



Regierung von Mittelfranken

Höhere Landesplanungsbehörde

Landesplanerische Beurteilung

für die geplante Errichtung eines

Gartencenters

gem. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41

"für ein Gebiet östlich von Oberweiherbuch"

sowie

3. und 4. Änderung des Flächennutzungsplans

**der Stadt Stein,
Landkreis Fürth**

Az.: 24-8314.01-102-2-1

Inhalt

A.	Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung.....	1
B.	Gegenstand und Verlauf des Verfahrens.....	1
I.	Beschreibung des Vorhabens, seines Standortes und der Vorgeschichte.....	1
II.	Angewandtes Verfahren und Verlauf des Verfahrens.....	2
III.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung.....	2
C.	Raumordnerische Bewertung und	4
Gesamtabwägung		4
I.	Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung.....	4
II.	Bewertung des Vorhabens.....	4
1.	Raumbezogene, siedlungsstrukturelle Belange.....	4
2.	Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Einzelhandel	6
2.1	Lage im Raum.....	6
2.2	Lage in der Gemeinde.....	7
2.3	Zulässige Verkaufsflächen	8
2.3.1	Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	9
2.3.2	Sortimente des Innenstadtbedarfs.....	9
2.3.3	Sortimente des sonstigen Bedarfs.....	10
3.	Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Verkehr	12
4.	Sonstige fachliche Belange und Ergebnisse der Beteiligung	13
III.	Raumordnerische Zusammenfassung.....	15
D.	Abschließende Hinweise	15

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Die auf Basis der 3. und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 beabsichtigte Errichtung des Gartencenters Dauchenbeck im Gebiet östlich von Oberweihersbuch der Stadt Stein, entspricht mit den geplanten 6.500 m² Gesamtverkaufsfläche (netto) unter Beachtung der nachfolgenden Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans und im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind die sortimentspezifischen Verkaufsflächen innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 6.500 m² wie folgt zu fassen:

- Randsortimente des Innenstadtbedarfs mit maximal 840 m² Verkaufsfläche.
- Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen bis maximal 5.800 m² gewichteter Verkaufsfläche (Innenverkaufsflächen 100 %, überdachte Freiflächen 50 %, Freiflächen 25 %).

B. Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

I. Beschreibung des Vorhabens, seines Standortes und der Vorgeschichte

In der Stadt Stein, Landkreis Fürth sollen die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gartencenters geschaffen werden. Es handelt sich dabei um ein Ansiedlungsvorhaben der Firma Dauchenbeck. Die Stadt Stein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2015 die entsprechende Bauleitplanung eingeleitet. Der gültige Flächennutzungsplan und zugehörige Bebauungsplan sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan umfasst Teilflächen der Flur Nrn. 456 und 457, Gemarkung Stein. Auf einer Größe von ca. 2,8 ha soll das dort ausgewiesene Sondergebiet (SO) "Logistik" in ein Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung "Gartenmarkt" umgewandelt werden. Die gleichzeitig erfolgende 4. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft die Flur Nr. 929/5 und widmet die restliche Fläche des ausgewiesenen Sondergebiets (SO) "Logistik" in einer Größe von ca. 0,73 ha zurück in Flächen für die Landwirtschaft. Die parallel stattfindende 2. Änderung des zugehörigen Bebauungsplans Nr. 41 "für ein Gebiet östlich von Oberweihersbuch" umfasst eine Teilfläche der Flur Nr. 457 in einer Größe von ca. 2,22 ha.

Die verkehrliche Erschließung des Gartencenters erfolgt über den "Hofäckerweg", die bestehende Zufahrt zum Ortsteil Oberweihersbuch. Dieser schließt unmittelbar an den Kreisverkehr zur Bundesstraße 14 an. Im geplanten Sondergebiet selbst sind die erforderlichen Stellplätze im westlichen Bereich des Geltungsbereichs vorgesehen.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans soll ein Gartenfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.500 m² (netto) einschließlich Nebensortimenten zugelassen werden. Die innenstadtrelevanten Nebensortimente sollen dabei einen Anteil von max. 15 Prozent der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten (max. 975 m²). Als Ergänzung ist vorgesehen, ein Café mit einem Verzehrereich von max. 500 m² und 150 Sitzplätzen inklusive einer Terrasse zuzulassen.

Gemäß den Angaben in der Verträglichkeitsanalyse des Büros Standort & Kommune, sind für das konkret zu errichtende Gartencenter eine gewichtete Verkaufsfläche von 5.449 m² geplant, wovon zentrenrelevante Randsortimente 750 m² einnehmen. Klimatisierte Flächen werden dabei zu 100%, Flächen der überdachten Kalthalle zu 50% und die reinen Freiflächen zu 25% berücksichtigt. Der projektspezifische Einzugsbereich des Gartencenters ist auf 309.929 Personen beziffert.

Alle weiteren Einzelheiten sind den Projektunterlagen mit Lageplänen zu entnehmen.

Erste Vorgespräche zum beschriebenen Vorhaben fanden ab Oktober 2015 zwischen dem tätigen Planungsbüro Cristofori und Partner, der Stadt Stein und der höheren Landesplanungsbehörde statt. Ein Abstimmungstermin mit allen Beteiligten konnte Anfang Dezember 2015 durchgeführt werden.

II. Angewandtes Verfahren und Verlauf des Verfahrens

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei Planungen für Einzelhandelsverkaufsflächen ist zu prüfen, ob sie aus landesplanerischer Sicht ein Einzelhandelsgroßprojekt darstellen. In dem Fall ist auch zu prüfen ob der Anwendungsbereich von Raumordnungsverfahren im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz - BayLplG - eröffnet ist und ob das Vorhaben in Einklang mit den Einzelhandelszielen des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) steht.

