Errichtung des Nahversorgungsbetriebes (Edeka-Markt) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 594 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen, ist gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines Verbrauchermarktes – Edeka-Markt“ (Entwurf vom 27.07.2017) bei Beachtung folgender Maßgaben raumverträglich:

1. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche sind im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung zu konkretisieren:
 - Beschränkung des Kernsortimentes auf den Nahversorgungsbedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke).
 - Aufteilung der Gesamtverkaufsfläche in eine maximal zulässige Verkaufsfläche für den Supermarkt (einschl. Metzgerei) und für die Bäckerei.
2. Zum Schutz des Grundwassers ist in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach einer potentiellen Schadstoffmobilisierung durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken.

Die landesplanerische Beurteilung enthält darüber hinaus Hinweise, die für die örtliche Planung von Bedeutung und in kommunalen Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen, aber mangels überörtlicher Relevanz dem Regelungsbereich der Raumordnung entzogen sind.

B Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

I. Beschreibung des Vorhabens

In der Stadt Gunzenhausen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungsbetriebs in der Industriestraße geschaffen werden. Es handelt sich dabei um einen Antrag der Firma MAD GmbH, vertreten durch Herrn André Horrolt, vom 07.02.2017 zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Durchführungsvertrag gem. §12 BauGB für den Neubau eines Edeka-Marktes einschließlich Metzgerei und Bäckerei. Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.07.2017 dem Antrag zugestimmt und eine entsprechende Bauleitplanung eingeleitet.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einem Geltungsbereich von 10.112 m² umfasst einen Teilbereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 594, Gemarkung Gunzenhausen. Für das geplante Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. §11 Abs.3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m² soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ ausgewiesen werden. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet liegt bislang nicht vor. Auf dem Standort befinden sich derzeit leerstehende ehemals gewerblich genutzte Gebäude, die im Zuge der Umnutzung des Grundstückes zurückgebaut werden sollen. Als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Von der Erstellung eines Umweltberichts soll abgesehen werden, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB hingegen nicht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine entsprechende Anpassung der Flächendarstellung als Sonderbaufläche soll im Wege der Berichtigung gem. §13a Abs.2 BauGB erfolgen.

Alle weiteren Einzelheiten sind den durch die Planungsgemeinschaft Beigel & Ingenieurbüro Rausch und Partner erarbeiteten Verfahrensunterlagen zu entnehmen:

- Bebauungsplanentwurf vom 27.07.2017
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 27.07.2017
- Vorhabens- und Erschließungsplan – Vorentwurf Grundriss und Ansichten vom 05.07.2017
- Gutachterliche Stellungnahme vom 01.06.2017

II. Angewandtes Verfahren

Am 28.06.17 fand eine erste Besprechung mit der Stadt Gunzenhausen über die geplante Errichtung des Edeka-Marktes und ein weiteres Einzelhandelsgroßprojekt („Altmühlicenter“), dessen Standort mit der Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes ebenfalls im nördlichen Stadtgebiet geplant ist, statt. Von der Höheren Landesplanungsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass grundsätzlich keine Verrechnung von Verkaufsflächen – sofern diese wie im vorliegenden Fall keine Agglomeration in räumlich-funktionalem Zusammenhang bilden – stattfindet. Die beiden Einzelhandelsstandorte sind deshalb jeweils für sich vor dem Hintergrund der einzelhandelsrelevanten Ziele des LEP Bayern 2013 zu bewerten. Beide Planungen weisen jedoch eine Größenordnung auf, welche die Verkaufsfläche der bestehenden Lebensmittelmärkte im Umfeld deutlich überschreitet und ein überörtliches Einzugsgebiet erwarten lässt. Da es sich deshalb um Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit und mit Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen handelt, soll für beide Planungen jeweils ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gem. Art. 26 BayLplG zur Überprüfung der Raumverträglichkeit durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgen gem. Art. 26 BayLplG durch Heranziehung der für das Raumordnungsverfahren erheblichen

Stellungnahmen sowie Äußerungen der Öffentlichkeit, die im Bauleitplanverfahren nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB abgegeben wurden. Die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen wurden der Regierung von Mittelfranken von der Stadt Gunzenhausen zur Verfügung gestellt.

III. Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Gunzenhausen hat mit Schreiben vom 01.09.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §4 Abs.1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 01.09.2017 bis 10.10.2017 angehört. Im Zeitraum vom 06.09.17 bis 10.10.2017 erfolgte die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.1 BauGB in der Stadtverwaltung Gunzenhausen.

