



Vereinfachtes Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Lebensmittel-Discounters in Schönau a.Königssee; Landesplanerische Beurteilung

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Das o.g. Vorhaben entspricht auf der Grundlage der vorgelegten Projektunterlagen den Erfordernissen der Raumordnung.

B. Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

I. Beschreibung des untersuchten Vorhabens

Die Gemeinde Schönau a.Königssee beabsichtigt in einem gemeindeübergreifenden Projekt zusammen mit dem Markt Berchtesgaden ein Sondergebiet (Einzelhandel) und ein Gewerbegebiet auszuweisen. **Ursprünglich** waren im Sondergebiet folgende Einzelhandelsmärkte vorgesehen:

- Lebensmittel-Einkaufsmarkt (Vollsortimenter), einschließlich „Back-Shop“: max. 1.400 m²
- Lebensmittel-Einkaufsmarkt (Discounter): max. 800 m²
- Getränkemarkt: max. 350 m²

Mit Schreiben der Gemeinde Schönau a.Königssee vom 02.02.2009 wurde eine neue Fassung des Bebauungsplans vorgelegt, in der der ursprünglich vorgesehene Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 350 m² entfiel und die Verkaufsfläche des Discounters wird auf maximal 799 m² beschränkt wurde.

Mit Schreiben vom 06.04.2009 teilte die Gemeinde Schönau a.Königssee mit, dass die Pläneentwürfe nochmals geändert worden seien. Unter anderem wurde in dem geplanten Sondergebiet die Grundfläche des vorgesehenen Discountmarktes auf 1.200 m² beschränkt.

Als Standort ist der Triftplatz in der Gemeinde Schönau a.Königssee direkt an der Gemeindegrenze zu Berchtesgaden vorgesehen, der bisher als Parkplatz bzw. für Volksfestveranstaltungen genutzt wird und der westlich der Königsseeer Ache unweit des Kreisverkehrs am Bahnhof von Berchtesgaden liegt.

Weitere Einzelheiten waren der Projektbeschreibung mit Lageplänen zu entnehmen.

II. Das angewandte Verfahren

Auf Antrag des Projektträgers hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde für das geplante Vorhaben im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt. Die Beteiligten wurden von der Gemeinde Schönau a.Königssee bei der bislang letzten Planänderung mit Schreiben vom 06.04.2009 um schriftliche Stellungnahme zum Projekt sowie um Mitteilung evtl. betroffener Planungen und Interessen bis zum 08.05.2009 gebeten.

III. Beteiligte

Am vereinfachten Raumordnungsverfahren wurden beteiligt:

Landratsamt Berchtesgadener Land
Gemeinde Schönau a.Königssee
Markt Berchtesgaden
Gemeinde Bischofswiesen
Gemeinde Ramsau b.Berchtesgaden
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Staatliches Bauamt Traunstein
Wasserwirtschaftsamt Traunstein
Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V.
Handwerkskammer für München und Oberbayern
Deutscher Gewerbeverband – Landesverband Bayern e.V.
Handelsverband BAG Bayern e.V.

C. Begründung der landesplanerischen Beurteilung

1. Bewertung des Vorhabens anhand der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung

Maßstab bei der Beurteilung des Vorhabens sind neben den Raumordnungsgrundsätzen gemäß § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und Art. 2 Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG) die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan der Region Südostoberbayern enthaltenen Ziele und Grundsätze.

Die raumordnerische Bewertung berücksichtigt die Auswirkungen des Vorhabens anhand der Stellungnahmen der Beteiligten sowie der sonstigen ermittelten Tatsachen.

1.1 Überfachliche Belange

Die Gemeinde Schönau a.Königsee wäre als Kleinzentrum grundsätzlich nicht für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet, die erst in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufe ausgewiesen werden sollen (vgl. Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) B II 1.2.1.2 Z). Allerdings handelt es sich um ein interkommunales Projekt zusammen mit dem Markt Berchtesgaden, der als Mittelzentrum grundsätzlich als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet ist.

Bewertung

Der Markt Berchtesgaden verfügt über keine gleichwertig geeigneten Flächen für das Vorhaben auf seinem Gemeindegebiet. Daher wurde das Vorhaben am Triftplatz als „Gemeinschaftsprojekt“ entwickelt, bei dem die Gemeinde Schönau a.Königsee den Standort quasi als „Flächenspende“ für den höheren Zentralen Ort Berchtesgaden zur Verfügung stellt. Das Vorhaben dient trotz der Lage in Schönau a.Königsee damit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Berchtesgaden und ist daher grundsätzlich mit dem Einzelhandelsziel des LEP vereinbar.

1.2 Gewerbliche Wirtschaft

Gem. LEP B II 1.2.1.2 sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Untertoren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen.

Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen bei Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v.H., bei Waren des sonstigen innenstadtrelevanten Bedarfs höchstens 30 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich bzw. im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels des jeweiligen Vorhabens abschöpfen. Bei nicht innenstadtrelevanten Sortimenten beträgt die maximale Abschöpfungsquote 25 v.H. im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens.

Bewertung

Standortqualität

Gem. dem o.g. Ziel des Landesentwicklungsprogramms sollen Einzelhandelsgroßprojekte nur in städtebaulich integrierte Lagen mit einer ortsüblichen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr errichtet werden.

Der vorgesehene Standort ist städtebaulich integriert. Er liegt südlich des Bahnhofsplatzes von Berchtesgaden in verkehrsgünstiger Lage an der Gemeindegrenze zwischen Schönau und Berchtesgaden in einem von beiden Kommunen gebildeten Bebauungszusammenhang.

