



München, 21.10.2014

Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Gartenfachmarktes im Bereich des Gewerbegebietes Zuchering-Weiherfeld, Stadt Ingolstadt;

Landesplanerische Beurteilung

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Das Vorhaben entspricht bei Berücksichtigung folgender Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung:

1. Bei der Errichtung der Gebäude und Anlage der Verkehrsflächen ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.
2. Im Rahmen der weiteren Planung soll durch eine geeignete Beschränkung des Flächenanteils für das Sortiment Blumen und Pflanzen sichergestellt werden, dass die bestehenden innerstädtischen Strukturen in diesem Sortimentsbereich nicht gefährdet werden.
3. Die Randsortimente sind im Bebauungsplan auf gartenmarkttypische Randsortimente zu beschränken. Die Zweckbestimmung des geplanten Sondergebietes ist zu konkretisieren (SO „Gartenfachmarkt“).

B. Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

I. Beschreibung des untersuchten Vorhabens

Die Gartencenter Ingolstadt GmbH plant die Errichtung eines Gartenfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.000 m². Dabei soll die Verkaufsfläche für die Sortimentsbereiche Gartenbedarf, Blumen und Pflanzen 3.800 m² betragen; 700 m² sind für Zooartikel und 500 m² für sonstige Randsortimente vorgesehen.

Der Gartenfachmarkt soll im Westen des Gewerbebestandes Zuchering-Weiherfeld entstehen. Die Fläche, die bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, liegt gut 6 km Luftlinie südlich des Stadtkerns von Ingolstadt, im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B 13 und B 16 und südlich der Bundesstraße B 16 und der Bahntrasse Augsburg-Ingolstadt. Es grenzt im Norden an die Bundesstraße B 16 und im Osten an die Konversionsfläche der Max-

Immelmann-Kaserne. Bereits ansässig sind der Baumarkt „Globus“ und der Möbelmarkt „Möbelhof“.

Die Anbindung des Standorts an das örtliche und überörtliche Straßennetz soll über die Bundesstraße B 16 Anschlussstelle Weiherfeld bzw. über die Bundesstraße B 13 und die Immelmannstraße erfolgen, die ÖPNV-Anbindung über die Endhaltestelle der Linie 11 „Weiherfeld“.

Weitere Einzelheiten waren der Projektbeschreibung mit Lageplänen zu entnehmen.

II. Das angewandte Verfahren

Gegenstand von Raumordnungsverfahren sind gemäß Art. 24 Abs.1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit. Das gegenständliche Vorhaben ist als solches einzustufen, da das Einzugsgebiet über die Stadtgrenzen hinausreicht und Teile der Nachbarlandkreise umfasst. Innerhalb des Einzugsbereichs kann es zu erheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur kommen. Zudem sind verkehrliche Auswirkungen anzunehmen. Da für das Vorhaben bereits ein Bauleitplanverfahren der Stadt Ingolstadt eingeleitet ist, wird das Vorhaben in einem vereinfachten Raumordnungsverfahren auf seine Raumverträglichkeit überprüft (vgl. Art. 26 Abs.1 BayLplG). Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens – Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 930 Ä II „Zuchering-Weiherfeld“ und Änderung des Flächennutzungsplanes – abgegebenen Stellungnahmen wurden für die gegenständliche landesplanerische Beurteilung herangezogen, sofern sie für das Raumordnungsverfahren erheblich sind. Die letzte Stellungnahme ging am 21.10.2014 ein. Im Anhang sind die erheblichen Stellungnahmen zusammengefasst.

Aufgabe des Raumordnungsverfahrens ist die grundsätzliche Prüfung, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht und wie es mit den Vorhaben anderer Planungsträger unter Gesichtspunkten der Raumordnung abgestimmt werden kann. Wesentlicher Maßstab für die Beurteilung stellen dabei insbesondere die Erfordernisse der Raumordnung dar. Über diese Erfordernisse hinaus können einschlägige Fachgesetze zur Prüfung der überörtlich raumbedeutsamen Auswirkungen herangezogen werden.

III. Die Beteiligten

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Gemeinden im Interesse einer interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.07. bis 11.08.2014.

Folgende Stellen gaben im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Bauleitplanverfahren der Stadt Ingolstadt eine raumordnerisch erhebliche Stellungnahme ab:

1. Gemeinde Karlshuld
2. Gemeinde Oberhausen
3. Markt Manching
4. Stadt Eichstätt
5. Stadt Ingolstadt, Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation
6. Stadt Neuburg an der Donau
7. Landratsamt Kelheim
8. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
9. Landratsamt Pfaffenhofen
10. Planungsverband Region Ingolstadt
11. Regionaler Planungsverband Landshut
12. Regionaler Planungsverband München
13. Bayerischer Gärtnereiverband
14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
15. Bund Naturschutz Ingolstadt
16. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Pfaffenhofen
17. Bund Naturschutz, Ortsgruppe Manching
18. Handelsverband Bayern
19. Handwerkskammer für München und Oberbayern
20. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

IV. Einbeziehung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Äußerung erfolgte nach den Gepflogenheiten der Stadt Ingolstadt in der Zeit vom 07.07. bis 11.08.2014. Gleichzeitig wurden die Unterlagen im Internet unter www.ingolstadt.de veröffentlicht.