Stellungnahmen mit Bedenken bzw. fachlichen Hinweisen wurden eingereicht von:

1. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken
2. Wasserwirtschaftsamt Ansbach
3. DB Immobilien Region Süd
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
6. Handelsverband Bayern e.V., Bezirk Mittelfranken
7. IHK-Gremium Weißenburg-Gunzenhausen
8. Handwerkskammer für Mittelfranken
9. Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Nürnberg
10. Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen
11. Gewerbeaufsichtsamt Nürnberg

Keine Stellungnahme, keine Einwände oder Hinweise wurden im Verfahren abgegeben von:

1. Vermessungsamt Schwabach, Außenstelle Weißenburg
2. Staatliches Bauamt Ansbach
3. Stadtwerke Gunzenhausen GmbH
4. Main-Donau Netzgesellschaft mbH
5. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
6. Polizeiinspektion Gunzenhausen
7. Deutsche Post Immobilienservice GmbH
8. Staatliches Gesundheitsamt
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
11. Stadt Treuchtlingen
12. Stadt Wassertrüdingen
13. Verwaltungsgemeinschaft Gunzenhausen
14. Gemeinde Muhr am See
15. Zweckverband Altmühlsee
16. Bund Naturschutz e.V., Kreisgruppe Weißenburg-Gunzenhausen
17. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
18. Finanzamt Gunzenhausen
19. Kreisbrandrat Werner Kastner
20. Freiwillige Feuerwehr Gunzenhausen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden mit Schreiben vom 05.10.2017 Bedenken von Seiten der Firma RATISBONA vorgebracht. Zudem wurde eine Standort-, Markt- und Potentialanalyse für Gunzenhausen eingereicht, die sich insbesondere auf den geplanten Neubau des Edeka-Marktes und die Neuerrichtung des Altmühl-Center im nördlichen Stadtgebiet bezieht.

Regierungsintern wurden die Höhere Naturschutzbehörde (SG 51) und das Sachgebiet Städtebau (SG 34) beteiligt. Von beiden Stellen wurden Stellungnahmen abgegeben, die in der landesplanerischen Beurteilung gewürdigt wurden.

C Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung

I. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sind neben den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Art.6 BayLplG die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 und im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Letztere können z.B. in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sowie fachliche Programme und Pläne sein. Diese sind angemessen zu berücksichtigen.

Der folgenden raumordnerischen Bewertung liegen neben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung die aktuell verfügbaren Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013 der BBE Handelsberatung, die einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiche der Zentralen Orte in Bayern (Stand: 01.11.2014) sowie die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Äußerungen der Öffentlichkeit zugrunde.

II. Bewertung des Vorhabens

1. Raumbezogene, siedlungsstrukturelle Belange

1.1 Einschlägige Vorgaben der Raumordnung

LEP 3.1 „Flächensparen“: (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“: (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung“: (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

1.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Siedlungsstruktur

Der geplante Standort für das Einzelhandelsvorhaben (Fl.-Nr. 594, Gemarkung Gunzenhausen) befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Gunzenhausen innerhalb des bereits erschlossenen Gewerbegebietes an der Industriestraße. Bei dem zu überplanenden Areal handelt es sich um eine Gewerbebrache der früheren dort produzierenden Deutschen Angelgeräte Manufaktur (DAM). Im Bestand finden sich auf dem ehemaligen DAM-Gelände mehrere ungenutzte und größtenteils baufällige Gebäude, die für die Entwicklung des geplanten Nahversorgungsbetriebes teilweise abgerissen werden sollen.

Nördlich des Standortes verläuft unmittelbar angrenzend die Bahntrasse Pleinfeld-Gunzenhausen. Südlich, westlich und östlich ist das Areal von produzierenden Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen (u.a. auch Einzelhandelsbetriebe – vgl. hierzu Kapitel 2) umgeben. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet einschließlich der Umgebungsbebauung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für den geplanten Standort sowie die benachbarten Grundstücken nördlich der Industriestraße bisher nicht vorhanden.

1.3 Bedenken und fachliche Hinweise

Es wurden keine Bedenken und fachlichen Hinweise zur Siedlungsstruktur vorgebracht.

1.4 Bewertung der siedlungsstrukturellen Belange

Mit dem geplanten Vorhaben wird eine bestehende Gewerbebrache innerhalb eines bebauten Siedlungsgebietes der Stadt Gunzenhausen revitalisiert. Dies entspricht dem Ziel 3.2 des LEP Bayern 2013, wonach Potenziale der Innenentwicklung wie z.B. Brachflächen, leerstehende Bausubstanz oder Möglichkeiten zur Nachverdichtung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, werden im Sinne des Grundsatzes 3.1 des LEP Bayern 2013 keine Flächen im Außenbereich neu versiegelt und bereits bestehende Erschließungsinfrastrukturen flächensparend genutzt. Gleichzeitig fügt sich das Vorhaben in die bestehende Siedlungsstruktur ein, wodurch die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gemäß dem Ziel 3.3 des LEP Bayern 2013 sichergestellt ist.

Das geplante Vorhaben steht im Hinblick auf die Siedlungsstruktur mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang.

2. Raumbezogene, wirtschaftsstrukturelle und einzelhandelsspezifische Belange

2.1 Einschlägige Vorgaben der Raumordnung

LEP 5.1 „Wirtschaftsstruktur“: (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

LEP 5.3.1 „Lage im Raum“: (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

LEP 5.3.2 „Lage in der Gemeinde“: (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

LEP 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen“: (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

RP 8 - 2.1.2 „Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte“: (Z) Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen.

RP 8 - 5.3.1 „Einzelhandel“: Auf die Erhaltung und Verbesserung einer bedarfsgerechten Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft soll in der Region Westmittelfranken hingewirkt werden. [...] Besonders in den Mittelzentren [...] Gunzenhausen [...] soll auf die weitere Entwicklung des Handels hingewirkt werden.

RP 8 – 5.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte“: In der Region Westmittelfranken sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Untzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.