Gemäß §11 Abs. 3 BauNVO und geltender Rechtsprechung liegt die Schwelle zur Großflächigkeit bei exakt 800 m² Verkaufsfläche einschließlich aller Räume die der Kunde geschäftsmäßig betreten kann (Windfang, Kassen- und Packzone, Pfandrückgabe sowie Bedientheken). Mit der geplanten Verkaufsfläche von maximal 6.500 m² (ungewichtet), liegt das geplante Gartencenter deutlich über der Grenze zur Großflächigkeit.

Weiterhin sind gemäß §11 Abs. 3 Satz 1 und 3 BauNVO bedeutende Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen, wenn die Geschoßfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs 1.200 m² überschreitet. Diese Regelvermutungsgrenze wird im vorliegenden Fall ebenfalls deutlich überschritten. Das Vorhaben ist demnach als ein Einzelhandelsgroßprojekt sondergebietspflichtig und anhand der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf landesplanungsrechtliche Zulässigkeit zu überprüfen.

Wegen der Gesamtgröße und Lage des Vorhabens war aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde der Anwendungsbereich eines Raumordnungsverfahrens eröffnet. Es wurde ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gem. Art. 26 BayLplG durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgte durch Heranziehung der Stellungnahmen, die im Rahmen der Anhörung im Bauleitplanverfahren gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurden. Die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen wurden der Regierung von Mittelfranken bis zum 04.04.2016 zur Verfügung gestellt.

III. Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Stein hat mit Schreiben vom 19.01.2016 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 19.01.2016 bis 19.02.2016

angehört. Im Zeitraum des 18.01.2016 bis 17.02.2016 erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Stadtverwaltung Stein.

Im Verfahren brachten folgende Stellen Einwendungen vor:

1. Gemeinde Rohr
2. Landratsamt Fürth, Bauabteilung
3. Stadt Heilsbronn
4. Stadt Oberasbach
5. Stadt Schwabach

Keine Stellungnahme, keine Einwände oder Hinweise, die für die landesplanerische Beurteilung irrelevant sind, wurden abgegeben von:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft & Forsten
2. Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
3. Bayer. Bauernverband, Nürnberg
4. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
5. Bayernwerk AG, Netzcenter Bamberg
6. Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Ortsgruppe Stein, Stein
7. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Sparte Verwaltungsaufgaben, Nürnberg
8. Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen
9. Deutsche Post Bauen GmbH, Nürnberg
10. Deutsche Telekom Technik GmbH
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Kommunalbeauftragte Mobilfunk Bayern, Nürnberg
12. E.ON Kraftwerke GmbH - Immobilienmanagement der E.ON SE, Würzburg
13. Ev.-Luth. Pfarramt Oberweihersbuch, Stein
14. Feuerwehr Stein
15. Gewerbeverein Stein 1986 e. V., Stein
16. Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
17. HBE Handelsverband Bayern e.V. - Bezirk Mittelfranken -, Nürnberg
18. Industrie- und Handelsgremium Fürth
19. Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
20. Infra Fürth GmbH (vormals Stadtwerke Fürth), Fürth
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Geschäftsst. Nürnberg
22. Landratsamt Roth
23. Landratsamt Ansbach
24. Landratsamt Fürth, Gesundheitsamt
25. Main-Donau Netzgesellschaft mbH (früher: N-ERGIE AG), Nürnberg
26. Markt Roßtal
27. Planungsverband Region Nürnberg (RP 7)
28. PLEdoc GmbH, Essen
29. Polizeiinspektion Stein
30. Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern - Nürnberg
31. Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern – Bayreuth
32. Staatliches Bauamt Nürnberg
33. Stadt Fürth
34. Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt
35. Stadt Zirndorf
36. Stadtwerke Stein
37. V G N Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
38. Vermessungsamt Neustadt a.d. Aisch
39. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
40. Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenbergruppe, Cadolzburg

Regierungsintern wurden die Sachgebiete SG 34 Städtebau und SG 51 Naturschutz beteiligt. Von beiden Stellen wurden keine Einwendungen geltend gemacht.

Bei der öffentlichen Auslegung wurden von zwei Privatpersonen Stellungnahmen abgegeben, die für die landesplanerische Beurteilung ebenfalls mit herangezogen 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 Bayern 2013 (LEP) und im Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7) enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Letztere können z.B. in noch nicht verbindlichen Zielvorstellungen der Träger der Landes- und Regionalplanung sowie in fachlichen Programmen und Plänen enthalten 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), die Stellungnahmen der im Anhörungsverfahren gehörten Träger öffentlicher Belange sowie die Äußerungen aus der Öffentlichkeit zugrunde.

II. Bewertung des Vorhabens

1. Raumbezogene, siedlungsstrukturelle Belange

Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Siedlungsstruktur

Der geplante Standort befindet sich mit den Flur-Nrn. 456 und 457 Gemarkung Stein an der Bundesstraße B 14. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Sonderbaufläche Logistik ausgewiesen und der zugehörige Bebauungsplan Nr. 41 für ein Logistikzentrum rechtskräftig.

Westlich grenzt der Ortsteil Oberweiherbuch an das Planungsgebiet an. Die nördliche Grenze wird durch einen Feldweg mit Biotopkartierung gefasst. Dahinter schließen in einem kleinen Bereich ein Landschaftsschutzgebiet sowie eine als Landschaftsbestandteil geschützte Grünfläche an. Die im Osten benachbarte, gegenüber der Bundesstraße liegende Fläche wird momentan ackerbaulich genutzt. Diese ist jedoch zur Erweiterung des benachbarten Sport- und Freizeitzentrums im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Sport- und Freizeitzentrum ist laut Aussagen der Stadt Stein in Planung. Südlich des Planungsgebiets sind gewerbliche Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Relevante Vorgaben der Raumordnung

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sind unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden (G 3.1 LEP). Gemäß Ziel 3.2 LEP sind dazu in

den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Neue Siedlungsflächen sind darüber hinaus in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Z 3.3 LEP). Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3 LEP).