Die für das Raumordnungsverfahren erheblichen zusätzlichen Äußerungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind im Anhang zusammengefasst.

C. Begründung der landesplanerischen Beurteilung

I. Bewertung des Vorhabens anhand der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung

Maßstab bei der Beurteilung des Vorhabens sind insbesondere neben den Raumordnungsgrundsätzen gemäß Art. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG), die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Ingolstadt (RP 10) in der

verbindlichen Fassung enthaltenen Ziele und Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Von dem Vorhaben werden raumbezogene überfachliche Belange der Raumstruktur sowie raumbezogene fachliche Belange der Siedlungsentwicklung, der gewerblichen Wirtschaft und des Verkehrs berührt.

Die raumordnerische Bewertung berücksichtigt die Auswirkungen des Vorhabens anhand der Stellungnahmen der Beteiligten.

1. Raumstruktur

Erfordernisse der Raumordnung als wesentlicher Maßstab der Beurteilung

Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. [...] (LEP 1.3.1 (G))

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig 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 5.3.1 (Z))

Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Impulsgeber für die Region unter Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale weiter zu entwickeln. (RP 10 A II 3 (G))

Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Die Stadt Ingolstadt ist als Oberzentrum eingestuft und somit für die Ansiedlung des geplanten Gartenfachmarktes, der überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient, grundsätzlich geeignet.

Der Markt kann dazu beitragen, die sortimentspezifische Versorgung innerhalb seines Einzugsgebietes, das über Ingolstadt hinaus in die Nachbarlandkreise reicht, zu verbessern.

Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der fachlichen Belange der Raumstruktur. In die Gesamtabwägung ist dies mit entsprechendem Gewicht einzustellen.

2. Siedlungsstruktur

Erfordernisse der Raumordnung als wesentlicher Maßstab der Beurteilung

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 (G))

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 (Z))

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 3.3 (Z))

Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (RP 10 B III 1.4 G)

Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Der Vorhabenstandort schließt an die Sondergebietsflächen des Bau- und Gartenmarktes und des Möbelmarktes an. Der Fachmarkt soll damit auf einer Siedlungsfläche entstehen, die an bestehende Siedlungseinheiten angebunden ist. Dabei liegt der Standort Zuchering-Weiherfeld insgesamt deutlich abgesetzt vom Siedlungszusammenhang und ist vom Orts- teil Zuchering durch die Bundesstraße B 16 und die Bahnlinie Ingolstadt – Augsburg getrennt. Dies wurde auch im Rahmen der Trägerbeteiligung mehrfach kritisch bewertet. Die Stadt Ingolstadt sieht das Vorhaben jedoch eingebunden in ein planerisches Gesamtkonzept, das der Logik einer dezentralen Konzentration folgt. Die Ausweisung soll einerseits der Verbesserung der Versorgungssituation der wachsenden Wohngebiete im südlichen Stadtgebiet dienen. Andererseits soll eine Entlastung der bestehenden Standorte, insbesondere des schon vorhandenen Dehner-Marktes im nordwestlichen Kernstadtbereich zu einer Verringerung der Verkehrsmengen führen. Die Erfordernisse der Raumordnung zur Siedlungsstruktur können der Planung hinsichtlich der Lage innerhalb des Stadtgebietes somit nicht entgegen gehalten werden.

Die Ansiedlung des Gartenfachmarktes nimmt eine Fläche von ca. 1,75 ha in Anspruch. Da die Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt zwar als Gewerbefläche dargestellt ist, derzeit aber landwirtschaftlich genutzt wird, führt das Vorhaben zu einer Flächenneuersiegelung. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eingewendet, dass im Bereich des ehemaligen Bayernoil-Geländes geeignete Brachflächen und insbesondere mit

dem ehemaligen „Praktiker“-Gebäude leerstehende Bausubstanz vorhanden seien. Im Sinne des Ziels LEP 3.2 wären diese – bei grundsätzlicher Eignung und Verfügbarkeit – vorrangig zu nutzen. Die Stadt Ingolstadt konnte jedoch nachvollziehbar darlegen, dass die betreffenden Standorte bereits überplant oder aus privatwirtschaftlichen Gründen nicht verfügbar sind. Im Sinne einer ressourcenschonenden Siedlungsstruktur sind im Rahmen der Bauleitplanung möglichst flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen umzusetzen (vgl. Maßgabe A.1).