2.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf Wirtschaftsstruktur u. Einzelhandel

Am beschriebenen Standort soll gemäß den vorliegenden Planunterlagen ein Edeka-Markt einschließlich einer Metzgerei und Bäckerei errichtet werden. Es handelt sich bei der Betriebsform um einen „Supermarkt“, die laut der BBE Handelsberatung GmbH (Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013) durch folgende Merkmale charakterisiert ist:

- Ca. 400 bis 3.000 m² Verkaufsfläche
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m² bereits höherer Non-Food-Anteil (Umsatzanteil ca. 10-15 Prozent; Flächenanteil ca. 10-20 Prozent)
- Standorte in verkehrsgünstigen Lagen mit Wohngebietsorientierung
- Hohe Kompetenz im Frische-Bereich

Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 27.07.2017 auf insgesamt 2.500 m² festgesetzt. Dem Vorentwurf zum Grundriss des geplanten Nahversorgungsbetriebes vom 05.07.2017 sind folgende Flächenangaben zu entnehmen:

Verkaufsfläche Edeka-Markt	2.308,85 m ²
Metzgerei Vorbereitung (Theke)	48,20 m ²
Windfang	95,08 m ²
Bäckerei Vorbereitung (Theke)	57,21 m ²
Bäckerei Verkauf	75,18 m ²
Summe Verkaufsfläche	2.584,52 m²

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Industriestraße 6) des geplanten Standortes befindet sich ein Lebensmittel-Discountmarkt „Norma“ (genehmigte Verkaufsfläche 691,67 m²), ein Getränkemarkt (genehmigte Verkaufsfläche 217,46 m²), eine Metzgerei (genehmigte Verkaufsfläche 18,82 m²) und eine Bäckerei (genehmigte Verkaufsfläche 21,27 m²) sowie ein Einzelhandelsbetrieb für Spezialreinigungstechnik (genehmigte Verkaufsfläche 81,21 m²). In unmittelbarer Nähe ist außerdem ein Multisortimenter „TEDI“ (Tachauer Straße 2a) mit einer derzeit genehmigten Verkaufsfläche von 401,90 m² angesiedelt. Auf den benachbarten Grundstücken des Gewerbestandes in der Industriestraße befinden sich weitere produzierende Betriebe und Dienstleistungsunternehmen.

2.3 Bedenken und fachliche Hinweise

Die Handwerkskammer für Mittelfranken weist im Zuge des Bauleitplanverfahrens auf die Beachtung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, gem. §1 Abs.6 Nr.8a BauGB hin.

Dem Planungsverband der Region Westmittelfranken (RP 8) zufolge steht das Vorhaben im Einklang mit dem einschlägigen Ziel 2.1.2 des Regionalplans, da die Planung grundsätzlich darauf abzielt, dass das Mittelzentrum Gunzenhausen die Versorgungsaufgaben für seinen Nahbereich auch in Zukunft hinreichend erfüllen kann. Des Weiteren wird aus regionalplanerischer Sicht die Stadt Gunzenhausen als Mittelzentrum als geeignet für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes gem. dem Ziel 5.3.1 des LEP Bayern 2013 angesehen und der Standort aufgrund der südlich des Plangebietes befindlichen Wohngebiete als städtebaulich

integriert gem. dem Ziel 5.3.2 des LEP Bayern 2013 gewertet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Frage, ob oder inwieweit die zulässige Verkaufsflächen im Einklang mit dem Ziel 5.3.3 des LEP Bayern 2013 steht, von der Höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen ist.

Das IHK-Gremium Weißenburg-Gunzenhausen sieht die Aufstellung des Bau- und Erschließungsplanes für den Neubau des Edeka-Marktes kritisch, da die Ergebnisse der derzeit laufenden Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2009 noch nicht vorliegen und dementsprechend nicht im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden können. Die (Teil-)Ergebnisse des Gutachtens würden eine fundierte Grundlage bieten, um den Schutz der Innenstadt durch eine genaue Festlegung der Sortimente zu gewähren und planerisch begründete Entscheidungen über die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Gunzenhausen zu treffen.

Die IHK Nürnberg für Mittelfranken schließt sich der Stellungnahme des Gremiums Weißenburg-Gunzenhausen an und erhebt ebenfalls Einwände gegen das geplante Vorhaben. Es wird dafür plädiert, dass die Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes abgewartet werden, bevor weitere Einzelhandelsflächen an der Peripherie ausgewiesen werden. Aufgeworfen wird die Frage nach dem Bedarf an Einzelhandelsflächen, da in der näheren Umgebung bereits mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind und die Nahversorgung deshalb gesichert scheint. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass das Gebiet nördlich der Industriestraße zwar als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, aber bisher kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, obwohl zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Die Ausweisung eines Gewerbe- bzw. Industriegebiets in einem rechtskräftigen Bebauungsplan wird als erforderlich angesehen, um den ortsansässigen Betrieben eine ausreichende Standortssicherheit bieten zu können und Gewerbeflächen zu sichern. Angesichts zunehmender Nutzungskonflikte und Standortprobleme angesiedelter Unternehmen wird es zur Gewährleistung der Planungssicherheit als sinnvoll erachtet, ein Flächenentwicklungskonzept für die gesamte Stadt Gunzenhausen aufzustellen, das alle Nutzungen in gleichem Maße berücksichtigt.