Bedenken hinsichtlich der Anbindung des Vorhabens an geeignete Siedlungseinheiten

Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine bisher als Sondergebiet Logistik (SO) überplante Teilfläche zurück in Flächen für Landwirtschaft gesetzt. Dadurch wird von Seiten des Landratsamtes Fürth, SG 45 Bauwesen, die Anbindung des Vorhabens an geeignete Siedlungseinheiten in Frage gestellt. Nach dortiger Ansicht ist es dringend erforderlich die nordöstliche Fläche weiterhin zu Überplanen und somit die 4. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiter zu verfolgen.

Bewertung der siedlungsstrukturellen Belange

Im Rahmen der Planungen zum Vorhaben wurde eine Standortalternativenprüfung in der Stadt Stein durchgeführt. Dabei wurden mögliche Standorte mit Innenentwicklungspotential auf Basis des Flächennutzungsplans und anhand zusätzlicher Informationen zu existierenden Leerständen und Brachflächen, analysiert. Ehemals geeignete Standorte wurden beispielsweise mit dem Einzelhandelszentrum "Forum Stein" bereits einer neuen Nutzung zugeführt. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen besitzen darüber hinaus auf Basis der vorliegenden Darstellungen keine entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten. Geeignete Gewerbebrachen oder -leerstände sind im benötigten Umfang ebenfalls nicht vorhanden. Zu berücksichtigen ist, dass gem. Begründung zu Ziel 3.2 des LEP Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann. Dies ist in den vorliegenden Unterlagen hinreichend dargestellt. Ziel 3.2 LEP zum Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung steht dem Vorhaben daher nicht entgegen.

Mit dem Vorhaben wird hinsichtlich des Anbindungsgebots (Z 3.3 LEP) keine grundsätzlich neue Siedlungsfläche überplant. Am Standort existiert bereits Baurecht für ein Logistikzentrum. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 wird das Areal lediglich einer alternativen Nutzung zugeführt, es erfolgt keine planerisch neue Flächenausweisung.

Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes ist letztlich das Anbindungsgebot auch dann erfüllt, wenn eine neue Siedlungsfläche an ein schon durch Bebauungsplan festgesetztes, jedoch noch nicht verwirklichtes Baugebiet angrenzt (vgl. BayVGH, Urt. Vom 24.08.2015, 2 N 14.486, Rn. 51). Im westlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 41 ist zur Erweiterung der Wohnbebauung des Ortsteils Oberweihersbuch, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 BauNVO vorgesehen. Eine Umsetzung dieser Planung wird durch die Stadt Stein weiterhin angestrebt. Der Ortsteil Oberweihersbuch ist auf Basis dieser mittel- und langfristigen Planungen sowie aufgrund der vorgesehenen Nutzungen im weiteren Umfeld (Gewerbeflächen im Süden, Sport- und Freizeitgelände im Westen) als eine geeignete Siedlungseinheit anzusehen. Dem Ziel 3.3 LEP, nachdem der Standort für das geplante Gartencenter an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden ist, wird somit in Gesamtbetrachtung aller Faktoren entsprochen. Demzufolge erscheint es aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde nicht erforderlich, die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplan beabsichtigte Rücksetzung der relevanten Teilfläche in Flächen für die Landwirtschaft, wie vom Landratsamt Fürth gefordert, einzustellen.

2. Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Einzelhandel

Einzelhandelsgroßprojekte haben auf Grund ihrer Größe und ihres umfassenden Warenangebotes regelmäßig erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Standortgemeinde und in benachbarten Zentralen Orten. Hieraus ergibt sich ein Steuerungsbedarf durch die Raumordnung, um die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten.

Am beschriebenen Standort soll gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Gartencenter mit einer Netto-Verkaufsfläche von max. 6.500 m² zugelassen werden. Davon sollen max. 15 Prozent (975 m²) auf zentrenrelevante sowie Nebensortimente entfallen. Ergänzend soll ein Café mit maximal 500 m² Verzehrereich inkl. Terrasse und maximal 150 Sitzplätzen zugelassen werden.

In Konkretisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans, sind laut der Verträglichkeitsanalyse des Büros "Standort & Kommune" folgende Verkaufsflächen im Gartencenter geplant:

Sortiment	Verkaufsfläche
Gesamt (gewichtet):	5.449 m²
Gartenmarktsortiment (Kernsortiment):	4.832 m ² (inkl. Schnittblumen)
Nebensortimente gesamt:	617 m ²
davon Nahversorgungsbedarf gesamt:	21 m ²
Lebensmittel (Getränke, Wein, Feinkost, Äpfel, Karotten, saisonale Früchte)	21 m ²
davon zentrenrelevante Nebensortimente	596 m ²
Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren (Arbeitskleidung)	15 m ²
Medien und Technik (Garten-, Zooliteratur, Papeterie)	9 m ²
Spiel, Sport und Hobby (Bastelartikel)	52 m ²
Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik	360 m ²
Einrichtungsbedarf (Heimtextilien)	30 m ²
Bepflanzte Gefäße	130 m ²

Ergänzend soll ein Café integriert werden, das laut den geplanten Festsetzungen einen Verzehrereich mit max. 500 m² inkl. Terrasse und max. 150 Sitzplätzen besitzen wird.

2.1 Lage im Raum

Gemäß Ziel 5.3.1 – "Lage im Raum" des LEP dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen 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 zulässig.

Die Stadt Schwabach äußert grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der Eignung der Stadt Stein als Standort für das geplante Einzelhandelsgroßprojekt. Es wird hinterfragt ob das Gartencenter in der zentralörtlichen Stufe eines Siedlungsschwerpunkts in Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht. Es wird befürchtet, dass durch größere

Kaufkraftabschöpfungen aus dem Umland die eigene Funktion der Stadt Schwabach als Oberzentrum geschwächt wird.

Die Stadt Stein ist gemäß Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7) als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/ Erlangen ausgewiesen und damit einem Grundzentrum gleichgestellt (vgl. § 2 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern). Gartenartikel, Gartenbedarf sowie Pflanzen sind gemäß Anlage 2 des LEP Bayern 2013 dem sonstigen Bedarf zuzurechnen. Das geplante Gartencenter dient somit zur Versorgung mit Waren des sonstigen Bedarfs. Mit der Niederlassung der Kette "Bauhaus" ist in der Stadt Stein ein entsprechendes Einzelhandelsgroßprojekt (Gartensortiment) bereits vorhanden.

