



**REGIERUNG VON MITTELFRANKEN
- Höhere Landesplanungsbehörde -**

LANDESPLANERISCHE BEURTEILUNG

für die

**Neuerrichtung eines Nahversorgungszentrums
auf den Grundstücken Fl.-Nr. 281, 281/2 und
281/3, Gemarkung Frickenfelden**

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

Az. RMF-SG24-8314.01-196-9-4

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	5
I	Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung	5
II	Bewertung des Vorhabens	5
1	Raumbezogene, siedlungsstrukturelle Belange.....	5
1.1	Einschlägige Vorgaben der Raumordnung	5
1.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Siedlungsstruktur	5
1.3	Bedenken und fachliche Hinweise	6
1.4	Bewertung der siedlungsstrukturellen Belange	6
2	Raumbezogene, einzelhandelsspezifische Belange.....	6
2.1	Einschlägige Vorgaben der Raumordnung	6
2.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Einzelhandel.....	7
2.3	Bedenken und fachliche Hinweise	8
2.4	Bewertung der einzelhandelsspezifischen Belange	9
3	Raumbezogene, verkehrliche Belange	16
3.1	Einschlägige Vorgaben der Raumordnung	16
3.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Verkehr.....	16
3.3	Bedenken und fachliche Hinweise	16
3.4	Bewertung der verkehrlichen Belange	16
4	Raumbezogene, freiraumstrukturelle Belange.....	17
4.1	Einschlägige Vorgaben der Raumordnung	17
4.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Freiraumstruktur	17
4.3	Bedenken und fachliche Hinweise	17
4.4	Bewertung der freiraumstrukturellen Belange	18
5	Sonstige fachliche Belange und Ergebnisse der Beteiligung	19
III	Raumordnerische Zusammenfassung.....	19
D	Abschließende Hinweise	21

A Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Die geplante Neuerrichtung eines Nahversorgungszentrums bestehend aus einem REWE-Vollsortimenter mit Getränkemarkt, zwei Fachmärkten und einer Ladeneinheit für Dienstleistungsnutzungen auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 281, 281/2 und 281/3, Gemarkung Frickefelden, der Stadt Gunzenhausen ist gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frickefelden I“ (Entwurf vom 09.02.18) bei Beachtung folgender Maßgaben raumverträglich:

1. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB sind in einer rechtlich eindeutigen Darstellung zu konkretisieren:
 - Das zulässige Sortiment für den geplanten REWE-Vollsortimenter einschl. Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.100 m² ist auf Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) zu beschränken.
 - Für den geplanten Fachmarkt 1 mit einer Verkaufsfläche von 830m² sind folgende Sortimente des Nahversorgungs-, Innenstadt- und Sonstigen Bedarfs zulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
 - Drogerie- und Parfümeriewaren
 - Elektronikartikel
 - Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
 - Möbel, Küchen
 - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
 - Für den geplanten Fachmarkt 2 mit einer Verkaufsfläche von 300m² sind folgende Sortimente des Nahversorgungs-, Innenstadt- und Sonstigen Bedarfs zulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
 - Drogerie- und Parfümeriewaren
 - Arzneimittel
 - Bücher, Zeitung, Zeitschriften
 - Sport- und Campingartikel
 - Elektronikartikel
 - Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
 - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
 - Möbel, Küchen
 - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
 - Zooartikel, Tiere
 - Das Sortiment „Auto-/Motorradteile und Zubehör“ ist entweder in Fachmarkt 1 oder in Fachmarkt 2 zulässig.
2. Die Planungen und Baumaßnahmen sind im weiteren Verfahren bezüglich der Belange des Vorbehaltsgebietes Wasserversorgung und entsprechender Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers mit den zuständigen wasserwirtschaftlichen Fachstellen abzustimmen.

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

Die Firma Ratisbona Holding GmbH & Co. KG beabsichtigt in der Stadt Gunzenhausen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, ein Nahversorgungszentrum in der Spitalstraße 7-9 zu errichten. Mit Stadtratsbeschluss vom 31.05.2016 wurde die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Frickenfelden I“ durch Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Einzelhandelsgroßprojekt zu schaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan Frickenfelden I „Am Spitalfeld“ und wird als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß §13a BauGB BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 281, 281/3, 281/2, Gemarkung Frickenfelden, mit einer Fläche von ca. 1,3 ha. Den Planunterlagen zufolge setzt sich das geplante Nahversorgungszentrum aus einem REWE-Vollsortimenter mit Getränkemarkt (ca. 2.100 m² Verkaufsfläche), zwei bisher noch nicht näher sortimentspezifisch konkretisierten Fachmärkten (ca. 300 bzw. 830 m² Verkaufsfläche) und einer Ladeneinheit für Dienstleistungsnutzungen (ca. 135 m² Mietfläche) zusammen. Im Bebauungsplan soll für das Vorhaben ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß §11 Abs.3 BauN-VO mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche aller Handelsbetriebe von 3.400 m² festgesetzt werden.

Am Projektstandort befindet sich derzeit das langjährig am Markt eingeführte „Altmühl-Center“ (ca. 3.700 m² Verkaufsfläche laut Begründung S.5), welches einen Vollsortimenter, zwei Bäckerei-Filialen sowie einen Friseur umfasst. Im Zuge der Errichtung des neu geplanten Nahversorgungszentrums sollen die bestehenden Gebäude abgerissen und die Grundstücke neu überplant bzw. bebaut werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Frickenfelden I „Am Spitalfeld“ ist gemäß §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und setzt ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.560 m² (3. Änderung vom 28.07.1978) und ein eingeschränktes Sondergebiet für die Nutzung als Getränke-, Freizeit- und Campingmarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 936 m² (4. Änderung vom 26.08.1985) fest.

Alle weiteren Einzelheiten sind den durch das Planungsbüro „Ermisch & Partner“, der SK Standort & Kommune Beratungs GmbH sowie dem Ingenieurbüro „goritzka akustik“ erarbeiteten Verfahrensunterlagen zu entnehmen:

- Bebauungsplanentwurf vom 09.02.2018
- Begründung vom 05.02.2018
- Gutachterliche Stellungnahme vom 13.04.2018
- Schalltechnische Untersuchung vom 30.11.2017

II Angewandtes Verfahren

Am 28.06.2017 fand eine erste Besprechung mit der Stadt Gunzenhausen über die geplante Errichtung des neuen Nahversorgungszentrums in der Spitalstraße („Altmühlcenter“) und eines Edeka-Marktes in der Industriestraße, dessen Standort sich ebenfalls im nördlichen Stadtgebiet befindet, statt. Von der Höheren Landesplanungsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass grundsätzlich keine Verrechnung von Verkaufsflächen – sofern diese wie im vorliegenden Fall keine Agglomeration im räumlich-funktionalen Zusammenhang bilden – erfolgt. Die beiden Einzelhandelsgroßprojekte sind deshalb jeweils für sich vor dem Hintergrund der einzelhandelsre-

levanten Ziele des LEP Bayern 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, wurde für beide Planungen jeweils ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gem. Art. 26 BayLplG zur Überprüfung der Raumverträglichkeit durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Einbeziehung der Öffentlichkeit gem. Art. 26 BayLplG erfolgten durch Heranziehung der für das Raumordnungsverfahren erheblichen Stellungnahmen sowie Äußerungen der Öffentlichkeit, die im Bauleitplanverfahren nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB sowie nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB abgegeben wurden. Die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen wurden der Höheren Landesplanungsbehörde zur Durchführung des Raumordnungsverfahrens von der Stadt Gunzenhausen zur Verfügung gestellt.

III Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Gunzenhausen hat mit Schreiben vom 10.07.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §4 Abs.1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 14.07.2017 bis 17.08.2017 angehört. Parallel dazu erfolgte die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.1 BauGB in der Stadtverwaltung Gunzenhausen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gem. §4 Abs.2 BauGB fand in der Zeit vom 28.02.2018 bis 29.03.2018 statt

Stellungnahmen mit Bedenken bzw. fachlichen Hinweisen wurden eingereicht von:

1. Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
2. Regierung von Mittelfranken, Gewerbeaufsichtsamt
3. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken
4. Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen
5. Stadtwerke Gunzenhausen GmbH
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
8. Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfofelder Gruppe
9. Handelsverband Bayern e.V., Bezirk Mittelfranken
10. Stadt Gunzenhausen, Ordnungsamt
11. Wasserwirtschaftsamt Ansbach
12. Vermessungsamt Schwabach, Außenstelle Weißenburg
13. Handwerkskammer für Mittelfranken

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

1. Vermessungsamt Schwabach, Außenstelle Weißenburg
2. Main-Donau Netzgesellschaft mbH
3. Polizeiinspektion Gunzenhausen
4. Deutsche Post Immobilienservice GmbH
5. Staatliches Gesundheitsamt
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
8. Stadt Treuchtlingen
9. Stadt Wassertrüdingen
10. Verwaltungsgemeinschaft Gunzenhausen
11. Gemeinde Muhr am See
12. Bund Naturschutz e.V., Kreisgruppe Weißenburg-Gunzenhausen
13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
14. Finanzamt Gunzenhausen

15. Kreisbrandrat Werner Kastner
16. Freiwillige Feuerwehr Gunzenhausen
17. Freiwillige Feuerwehr Frickenfelden
18. Staatliches Bauamt Ansbach

Regierungsintern wurden die Höhere Naturschutzbehörde (SG 51) und das Sachgebiet Städtebau (SG 34) beteiligt. Vom Sachgebiet Städtebau wurden fachliche Äußerungen abgegeben und in der landesplanerischen Beurteilung berücksichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegungsverfahren wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

C Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung

Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sind neben den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Art.6 BayLplG die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (zuletzt geändert mit Verordnung vom 22. Februar 2018) 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 außerdem die aktuell verfügbaren Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 der BBE Handelsberatung, die einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiche der Zentralen Orte in Bayern (Stand: 01.03.2018) sowie die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Äußerungen der Öffentlichkeit zugrunde.

I Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

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 vor-handenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot“

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

1.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Siedlungsstruktur

Der geplante Standort für das Einzelhandelsvorhaben (Fl.-Nr. 281, 281/2, 281/3, Gemarkung Frickenfelden) befindet sich im Ortsteil Frickenfelden der Stadt Gunzenhausen innerhalb des bereits erschlossenen Siedlungsgebietes an der Spitalfeldstraße. Direkt an das Plangebiet grenzt überwiegend Wohnbebauung, d.h. sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser, an. Die nordwestlich gelegenen Grundstücke an der Weinstraße werden gewerblich genutzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Frickenfelden I „Am Spitalfeld“ ist gemäß §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und setzt ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt (3. Änderung vom 28.07.1978) und ein eingeschränktes Sondergebiet für die Nutzung als Getränke-, Freizeit- und Campingmarkt (4. Änderung vom 26.08.1985) fest. Am Projektstandort befindet sich derzeit das langjährig am Markt eingeführte „Altmühl-Center“ (ca. 3.700 m² Verkaufsfläche laut Begründung S.5), welches einen Vollsortimenter der Firma EDEKA, zwei Bäckerei-Filialen sowie einen Friseur umfasst. Für die Nutzung im Bestand liegt eine Baugenehmigung vom 15.02.1999 über eine Verkaufsfläche von insgesamt 4.148 m² vor. Im Zuge der Errichtung des neu geplanten Nahversorgungszentrums sollen die bestehenden Gebäude abgerissen und die Grundstücke neu überplant werden. Gegenüber der beste-

henden Bebauung werden künftig zwei getrennte Baukörper errichtet, wobei die Erschließungs- und Parkflächen im gemeinsamen Hof zwischen den Gebäuden liegen.

1.3 Bedenken und fachliche Hinweise

Die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (Schreiben vom 09.08.2017 und 21.03.2018) begrüßt das Vorhaben vor dem Hintergrund, dass durch den Neubau eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers erfolgt.

1.4 Bewertung der siedlungsstrukturellen Belange

Mit der Neuerrichtung des Nahversorgungszentrums bleibt der bereits etablierte Einzelhandelsstandort in der Spitalstraße 7-9 für die verbrauchernahe Versorgung erhalten und soll gegenüber dem Bestand neu strukturiert bzw. aufgewertet werden. Die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gem. §11 Abs.3 BauNVO ändert sich gegenüber der aktuellen Nutzung nicht und ist gemäß §8 Abs.2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Somit steht die Art der baulichen Nutzung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Gunzenhausen in Einklang.

Im Zuge der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme werden keine Flächen im Außenbereich neu versiegelt und gemäß dem Grundsatz 3.1 des LEP Bayern bereits bestehende Siedlungs- und Erschließungsstrukturen flächensparend genutzt. Es handelt sich bei dem Vorhaben somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, was dem Ziel 3.2 des LEP Bayern „Innen- vor Außenentwicklung“ entspricht. Ebenso zieht das Vorhaben im Sinne des Grundsatzes 3.3 des LEP Bayern keine Zersiedelung der Landschaft oder ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur nach sich.

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

2 Raumbezogene, einzelhandelspezifische Belange

2.1 Einschlägige Vorgaben der Raumordnung

LEP 5.3.1 „Lage im Raum“

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- 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 sortiments-spezifische 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 sortimentsspezifischen 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 Unterzentrum) 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 den Einzelhandel

Am beschriebenen Standort soll ein neues Nahversorgungszentrum errichtet werden, das sich gemäß den vorliegenden Planunterlagen wie folgt zusammensetzt:

Nutzung	Verkaufsfläche
Vollsortimenter mit Getränkemarkt (REWE)	2.100 m ²
Fachmarkt 1	830 m ²
Fachmarkt 2	300 m ²
Dienstleistungsnutzung	135 m ²

Rechnerisch ergibt sich daraus eine Gesamtverkaufsfläche (ohne Dienstleistungsnutzung) von 3.230 m². Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die maximal zulässige Verkaufsfläche aller Handelsbetriebe auf 3.400 m² festgesetzt.