Aus Sicht des Handelsverbandes Bayern ist die im Jahr 2009 im Rahmen des Zentrenkonzepts der GfK festgestellte Flächenüberkapazität bei den Lebensmittelflächen trotz struktureller Veränderungen in der Stadt Gunzenhausen nach wie vor vorhanden. Es wird deshalb als dringend angezeigt gesehen, die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens unbedingt abzuwarten und diese verbindlich zu berücksichtigen. Sollte an einer vorzeitigen Beschlussfassung festgehalten werden, wird für das Vorhaben die Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ mit maximal zulässiger Verkaufsfläche von 2.500 m² inkl. eines Metzgerei- und Bäckereibetriebs als erforderlich erachtet. Es ist außerdem festzuschreiben, dass sich das Kernsortiment auf die Sortimente des Nahrungs- und Genussmittelbedarfs inkl. Getränke mit maximal zulässigem Randsortimentsanteil von 10 Prozent der innenstadtrelevanten Sortimentsanteile gemäß der Gunzenhauser Liste zu beschränken hat.

Die Firma Ratisbona erhebt Einwände gegen das Einzelhandelsvorhaben, da sie dadurch die wirtschaftliche Tragfähigkeit des von ihr neu projektierten Nahversorgungszentrums „Altmühl-Center“ (Spitalfeldstr. 7-9) gefährdet sieht. In diesem Zusammenhang wird eine Standort-, Markt- und Potentialanalyse von der BBE Handelsberatung GmbH eingereicht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die mit dem vorhandenen Kaufkraftpotential möglichen Flächenleistungen deutlich unter der in den Filialnetzen der beiden Betriebe üblichen Flächenproduktivitäten liegen. So wird davon ausgegangen, dass beide Märkte nicht über die übliche Laufzeit von 10 Jahren wirtschaftlich betrieben werden können. Es wird außerdem auf das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2009 verwiesen, das die Stärkung des „Altmühl-Centers“ in seiner Versorgungsfunktion für das östliche Stadtgebiet von Gunzenhausen empfiehlt.

Aus Sicht des Sachgebietes Städtebau bei der Regierung von Mittelfranken bestehen gegen das Vorhaben keine grundlegenden Vorbehalte. Es sollte jedoch auf die Forderung des §1 Abs.6 Ziffer 11 BauGB eingegangen werden, wonach „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang wird auf das

ISEK der Stadt Gunzenhausen und das darin enthaltene Einzelhandelskonzept, das gegenwärtig fortgeschrieben wird, hingewiesen. Bemängelt wird außerdem, dass eine Beurteilung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Standortgemeinde in der Begründung fehlt. Der Standort wird grundsätzlich als städtebaulich integriert angesehen, jedoch sollten die widersprüchlichen Aussagen in der Begründung aufgehoben werden, wonach das Vorhaben einerseits schwerpunktmäßig der Nahversorgung dient und andererseits in einem gewerblich dominierten Gebiet liegt.

2.4 Bewertung der wirtschaftsstrukturellen und einzelhandelsspezifischen Belange

Die Umwidmung der gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche für Einzelhandel betrifft lediglich eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 594, Gemarkung Gunzenhausen. Dabei handelt es sich um einen bereits aufgegebenen Gewerbestandort, der wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden soll. Die benachbarten Gewerbeflächen bzw. die angesiedelten Gewerbebetriebe werden in ihrem Bestand von der vorliegenden Planung nicht berührt. Dem hiesigen Raumordnungskataster zufolge sind im Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen noch weitere Gewerbeflächenreserven dargestellt, so dass der Bedarf an Gewerbeflächen sowie die Standortvoraussetzungen insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen gemäß dem Ziel 5.1 LEP Bayern 2013 sichergestellt sind. Die angesprochene Nutzungskonkurrenz zwischen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen kann nicht innerhalb dieses Verfahrens abschließend behandelt werden. Die bedarfsgerechte Vorhaltung von Gewerbeflächen und die Aufstellung von Bebauungsplänen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung obliegen der Stadt Gunzenhausen.

Lage im Raum

In Zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie u.a. Einzelhandelsgroßprojekte konzentriert werden. Die Stadt Gunzenhausen ist gemäß dem LEP Bayern 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen und erfüllt damit die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes (vgl. Ziel 5.3.1 des LEP Bayern 2013). Das Vorhaben zielt auf die Versorgungsfunktion der Stadt Gunzenhausen für die Bevölkerung ihres Nahbereiches ab und steht diesbezüglich mit dem Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP8 - 2.1.2 und 5.3.1) in Einklang.

Lage in der Gemeinde

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Der geplante Standort des Nahversorgungsbetriebes befindet sich im zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich des nördlichen Stadtgebietes von Gunzenhausen. Wesentliche Wohnanteile befinden sich südlich des Plangebietes in fußläufiger Erreichbarkeit von etwa 300 Metern. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist an der Kreuzung Industriestraße - Breslauer Straße in einer Entfernung von ca. 100 Metern. In Übereinstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau der Regierung von Mittelfranken ist der Standort gemäß dem Ziel 5.3.2 des LEP Bayern städtebaulich integriert.