Die Flächenausweisung für das geplante Gartencenter ist gem. Begründung zu Ziel 5.3.1 LEP in der Stadt Stein damit ausnahmsweise zulässig, da die Stadt Stein bereits eine Versorgungsfunktion für diesen sonstigen Bedarf wahrnimmt. Dem Ziel 5.3.1 LEP wird entsprochen.

Zusätzlich ist die Arbeitsplatz- und Einzelhandelszentralität gemäß Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7) in den Siedlungsschwerpunkten zu sichern (RP 7 A III 2.3.1, RP 7 A III 2.3.2) sowie die allgemeine Versorgungszentralität und Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen weiter auszubauen (RP 7 A III 2.3.3).

2.2 Lage in der Gemeinde

Der geplante Standort befindet sich im westlichen Stadtgebiet in direkter Nachbarschaft zum Stadtteil Oberweihersbuch. Die gegenüber der angrenzenden Bundesstraße liegende Fläche ist zwar momentan noch unbebaut, soll jedoch zur Erweiterung des benachbarten Sport- und Freizeitzentrums herangezogen werden. Südlich des Planungsgebiets sind bereits gewerbliche Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Das Areal ist mit dem öffentlichen Nahverkehr über die Buslinien 713 und 154 mit zwei Haltestellen im Ortsteil Oberweihersbuch erreichbar. Die Haltestellen befinden sich in einem Abstand von ca. 400 Metern zum Planungsgebiet.

Die Flächenausweisung hat laut Ziel 5.3.2 LEP – "Lage in der Gemeinde" 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 wenn die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Städtebaulich integrierte Standorte 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. Städtebauliche Randlagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend, in denen eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV erforderlich ist (vgl. Begründung zu Z 5.3.2 LEP)

Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Städtebau an der Regierung von Mittelfranken kann der für das Vorhaben geplante Standort als städtebauliche Randlage angesehen werden. Das geplante Sortiment des Gartencenters ist überwiegend dem sonstigen Bedarf zuzurechnen (vgl. Anlage 2, LEP Bayern 2013). Die Flächenausweisung in städtebaulicher Randlage ist somit zulässig. Hinzu kommt ergänzend, dass gemäß der dargelegten Standortalternativenprüfung anderweitige, städtebaulich integrierte Standorte in der Stadt Stein nicht vorhanden sind (vgl. Kapitel 5 der Begründung zur Änderung des

Bebauungsplans Nr. 41). Das Vorhaben entspricht daher den Standortanforderungen von Ziel 5.3.2 LEP.

2.3 Zulässige Verkaufsflächen

Relevante Vorgaben der Raumordnung

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Z 5.3.3 LEP).

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen,

- 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 sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (Z 5.3.3 LEP).

Wenn Gemeinden mit mindestens einem Zentralen Ort einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang bilden, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte daneben bei Sortimenten des Innenstadtbedarfs zusätzlich auf 7,5 v.H. der nach 5.3.3 maßgeblichen Kaufkraft einer zentralörtlich nicht niedriger eingestuften Gemeinde innerhalb des gemeinsamen Siedlungszusammenhangs zurückgreifen (Z 5.3.4 LEP).

Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Hinsichtlich der Ansiedlung des Gartencenters in der Stadt Stein äußert die Stadt Heilsbronn Bedenken vor dem Hintergrund der Chancengleichheit zwischen ländlichen und zentralen Gebieten. Es wird befürchtet dass es aufgrund der räumlichen Lage zwischen den zwei Oberzentren Ansbach und Nürnberg und der sehr günstigen Verkehrsanbindung, zu starken Kaufkraftabflüssen aus der Stadt Heilsbronn und den restlichen Kommunen der kommunalen Allianz "Kernfranken" kommt. Neben dem attraktiven Standort haben nach Ansicht der Stadt Heilsbronn insbesondere die geplanten innenstadtrelevanten Sortimente mit knapp 1.000 m² geplanter Verkaufsfläche, relevante Auswirkungen auf die eigene Innenstadt und die örtlichen Gartenbaubetriebe. Befürchtet wird eine langfristige Ausdünnung des Warenangebots im Gartensortiment wie auch im Lebensmittelhandel vor Ort.

Ähnliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Größe und des zugrunde gelegten Bedarfs erhebt die Stadt Schwabach als Oberzentrum. Ein übermäßiger Entzug entsprechender Kaufkraft wird befürchtet. Diesbezüglich wird auch die vom Büro "Standort & Kommune" erstellte Verträglichkeitsanalyse als nicht ausreichend erachtet. Eine Gesamtbewertung des Standorts durch die gesteigerte Attraktivität auf Basis des geplanten Cafés, die Nähe zum bestehenden Wettbewerber "Bauhaus" und die daraus resultierenden zusätzlichen Umsatzverteilungen sowie eine nicht vollständige Betrachtung aller Konkurrenten inklusive Verkaufsflächen im gesamten Einzugsgebiet werden kritisiert. Eine sortimentsbezogene und stadtspezifische Darstellung der Umsatzverteilung sowie eine allgemein differenziertere Auswertung werden als erforderlich gehalten. Die Auswirkungsprognose wird somit generell hinterfragt und vor dem Hintergrund eigener Planungen zur Ansiedlung eines Gartenmarktes, entsprechende Kaufkraftabflüsse abgelehnt. Daneben wird die Diskrepanz zwischen den in den Festsetzungen des Bebauungsplans und den im Gutachten des Büros "Standort & Kommune" angegebenen Verkaufsflächen, bemängelt.