Es handelt sich bei dem geplanten REWE-Vollsortimenter mit Getränkemarkt bezüglich der Betriebsform um einen „Supermarkt“ mit dem Verkauf von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke). Supermärkte sind laut der BBE Handelsberatung GmbH (Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017) durch folgende Merkmale charakterisiert:

- ca. 800 bis 2.500 m² Verkaufsfläche
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, Non-Food: Umsatzanteil ca. 10-15 Prozent, Flächenanteil ca. 10-20 Prozent
- Standorte in verkehrsgünstigen Lagen mit Wohngebietsorientierung
- hohe Kompetenz im Frische-Bereich

Die geplanten Fachmärkte sind bislang noch nicht näher sortiments- bzw. anbieterspezifisch konkretisiert. Im Allgemeinen werden Fachmärkte laut der BBE Handelsberatung GmbH (Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017) wie folgt definiert:

- Bandbreite von kleinen Fachmärkten von 200 m² bis hin zu Hyperfachmärkten mit bis zu 18.000 m² Verkaufsfläche; i.d.R. großflächig
- breites, oft auch tiefes Sortiment eines Waren-, Bedarfs- oder Zielgruppenbereichs
- Preisniveau tendenziell niedrig bis mittel
- schlichte, meist funktionelle Außengestaltung; übersichtlich gestaltete Warenpräsentation z.T. mit Beratung und Serviceleistungen
- in der Regel an autokundenorientierten Standorten; viele Betreiber realisieren jedoch auch Vertriebsschienen für innerstädtische Konzepte
- Fachmarktkonzepte in nahezu allen Branchen vorhanden

Für die geplanten Fachmärkte sollen gemäß der aktuellen Gunzenhäusener Liste (Stand 2009) folgende Sortimente zulässig sein:

- *Nahversorgungsrelevante Sortimente im Kernsortiment:* Drogerie, Kosmetika, Lebensmittelhandwerk, Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutika, Reformwaren, Wasch- und Putzmittel, Zeitschriften
- *Nicht zentrenrelevante Sortimente:* Badeeinrichtung, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Büromöbel, Campingartikel, Düngemittel, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte, Erde, Fahrräder, Fenster, Fliesen, Gartenhäuser, Gitter, Herde und Öfen, Holz und Holzmaterialien, Installationsmaterial, Kfz und Zubehör, Kohle, Küchen, Markisen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Motorräder, Naturhölzer, Pflanzen, Pflanzgefäße, Rasenmäher, Rollläden, Rollos, Sanitärerzeugnisse, Sportgeräte (großteilige), Teppiche und Auslegware, Tiere und Tiernahrung, Tierpflegemittel, Torf, Türen, Werkzeuge, Zäune und Zooartikel

Die Ansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, insbesondere Textilmärkte, ist gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand in der Innenstadt von Gunzenhausen zu vermeiden. Bezüglich des Drogeriemarktes wird festgesetzt, dass im Zuge des Bauantragsverfahrens aus Gutachtersicht nachzuweisen ist, dass die Ansiedlung keine ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt sowie das übrige Stadtgebiet zur Folge hat.

2.3 Bedenken und fachliche Hinweise

Das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen (Schreiben vom 15.08.2017 und 20.03.2018) weist aus rechtlicher Sicht darauf hin, dass die zulässigen Verkaufsflächen für Vollsortimente und Fachmärkte konkret bzw. getrennt zu benennen sind und die Zulässigkeit unter Bezugnahme auf landesplanerische Vorgaben entsprechend darzulegen ist. Außerdem ist der sich hinsichtlich des Warenangebots wesentliche Maßstab für die Beurteilung der Zentrenrelevanz und der Beurteilung entsprechender Auswirkungen anzugeben. Auf das bestehende Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Gunzenhausen sowie dessen aktueller Stand der Fortschreibung soll eingegangen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsfläche widersprüchlich sind (vgl. Planblatt und Begründung S.5) und diese rechnerisch nicht mit der Summe der Einzelverkaufsflächen übereinstimmt.

Dem Regionalen Planungsverband Westmittelfranken (Schreiben vom 09.08.2017) 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 angesehen und der Standort als städtebaulich integriert gem. dem Ziel 5.3.2 des LEP Bayern gewertet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Frage, ob oder inwieweit die zulässige Verkaufsflä-

chen im Einklang mit dem Ziel 5.3.3 des LEP Bayern steht, abschließend von der Höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen ist.

Aus Sicht des Sachgebietes Städtebau bei der Regierung von Mittelfranken (Schreiben vom 28.07.2017) kann aufgrund der angrenzenden Wohnsiedlungsflächen eine integrierte Lage des Sondergebietes für Einzelhandel bestätigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zielsetzungen der Sanierung zu beachten sind. Die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die gesamte Stadtentwicklung und insbesondere auf die Umsetzung der Sanierungsziele können jedoch mangels Aussagen zu den Sortimenten sowie deren maximal zulässigen Flächengröße nicht beurteilt werden. Eine negative Auswirkung auf die Verwirklichung der Sanierungsziele sowie auf den zentralen Versorgungsbereich wird aus fachlicher und förder technischer Sicht kritisch gesehen.

Die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (Schreiben vom 09.08.2017 und 21.03.2018) begrüßt nach Rücksprache mit dem zuständigen IHK-Gremium Weißenburg-Gunzenhausen den Neubau, da dieses Projekt die notwendige Nahversorgung von Frickefelden und der Ostvorstadt sicherstellt. Mit Blick auf die Innenstadt sollten jedoch die Sortimente der neu entstehenden Fachmärkte auf Grundlage der Gunzenhäuser Liste (GfK-Gutachten 2009) auf nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente beschränkt werden. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass eine zeitnahe Überarbeitung der Gunzenhäuser Liste aus dem Jahr 2009 erforderlich ist, um die sortimentspezifische Ausrichtung des Gesamtvorhabens zum Schutz bestehender Zentren in der Stadt zu gewährleisten.

Die Handwerkskammer für Mittelfranken (Schreiben vom 26.03.2018) weist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens auf die grundsätzliche 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 Handelsverband Bayern e.V. (Schreiben vom 08.03.2018 und 17.07.2017) zufolge ist die Stadt Gunzenhausen als Mittelzentrum gemäß den landesplanerischer Vorgaben grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekte geeignet und der Projektstandort wird aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung als integriert betrachtet. Zudem wurde der Standort im GfK-Gutachten 2009 als „nahpotentialorientiertes C-Zentrum“ für eine qualifizierte Nahversorgung für das östliche Stadtgebiet ausgewiesen. Während sich das geplante Projekt im Lebensmittelbereich an den Vorgaben zu maximal zulässigen Verkaufsflächen im LEP Bayern orientiert, wird das Fehlen von konkreten Angaben zu den sortimentspezifischen Verkaufsflächen und der projektierten Fachmärkte festgestellt. Es sollte zum Schutz bestehender Zentren in Gunzenhausen die sortimentspezifische Ausrichtung des Gesamtvorhabens auf nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt werden. Der Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten wird im Rahmen der Sondergebietsausweisung für die maximal zulässige Verkaufsfläche von 3.400 m² für erforderlich gehalten, um den Zielen des LEP zu entsprechen und evtl. späteren Umwidmungen vorzubeugen.

2.4 Bewertung der einzelhandelsspezifischen Belange

Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß dem LEP Bayern sowohl Betriebe i.S.d. §11 Abs.3 BauNVO als auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind (vgl. Begründung 5.3.1 des LEP Bayern). Bei dem geplanten REWE-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.100 m² handelt es sich aus landesplanerischer Sicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. §11 Abs.3 S.2 BauNVO, der mit den geplanten Fachmärkten im räumlich-funktionalen Zusammenhang steht und ein gemeinsames Nahversorgungszentrum bildet. Da Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe räumlich konzentriert werden und die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten, ist das Gesamtvorhaben folglich als Einkaufszentrum i.S.d. §11 Abs.3 S.1 BauNVO zu bewerten (vgl. Urteil des BVewerG vom 12.07.2007, Az. 4 B 29/07).