Zulässige Verkaufsflächen

Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentsspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen bei Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten. Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung von Nahversorgungsbedarf durch ein Einzelhandelsgroßprojekt ist unabhängig von der Betriebsform einheitlich der landesplanerische Nahbereich. Dieser liegt in der Stadt Gunzenhausen aktuell bei 25.495 Einwohnern und umfasst neben Gunzenhausen die Kommunen Absberg, Haundorf, Muhr am See, Pfofeld und Theilenhofen.

Der geplante Edeka-Markt einschl. Metzgerei und Bäckerei zielt auf den Verkauf von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) ab. Verkaufsflächen für Sortimente des Innenstadtbedarfs sowie des sonstiges Bedarfs sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Gemäß den zugrundeliegenden Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel ergibt sich aus dem jährlichen Pro-Kopf-Verbrauch von 2.278 Euro im Lebensmittelhandel für den Nahbereich Gunzenhausen eine sortimentsspezifische Kaufkraft von ca. 57,9 Mio. Euro im Jahr. Von der insgesamt zur Verfügung stehenden Kaufkraft darf ein Einzelhandelsgroßprojekt bei Nahversorgungsbedarf 25 Prozent, d.h. in der Stadt Gunzenhausen jährlich ca. 14,5 Mio. Euro, abschöpfen. Für die Betriebsform „Supermarkt“ wird eine durchschnittliche Raumleistung bzw. ein jährlicher Umsatz von ca. 3.800 Euro je m² Verkaufsfläche angenommen. Demnach wäre auf der geplanten 2.500 m² großen Verkaufsfläche ein Umsatz von ca. 9,5 Mio. Euro im Jahr zu erwarten, was einer Kaufkraftabschöpfungsquote von ca. 16,4 Prozent entspricht. Die im Entwurf zum Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsfläche bewegt sich somit gemäß dem Ziel 5.3.3 des LEP Bayern 2013 im landesplanerisch zulässigen Bereich. Der Nutzungsumfang des Vorhabens weist eine angemessenen Größe für den Nahbereich der Stadt Gunzenhausen auf und entspricht damit auch den regionalplanerischen Vorgaben (vgl. RP 8 – 5.3.2).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gesamtverkaufsfläche des vorliegenden Vorhabens- und Erschließungsplanes (2.585 m²) die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche (2.500 m²) überschreitet. Zur Verkaufsfläche zählen grundsätzlich auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum sowie der Windfang (vgl. Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 – 4C 10/04). Den vorliegenden Planunterlagen zufolge würde sich deshalb eine Verkaufsfläche für den Edeka-Markt von ca. 2.450 m² und für die Bäckerei von ca. 130 m² ergeben. Auch in diesem Fall würde sich aus landesplanerischer Sicht das Vorhaben mit einer Kaufkraftabschöpfung von 17,2 Prozent am Nahbereich der Stadt Gunzenhausen orientieren. Eine entsprechende Anpassung der Verkaufsflächenangaben mit Blick auf das anschließende Baugenehmigungsverfahren ist so vorzunehmen, dass der Vorhabens- und Erschließungsplan letztendlich in Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes steht.

In den textlichen Festsetzungen heißt es unter Punkt 3.5, dass die „*maximal zulässige Verkaufsfläche (Markt, Metzger, Bäcker) auf 2.500 m² festgesetzt*“ wird. Diese Formulierung ist jedoch missverständlich, da z.B. auch eine Metzgerei mit 2.500 m² Verkaufsfläche zulässig wäre. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sind deshalb im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung zu konkretisieren. Zweckmäßig wäre es zum Beispiel, die maximal zulässigen Verkaufsflächen für den Supermarkt (einschl. Metzgerei) und die Bäckerei getrennt festzulegen. Außerdem ist das Kernsortiment auf den Nahversorgungsbedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) festzuschreiben, womit gleichzeitig Sortimente des Innenstadtbedarfs und des sonstigen Bedarfs ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Betriebsformdefinition der BBE Handelsberatung in einem Supermarkt grundsätzlich von einem Non-Food-Anteil an der Verkaufsfläche von ca. 10-20 Prozent ausgegangen wird (vgl. Kapitel 2.2).

Die Einzelhandelsbetriebe auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehen aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang (z.B. unmittelbar benachbarte Grundstücke, ergänzende Warensortimente, gemeinsame Parkflächen) mit dem

geplanten Standort des Edeka-Marktes. Es besteht keine direkte Sichtbeziehung zwischen den beiden Standorten und die Industriestraße entfaltet eine zusätzlich trennende Wirkung, so dass von keiner überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration auszugehen ist. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung (vgl. Urteil des VGH München vom 14.12.2016 – 15 N15.1201) wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Falle der Aufstellung von Bebauungsplänen für die benachbarten Grundstücke die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist. Die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsansiedlungen wäre im Rahmen zukünftiger Planungen erneut zu beurteilen.

Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft im jeweiligen Einzugsbereich entziehen. Konkurrenzschutzaspekte sind jedoch nicht Gegenstand der raumordnerischen Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten. D.h. dass eine Verrechnung mit bereits bestehenden oder geplanten Verkaufsflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet wie z.B. dem „Altmühl-Center“ nicht stattfindet. Dementsprechend existiert auch keine Höchstgrenze an Verkaufsflächen für eine Kommune. Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung liegt in der kommunalen Planungshoheit der Stadt Gunzenhausen. Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009 und ggf. dessen Fortschreibung sowie potentielle Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sollten im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

Das geplante Vorhaben steht im Hinblick auf die wirtschaftsstrukturellen und einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang, sofern die Maßgaben zur Konkretisierung der Festsetzungen im Bebauungsplan beachtet werden.