Das Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der fachlichen Belange der Siedlungsstruktur nicht entgegen, wobei die genannte Maßgabe zu berücksichtigen ist. In die Gesamtabwägung ist dies mit entsprechendem Gewicht einzustellen.

3. Verkehr

Erfordernisse der Raumordnung als wesentlicher Maßstab der Beurteilung

Die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen [...] sollen insbesondere durch Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs verbessert werden. (LEP 4.1.3 (G))

Die Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel soll sich an den Belastungsgrenzen der Verkehrsinfrastruktur und an den Auswirkungen auf die Umwelt orientieren. (RP 10 B IV 3.2.2 (Z))

Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Die Einzelhandelsstandort Zuchering-Weiherfeld ist verkehrlich gut angebunden, insbesondere für den motorisierten Individualverkehr. Die Ansiedlung des Gartenfachmarktes wird daher insbesondere zusätzlichen Autoverkehr erzeugen. In der vorgelegten Verkehrsuntersuchung (vgl. gevas humberg & partner, Schlussbericht März 2014) wird eine Neuverkehrsmenge von durchschnittlich 1.360 Fahrten an Werktagen und 2.220 Fahrten an Samstagen ermittelt, wobei der zusätzliche Verkehr mit entsprechenden verkehrslenkenden Maßnahmen aufgenommen werden kann. Die Bewertung, dass der Mehrverkehr im Wesentlichen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann, wird durch die Fachbehörden und überwiegend auch im Rahmen des Anhörungsverfahrens nicht in Frage gestellt.

Im Hinblick auf nachfolgende Planungen wird aus fachlicher Sicht darauf hingewiesen, dass der vierstreifige, zweibahnige Ausbau der B16 zwischen der Autobahn A9 und Neuburg a.d.Donau für die Fortschreibung des Bedarfsplanes für Bundesfernstraßen angemeldet wurde. Die in den Plänen dargestellte Anbauverbotszone nach § 9 Abs.1 FStrG von 20 Metern (gemessen vom Fahrbahnrand) ist daher auf alle Fälle einzuhalten. Um einen möglichen Rückstau auf die B16 zu vermeiden, sollte von einer Signalisierung der Einmündung

Am Hochfeldweg/Am Weiherfeld weiterhin – wie vorgesehen – abgesehen werden. Die Details zur Verkehrsführung innerhalb des Sonder- bzw. Gewerbegebietes Zuchering-Weiherfeld sowie der Zufahrt sind im weiteren Verfahren mit den Fachbehörden abzustimmen.

Um die Erreichbarkeit des geplanten Gartenfachmarktes für alle Bevölkerungsgruppen sicherzustellen, ist eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erforderlich. Diese ist über die INVG-Linie 11 AUDI-TE/Tor 9 über Ingolstadt ZOB bis Haltestelle Weiherfeld gegeben. Da überwiegend nicht innenstadtrelevante Waren des sonstigen Bedarfs angeboten werden, stellt die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts keine zwingende Voraussetzung dar. Die Planungen der Stadt Ingolstadt, die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem Ort Zuchering durch eine Verbreiterung der Überführung über B 16 und Bahntrasse mit Anlage eines eigenständigen Radweges zu verbessern, ist dennoch ausdrücklich zu begrüßen.

Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der fachlichen Belange des Verkehrs. In die Gesamtabwägung ist dies mit entsprechendem Gewicht einzustellen.

4. Wirtschaft

Erfordernisse der Raumordnung als wesentlicher Maßstab der Beurteilung

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig [...] 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 5.3.1 (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 [...]. (LEP 5.3.2 (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 sortimentspezifische 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 Einzugsbereich abschöpfen. (LEP 5.3.3 (Z))

Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten [...] sollen die Funktionsfähigkeit zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen. (RP 10 B IV 3.2.2 Z)

Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Die Stadt Ingolstadt ist als Oberzentrum ausgewiesen und somit aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes, das überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient, geeignet (vgl. Kap. 1).

Da das Hauptsortiment Gartenbedarf, Blumen/Pflanzen zu den Waren des sonstigen Bedarfs zählt, ist die Ausweisung in städtebaulicher Randlage zulässig. Die Lagekriterien einer städtebaulichen Randlage sind am geplanten Standort erfüllt. Er grenzt an einen bestehenden Siedlungszusammenhang an, der durch die bestehenden Einzelhandelsgroßprojekte (Möbelmarkt und Bau- und Gartenmarkt) baulich verdichtet ist. Wie für städtebauliche Randlagen typisch ist der Standort fußläufig nicht gut erreichbar; diesbezüglich sind jedoch seitens der Stadt Ingolstadt Verbesserungen geplant (siehe Kap. 3). Die erforderliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Haltestelle „Weiherfeld“ der Buslinie 11 gegeben, die in einem ortsüblichen Takt bedient wird (siehe Kap. 3).