Aufgrund ihrer Größe und ihres umfassenden Warenangebotes haben Einzelhandelsgroßprojekte regelmäßig erhebliche Auswirkungen auf bestehenden Versorgungsstrukturen in der Standortgemeinde und in benachbarten Zentralen Orten. Außerdem bilden Einzelhandelsgroßprojekte Anknüpfungspunkte für weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nutzungen und können somit zur Bildung neuer Versorgungsstandorte führen, die bestehende Versorgungsstrukturen beeinträchtigen können. Hieraus ergibt sich ein Steuerungsbedarf durch die Raumordnung, um die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten (vgl. Begründung 5.3 des LEP Bayern). Die landesplanerische Steuerung des vorliegenden Einzelhandelsgroßprojektes umfasst im Folgenden die Regelungsbereiche „Lage im Raum“ (Lenkung in Zentrale Orte), „Lage in der Gemeinde“ (städtebaulich integrierte Lage) und „Zulässige Verkaufsflächen“ (räumliche Auswirkungen nach Bedarfsgruppen).

Lage im Raum

In Zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie u.a. Einzelhandelsgroßprojekte konzentriert werden (vgl. Begründung 5.3.1 des LEP Bayern). Die Stadt Gunzenhausen ist gemäß dem LEP Bayern als Mittelzentrum ausgewiesen und erfüllt damit die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes (vgl. Ziel 5.3.1 des LEP Bayern). Das Vorhaben zielt darauf ab, dass das Mittelzentrum Gunzenhausen die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung auch zukünftig sicherstellen kann und steht diesbezüglich auch 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 (vgl. Begründung 5.3.2 des LEP Bayern).

Der geplante Standort des Nahversorgungszentrums liegt innerhalb der bereits erschlossenen und bebauten Siedlungsflächen des Ortsteils Frickenfelden, der mit dem nordöstlichen Stadtgebiet von Gunzenhausen zusammengewachsen ist. Aufgrund der überwiegend angrenzenden Wohnbebauung - sowohl mit Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäusern - kann der Einzelhandelsstandort fußläufig erreicht werden und übernimmt damit die Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung bzw. insbesondere für den Ortsteil Frickenfelden. Die Bushaltestelle „Spitalfeldstraße“ (Linie 640) befindet sich unmittelbar am Standort, so dass eine (über)örtliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht. In Übereinstimmung mit der Einschätzung des Sachgebietes Städtebau der Regierung von Mittelfranken ist die Lage des Standortes für das geplante Einzelhandelsgroßprojekt gemäß dem Ziel 5.3.2 des LEP Bayern als städtebaulich integriert zu bewerten.

Zulässige Verkaufsflächen

Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen bei Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten (vgl. Begründung 5.3.3 des LEP Bayern).

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die zulässige Verkaufsfläche aller Handelsbetriebe auf maximal 3.400 m² beschränkt. Rein rechnerisch ergibt sich aus der Summe der Einzelflächen (Vollsortimenter mit Getränkemarkt 2.100 m², Fachmärkte mit 300 m² und

830 m², Dienstleistungsnutzung mit 135 m²) eine Fläche von insgesamt 3.365 m². Dienstleistungsnutzungen sind keine Einzelhandelsbetriebe und werden deshalb nicht als Verkaufsfläche gezählt, die der landesplanerischen Steuerung unterliegt. Bei der Überprüfung der zulässigen sortimentspezifischen Verkaufsflächen wird folglich von einer Gesamtverkaufsfläche von 3.230 m² ausgegangen, die sich auf einen Supermarkt mit 2.100 m² Verkaufsfläche und zwei Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von 300 m² bzw. 830 m² aufteilt. Die widersprüchlichen Flächenangaben sollten bereinigt werden, indem die zulässige Gesamtverkaufsfläche in den Planunterlagen auf max. 3.230 m² festgesetzt wird.

Da die geplanten Fachmärkte bislang noch nicht näher sortiments- bzw. anbieterspezifisch konkretisiert sind, bezieht sich die Prüfung der zulässigen sortimentspezifischen Verkaufsflächen auf die innerhalb des Nahversorgungszentrums maximal mögliche Verkaufsfläche für Fachmärkte von insgesamt 1.130 m². Im Ergebnis zeigt sich, ob das jeweilige Sortiment in Fachmarkt 1 mit einer Verkaufsfläche von 830 m² und/oder in Fachmarkt 2 mit einer Verkaufsfläche von 300 m² zulässig ist.

Zur Verkaufsfläche sind grundsätzlich alle Flächen eines Betriebs zu zählen, die von Kunden betreten werden können und in denen Waren zum Kauf angeboten. Gemäß der aktuellen Rechtsprechungen (vgl. Urteil des BVerwG vom 24.11.2005, 4C 10/04 und 14/04) gehören zur Verkaufsfläche außerdem der sog. Kassenvorraum einschl. Pack- und Entsorgungszone, die Thekenbereiche und der Windfang.

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

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 25.580 Einwohnern (Stand: 30.06.2017) und umfasst neben Gunzenhausen die Kommunen Absberg, Haundorf, Muhr am See, Pfofeld und Theilenhofen. Laut Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 betragen die Pro-Kopf-Ausgaben im Lebensmittelhandel 2.315 Euro im Jahr. Daraus ergibt sich für den Nahbereich Gunzenhausen eine sortimentspezifisch Kaufkraft von 59,2 Mio. Euro im Jahr, von der das Vorhaben 25 Prozent, d.h. in der Stadt Gunzenhausen jährlich 14,8 Mio. Euro, abschöpfen darf.

Der geplante REWE-Vollsortimenter mit Getränkemarkt zielt auf den Verkauf von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) ab. Für die Betriebsform „Supermarkt“ bis 2.500 m² Verkaufsfläche wird eine durchschnittliche Raumleistung bzw. ein jährlicher Umsatz von ca. 3.600 Euro je m² Verkaufsfläche angenommen. Demnach wäre auf der geplanten 2.100 m² großen Verkaufsfläche ein Umsatz von ca. 7,6 Mio. Euro im Jahr zu erwarten, was einer Abschöpfungsquote von ca. 12,8 Prozent entspricht. Für die geplanten Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 1.130 m² sollen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ebenfalls Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Lebensmittelhandwerk, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren) zulässig sein, deren Kaufkraftabschöpfung im Zusammenspiel mit der Kaufkraftbindung des geplanten Supermarkt zu bewerten ist. Gemäß den Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 würden der geplante Supermarkt und die Fachmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.230 m² für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs weniger als 25 Prozent der Kaufkraft im Nahbereich abschöpfen. Dies gilt für alle potentiellen Betriebsformen und deren jeweils unterschiedliche Raumleistungen (Supermarkt, Disco- unter, SB-Markt, Getränkemarkt, Bäckerei) mit Ausnahme von Metzgereien (max. zulässige Verkaufsfläche von ca. 1.000 m²).

Die geplante Verkaufsfläche des REWE-Vollsortimenters mit Getränkemarkt sowie die zulässige Verkaufsfläche für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs in den Fachmärkten bewegt sich gemäß dem Ziel 5.3.3 des LEP Bayern im landesplanerisch zulässigen Bereich. Der Nutzungsumfang des Vorhabens weist damit eine angemessene Größe für den Nahbereich der Stadt Gunzenhausen auf und entspricht damit auch den regionalplanerischen Vorgaben (vgl. RP 8 – 5.3.2).

Sortimente des Innenstadtbedarfs:

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei Sortimenten des Innenstadtbedarfs ist der für jeden Zentralen Ort bestimmte einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Standortgemeinde, der die Versorgungsstruktur, Attraktivität und überörtliche Erreichbarkeit widerspiegelt. Der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich für die Stadt Gunzenhausen umfasst 48.480 Einwohner (Stand: 01.03.2018).