3. Raumbezogene, verkehrliche Belange

3.1 Einschlägige Vorgaben der Raumordnung

LEP 4.1.1 – Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur: (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

LEP 4.2 – Straßeninfrastruktur: (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

LEP 4.3.1 – Schienenwegenetz: (G) Das Schienenwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. [...]

3.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Verkehr

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Industriestraße der Stadt Gunzenhausen und soll über zwei Parkplatzzufahrten direkt an das kommunale Straßennetz angeschlossen werden. Die Industriestraße mündet im Westen in die Nürnberger Straße, die die weiterführende Verbindung zur Bundesstraße 466 sowie das Stadtzentrum herstellt. In der entgegengesetzten Richtung zweigt von der Industriestraße u.a. die Waldstraße und die Weinstraße ab, welche in ihrem Verlauf das südlich gelegene Wohngebiet sowie den Ortsteil Frickefelden erschließen. Das Areal ist über den öffentlichen Nahverkehr durch die nahegelegene Bushaltestelle „Breslauer Straße“ erreichbar.

Die innere Erschließung ist über eine durch das Plangebiet führende Straße vorgesehen, die auf den Kunden- und Lieferverkehr ausgelegt ist. Im Süden des Plangebietes sowie nördlich an der bestehenden Industriehalle sollen die erforderlichen 168 Stellplätze errichtet werden. In den vorliegenden Planunterlagen werden keine Aussagen über das erwartete zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das geplante Vorhaben getroffen.

Nördlich grenzt an das Plangebiet unmittelbar die Bahntrasse Pleinfeld-Gunzenhausen, die als gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegt. Die Seenlandbahn verkehrt auf der Bahntrasse im Stundentakt zwischen Gunzenhausen und Pleinfeld.

3.3 Bedenken und fachliche Hinweise

Das Sachgebiet Städtebau bei der Regierung von Mittelfranken weist darauf hin, dass die Sicherung von Sichtdreiecken bzw. Freihaltung von sichtversperrenden Anlagen nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten ist. Es sollte in der Begründung berichtigt werden, dass das konstruierte Sichtfeld von Anpflanzungen mit einer Wuchshöhe von „über 80 cm“ und nicht „bis 80 cm“ freizuhalten sind.

Der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien zufolge sind bzgl. der angrenzenden Bahnflächen die Bestimmungen des Eisenbahn-Bundesamtes sowie die Abstandsflächen gem. Art.6 BayBO und sonstigen baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch den Betrieb Emissionen des Eisenbahnbetriebes entstehen, die ggf. Schutzmaßnahmen erfordern. Zudem besteht für den Grundstückseigentümer eine Verkehrssicherungspflicht, d.h. dass ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich bzw. Sicherheitsraum der Bahnanlagen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung des Grundstückes) auszuschließen ist. Es erfolgt außerdem der Hinweis, dass die Standsicherheit und Funktionstätigkeit der Bahnanlagen stets zu gewährleisten ist. Diesbezüglich werden insbesondere folgende Auflagen genannt:

- Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Bei Planung von Lichtzeichen bzw. Beleuchtungsanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten.

Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamt bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände, wenn sichergestellt ist, dass der Eisenbahnbetrieb auf der nördlich daran vorbei führenden Bahnlinie Gunzenhausen-Pleinfeld durch die geplanten Baumaßnahmen, sonstige Nutzungen und mögliche Bepflanzungen weder gestört, noch beeinträchtigt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb entschädigungslos hinzunehmen sind.

3.4 Bewertung der verkehrlichen Belange

Im Verfahren wurden keine Bedenken hinsichtlich einer durch die Ansiedlung des Edeka-Marktes hervorgerufenen Verschlechterung der Verkehrssituation vorgebracht. Aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebietes sowie der Wechselbeziehungen mit den im Umfeld befindlichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen wird davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben keine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung induziert wird und der Verkehr über das bestehende kommunale Straßennetz abgewickelt werden kann. Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Situation vor Ort wie auch innerhalb des erweiterten Umfeldes sollte jedoch im weiteren Verfahren noch überprüft und Aussagen in der Begründung ergänzt werden. Die Hinweise des Sachgebietes Städtebau bezüglich verkehrssicherheitsrechtlicher Anforderungen sind in der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Durch die geplante Umwidmung der Gewerbefläche für einen Einzelhandelsbetrieb kommt es zu keinen Veränderungen im Bestand der Schieneninfrastruktur. Das Vorhaben steht deshalb mit dem Grundsatz 4.3.1 des LEP Bayern 2013 zum Erhalt des Schienenwegenetzes in Einklang. Um Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes zu vermeiden, sind im weiteren Verfahren die genannten Auflagen bezüglich der Zugänglichkeit, Abwasserbeseitigung und Planung

von Beleuchtungsanlagen sowie Sicherheitsauflagen bei Bauarbeiten und Hinweise zur Verkehrssicherungspflicht zu berücksichtigen.

Das Vorhaben steht mit den Erfordernissen der Raumordnung in verkehrlicher Hinsicht in Einklang.