Um die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte und die bestehenden Versorgungsstrukturen nicht zu beeinträchtigen, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur einen bestimmten Anteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft abschöpfen. Der Bezugsraum variiert dabei mit der Reichweite der Waren. Für das Kernsortiment des Gartenfachmarktes ergibt sich das Kaufkraftpotential aus dem Projekteinzugsbereich, der für den konkreten Fall mit rd. 212.000 Einwohnern angegeben wird (vgl. Untersuchungsbericht CIMA Beratung + Management GmbH 2014). Die Abgrenzung des Bereichs, der weit über den Süden von Ingolstadt hinaus geht und ein Gebiet etwa zwischen Neuburg a.d.Donau, Schrobenhausen, Pfaffenhofen a.d.Ilm sowie Münchsmünster umfasst, ist aus hiesiger Sicht nachvollziehbar. Mit dem durchschnittlichen jährlichen Pro-Kopf-Verbrauch von 90 € für Gartenmarktartikel (Kernsortiment) errechnet sich ein Kaufkraftpotential von 19,1 Mio. €. Bei einer Flächenleistung von durchschnittlich 1.200 €/m² ergibt sich bei 3.800 m² Verkaufsfläche eine Umsatz-erwartung von 4,56 Mio. €. Die maximal zulässige Abschöpfungsquote von 25 % wird damit eingehalten. Für den Sortimentsbereich Zooartikel (jährlicher Pro-Kopf-Verbrauch: 47 €;

durchschnittliche Flächenleistung: 1.500 €/m²) liegt die Abschöpfungsquote mit knapp 11 % deutlich unter der zulässigen Obergrenze. Den Bezugsraum für die Bewertung der Randsortimente (jährlicher Pro-Kopf-Verbrauch: 56 €; durchschnittliche Flächenleistung: 1.200 €/m²) stellt der Verflechtungsraum des innerstädtischen Handels dar, der für Ingolstadt 450.143 Einwohner umfasst. Die Abschöpfungsquote beträgt rd. 2 % und liegt damit ebenfalls deutlich unter der Obergrenze von 30 %. Die landesplanerische Zulässigkeit der geplanten Flächen ist damit grundsätzlich gegeben.

Im Anhörungsverfahren wurden sowohl von Fachverbänden, wie auch von mehreren Nachbarkommunen erhebliche Bedenken geäußert, da durch das Vorhaben eine Verkaufsfächenkonzentration außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche weiter gestärkt würde. Gerade in Verbindung mit weiteren peripheren Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet Ingolstadt – namentlich „Westpark“, „Factory Outlet Center“, Einzelhandelsflächen Eriag-Straße – seien negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Ingolstadt und die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte zu befürchten. Auch das städtebauliche Einzelhandelskonzept Ingolstadt (SEEK, 2008) empfiehlt, am dezentralen Einzelhandelschwerpunkt Zuchering-Weiherfeld sondergebiets- und zentrenrelevante Einzelhandelsflächen auszuschließen. Dieser Empfehlung können aus Sicht der Stadt Ingolstadt insbesondere deutliche Einwohnerzuwächse im südlichen Stadtgebiet, eine Angebotslücke im Süden der Stadt und eine generell gestiegene Kaufkraft entgegengehalten werden.

Aus landesplanerischer Sicht ist anzunehmen, dass die Ansiedlung des Gartenmarktes zu einer Stärkung des Standortes im Sinne einer Attraktivitätssteigerung für Kunden aus dem Projekteinzugsgebiet führen wird. Die Kopplungseffekte mit den bestehenden Märkten trugen mit hoher Wahrscheinlichkeit auch zur Investitionsentscheidung der Fa. Gartencenter Ingolstadt GmbH bei. Daher ist die weitere Aufwertung dieses peripheren Standortes kritisch zu sehen. Eine Ablehnung des Gesamtvorhabens kann dadurch jedoch nicht gerechtfertigt werden.

Laut CIMA-Untersuchungsbericht bestehen zwar für den Sortimentsbereich Zooartikel offene Umsatzpotenziale, jedoch nicht für das Kernsortiment des Gartenmarktes. Mindestens beim Kernsortiment wird es daher zu Umverteilungen kommen. Nach den vom Gutachter durchgeführten Untersuchungen sind die Wettbewerber im Bereich Gartenbedarf und Zooartikel jedoch außerhalb der Ingolstädter Innenstadt oder der zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Städte und Gemeinden ansässig. Von einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der betroffenen Zentralen Orte ist daher nicht auszugehen. Überschneidungen mit Anbietern der Innenstadt von Ingolstadt gibt es im Bereich **Blumen/Pflanzen**, wobei der Flächenanteil innerhalb des geplanten Marktes nicht konkretisiert wird. Hier ist die Erforderlichkeit einer Beschränkung der Verkaufsfläche zu prüfen. Der Flächenanteil für

das Sortiment Blumen und Pflanzen soll so beschränkt werden, dass bestehende Strukturen möglichst nicht gefährdet werden. Dies ist im Rahmen der weiteren Planung sicherzustellen (vgl. Maßgabe A.2).