2.3.1 Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

Gem. der Begründung zu Ziel 5.3.3 LEP ist der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung von Nahversorgungsbedarf durch ein Einzelhandelsgroßprojekt unabhängig von der Betriebsform der landesplanerische Nahbereich. Dieser liegt in der Stadt Stein aktuell bei 13.743 Einwohnern.

Im Gartencenter ist gemäß Angaben des Büros "Standort & Kommune" lediglich eine Verkaufsfläche von 21 m² für Lebensmittel (Getränke, Wein, Feinkost, Äpfel, Karotten, saisonale Früchte) vorgesehen. Im Bebauungsplan zugelassenen Café mit Fokus auf dem Verzehr von Backwaren vor Ort, findet lediglich ein untergeordneter Verkauf von Lebensmitteln im Gastronomiebereich statt. Die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs überschreiten daher nicht die landesplanerische Relevanzschwelle von 100 m².

2.3.2 Sortimente des Innenstadtbedarfs

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Anteil der innenstadtrelevanten sowie allgemeinen Nebensortimente auf maximal 15 Prozent der gesamt zulässigen Netto-Verkaufsfläche von 6.500 m² zu beschränken. Dies würde eine Verkaufsfläche von maximal 975 m² ergeben. Laut Angaben des Büros "Standort & Kommune" zur detaillierten Planung des Gartencenters, ist eine konkrete Verkaufsfläche von 750 m² für entsprechende Randsortimente vorgesehen. Die darunter subsummierten Verkaufsflächen für Schnittblumen sind gemäß Anlage 2 des LEP Bayern 2013 jedoch nicht den Sortimenten des Innenstadtbedarfs zuzurechnen. Diese wurden von der höheren Landesplanungsbehörde daher dem Kernsortiment des Gartencenters zugerechnet. Nach Abzug der 21 m² Verkaufsfläche des Nahversorgungsbedarfs verringert sich zusätzlich die Verkaufsfläche der relevanten Randsortimente des Innenstadtbedarfs auf 596 m².

Der heranzuziehende Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei Innenstadtbedarf ist gemäß Begründung zu Ziel 5.3.3 LEP der für jeden Zentralen Ort bestimmte einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine überörtliche Erreichbarkeit widerspiegelt. Für die Stadt Stein beträgt dieser 13.902 Einwohner.

Hinzu kommt gemäß Ziel 5.3.4 LEP die besondere Konstellation der Stadt Stein mit ihren engen räumlichen Verflechtungen zum unmittelbar angrenzenden Oberzentrum Nürnberg. Von solch engen räumlichen Verflechtungen und einzelhandelsspezifischen Austauschbeziehungen ist auszugehen, wenn eine oder mehrere Gemeinden mit mindestens einem Zentralen Ort einen gemeinsamen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang bilden, der von engen städtebaulichen, räumlich-funktionalen und verkehrsmäßigen Verflechtungen gekennzeichnet ist. Bei Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen diese für Innenstadtbedarf auf 7,5 v.H. der Kaufkraft zurückgreifen, die nach Ziel 5.3.3 LEP in einer zentralörtlichen nicht niedriger eingestuften Gemeinde maßgeblich ist (Rückgriff). Auf Basis dieser Regelung kann das Vorhaben in der Stadt Stein einen Rückgriff von 7,5 v.H. auf die Kaufkraft im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Nürnberg beanspruchen.

Das Büro "Standort & Kommune" geht bei der geplanten Größe des Gartencenters von einem Brutto-Jahresumsatz über alle Sortimente von ca. 6,6 Millionen Euro aus. Für die konkret geplanten 596 m² innenstadtrelevanter Sortimente wird bei einer Umsatzerwartung von 1,7 Millionen Euro eine Raumleistung von rund 2.900 €/m² angegeben. Diese erscheint im Vergleich zu den Zahlen der BBE Handelsberatung als landesplanerisch heranzuziehender Orientierungsrahmen, als sehr hoch gegriffen. Dieser reicht in Gartencentern von 900 €/m² bis 1.500 €/m² und beträgt im bayernweiten Durchschnitt rund 1.200 €/m². Zwar wird durch die zentrenrelevanten Sortimente wie Arbeitsbekleidung, Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik oder Spiel/Sport/Hobby eine erhöhte Flächenproduktivität erreicht. Eine mehr als doppelt so hohe Raumleistung erscheint allerdings vor dem Hintergrund der durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Gartencentern, des konkret geplanten und typischen Warenangebots und den üblichen Warenpräsentationsformen in Gartenmärkten, für deutlich zu hoch gegriffen. Als Beurteilungsgröße für die Berechnung der zulässigen Abschöpfungsquote wurde daher ein erhöhter, aber noch innerhalb der Bandbreite betriebstypischer Raumleistungen liegender Wert von 1.500 €/m² für die zentrenrelevanten Sortimente angenommen.

Auf Basis dieser Annahmen bleibt die konkret geplante Verkaufsfläche von 596 m² für zentrenrelevante Nebensortimente hinsichtlich der Abschöpfungsquote im zulässigen Bereich. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal zulässigen 975 m² an Nebensortimenten überschreiten jedoch diese Grenze. Die bisherige Formulierung, "der Anteil der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante sowie Nebensortimente darf insgesamt einen Anteil von max. 15 Prozent der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 6.500 m² nicht überschreiten", vermischt dabei allerdings die landesplanerisch unterschiedlich zu beurteilenden Sortimentsgruppen. Diese unspezifischen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans werden auch von der Stadt Schwabach kritisiert.

Die Formulierung ist im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung deshalb zu konkretisieren und in eindeutige Sortimentsgruppen aufzuteilen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Sortimente des Innenstadtbedarfs ist dabei innerhalb der Netto-Gesamtverkaufsfläche von 6.500 m² auf maximal 840 m² zu reduzieren. Damit wird nach hiesiger Einschätzung sichergestellt, dass einerseits die bestehende Planung nicht bedeutend eingeschränkt und andererseits weder die Versorgungsstruktur noch die Attraktivität der im Einzugsbereich liegenden Zentralen Orte durch die vorgesehene Sortimente des Innenstadtbedarfs wesentlich geschädigt werden.