4. Raumbezogene, freiraumstrukturelle Belange

4.1 Einschlägige Vorgaben der Raumordnung

LEP 7.1.6 – Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt: (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. [...]

LEP 7.2.1 – Schutz des Wassers: (G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

RP 8 - 7.2.1.1 „Grundwasser“: (G) Die Erkundung, Sicherung und Sanierung von Altlasten ist konsequent weiterzuführen. Dabei stehen die Fortführung der Sanierung der bekannten Fälle und die Untersuchung von Verdachtsfällen bei Umnutzungen im Vordergrund.

RP 8 - 7.2.2.2 „Wasserversorgung“: (Z) In den Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung soll der öffentlichen Wasserversorgung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

4.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Freiraumstruktur

Der Projektstandort im umbauten Innenbereich weist im Bestand neben leerstehenden Wirtschaftsgebäuden auch städtische Grünflächen auf, die von Tieren und Pflanzen als potentielle Lebensräume genutzt werden können. Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope werden von der Planung nicht tangiert. Im Zuge der Umnutzung der Fläche ist ein Begrünungskonzept mit heimischen, standortgerechten Pflanzungen und einem Blühstreifen vorgesehen. Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Fachbeitrag erarbeitet, der im Ergebnis keine Verstöße gegen das Artenschutzrecht sieht und zur Konfliktvermeidung Bauzeitenregelungen für den Abriss der Gebäude und die Rodung von Gehölzen vorgibt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP8) festgelegten Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung (T27 – Stadt Gunzenhausen), das der Sicherung des Trinkwasserpotenzials in der Region dient. Gemäß den Planunterlagen soll die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung über bestehende Anlagen innerhalb des Plangebietes bzw. das öffentliche Infrastrukturnetz erfolgen.

4.3 Bedenken und fachliche Hinweise

Die Höhere Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken weist darauf hin, dass der Zeitraum für die Baufeldfreimachung bzw. Rodung von Gehölzen in der Begründung (Kapitel F) falsch beschrieben ist. Gemäß §39 BNatSchG ist die Rodung von Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erlaubt.

Dem Planungsverband der Region Westmittelfranken (RP 8) zufolge überschneidet sich das Plangebiet vollumfänglich mit dem Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung TR 27 (Stadt Gunzenhausen). Auch wenn der Standort bereits durch eine gewerbliche Nutzung vorgeprägt ist und keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, wird diesbezüglich eine Abstimmung der Planung mit den zuständigen Fachbehörden gefordert.

Das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen (Technische Wasserwirtschaft) teilt mit, dass das Vorhaben an die öffentlichen Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen ist. Ferner wird darauf verwiesen, dass ggf. notwendige Bauwasserhaltungen

immer so durchgeführt werden müssen, dass das Grundwasser oder Fließgewässer nicht verunreinigt oder beeinträchtigt werden. Beim Bau des Vorhabens sind das WHG, BayWG, die AwSV und die zugehörigen technischen Regeln zu beachten.

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach wird durch den Neubau des Einzelhandelsbetriebes einschl. der Stellflächen der Abwasseranfall bzw. der Trinkwasserbedarf gegenüber dem vorherigen Gewerbebetrieb nicht wesentlich verändert, so dass durch die vorhandene Infrastruktur die Wasserver- und -entsorgung sichergestellt werden kann. Auf die vorhergehende Nutzung des Grundstücks ist jedoch eine Boden- und Grundwasserverunreinigung mit LHKW zurückzuführen. Der Umgriff des Plangebietes wird daher seitens des Wasserwirtschaftsamtes als Altlastenfläche eingestuft. Eine aktive Grundwasserreinigung wurde 2014 beendet, die Bodenluftabsaugung wurde im September 2017 unter der Voraussetzung eines abgestimmten Monitorings über die Entwicklung der LHKW-Belastung eingestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Errichtung der baulichen Anlagen das Schadstoffmonitoring sowie eine ggf. erforderliche Wiederaufnahme der Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf. Außerdem sollte für den Rückbau des vorhandenen Gebäudebestandes sowie den geplanten Neubau nach §18 BBodSchG die Gefahr einer Schadstoffmobilisierung von einem Sachverständigen beurteilt werden, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Sicherung bzw. Vermeidung aufzuzeigen. Dieser Beurteilung kommt eine besondere Bedeutung zu, da das Grundstück im Einzugsgebiet der Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung liegt. Von Seiten der Fachstelle wird eine rechtzeitige Abstimmung und sachkundige Begleitung der Baumaßnahme vor Ort gefordert.

4.4 Bewertung der freiraumstrukturellen Belange

Überörtliche Belange des Lebensraum- und Artenschutzes gemäß dem Grundsatz 7.1.6 des LEP Bayern 2013 werden von dem geplanten Vorhaben nicht berührt. Der naturschutzfachliche Hinweis ist in den Planunterlagen für das weitere Verfahren entsprechend zu berichtigen.