Im Anhörungsverfahren wurde insbesondere vom Bayerischen Gärtnerei-Verband und von Vertretern der Öffentlichkeit die seitens der Stadt Ingolstadt dargestellte Angebotslücke für Gartenbedarf im südlichen Stadtgebiet angezweifelt und auf bislang unberücksichtigte Anbieter hingewiesen, die nur formal den landwirtschaftlichen Betrieben zuzurechnen seien und sich im näheren Umfeld des geplanten Standortes befänden. Durch die landesplanerische Steuerung des Umfangs von Verkaufsflächen soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung aufrecht erhalten werden. Da jedoch eine Beeinflussung der Wettbewerbssituation nicht intendiert ist, kann diesen Einwänden nicht Rechnung getragen werden.

Mehrere Einwände im Rahmen der Trägerbeteiligung bezogen sich auf die zentrenrelevanten Randsortimente des geplanten Gartenfachmarktes, die zusätzlich zu den entsprechenden Flächen mit teilweise ähnlichem Angebot in den benachbarten Märkten (Möbelmarkt, Bau- und Gartenmarkt) realisiert werden sollen. Entsprechend den erhobenen Forderungen soll im Bebauungsplan eine Beschränkung auf gartenmarkttypische Randsortimente erfolgen. Typische Leitsortimente der Innenstadtentwicklung (z.B. Textilien, Lebensmittel in größerem Umfang) sollen ausgeschlossen werden. Einen Anknüpfungspunkt bilden die gem. SEEK auszuschließenden Sortimentsbereiche. Zudem soll im Rahmen der Bauleitplanung die Zweckbestimmung des geplanten Sondergebietes konkretisiert und die Fläche als Sondergebiet „Gartenfachmarkt“ ausgewiesen werden (vgl. Maßgabe A.3).

Bei Berücksichtigung der Maßgaben A.2 und A.3 steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der fachlichen Belange der Wirtschaft nicht entgegen. In die Gesamtabwägung ist dies mit entsprechendem Gewicht einzustellen.

II. Raumordnerische Zusammenfassung und Gesamtabwägung

Ingolstadt ist als Oberzentrum und Kern des Verdichtungsraums Ingolstadt ein geeigneter Makrostandort zur Ansiedlung des geplanten Garten-Fachmarktes. Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung zur Raumstruktur.

Bei der Bewertung des Mikrostandortes ist entscheidend, dass der Standort Zuchering-Weiherfeld durch den Möbelmarkt und den Bau- und Gartenmarkt bereits vorgeprägt ist. Die Erfordernisse der Raumordnung zur Siedlungsstruktur können der Planung nicht entgegengehalten werden.

Die Erfordernisse der Raumordnung zum Verkehr wiegen in der Gesamtabwägung neutral. Die geplanten Verkaufsflächen überschreiten nicht die zulässigen Obergrenzen. Durch eine qualitative und quantitative Beschränkung der Verkaufsflächen für die Sortimente Blu-

men/Pflanzen bzw. die zentrenrelevanten Randsortimente kann eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Ingolstadt und benachbarter zentraler Orte weitgehend ausgeschlossen werden. Bei Berücksichtigung entsprechender Maßgaben wirken die Belange der Wirtschaft nicht erheblich negativ.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante Ansiedelung des Gartenmarktes in Ingolstadt-Weiherfeld bei Berücksichtigung der Maßgaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht. Aus landesplanerischer Sicht ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der weitere Ausbau des Einzelhandels und insbesondere die Ansiedlung zusätzlicher, gerade innenstadtrelevanter Sortimente an dem Standort kritisch gesehen wird, da sich dadurch die Wettbewerbssituation der Innenstädte im Einzugsbereich des Vorhabens verschlechtern kann.

D. 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. 30 BayLplG.
2. Diese 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 Beteiligten, die im Verfahren eine verfahrensrelevante Äußerung abgaben, erhalten eine Kopie dieser landesplanerischen Beurteilung. Darüber hinaus werden die Beteiligten am Bauleitplanverfahren durch die Stadt Ingolstadt über die landesplanerische Beurteilung in geeigneter Weise informiert.
Das Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung und das zuständige Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt erhalten eine Kopie dieser landesplanerischen Beurteilung mit Lageplan.
4. Der Projektträger wird gebeten, der Regierung von Oberbayern als höherer Landesplanungsbehörde zu gegebener Zeit den Baubeginn und die Inbetriebnahme unter Vorlage eines Lageplans mitzuteilen.
5. Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes.
6. Diese landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.