2.3.3 Sortimente des sonstigen Bedarfs

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei sonstigem Bedarf ist der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich. Dieser wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse des Büros "Standort & Kommune" ermittelt und ist mit 309.929 Einwohnern angegeben. Zone 1 umfasst den Nahbereich der Stadt Stein mit rund 13.754 Einwohnern. Zone 2 erstreckt sich stark nach Westen bis in den Landkreis Ansbach und umfasst rund 91.063 Einwohner. Der ferne Einzugsbereich wird durch Zone 3 gefasst, dem 205.112 Einwohner zugerechnet werden (vgl. Abbildung 1).

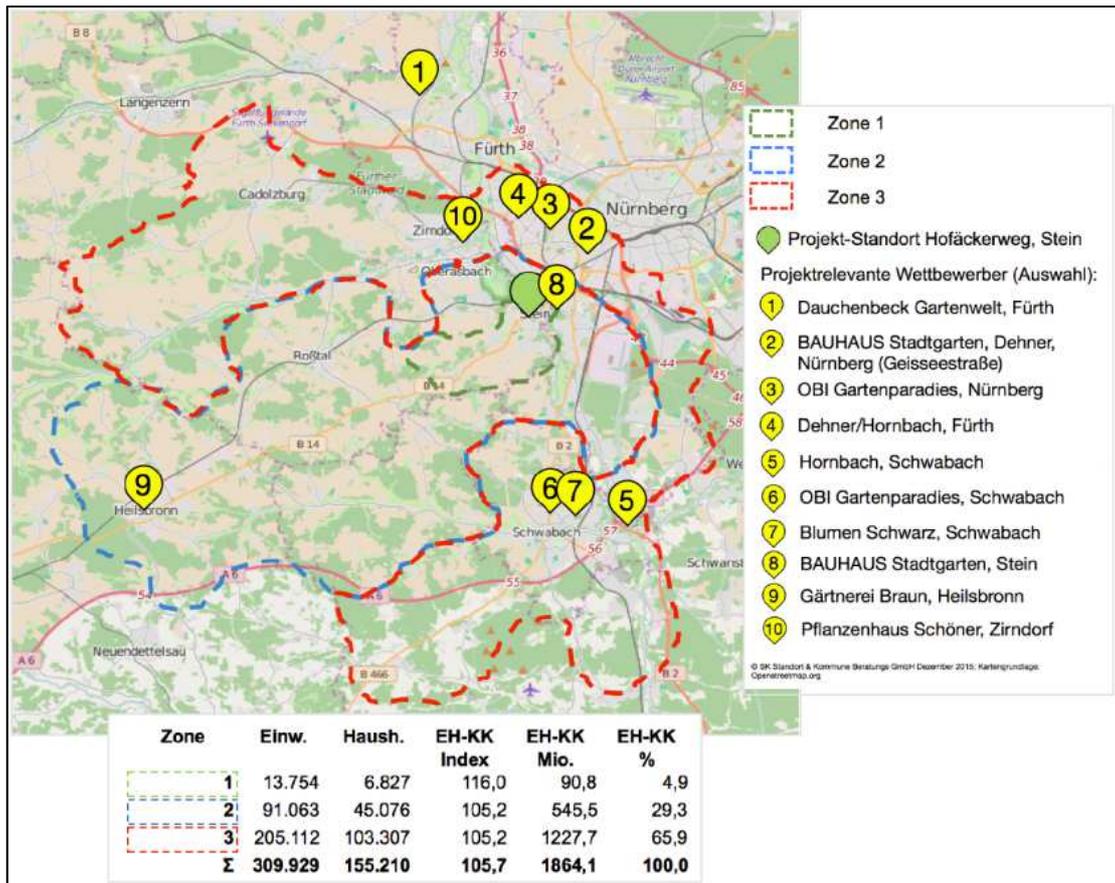


Abbildung 1: Projekteinzugsbereich. Quelle: Verträglichkeitsanalyse Standort & Kommune, S.18

Das ausgewiesene Einzugsgebiet erscheint der höheren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung der Art und Größe des geplanten Gartencenters, seiner verkehrlichen Anbindung, der regionalen Bekanntheit des Betreibers Dauchenbeck, der unmittelbaren Nähe zum Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach und unter Berücksichtigung der in den Planunterlagen dargestellten Wettbewerber, als plausibel.

Aufgrund der vom Büro "Standort & Kommune" vorgelegten Sortimentszuordnungen und der erläuterten Zurechnung der Schnittblumen, ergibt sich für die Sortimente des sonstigen Bedarfs eine gewichtete Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.832 m² (Innenverkaufsflächen 100%, überdachte Freiflächen 50 %, Freiflächen 25 %). In den Festsetzungen des Bebauungsplans sind hinsichtlich des Kernsortiments keine konkreten Angaben vorhanden, lediglich die ungewichtete Gesamtverkaufsfläche von 6.500 m² wird dort festgelegt.

Das Büro Standort & Kommune geht bei der geplanten Größe des Gartencenters und auf Basis des ermittelten Projekteinzugsbereichs von einem Brutto-Jahresumsatz von ca. 4,5 Millionen Euro im Kernsortiment aus. Die Raumleistung wird mit rund 1.000 €/m² angegeben. Diese liegt unterhalb der von der BBE Handelsberatung durchschnittlich ermittelten Flächenproduktivität für Gartenmärkte und Gartencenter in Bayern von 1.200 €/m².

Einerseits sind dabei die separat ausgewiesenen und zuvor in Punkt 2.3.2 beurteilten Sortimente des Innenstadtbedarfs zu berücksichtigen, die gemittelt in die Angaben zur Raumleistung der BBE Handelsberatung mit einfließen. Andererseits erscheint aufgrund des hohen Qualitätsanspruchs der Firma Dauchenbeck mit einem umfassenden Beratungs- und Serviceangebot, der integrierten Floristikabteilung (Zuordnung der Schnittblumen in das Kernsortiment) und der erhöhten Gesamtattraktivität des Marktes in Folge der geplanten Café-Nutzung, der BBE-Mittelwert der Flächenproduktivität von 1.200 €/m² als realistische Beurteilungsgröße für die Berechnung der zulässigen Abschöpfungsquote.

