

Regierung von Oberbayern



24.2-8210-EBE-1-12
Klaus Konzmann

Zimmer 4414
Telefon 2736

München, 30.10.2012

Landesplanerische Beurteilung

Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes sowie eines Fachmarktzent- rums in Parsdorf, Gemeinde Vaterstetten, Landkreis Ebersberg

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

A.I. Gesamtergebnis

SO 1 Bau- und Gartenmarkt

Der geplante **Bau- und Gartenmarkt** (13.500 m² Verkaufsfläche) in städtebaulicher Rand-
lage entspricht bei Berücksichtigung der Maßgaben A.II. den Erfordernissen der Raumord-
nung.

SO 2 Fachmarktzentrum

Das geplante **Fachmarktzentrum** (12.500 m² Verkaufsfläche) entspricht nicht den Erfor-
dernissen der Raumordnung:

Der Standort kann weder als städtebaulich integrierte Lage noch als städtebaulich integrier-
te Ortsrandlage bewertet werden.

Es handelt sich vielmehr um eine städtebauliche Randlage. Die Ansiedlung von Einzelhan-
delsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Sortimenten des „**kurzfristigen, täglichen
Bedarfs**“ (z.B. Lebensmittel, Drogerie) von rd. 4.500 m² Verkaufsfläche ist hier nicht zuläs-
sig.

Unabhängig von der städtebaulichen Bewertung des Standortes wird die Ansiedlung von
Märkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten des „**sonstigen Bedarfs**“ (z.B. Textil, Schu-
he) von rd. 8.000 m² Verkaufsfläche aufgrund der wesentlichen Beeinträchtigungen der
Funktionsfähigkeit der innerörtlichen Strukturen in Vaterstetten - Baldham als auch in den
umliegenden Zentralen Orten als nicht raumverträglich bewertet.

Parsdorf kann gemäß den erforderlichen Kriterien der Begründung des LEP-Ziels B II 1.2.1.2 nicht als ein - einen Versorgungs- und Siedlungskern enthaltenden - Hauptort der Gemeinde Vaterstetten gesehen werden.

Kleinflächige Märkte zur Gewährleistung der reinen Nahversorgung des kleinen Ortsteils Parsdorf sind grundsätzlich zulässig und werden aus landesplanerischer Sicht an diesem Standort für sinnvoll erachtet.

A.II. Maßgaben zu SO 1

1. Gewerbliche Wirtschaft und Handel

1.1. Für den geplanten **Bau- und Gartenmarkt in städtebaulicher Randlage** ist von der Gemeinde Vaterstetten in den nachfolgenden Verfahren – ggf. im Zusammenwirken mit dem Vorhabensträger – der zwingende **Nachweis** des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte zu erbringen (LEP Begründung zu B II 1.2.1.2 (Z)).

1.2. Von der Gemeinde Vaterstetten als zuständigem ÖPNV-Aufgabenträger ist in den nachfolgenden Verfahren zu prüfen, ob neben den beiden bestehenden Regionalbuslinien eine weitergehende **Anbindung** des Vorhabensstandortes **an den ÖPNV** erforderlich ist.

2. Verkehrswesen

Im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens ist sicherzustellen, dass der im Gutachten von Prof. Kurzak vom 02.02.2012 dargestellte **Bauabschnitt 2** (südlich der BAB A 94) vor Inbetriebnahme des Bau- und Gartenfachmarkts hergestellt wird.

Bezüglich des **Bauabschnitts 1** (Nordspange) ist im Bebauungsplanverfahren durch ein im Hinblick auf den Entfall des geplanten Fachmarktzentrums (SO 2) aktualisiertes **Verkehrsgutachten** zu untersuchen, ob die Herstellung des Bauabschnitts 1 vor Inbetriebnahme erforderlich ist oder die Verkehre auch verträglich abgewickelt werden können, wenn keine Fertigstellung des Bauabschnitts 1 vor Inbetriebnahme des Bau- und Gartenfachmarkts erfolgt.

3. Siedlungswesen

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen hinsichtlich einer verbrauchernahen Versorgung und der Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche infolge einer **Agglo-**

meration weiterer Märkte ist in den an die beantragten Sondergebiete angrenzenden geplanten Gewerbegebieten die Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandels-Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen auszuschließen (LEP B VI 2.4 (Z), RP 14 B IV (Z) 2.5.3.4).

4. Natur- und artenschutzrechtliche Belange

Den **natur- und artenschutzrechtlichen** Belangen ist in geeigneter Weise Rechnung zu tragen. In die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind ggf. weitere Arten mit einzubeziehen. Dies erfordert eine enge Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in den weiteren Verfahren.

B. Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

B.I. Verfahrensgegenstand

Die Gemeinde Vaterstetten beabsichtigt die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes (Gesamtverkaufsfläche 13.500 m²) sowie die Errichtung eines Fachmarktzentrums (Gesamtverkaufsfläche 12.500 m²) im Ortsteil Parsdorf der Gemeinde Vaterstetten. Der Projektträger ist die A.D. 11. Development Gesellschaft mbH & Co. KG, Schlemmerhofen. Das Kernsortiment des Baumarktes soll 9.300 m² Verkaufsfläche betragen; das Kernsortiment des Gartenmarktes 3.400 m². Für die innenstadtrelevanten Randsortimente sind jeweils 400 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Als Alternative ist ein Bau- und Gartenmarkt mit insgesamt 12.300 m² Verkaufsfläche (bei gleichen Randsortimenten) mit Baustoffhandel (2.500 m² Verkaufsfläche) geplant.

Für das Fachmarktzentrum sind u.a. ein Vollsortimenter (2.500 m² VK), Lebensmittel-Discounter (1.200 m² VK), Elektronikmarkt (1.100 m² VK), Textilfachmärkte (3.300 m² VK), ein Schuhfachmarkt (450 m² VK) und Sportartikel (420 m² VK) vorgesehen. Darüber hinaus sollen ein Kleinkaufhaus bzw. Einzelfachmärkte mit insgesamt 1.680 m² entstehen. Insgesamt sind ca. 4.450 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel und rd. 8.000 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente des „sonstigen Bedarfs“ geplant.

Die Projektstandorte (SO 1 und SO 2) befinden sich südlich der BAB A 94 an der Gruber Straße östlich der bereits bestehenden Gewerbeflächen. Sie sind Gegenstand des Raumordnungsverfahrens. Darüber hinaus sind die beiden Sondergebiete im aktuell laufenden Bauleitplanverfahren der Gemeinde Vaterstetten zur 22. Änderung des Flächennutzungs-