Barbara Merz

Anhang: Erhebliche Ergebnisse der Anhörung

Die Gemeinde Karlshuld erteilt das Einvernehmen mit der Bauleitplanung nicht. Die geplante Verkaufsfläche des Gartenmarktes (5.000 m²) überschreite die verträgliche Grenze.

Die Gemeinde Oberhausen erhebt grundsätzlich keine Einwände. Sie weist darauf hin, dass auf Grund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ein Ausbau der B 16 Zuchering-Weiherfeld anzustreben sei und auf Grund der erforderlichen Brückenbauwerke keine Erweiterung des Burgwaldberges (dreispuriger Ausbau) unterstützt werden könne.

Der Markt Manching bringt im Hinblick auf die vorgelegten Gutachten keine Einwände vor. Die Belange des Marktes würden durch die Bauleitplanung nicht wesentlich negativ berührt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss der Privatstraße des Bundes an die B 13 im Zusammenhang mit der Militärkonversion des Max-Immelmann-Kaserne bereits jetzt anzudenken bzw. zu planen sei.

Die Stadt Eichstätt erhebt grundlegende Einwände, die mit raumbedeutsamen Kaufkraftverlagerungen zum Nachteil der Stadt begründet werden. Die geplanten Dimensionen der Verkaufsflächen ließen raumwirksame Verflechtungen erkennen. Bereits heute verursachten die Einzelhandelsstandorte „Westpark-Ingolstadt“ und „Ingolstadt Village“ negative Auswirkungen auf das Mittelzentrum und wachsende innerstädtische Leerstände. Die gegenständlichen Planungen würden diese Entwicklungen verstärken und die Bemühungen der Stadt Eichstätt der Aktivierung der Innenstadt konterkarieren.

Das Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation der Stadt Ingolstadt stellt fest, dass die Zufahrten zur Sondergebietsfläche für den Dehner-Gartenmarkt nicht mitgetragen werden können. Die nördliche Zufahrtssituation, die auf Grund der Parkplatzsituation voraussichtlich stärker frequentiert sein wird, sei nicht verkehrssicher und beeinträchtige zudem die sog. Leichtigkeit des Verkehrs. Da die Zufahrten versetzt werden müssten und sich daraus Platzprobleme für die Linksabbiegerspuren ergäben, wird vorgeschlagen, anstelle der zwei Zufahrten nur eine größere Zufahrt für den Gartenmarkt vorzusehen.

Die Stadt Neuburg an der Donau befürchtet eine weitere Gefährdung ihrer zentralörtlichen Funktionalität und nennt fünf Argumente, die zur Ablehnung der geplanten Erweiterung der Sondergebietsflächen und Sortimentserweiterung führen:

- Die Planung manifestiere die Einzelhandelsagglomeration in dezentraler, städtebaulich nicht integrierter Lage auf der grünen Wiese. Den landesplanerischen Zielen zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und der Beschränkung des Individualver-

kehrts werde damit zuwidergehandelt. Zu Lasten des Mittelzentrums Neuburg werde ein verkehrlich bestens erschlossenes Einzelhandelszentrum ausgebaut und dabei die Verkaufsflächenobergrenzen nach LEP bei jeder Erweiterung ausgeschöpft.

- Die Gesamtverkaufsfläche, zusammengesetzt aus Planung und Bestand, müsse im Verhältnis zum Kaufkraftpotential der betroffenen Kommunen bewertet werden. Bei Einbeziehung des Gartenfachmarktes innerhalb des bestehenden Baumarktes wäre die raumverträgliche Verkaufsfläche deutlich (um ca. 400 m²) überschritten.
- Die Randsortimente, die sich möglicherweise zum Umsatzschwerpunkt entwickelten, seien intensiver zu betrachten und ggf. zu beschränken.
- Bei der Abgrenzung des Verflechtungsbereichs sei die konkrete dezentrale Lage des Standorts zu wenig berücksichtigt. Obwohl der Standort von Neuburg aus leichter zu erreichen sei als beispielsweise aus dem nördlichen Stadtgebiet Ingolstadt, werde nicht das gesamte Neuburger Stadtgebiet einbezogen.
Es seien erhebliche Kaufkraftabflüsse gerade aus dem südlichen und östlichen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von Neuburg und damit eine erneute Schwächung des Mittelzentrums zu erwarten.
- Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen seien vom Gutachter deutlich zu niedrige Werte angesetzt worden. Bei einer weiteren Attraktivitätssteigerung des Standorts werde eine Überlastung des vorhandenen Straßennetzes befürchtet.