Für die geplanten Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 1.130 m² sollen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs folgende Sortimente des Innenstadtbedarfs zulässig sein, die der Sortimentsliste des LEP Bayern als Beurteilungsgrundlage zugeordnet wurden:

Einteilung der Sortimente des Innenstadtbedarfs gemäß LEP Bayern	Zulässige Sortimente gemäß Bebauungsplanentwurf (Stand: 09.02.2018)
Drogerie-/ Parfümeriewaren	Drogerie, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel, Reformwaren
Arzneimittel, medizinische/ orthopädische Produkte	Pharmazeutika
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	Zeitschriften
Sport-/ Campingartikel	Campingartikel, Sportgeräte (großteilig)
Elektronikartikel	Elektro Großgeräte

Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für **Drogerie- und Parfümeriewaren** (einschließlich Rand- und branchenfremder Nebensortimente) liegen bei 441 Euro jährlich. Daraus resultiert für den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Gunzenhausen eine sortimentspezifische Kaufkraft von rund 21,4 Mio. Euro, wovon 30 Prozent bzw. etwa 6,4 Mio. Euro abgeschöpft werden dürfen. Die maximal mögliche Verkaufsfläche von 1.130 m² in den geplanten Fachmärkten bewegt sich unter Annahme einer Raumleistung von durchschnittlich 5.500 Euro je m² im landesplanerisch zulässigen Bereich. Das Sortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren“ ist folglich sowohl in Fachmarkt 1 mit 830 m² Verkaufsfläche als auch in Fachmarkt 2 mit 300 m² Verkaufsfläche zulässig. Diese landesplanerische Einschätzung ist unabhängig von dem im Bebauungsplanentwurf von der Stadt Gunzenhausen im Falle einer Ansiedlung geforderten Gutachten über mögliche städtebauliche und ökonomische Auswirkungen.

Das gesamte Umsatzvolumen in Apotheken liegt bei rund 55,8 Mrd. Euro, woraus sich ein Pro-Kopf-Umsatz u.a. für **Arzneimittel** von ca. 678 Euro im Jahr ergibt. Dabei ist zu beachten, dass in Apotheken der überwiegende Teil der Umsätze auf den Verkauf verschreibungspflichtiger Arzneimittel entfällt, die nicht zum Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne gezählt werden. Auf den Verkauf verschreibungspflichtiger Produkte aus dem Lager bzw. Labor lässt sich eine hohe Raumleistung von Apotheken mit durchschnittlich 25.000 Euro je m² Verkaufsfläche zurückführen. Je größer und breiter das Sortiment an frei verkäuflichen Produkten im Verkaufsraum von Apotheken, desto geringer fällt die Raumleistung i.d.R. aus. Bei Annahme der durchschnittlichen Raumleistung ist in den geplanten Fachmärkten aus landesplanerischer Sicht eine Verkaufsfläche von maximal 400 m² zulässig, um nicht mehr als 30 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum abzuschöpfen. Das Sortiment „Arzneimittel“ ist somit lediglich in Fachmarkt 2 mit einer Verkaufsfläche von 300 m², nicht aber in Fachmarkt 1 mit einer Verkaufsfläche von 830 m² zulässig.

Der Pro-Kopf-Umsatz für **Bücher, Zeitungen und Zeitschriften** beträgt jährlich durchschnittlich 101 Euro. Daraus resultiert für den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Gunzenhausen eine sortimentspezifische Kaufkraft von rund 4,9 Mio. Euro, wovon 30 Prozent bzw. etwa 1,5 Mio. Euro abgeschöpft werden dürfen. Bei einer durchschnittlichen Raumleistung von 4.000 Euro je m² ist aus landesplanerischer Sicht eine Verkaufsfläche von maximal 370 m² zulässig, so dass das Sortiment „Bücher, Zeitungen und Zeitschriften“ nur in Fachmarkt 2 mit einer Verkaufsfläche von 300 m² realisierbar ist.

Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für **Sport- und Campingartikel** liegen bei 101 Euro jährlich. Daraus resultiert für den Einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Gunzenhausen eine sortimentspezifische Kaufkraft von rund 4,9 Mio. Euro, wovon 30 Prozent bzw. etwa 1,5 Mio. Euro abgeschöpft werden dürfen. Bei einer durchschnittlichen Raumleistung von 2.100 Euro je m² Verkaufsfläche für einen Fachmarkt ist aus landesplanerischer Sicht eine Verkaufsfläche von maximal 700 m² zulässig. Das Sortiment „Sport- und Campingartikel“ ist somit ebenfalls nur in Fachmarkt 2 mit 300 m² Verkaufsfläche möglich.

Der Pro-Kopf-Umsatz für **Elektronikartikel** (Unterhaltungselektronik „Braune Ware“, Haushaltselektronik „Weiße Ware“, Computer und Zubehör, Foto und Film) liegt bei 486 Euro jährlich. Daraus resultiert für den Einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Gunzenhausen eine sortimentspezifische Kaufkraft von rund 23,6 Mio. Euro, wovon 30 Prozent bzw. etwa 7,1 Mio. Euro abgeschöpft werden dürfen. Die maximal mögliche Verkaufsfläche von 1.130 m² in den geplanten Fachmärkten bewegt sich unter Annahme einer Raumleistung von durchschnittlich 5.000 Euro je m² für Fachmärkte mit Vollsortiment im landesplanerisch zulässigen Bereich. Das Sortiment „Elektronikartikel“ ist folglich sowohl in Fachmarkt 1 mit 830 m² Verkaufsfläche als auch in Fachmarkt 2 mit 300 m² Verkaufsfläche zulässig.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Ausschluss von Textilmärkten bezüglich des zulässigen Sortimentes (u.a. Bekleidung, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren) nicht eindeutig ist. Im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung wäre gemäß der Einteilung der Sortimentsliste des LEP Bayern für den nach hiesigem Kenntnisstand beabsichtigten Ausschluss von Bekleidungsgeschäften explizit das Sortiment „Bekleidung“ von der Zulässigkeit auszuschließen.

Sortimente des Sonstigen Bedarfs:

Für die geplanten Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 1.130 m² sollen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs folgende Sortimente des Sonstigen Bedarfs zulässig sein, die ebenfalls der Sortimentsliste des LEP Bayern als Beurteilungsgrundlage zugeordnet wurden:

Einteilung der Sortimente des Sonstigen Bedarfs gemäß LEP Bayern	Zulässige Sortimente gemäß Bebauungsplanentwurf (Stand: 09.02.2018)
Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse	Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren	Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Fenster, Holz- und Holzmaterialien, Naturhölzer, Rolläden, Markisen, Rollos, Türen, Werkzeuge, Zäune, Beschläge, Fliesen
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge	Bodenbeläge, Teppiche und Auslegware
Boote und Zubehör	Boote und Zubehör
Möbel, Küchen	Büromöbel, Herde und Öfen, Küchen, Möbel
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen	Düngemittel, Erde, Gartenhäuser, Pflanzen, Pflanzgefäße, Rasenmäher, Torf
Fahrräder und Zubehör	Fahrräder
Autoteile und Autozubehör	KFZ/Motorräder und Zubehör
Zooartikel, Tiere	Tiere und Tiernahrung, Tierpflegemittel, Zooartikel

Folgende Sortimente der im Bebauungsplanentwurf zulässigen nicht zentrenrelevanten Sortimente unterliegen nicht der landesplanerischen Steuerung: Kohle, Gitter, Brennstoffe, Mineral-ölzeugnisse.