Die geplante Verkaufsfläche (gewichtet) von rund 4.832 m² im Kernsortiment Gartenbedarf bewegt sich dabei im landesplanerisch zulässigen Bereich, nachdem maximal 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum abgeschöpft werden dürfen.

Die Festsetzung des Bebauungsplans mit einer zulässigen Netto-Gesamtverkaufsfläche von 6.500 m² ist daneben mit spezifischen Angaben zum Kernsortiment zu konkretisieren. Die Verkaufsfläche für das Kernsortiment Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen ist konkret auf höchstens 5.800 m² gewichtet (Innenverkaufsflächen 100 %, überdachte Freiflächen 50 %, Freiflächen 25 %) festzusetzen.

Dadurch wird die konkrete Planung des Gartencenters nicht eingeschränkt und gleichzeitig sichergestellt, dass innerhalb der beantragten Gesamtverkaufsfläche von 6.500 m² die zulässige Abschöpfungsquote im Kernsortiment eingehalten wird.

3. Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Verkehr

Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Verkehr

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Stein an der Bundesstraße 14. Die verkehrliche Anbindung an die B14 erfolgt über den Hofäckerweg, die Zufahrtsstraße zum Ortsteil Oberweihersbuch. Die B14 führt in Richtung Nord-Nordosten in die Stadt Nürnberg und in Richtung Südwesten durch den Landkreis Ansbach. Sie bildet damit eine zentrale Verbindungsachse zwischen den beiden Oberzentren Nürnberg und Ansbach. Am relevanten Knotenpunkt wird in den Planungen von einer Verkehrsbelastung der Bundesstraße B14 mit ca. 12.000 Kfz/24 h ausgegangen.

Die Einfahrt zum Gartencenter selbst erfolgt im südlichen Planungsgebiet. Der Abstand dieser Einmündung zum Kreisverkehr an der Bundesstraße B14 beträgt etwa 60 Meter. Im Areal selbst sind 225 Stellplätze vorgesehen. Die bisherigen Kalkulationen gehen aufgrund der geplanten Nutzung im zulässigen Tageszeitraum (07.00 - 20.00 Uhr) und in Orientierung an Gartenmärkten mit vergleichbaren Verkaufsflächen, von ca. 2.000 Verkehrsbewegungen am Standort aus. Pro Stunde wird mit etwa 154 Fahrbewegungen gerechnet.

Eine Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist über zwei Bushaltestellen im Ortsteil Oberweihersbuch in Richtung Nürnberg und Roth (Linie 713 des VGN) sowie in Richtung Zirndorf Lind (Linie 154 des VGN) vorgesehen. Die Haltestellen befinden sich in einem Abstand von ca. 400 Metern zum Planungsgebiet.

Relevante Vorgaben der Raumordnung im Bereich Verkehr

Gemäß Ziel 4.1.1 LEP (Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur) ist die Verkehrsinfrastruktur in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (G 4.2 LEP).

Auf eine Erhöhung des Anteils des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Individualverkehrs gegenüber dem motorisierten Individualverkehr gemessen am Gesamtverkehrsaufwand, soll gemäß Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7) im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen hingewirkt werden (RP 7 B V 1.1.4). Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch öffentliche Personennahverkehrsmittel - insbesondere Schienenverkehrsmittel - geachtet werden (RP 7 B V 1.1.8).

Bedenken und Bewertung hinsichtlich einer unverträglichen Zusatzbelastung

Bedenken hinsichtlich negativer Auswirkungen auf die Verkehrssituation äußern die Stadt Oberasbach, die Gemeinde Rohr und zwei Bürger der Stadt Stein als Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Stadt Oberasbach befürchtet durch die Realisierung des Vorhabens eine Zunahme des Durchgangsverkehrs innerhalb ihres Stadtgebiets. Die Gemeinde Rohr empfiehlt im Zuge der stetig steigenden Zahlen des Berufs- und Pendlerverkehrs die Wiederaufnahme der Planungen zur Hauptverkehrsstraße in der Stadt Stein. Dies wird auch in den Einwendungen beider Privatpersonen angesprochen, die das Verkehrsaufkommen in der Stadt Stein grundsätzlich als unerträglich einstufen.

Insbesondere mit der lokalen Verkehrserschließung des Vorhabengebiets in Richtung des benachbarten Ortsteils Oberweihersbuch befassen sich die beiden Bürger der Stadt Stein. Sie monieren eine Vernachlässigung der Planung in diesem Bereich. Die Situation im Pfarrweg wird als unzumutbar betrachtet und durch den zusätzlich induzierten Durchgangsverkehr zur Anfahrt an das Gartencenter aus dem nordwestlichen Einzugsgebiet, eine zusätzliche Verschlechterung befürchtet. Gefährdungen im Bereich des ansässigen Kindergartens sowie eine Verschlechterung der Situation für die Anwohner werden erwartet.

Im Verfahren wurden vom Staatlichen Bauamt, Abteilung Straßenbau keine Bedenken hinsichtlich einer durch die Ansiedlung des Gartencenters hervorgerufenen Verschlechterung der Verkehrssituation geltend gemacht. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur und Verkehrsführung wird demnach für die Ansiedlung des Gartencenters nach h. E. als geeignet angesehen. Unverträgliche Auswirkungen auf die Situation vor Ort wie auch innerhalb des erweiterten Umfelds, wie sie im Rahmen des Beteiligungsverfahrens angeführt wurden, können auf Basis der vorliegenden Informationen nicht angenommen werden. Die konkrete Verkehrsentwicklung hinsichtlich des potentiellen Durchgangsverkehrs im Ortsteil Oberweihersbuch sollte im weiteren Verfahren jedoch überprüft werden um ggf. geeignete Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit vorzusehen.

