

## VORLAGE

des Verbandsvorsitzenden an den Planungsausschuss

**TOP 3 c) Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Fachmarktes für Bauen, Heimwerken und Garten in der Stadt Grafing, Lkr.Ebersberg**

Anlagen: Stellungnahme des Regionsbeauftragten  
1 Plan

I. VORTRAG

Die Regierung von Oberbayern beteiligt den Regionalen Planungsverband München an einem RO-Verfahren für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkts in der Stadt Grafing bei München, Lkr. Ebersberg.

1. Die Gesamtgröße des Projekts beträgt ca. 4.500 qm Verkaufsfläche. Auf den Bau- markt entfallen 2660 qm (davon 500 qm für innenstadtrelevante Sortimente). Der Gartenmarkt umfasst 1880 qm (davon 400 qm nicht überdachte Freiflächen, von denen 25 % auf die Verkaufsfläche angerechnet werden).

Der Standort des Projekts befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Grafing unmittelbar an der St 2089. Die Fläche ist bereits überbaut – bis vor einiger Zeit war dort ein Autohaus ansässig. An das bestehende Straßennetz ist der Standort in 1 km Entfernung an die B 304 angebunden. Der örtliche Stadtbus von Grafing soll einen zusätzlichen Haltepunkt dort erhalten.

2. Die Stadt Grafing ist als gemeinsames Mittelzentrum mit der Stadt Ebersberg grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt (vgl. LEP B II 1.2.1.5 vgl. Drucksache Nr. 08a/03).

Der Standort des geplanten Bau- und Gartenmarkts selbst ist wohl nicht als städtebaulich integrierte Lage zu werten. D.h., dass dort Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs nicht verkauft werden dürfen. Die Stadt Grafing hat in den Unterlagen zum RO-Verfahren unter „7. Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung“ dargelegt, weshalb ein entsprechender integrierter Standort im beengten Siedlungsgefüge des Stadtgebiets Grafing nicht zur Verfügung steht. Es handelt sich also um eine zulässige Randlage. Überwiegend innenstadtrelevante Sortimente sind dort nicht projektiert (vgl. LEP B II 1.2.1.5, 1. Abs.). Deshalb ist für die Zulässigkeit des Vorhabens keine integrierte Lage nötig. Im Ergebnis kann damit offen bleiben, ob es sich (wie der Regionsbeauftragte annimmt) um eine integrierte oder um eine zulässige Randlage handelt.

3. Das Vorhaben beeinträchtigt die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte im Einzugsbereich und die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich (vgl. Regionalplan München B IV Z 2.4.3.2). Denn die Abschöpfungsquoten für die nicht innenstadtrelevanten Sortimente des Baumarkts sowie für die innenstadtrelevanten Sortimente

des Bau- und Gartenmarkts übersteigen die zulässigen Abschöpfungsquoten nicht. Lediglich beim Gartenmarkt sind die nicht innenstadtrelevanten Verkaufsflächen von 1600 qm auf 800 qm zu reduzieren, wenn man unterstellt, dass im Gartenmarkt auch innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden (die Projektunterlagen enthalten keine genauen Angaben dazu), vgl. detaillierte Berechnung in der Stellungnahme des Regionsbeauftragten, Seite 5 und 6. Das Vorhaben ist ausreichend erschlossen.

4. Die Bürgermeister der von der Regierung von Oberbayern am RO-Verfahren ebenfalls beteiligten Städte und Gemeinden Ebersberg, Kirchseeon, Zorneding und Vaterstetten sind zur heutigen Planungsausschusssitzung als beratende Mitglieder ohne Stimmrecht geladen. Der Bürgermeister von Grafing ist Mitglied des Planungsausschusses.

## II. BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Regionale Planungsverband München stimmt der Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Grafing b. München zu. Die nicht innenstadtrelevanten Sortimente des Gartenmarkts müssen dann auf 800 qm Verkaufsfläche reduziert werden, wenn dort auch innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden.

i.A.  
Breu  
Geschäftsführer