Der Bezugsraum für die maximale Kaukraftabschöpfung bei Sortimenten des Sonstigen Bedarfs ist der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich. Da bislang noch keine konkreten Planungen für die Fachmärkte vorliegen, wurde von der Firma Ratisbona Holding GmbH & Co. KG eine gutachterliche Stellungnahme vom 13.04.2018 zur Ermittlung möglicher Projekteinzugsgebiete für die o.g. Sortimente vorgelegt. Das Gutachten des Planungsbüros „Standort & Kommune“ kommt nach Überprüfung der jeweiligen Sortimente sowie der zugehörigen Betriebstypen und einer regionalen Wettbewerbsbetrachtung zu dem Ergebnis, dass sich die jeweiligen Projekteinzugsbereiche mit dem Marktgebiet der Stadt Gunzenhausen decken. Die Abgrenzung des Marktgebietes mit insgesamt 50.007 Einwohnern wurde im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gunzenhausen anhand von wettbewerbs- und zeitdistanzabhängigen Kriterien vorgenommen und gliedert sich in zwei Zonen. Zone I umfasst das Stadtgebiet von Gunzenhausen mit 16.432 Einwohnern. Zone II erstreckt sich auf die umliegenden Kommunen in den Landkreisen Weißenburg-Gunzenhausen und Ansbach (Arberg, Merkendorf, Mitteleschenbach, Ornbau, Unterschwaningen, Wassertrüdingen, Absberg, Alesheim, Muhr am See, Dittenheim, Gnotzheim, Haundorf, Heidenheim, Markt Berolzheim, Meinheim, Pfeld, Theilenhofen, Westheim) mit insgesamt 33.575 Einwohnern und deckt damit u.a. den Nah- und Mittelbereich der Stadt Gunzenhausen ab. Da sich der zugrunde gelegte Projekteinzugsbereich am einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Gunzenhausen (48.480 Einwohner) orientiert, wird dieser unter Berücksichtigung der Art und Größe der geplanten Fachmärkte von der Höheren Landesplanungsbehörde als plausibel angesehen.

Der Pro-Kopf-Umsatz für die **Sortimente eines Bau- und Handwerkermarktes** (Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Fliesen) liegt durchschnittlich bei 333 Euro jährlich. Daraus resultiert für den Projekteinzugsbereich eine sortimentspezifische Kaufkraft von rund 16,7 Mio. Euro, wovon 25 Prozent bzw. 4,2 Mio. Euro abgeschöpft werden dürfen. Die maximal mögliche Verkaufsfläche von 1.130 m² in den geplanten Fachmärkten bewegt sich unter Annahme einer Raumleistung von durchschnittlich 1.500 m² im landesplanerisch zulässigen Bereich. Ein Bau- und Handwerkermarkt ist folglich sowohl in Fachmarkt 1 mit 830 m² Verkaufsfläche als auch in Fachmarkt 2 mit 300 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für **Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge** liegen bei 44 Euro im Jahr. Daraus resultiert für den Projekteinzugsbereich eine sortimentspezifische Kaufkraft von rund 2,2 Mio. Euro, wovon 25 Prozent bzw. etwa 0,6 Mio. Euro abgeschöpft werden dürfen. Bei einer durchschnittlichen Raumleistung von 1.200 Euro je m² Verkaufsfläche für einen Fachmarkt ist aus landesplanerischer Sicht eine Verkaufsfläche von maximal 460 m² zulässig, so dass das Sortiment „Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge“ nur in Fachmarkt 2 mit einer Verkaufsfläche von 300 m² realisierbar ist.

Der für den Einzelhandel mit **Möbeln und Küchen** relevante Pro Kopf-Umsatz beläuft sich jährlich auf 366 Euro. Daraus resultiert für den Projekteinzugsbereich eine sortimentspezifische Kaufkraft von rund 15,8 Mio. Euro, wovon 25 Prozent bzw. etwa 3,9 Mio. Euro abgeschöpft werden dürfen. Die maximal mögliche Verkaufsfläche von 1.130 m² in den geplanten Fachmärkten bewegt sich für alle potentiellen Betriebsformen und deren unterschiedliche Raumleistungen (Möbelvollsortimenter, Mitnahmемöbelhäuser, Küchenfachmarkt) im landesplanerisch zulässigen Bereich. Das Sortiment „Möbel und Küchen“ ist folglich sowohl in Fachmarkt 1 mit 830 m² Verkaufsfläche als auch in Fachmarkt 2 mit 300 m² Verkaufsfläche zulässig.

Der Pro-Kopf-Umsatz für **Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen** liegt durchschnittlich bei 169 Euro jährlich. Daraus resultiert für den Projekteinzugsbereich eine sortimentspezifische Kaufkraft von rund 7,4 Mio. Euro, wovon 25 Prozent bzw. 1,9 Mio. Euro abgeschöpft werden dürfen. Die maximal mögliche Verkaufsfläche von 1.130 m² in den geplanten Fachmärkten bewegt sich unter Annahme einer Raumleistung von durchschnittlich 1.200 m² im landesplane-

risch zulässigen Bereich. Ein Fachmarkt für Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen ist folglich sowohl mit einer Verkaufsfläche von 830 m² (Fachmarkt 1) als auch mit einer Verkaufsfläche von 300 m² (Fachmarkt 2) zulässig.

Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für **Fahrräder und Zubehör** liegen bei 52 Euro jährlich. Daraus ergibt sich für den Projekteinzugsbereich eine sortimentspezifische Kaufkraft von rund 2,6 Mio. Euro, wovon 25 Prozent bzw. etwa 0,7 Mio. Euro abgeschöpft werden dürfen. Bei einer durchschnittlichen Raumleistung von 2.500 Euro je m² Verkaufsfläche für einen Fachmarkt ist eine Verkaufsfläche von maximal 260 m² als Bestandteil eines Einkaufszentrums möglich. Das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ ist folglich aus landesplanerischer Sicht weder in Fachmarkt 1 mit einer Verkaufsfläche von 830 m² noch in Fachmarkt 2 mit einer Verkaufsfläche von 300 m² zulässig.

Für **Auto-/Motorradteile und -zubehör** liegt der jährliche Pro-Kopf-Umsatz bei durchschnittlich 225 Euro. Daraus resultiert für den Projekteinzugsbereich eine sortimentspezifische Kaufkraft von rund 11,3 Mio. Euro, wovon 25 Prozent bzw. etwa 2,8 Mio. Euro abgeschöpft werden dürfen. Bei einer durchschnittlichen Raumleistung von 3.400 Euro je m² Verkaufsfläche für einen Fachmarkt ist aus landesplanerischer Sicht eine Verkaufsfläche von maximal 830 m² zulässig. Das Sortiment „Auto-/Motorradteile und -zubehör“ ist somit entweder in Fachmarkt 1 mit einer Verkaufsfläche von 830 m² oder in Fachmarkt 2 mit einer Verkaufsfläche von 300 m² realisierbar, um die landesplanerisch maximal zulässige Verkaufsfläche nicht zu überschreiten.