Das Landratsamt Kelheim erhebt keine grundsätzlichen Einwände, bittet jedoch um die Beteiligung der Städte Neustadt a.d.Donau und Abensberg sowie die Regierung von Niederbayern.

(Die Beteiligung erfolgte nachträglich durch die Stadt Ingolstadt. Die Stadt Abensberg und die Regierung von Niederbayern erheben keine Einwände. Die Stadt Neustadt a.d.Donau äußert sich nicht.)

Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen sehen die Voraussetzungen des § 2 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan nicht erfüllt sowie einen Widerspruch der Planung zu Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

Der Verstoß gegen das Landesentwicklungsprogramm, konkret LEP 5.3.2 (Z) ergäbe sich, da es sich bei dem Planungsgebiet nicht um eine städtebaulich integrierte Lage handele und auch eine städtebauliche Randlage nicht vorläge. Ein Verstoß gegen den Regionalplan, konkret RP 10 B IV 3.2.2 (Z) ergäbe sich, da die geplante Ausweisung die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Neuburg beeinträchtige. Auf Grund der guten verkehrlichen Anbindung sei ein weiterer Kaufkraftabfluss aus dem Landkreis Neuburg-Schrobenhausen in Richtung Ingolstadt zu befürchten. Zudem sei eine weitere Zunahme des Kfz-Verkehrs

auf den Zufahrtsstraßen B 16, St 2044, St 2049 zu befürchten, wobei insbesondere die Ortsdurchfahrt von Karlskron betroffen sei.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhebt Bedenken gegen die Bauleitplanung und verweist dabei auf frühere Schreiben zu Ausweisungen von Einzelhandelsgroßprojekten. Die Planung könne bedeutende Kaufkraftverlagerungen aus den Gemeinden des Landkreises bedeuten, verkehrliche Verlagerungen zur Folge haben und die Entwicklung der Kommunen erschweren. Auf eine gemeindeübergreifende Entwicklung werde bezüglich der unmittelbar benachbarten Konversionsfläche der Max-Immelmann-Kaserne hingewiesen (vgl. RP 10 B III 3.2 G). Aus immissions- und naturschutzrechtlicher Sicht werden keine Einwände erhoben.

Der Planungsverband Region Ingolstadt erhebt gegen die Bauleitplanung der Stadt Ingolstadt keine grundsätzlichen Bedenken. Für Warengruppen mit Zentrenrelevanz sei eine Reduzierung der dafür vorgesehenen Verkaufsflächen durchzuführen.

Da der Regionale Planungsverband Landshut davon ausgeht, dass die landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und sich für die Region keine negativen Auswirkungen ergeben, werden keine Einwände erhoben.

Der Regionale Planungsverband München geht davon aus, dass sich keine nennenswerten Kaufkraftabflüsse aus der Region München entwickeln und erhebt keine regionalplanerischen Bedenken.

Der Bayerische Gärtnerverband zweifelt die Belastbarkeit der Datengrundlage des Gutachtens an, da nicht alle relevanten Betriebe berücksichtigt worden seien. Beispielsweise blieben rein gärtnerische Betriebe im Umland von Ingolstadt, die nur formal den landwirtschaftlichen Betrieben zuzurechnen seien und ein ähnliches Sortiment anböten, unberücksichtigt. Die Verkaufsfläche im Gartenbedarfssortiment belaufe sich auf deutlich über 10.000 m². Die Ansiedlung des geplanten Gartenmarktes sei nicht mit mangelndem Angebot zu rechtfertigen. Erhebliche Auswirkungen auf den gärtnerischen Einzelhandel – verbunden mit drohendem Verlust entsprechender Produktionskapazitäten – in Ingolstadt und Umgebung seien zu befürchten. Anders als im Gutachten dargestellt, sei die Nachfrage nach gärtnerischen Produkten und Zubehör bereits durch das bestehende Angebot zu decken; eine ungedeckte Nachfrage nach gartenbaulichen Produkten bestehe nicht. Das geplante Gartencenter werde Kaufkraft aus bestehenden gärtnerischen Einzelhandelsbetrieben abziehen und somit Familienbetriebe schwächen sowie zu Arbeitsplatzverlusten führen. Insgesamt sei von dem Vorhaben abzusehen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nennt die Bodendenkmäler, die sich im Bereich der Flächennutzungsplanänderung befinden und gibt Hinweise zum Umgang mit diesen und evtl. weiteren Bodendenkmälern im Rahmen der weiteren Planung und Durchführung des Vorhabens. Auf mögliche Sichtbeziehung zur kath. Pfarrkirche „St. Blasius“ wird verwiesen, wobei diese angemessen zu berücksichtigen sei.