Der Vorhabenstandort tangiert ein Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung, d.h. dass der öffentlichen Wasserversorgung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Gemäß dem Regionalplan der Region Westmittelfranken handelt es sich bei der Ausweisung von Baugebieten und dadurch bedingten Baumaßnahmen wie Keller sowie Änderungen von baulichen Nutzungen nicht um konkurrierende raumbedeutsame Nutzungen. Das Vorhaben ist deshalb mit den regionalplanerischen Belangen eines Vorbehaltsgebietes, das dem Schutz von potentiell erschließbaren Trinkwasservorkommen bei raumbedeutsamen Planungen dient, grundsätzlich vereinbar (vgl. RP 8 – 7.2.2.2). Darüber hinaus ist gemäß dem Grundsatz 7.2.1 des LEP Bayern 2013 darauf hinzuwirken, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt u.a. als unverzichtbare Lebensgrundlage des Menschen auf Dauer erfüllen kann. Nach Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach ist der Standort aufgrund der vorherigen gewerblichen Nutzung bereits durch Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit LHKW vorbelastet. Zum Schutz des Grundwassers ist deshalb die Erkundung, Sicherung und Sanierung von Altlasten gemäß dem Grundsatz 7.2.1.1 des Regionalplanes der Region Westmittelfranken konsequent weiterzuführen. Dies betrifft einerseits die Untersuchung der potentiellen Gefahr einer Schadstoffmobilisierung durch die Umnutzung der Fläche, um dieser ggf. durch geeignete Sicherungs- und Vermeidungsmaßnahmen entgegenzuwirken. Andererseits ist das Schadstoffmonitoring fortzuführen und die Sanierung bei einer signifikanten Zunahme der LHKW-Belastung wieder aufzunehmen. Es wird diesbezüglich eine enge Abstimmung der Planung mit der wasserwirtschaftlichen Fachstelle sowie eine sachkundige Begleitung der Baumaßnahme vor Ort gefordert.

Die sonstigen Hinweise zur technischen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Das geplante Vorhaben steht mit den Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf die Freiraumstruktur in Einklang, sofern die Maßgaben zum Schutz des Grundwassers beachtet werden.

5. Sonstige fachliche Belange und Ergebnisse der Beteiligung

Das Sachgebiet Städtebau bei der Regierung von Mittelfranken stellt fest, dass die Festsetzung einer „eingeschossigen Bauweise“ nicht möglich ist, da die Bauweise lediglich die Gebäudelänge und Situierung des Gebäudes zum Inhalt hat. Zudem steht die Festsetzung einer offenen Bauweise in der Planzeichnung der in der Begründung beschriebenen abweichenden Bauweise entgegen. Diese Hinweise sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, wobei die genannten Widersprüche aufgehoben werden sollten.

Weitere fachliche Hinweise zur örtlichen Planung wurden vom Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit und zur Konkretisierung der Festsetzungen im Bebauungsplan, von der Deutschen Telekom Technik GmbH zur technischen Infrastruktur und vom Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung von Mittelfranken zum Sicherheits- und Gesundheitsschutz eingebracht, die überörtlich nicht von Belang, jedoch im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind.

III. Raumordnerische Zusammenfassung

Auf Basis der Erfordernisse der Raumordnung und der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens lässt sich zusammenfassend feststellen:

Die Stadt Gunzenhausen ist als Mittelzentrum für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes geeignet (5.3.1 LEP Bayern 2013). Der geplante Standort innerhalb der Kommune ist städtebaulich integriert (5.3.2 LEP Bayern 2013). Die maximal zulässige Verkaufsfläche bewegt sich im landesplanerisch zulässigen Bereich (5.3.3 LEP Bayern 2013), jedoch sind die Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung zu konkretisieren (vgl. Maßgabe 1). Die Bildung einer überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration mit den im Umfeld angesiedelten Betrieben liegt aktuell nicht vor. Aus landesplanerischer Sicht wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gesehen. Das Vorhaben ist darüber hinaus mit den regionalplanerischen Belangen des Vorbehaltsgebietes für die öffentliche Wasserversorgung grundsätzlich vereinbar (RP 8 – 7.2.2.2). Zum Schutz des Grundwassers und den potentiell erschließbaren Trinkwasservorkommen (7.2.1 LEP Bayern 2013; RP 8 – 7.2.1.1) sind jedoch Maßgaben bezüglich der Prävention einer weiteren Boden- und Grundwasserverunreinigung und der Sanierung von Altlasten auf der betroffenen Fläche zu beachten (vgl. Maßgabe 2).

Mit den Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf die Siedlungsstruktur sowie den verkehrlichen Belangen steht das Vorhaben in Einklang. Raumordnerische Belange der Raumstruktur, Energieversorgung und der sozialen bzw. kulturellen Infrastruktur werden von den Vorhaben nicht berührt. Fachliche Hinweise, die nicht von überörtlicher Bedeutung sind, sollten im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

Insgesamt ist somit der geplante Neubau des Nahversorgungsbetriebes (Edeka-Markt) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 594 (Teilfläche) der Gemarkung Gunzenhausen gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines Verbrauchermarktes – Edeka-Markt“ (Entwurf vom 27.07.2017) bei Beachtung der dieser landesplanerischen Beurteilung zu entnehmenden Maßgaben raumverträglich.

D Abschließende Hinweise

1. Die landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahme der Mitteilungspflicht gemäß Art. 30 Abs. 1 BayLplG.
2. Die landesplanerische Beurteilung gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die höhere Landesplanungsbehörde.
3. Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

Ansbach, den 08.11.2017

gez.

Reutter
Wiss. Beschäftigte