Der Pro-Kopf-Umsatz für **Zooartikel und Tiere** liegt durchschnittlich bei 58 Euro im Jahr. Daraus resultiert für den Projekteinzugsbereich eine sortimentspezifische Kaufkraft von rund 2,9 Mio. Euro, wovon 25 Prozent bzw. 0,7 Mio. Euro abgeschöpft werden dürfen. Bei einer durchschnittlichen Raumleistung von 1.500 Euro je m² Verkaufsfläche für einen Fachmarkt ist aus landesplanerischer Sicht eine Verkaufsfläche von maximal 490 m² zulässig, so dass das Sortiment „Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge“ nur in Fachmarkt 2 mit einer Verkaufsfläche von 300 m² realisierbar ist.

Der einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Umsatz mit **Badeinrichtungen, Installationsmaterial und Sanitärerzeugnisse** liegt durchschnittlich im Jahr bei ca. 61 Euro. Daraus ergibt sich eine sortimentspezifische Kaufkraft von rund 3,1 Mio. Euro, wovon 25 Prozent bzw. ca. 0,8 Mio. Euro abgeschöpft werden dürfen. Da die einzelhandelsrelevanten Umsätze überwiegend vom kleinteiligen Sanitärfachhandel und den Fachabteilungen der Bau- und Handwerkermärkte generiert werden, liegen derzeit keine Raumleistungen für dieses Marktsegment vor. Dies gilt ebenso für das **Sortiment von Booten und Zubehör**, dessen Zulässigkeit bei Vorliegen einer konkreten Planung mit Angaben zur Umsatzerwartung, durchschnittlichen Raumleistung und zum projektspezifischen Einzugsbereich im Einzelfall zu prüfen ist.

Die Zulässigkeit der Sortimente des Innenstadt- und Sonstigen Bedarfs in den geplanten Fachmärkten ist entsprechend der jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen aus landesplanerischer Sicht zu beschränken, um die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbraucher-nahe Versorgung gemäß dem Ziel 5.3.3 des LEP Bayern und den Regionalplanfestsetzungen (RP 8 – 5.3.2) aufrechtzuerhalten. Dabei sind Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke/ Drogerie- und Parfümeriewaren / Elektronikartikel / Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren / Möbel, Küchen / Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen), die sowohl in Fachmarkt 1 (830 m²) als auch in Fachmarkt 2 (300 m²) zulässig sind, von Sortimenten (Arzneimittel / Bücher, Zeitung, Zeitschriften / Sport- und Campingartikel / Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge / Zooartikel, Tiere) zu unterscheiden, deren Zulässigkeit lediglich auf den Fachmarkt 2 mit einer Verkaufsfläche von 300 m² beschränkt ist. Für das Sortiment „Auto-/Motorradteile und Zubehör“ gilt, dass entweder eine Realisierung in Fachmarkt 1 mit 830 m² Verkaufsfläche oder in Fachmarkt 2 mit 300 m² Verkaufsfläche möglich ist. Die maximal zulässige Verkaufsfläche für das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ wird sowohl in Fachmarkt 1 als auch in Fachmarkt 2 überschritten und ist deshalb von den Festsetzungen auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Raumordnungsverfahrens nur die landesplanerische Zulässigkeit, nicht jedoch Erforderlichkeit überprüft wird. Die Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen sowie Auswirkungen auf die gesamte Stadtentwicklung von Gunzenhausen sind nicht von überörtlicher Bedeutung und deshalb nicht Gegenstand der landesplanerischen Beurteilung. 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, zielt jedoch nicht auf einen Konkurrenzschutz ab. Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009 und ggf. dessen Fortschreibung sollten jedoch im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Der Stadt Gunzenhausen steht es im Rahmen der kommunalen Planungshoheit frei, die Sortimente für die geplanten Fachmärkte zu beschränken und die landesplanerisch zulässige Obergrenze nicht auszuschöpfen, um innerörtlichen Auswirkungen z.B. auf den zentralen Versorgungsbereich entgegenzuwirken.

Das geplante Vorhaben steht im Hinblick auf die einzelhandelsrelevanten Ziele mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang, sofern die Maßgabe 1 zur Konkretisierung der Festsetzungen zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen für die jeweiligen Sortimente des Nahversorgungs-, Innenstadt- und Sonstigen Bedarfs 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.

3.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Verkehr

Der Vorhabenstandort ist über die Spitalstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz verkehrlich angeschlossen. In nordwestliche Richtung wird über die Industriestraße die Nürnberger Straße erreicht, die die weiterführende Verbindung zur Bundesstraße 466 herstellt. Die Frickenfelder Straße in südwestliche Richtung führt in das Stadtzentrum von Gunzenhausen. In Richtung Osten wird über die Gunzenhauser Straße die Nachbarkommune Pfofeld erreicht. Der Einzelhandelsstandort ist über die Bushaltestelle „Spitalfeldstraße“ (Linie 640) an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Die innere Erschließung für den Kunden- und Lieferverkehr erfolgt über zwei Zu- und Abfahrten. Durch die neue Anordnung der Baukörper soll ein zentral angelegter, gemeinsam genutzter Parkplatz mit ca. 140 Stellplätzen zwischen dem geplanten Supermarkt und den Fachmärkten entstehen. In den vorliegenden Planunterlagen werden keine Aussagen über das Verkehrsaufkommen durch das geplante Vorhaben getroffen.

3.3 Bedenken und fachliche Hinweise

Es wurden keine Bedenken und fachlichen Hinweise zu verkehrlichen Belangen vorgebracht.

3.4 Bewertung der verkehrlichen Belange

Im Verfahren wurden keine Bedenken hinsichtlich einer durch die Errichtung des neu geplanten Nahversorgungszentrums hervorgerufenen Verschlechterung der Verkehrssituation vorgebracht. Aufgrund der bereits derzeit bestehenden Einzelhandelsnutzung am Projektstandort ist von keiner erheblich zusätzlichen Verkehrsbelastung auszugehen. Einer Steigerung des Ver-

kehrsaufkommens infolge der Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes kann hierbei eine Verringerung der Gesamtverkaufsfläche gegenüber dem Bestand entgegengestellt werden. Die ggf. veränderten Auswirkungen auf die verkehrliche Situation vor Ort wie auch innerhalb des erweiterten Umfeldes sollte jedoch im weiteren Verfahren noch überprüft und ggf. Aussagen in der Begründung ergänzt werden.

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 - 7.2.2.2 „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

Das Plangebiet ist im Bestand nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt und mit Gehölzpflanzungen eingegrünt. Schutzgebiete oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung werden von der Planung nicht tangiert. Im Süden des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet Nr. 6830-372 „Burgstallwald bei Gunzenhausen“. Das Grünordnungskonzept sieht eine Randeingrünung des Projektstandortes sowie ein Pflanzgebot auf den Parkflächen vor.

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

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen (Schreiben vom 15.08.2017) bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölze nur in der Zeit vom 01.10 bis 28.02. eines Jahres zu roden sind und ggf. einzelne Laubgehölze erhalten bleiben können. In Bezug auf das Artenschutzrecht wird eingewendet, dass sich u.a. aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Burgstallwald bei Gunzenhausen“ hinter den Verschalungen des abzubrechenden Gebäudes Spaltquartiere von Fledermäusen befinden können. Das Vorkommen von Fledermauspopulationen ist deshalb durch ein bis zwei Begehungen einer fachkundigen Person zu prüfen. Mit Schreiben vom 20.03.2018 wird mitgeteilt, dass die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zwingend einzuhalten sind.

Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken (RP 8) zufolge überschneidet sich das Plangebiet vollumfänglich mit dem Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung TR 27 (Stadt Gunzenhausen). Auch wenn der Standort bereits durch eine vergleichbare Nutzung geprägt ist und keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, wird bezüglich der Belange des Vorbehaltsgebietes eine Abstimmung der Planung mit den zuständigen Fachbehörden gefordert.