4. Sonstige fachliche Belange und Ergebnisse der Beteiligung

Immissionsschutz

Gemäß § 6 Nr. 7 BayLplG soll der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden.

Bedenken hinsichtlich der immissionsrechtlichen Verträglichkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnbebauung mit der benachbarten Ansiedlung des Gartenmarktes, werden von zwei Bürgern der Stadt Stein erhoben. Darauf weist auch das Gesundheitsamt und das SG 41 – Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Fürth in Verbindung mit der nahen Bundesstraße 14 hin. Es wird diskutiert, inwiefern eine Prüfung der Immissionen im Hinblick auf ungesunde Wohnverhältnisse im geplanten Wohngebiet (WA) notwendig ist.

Nach Aussagen der Stadt Stein und basierend auf den Darstellungen in den vorliegenden Planungsunterlagen ist die Realisierung des im Bebauungsplan enthaltenen Wohngebiets (WA) auch im Hinblick auf das Anbindegebot (Z 3.3 LEP) beabsichtigt. Die angeführten Hinweise gilt es im weiteren Verfahren daher zu berücksichtigen.

Umwelt- und Naturschutz

Gemäß Grundsatz 5.4.1 LEP sollen Land- und forstwirtschaftlich genutzt Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang

für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Nach Grundsatz 7.1.1 LEP sollen zudem Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg teilt diesbezüglich mit, dass die im Planungsgebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen eine regional als sehr hoch einzuschätzende Ertragsfähigkeit besitzen. Bei der Überbauung der Flächen sind die Beeinträchtigungen der Ertragsfähigkeit durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren oder die Belange des Bodenschutzes durch Kompensationsmaßnahmen zu sichern.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, das Landratsamt Fürth SG 42 – Untere Naturschutzbehörde sowie die höhere Naturschutzbehörde, SG 51 bei der Regierung von Mittelfranken erheben keine Einwände.

Die fachlichen Hinweise und Angaben zum Ausgleich der notwendigen Flächeninanspruchnahme sind im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Wasser

Gemäß Grundsatz 7.2.1 LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Laut RP 7 B I 2.2.3 soll auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden. In den Teilbereichen der Region, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, insbesondere im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen soll daneben auf eine verbesserte Versickerungsfähigkeit der Flächen hingewirkt werden (RP 7 B I 2.2.3).

Diesbezüglich teilt das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg mit, dass das anfallende Niederschlagswasser ortsnah abzuleiten und für die Versickerung in den Untergrund oder das Einleiten in ein Gewässer ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Das Landratsamt Fürth – SG 42 Wasserrecht erhebt keine Einwände und verweist auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes. Die angeführten Hinweise gilt es im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

Gemäß Grundsatz 8.4.1 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erhebt grundsätzlich keine Einwände, teilt jedoch im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans mit, dass das Areal grundsätzlich eine Schlüsselstellung für einen Standort einer vor- oder frühzeitlichen Siedlungsstelle einnimmt. Es ist deshalb als Vermutungsfläche des Art. 7 DSchG einzustufen. Eine entsprechende denkmalrechtliche Erlaubnis für den benötigten Bodeneingriff ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde deshalb zu beantragen. Dies ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Technische Infrastruktur - Strom, Telekommunikation, Brandschutz und Abfallwirtschaft

Einwände gegenüber dem Vorhaben wurden von keinem Träger öffentlicher Belange geltend gemacht. Es wurden fachliche Hinweise im Bereich der technischen Infrastruktur – Strom, Telekommunikation, Brandschutz und Abfallwirtschaft angeführt, die landesplanerisch nicht von Bedeutung sind, jedoch im weiteren Planungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen sind.

III. Raumordnerische Zusammenfassung

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

Die Stadt Stein ist als Siedlungsschwerpunkt einem Grundzentrum gleichgestellt und durch die bestehende Versorgungsstruktur im Gartensortiment ein geeigneter Standort für ein Gartencenter (Z 5.3.1 LEP). Das Anbindegebot gemäß Ziel 3.3 LEP wird am konkreten Standort erfüllt. Die Flächenausweisung für das großflächige Gartencenter ist in städtebaulicher Randlage zulässig (Z 5.3.2 LEP). Der Umfang der Randsortimente des Innenstadtbedarfs sind in landesplanerisch akzeptabler Größenordnung im Gartencenter vorgesehen, müssen jedoch in den Festsetzungen des Bebauungsplans textlich konkret gefasst und auf maximal 840 m² Verkaufsfläche begrenzt werden. Die für das Gartenmarkt-Kernsortiment vorgesehenen Verkaufsflächen im Gartencenter liegen hinsichtlich der dort generierten Umsätze im Rahmen der zulässigen Abschöpfungsquoten. Im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 6.500 m² sind diese jedoch in den Festsetzungen des Bebauungsplans auf höchstens 5.800 m² Verkaufsfläche (gewichtet) festzusetzen (Z 5.3.3 LEP). Die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens sieht die höhere Landesplanungsbehörde durch das Vorhaben insgesamt nicht als erheblich beeinträchtigt an.

Hinsichtlich der über die Aspekte des Einzelhandels hinaus zu erörternden Belange, insbesondere der des Verkehrs, der Immissionen, der Wasserwirtschaft, der Natur und Landschaft sowie der technischen Infrastruktur haben sich letztlich keine Gesichtspunkte ergeben, die dem Projekt aus landesplanerischer Sicht entgegenstehen. Die fachlichen Hinweise sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Insgesamt wird somit der geplanten Errichtung des Gartencenters Dauchenbeck auf Basis der 3. und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 der Stadt Stein, aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bei Beachtung der unter A. enthaltenen Maßgaben zugestimmt.

D. Abschließende Hinweise

- 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.
- 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.
- Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

Ansbach, den 22.04.2016

gez.

von Dobschütz
Wiss. Beschäftigter