Der Standort ist fußläufig von wesentlichen Teilen der Wohnbevölkerung erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch den nahe gelegenen Bahnhof Berchtesgaden einschließlich der Bushaltestellen den örtlichen Gegebenheiten entsprechend gegeben.

Landesplanerisch zulässige Größenordnung

Nach dem o.g. Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern dürfen Einzelhandelsgroßprojekte mit Sortimenten des kurzfristigen täglichen Bedarfs maximal 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich abschöpfen. Bei der Berechnung der Abschöpfungsquoten werden die Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels der Fa. GMA vom August 2006 zugrunde gelegt.

Nach dem letzten Verfahrensstand ist von den geplanten beiden Märkten nur der Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² als Einzelhandelsgroßprojekt anzusehen und landesplanerisch zu überprüfen. Der Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 799 m² und einer maximalen Grundfläche von 1.200 m² bleibt dagegen wegen der fehlenden Großflächigkeit außer Ansatz. Die Summenwirkung der beiden Einzelhandelsmärkte wäre nur dann in Ansatz zu bringen, wenn es sich bei beiden um Einzelhandelsgroßprojekte handeln würde.

Da es sich um ein interkommunales Projekt handelt und weil aufgrund der Lage und der Verkehrsbeziehungen davon auszugehen ist, dass das Vorhaben sowohl der Nahversorgung des Nahbereichs von Berchtesgaden als auch des Kleinzentrums Schönau a.Königssee dienen wird, ist aus landesplanerischer Sicht die Summe der Nahbereiche von Berchtesgaden und Schönau a.Königssee heranzuziehen. Daraus ergibt sich ein gemeinsamer Nahbereich von 16.613 Einwohnern

Für den Lebensmittel-Vollsortimenter errechnet sich daraus eine Kaufkraftabschöpfung, die deutlich unter der gem. dem LEP-Ziel maximal zulässigen Quote von 25 % bleibt. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Verkaufsfläche des Vollsortimenters von 1.400 m² entspricht daher den landesplanerischen Zielvorgaben.

In dem geplanten benachbarten Gewerbegebiet besteht die Möglichkeit, dass hier ebenfalls Einzelhandelsmärkte entstehen. In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsmärkte gem. der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO nur bis maximal 1.200 m² zulässig. Wenn es sich um **mehrere** Einzelhandelsmärkte mit jeweils weniger als 1.200 m² handeln sollte, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass dabei möglicherweise entweder ein Einkaufszentrum oder eine Ansammlung von Läden gem. RP 18 B V 5.4 entstehen könnte. Eine solche Ansammlung von Läden kann zu einem Einzelhandelsgroßprojekt werden, wenn sie unter anderem nicht nur unwesentliche Wirkungen auf das Ortszentrum oder über die Gemeindegrenzen hinaus entfaltet. In diesen Fällen wäre eine landesplanerische Überprüfung dieser Vorhaben erforderlich.

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. lehnt in seiner Stellungnahme die Errichtung eines Discounters ab, weil er dadurch unter anderem negative Auswirkungen für regionale Produkte und Dienstleistungen befürchtet. Auch wenn der vorgesehene Discounter nicht Gegenstand dieser landesplanerischen Beurteilung ist, möchten wir diesen Gedanken aufgreifen und aus landesplanerischer Sicht im Interesse der nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung, der Förderung regionaler Wirtschaftskreisläufe und des Klimaschutzes anregen, dass im weiteren Verfahrensverlauf auf ein möglichst großes Angebot regionaler Produkte in den geplanten Lebensmittel-Märkten hingewirkt wird. Eine solche regionale Orientierung bei der Auswahl der Lieferanten hat sich in anderen Fällen als möglich erwiesen und sollte deshalb noch mehr als bisher berücksichtigt werden. Hinweisen wollen wir in diesem Zusammenhang auf das im Rahmen des Entwicklungskonzepts „Entwicklungsstrategie für Südostoberbayern“ des Regionalen Planungsverbands Südostoberbayern gestartete Initialprojekt „Regionalvermarktungsoffensive“ mit der „Region aktiv Vermarktungsgenossenschaft i.G.“.

1.3 Sonstige Belange

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde eine Fülle von Hinweisen, insbesondere zum Immissionsschutz, zur Verkehrserschließung und aus dem Bereich der Wasserwirtschaft gegeben. Da diese Hinweise sich ganz überwiegend nicht auf überörtlich raumbedeutsame Aspekte beziehen, werden sie in dieser landesplanerischen Beurteilung nicht gesondert behandelt. Es wird trotzdem darauf hingewiesen, dass diesen fachlichen Belangen im weiteren Verfahren Rechnung zu tragen ist.

Abschließende Hinweise:

1. Diese landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch die Bauleitplanung noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahmen der Mitteilungspflicht gemäß Art. 26 BayLplG.
2. Diese landesplanerische Beurteilung gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern.
3. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die höhere Landesplanungsbehörde.

4. Die Beteiligten sowie das Landesamt für Vermessung und Geoinformation und das zuständige staatliche Vermessungsamt Freilassing erhalten einen Abdruck dieser landesplanerischen Beurteilung mit Lageplan.
5. Der Projektträger wird gebeten, der Regierung von Oberbayern als höherer Landesplanungsbehörde zu gegebener Zeit den Baubeginn und die Inbetriebnahme unter Vorlage eines Lageplans mitzuteilen.
6. Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes.
7. Diese landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

Klaus Lang