Das Sachgebiet Technische Wasserwirtschaft beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen (Schreiben vom 15.08.2017 und 20.03.2018) weist darauf hin, dass im Falle einer Bauwasserhaltung im Zuge der geplanten Baumaßnahmen (Errichtung von Tiefgaragen) eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich ist. Es wird mitgeteilt, dass mit wassergefährdenden Stoffen nur so umgegangen werden darf, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Ebenso darf kein verunreinigtes Niederschlagswasser in Boden, Grundwasser oder andere Gewässer eingeleitet werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach (Schreiben vom 05.03.2018) teilt mit, dass der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes vollständig im Einzugsbereich der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Stadt Gunzenhausen liegt. Aus diesem Grund muss das Risiko einer Beeinträchtigung der öffentlichen Trinkwasserversorgung während der Baumaßnahme sowie durch die späteren Baukörper auf ein vertretbares Maß reduziert werden, wobei eine möglichst geringe Gründungstiefe anzustreben ist. Es wird darauf hingewiesen, dass entgegen der Aussage in der Begründung (Kapitel 4.1.5) der Standort im Bereich des Oberen Burgsandsteins innerhalb des nahen Einzugsgebietes der öffentlichen Brunnen und somit in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich liegt. Deshalb dürfen für die Bauwerksgründung keine problematischen Baustoffe wie Recyclingmaterial oder Ersatzbaustoffe verwendet werden. Es besteht außerdem während der Baumaßnahme eine besondere Sorgfaltspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Betankungsvorgänge, Vorhalten von Betriebsstoffen). Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Freilegung von Grundwasser gemäß §49 Abs.2 WHG anzuzeigen und für die Entnahme bzw. Ableitung des Grundwassers eine wasserrechtliche Gestattung nach Art. 15 BayWG erforderlich, wobei das Ableiten von Grund- und Schichtenwasser über Drainagen in den städtischen Mischwasserkanal nicht zulässig ist. Die öffentliche Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserbehandlung für das geplante Vorhaben ist aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes über das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Gunzenhausen sichergestellt. Da gemäß §55 Abs. 2 WHG grundsätzlich die Verpflichtung der Erschließung im Trennsystem besteht, ist zu prüfen, ob die Möglichkeit der Umbindung des Niederschlagswassers der Dachflächen auf den bestehenden Niederschlagswasserkanal unmittelbar nördlich des Plangebietes einschließlich erforderlicher Regenrückhaltungen möglich ist. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Spitalgraben wäre dabei eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §9 WHG einzuholen. Sollte eine zumindest teilweise Erschließung im Trennsystem nicht möglich sein, kann aufgrund der Lage im bebauten Bereich sowie der fehlenden Ableitungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers ausnahmsweise auch eine Erschließung im Mischsystem durchgeführt werden.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfofelder Gruppe (Schreiben vom 04.08.2017), zu deren Verbandsgebiet der Ort Frickefelden zählt, teilt mit, dass eine druck- und mengenmäßig ausreichende Wasserversorgung über den Hochbehälter Theilenhofen für das geplante Vorhaben gewährleistet werden kann.

4.4 Bewertung der freiraumstrukturellen Belange

Da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB erfolgt, wurde von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die im Ergebnis keine Verbotstatbestände gem. §44 Abs.1 BNatSchG und der FFH-/Vogelschutzrichtlinie feststellt. Es werden jedoch Maßnahmen im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, um Gefährdungen von schützenswerten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden (z.B. Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, Schutz potentieller Fledermauspopulationen). Überörtliche Belange des Lebensraum- und Artenschutzes gemäß dem Grundsatz 7.1.6 des LEP Bayern stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

Der Vorhabenstandort liegt in einem 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 i.d.R. 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, unter Vorbehalt einer entsprechenden Abstimmung mit den betroffenen Fachstellen grundsätzlich vereinbar (vgl. RP 8 – 7.2.2.2).

Da der Standort nach Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes in einem wassersensiblen Bereich im Einzugsbereich der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Stadt Gunzenhausen liegt, kommt dem Schutz des Wassers gemäß dem Grundsatz 7.2.1 des LEP Bayern 2013 eine besondere Bedeutung zu. Es sind deshalb die fachlichen Hinweise des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen (Technische Wasserwirtschaft) sowie Wasserwirtschaftsamtes Ansbach insbesondere zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Verwendung von Baustoffen sowie ggf. zur Freilegung bzw. Entnahme von Grundwasser zu beachten. Es ist diesbezüglich im weiteren Verfahren eine enge Abstimmung der Planung und Baumaßnahmen mit den wasserwirtschaftlichen Fachstellen erforderlich.

Das geplante Vorhaben steht mit den Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf die Freiraumstruktur in Einklang, sofern die Maßgabe 2 zum Schutz des Grundwassers beachtet wird.

5 Sonstige fachliche Belange und Ergebnisse der Beteiligung

Weitere fachliche Hinweise zur vorliegenden Planung wurden vom Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung von Mittelfranken zur Sicherheit und zum Gesundheitsschutz (Schreiben vom 14.07.2017), vom Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit und zu Werbeanlagen (Schreiben vom 15.08.2017) sowie vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Neuordnung der betroffenen Flurstücke (Schreiben vom 01.03.2018) eingebracht. Zudem äußerte sich das Ordnungsamt der Stadt Gunzenhausen zu den geplanten Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe (Anruf vom 13.06.2017), die Stadtwerke Gunzenhausen GmbH zu bestehenden Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes und zum Erhalt des Standortes für die Altglas-/Altmetall-Entsorgung (Schreiben vom 09.08.2017 und 22.02.2018) sowie die Deutsche Telekom Technik GmbH zu bestehenden Telekommunikationslinien am Projektstandort (Schreiben vom 10.07.2017). Zu den Anforderungen der Löschwasserbereitstellung wurde von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach (Schreiben vom 05.03.2018) und vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfofelder Gruppe (Schreiben vom 04.08.2017) Stellung genommen.

Die o.g. sonstigen fachlichen Hinweise und Bedenken sind überörtlich nicht von Belang, sollten jedoch im weiteren Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren hinreichend berücksichtigt werden.

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 geplanten Verkaufsflächen für die Sortimente des Nahversorgungs-, Innenstadt- und Sonstigen Bedarfs bewegen sich nur teilweise im landesplanerisch zulässigen Bereich (5.3.3 LEP Bayern 2013). Die Festsetzungen über die zulässigen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen sind deshalb im Bebauungsplan im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung zu konkretisieren und zu beschränken (vgl. Maßgabe 1). Bei Beachtung der Maßgaben ist aus landesplanerischer Sicht keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu erwarten. 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 (7.2.1 LEP Bayern) sind im weiteren

Verfahren die Planungen und Baumaßnahmen mit den zuständigen wasserwirtschaftlichen Fachstellen abzustimmen (vgl. Maßgabe 2).

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

Insgesamt ist somit die geplante Neuerrichtung eines Nahversorgungszentrums bestehend aus einem REWE-Vollsortimenter mit Getränkemarkt, zwei Fachmärkten und einer Ladeneinheit für Dienstleistungsnutzungen auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 281, 281/2 und 281/3, Gemarkung Frickenfelden, gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frickenfelden I“ (Entwurf vom 09.02.18) 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 02.07.2018

gez.

R e u t t e r
Wiss. Beschäftigte