Der Bund Naturschutz, Gruppe Ingolstadt kritisiert, dass erneut Gewerbeflächen in Einzelhandelsflächen umgewandelt werden, obwohl die Gewerbeausweisung mit einem dringenden Bedarf begründet worden sei. Damit würde perspektivisch eine neue Gewerbeflächenausweisung an anderer Stelle vorbereitet und einem weiteren Flächenfraß Vorschub geleistet. Die Flächen sollten nicht bebaut und als Reserveflächen vorgehalten werden.

Die Ortsgruppe Manching des Bund Naturschutzes schließt sich der Stellungnahme der Gruppe Ingolstadt an. Gemeinsam mit der Kreisgruppe Pfaffenhofen weist sie darauf hin, dass das Gartencenter letztlich zur Schließung vieler Gärtnereien und Blumengeschäfte führen werde, insbesondere auch in den nördlichen Gemeinden des Landkreises Pfaffenhofen. Die Ansiedlung der Großanbieter auf der freien Wiese trage somit zur Verödung der Städte bei.

Der Handelsverband Bayern bewertet die landesplanerische Zulässigkeit des Vorhabens noch als gegeben, gibt aber – auch wenn die landesplanerische Steuerung Marktmechanismen nicht beeinflussen dürfe – zu bedenken, dass die Bedeutung weiterer Ansiedlungsvorhaben am Standort Zuchering-Weiherfeld kritisch zu betrachten sei. Bedingt durch die aktuelle Einzelhandelssituation in Ingolstadt, insbesondere durch die Projekte Westpark und FOC, müsse es das vorrangige Ziel sein, die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu stärken. Durch die Ansiedlung weiterer Einzelbetriebe, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten, in Zuchering-Weiherfeld wäre dies nicht zu erreichen, da dadurch vielmehr die Attraktivität des peripheren Standorts gesteigert würde. Hinsichtlich der bauleitplanerischen Festsetzungen sei deshalb anzuregen, das Sondergebiet dezidiert als SO „Gartenfachmarkt“ auszuweisen. Um zu vermeiden das typische Leitsortimente der Innenstadt wie z.B. Textilien angeboten würden, sollten nur gartenmarkttypische Randsortimente zugelassen werden.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern lehnt die erneute Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, wie bereits die Ansiedlung des Wohnkaufhauses und des Bau- und Gartenfachmarktes, ab. Ausschlaggebend seien u.a. die nicht integrierte Alleinlage und die unangemessene Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente. Im umliegenden Gewerbe-

gebiet solle Einzelhandel dringend ausgeschlossen werden, um weitere Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bewertet den Vorhabenstandort als städtebaulich nicht integrierte Lage. Auf Grund der Entfernung vom Ortsende von Zuchering sowie der Trennwirkung der Bundesstraße B16 und der Bahnlinie seien auch die Voraussetzungen einer städtebaulichen Randlage nicht erfüllt. Diese Bewertung entspräche den Stellungnahmen zum mittlerweile bestehenden Wohnkaufhaus und Bau- und Gartenmarkt. Der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes könne nicht zugestimmt werden, da ein Widerspruch zum LEP-Ziel 5.3.2 bestehe und der Kaufkraftabfluss aus integrierten Lagen von Ingolstadt noch verstärkt würde. Letzteres gelte insbesondere in Verbindung mit dem „Westpark“ und der Handelsagglomeration an der Eriagstraße. Die Entwicklung eines nachhaltigen Einzelhandelskonzeptes sei dringend geboten.

Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. lehnt das Vorhaben ab. Zur allgemeinen Begründung wird darauf angeführt, dass mit dem Vorhaben die Neuversiegelung von 1,75 ha Ackerfläche verbunden sei und damit dem staatlichen Ziel zum Flächensparen zuwider gehandelt werde. Der Flächenverbrauch führe zu einer Gefährdung der natürlichen Lebensräume und der Artenvielfalt. Um Feldvogelarten in ihrem Bestand zu schützen, müsse hingegen eine strukturreiche und kleinparzellierte Agrarlandschaft erhalten werden. Insofern müssten die erforderlichen Ausgleichsflächen einen Beitrag zur Erhaltung bestimmter Tier- und Pflanzenarten leisten. Die Ablehnung wird zudem speziell mit dem Angebotssortiment der Fa. Dehner begründet: Die Pflanzsubstrate basierten fast vollständig auf Torf, wobei der Torfabbau erhebliche negative Folgen für die Biodiversität und den Klimaschutz habe. Zudem wirke sich die Ansiedlung des Gartenmarktes erheblich negativ auf die klein- und mittelständischen konventionellen Gartenbaubetriebe sowie Ökogärtnereien aus. Das Sortiment der Fa. Dehner befördere eine naturferne Gartenkultur. Die großen Glasflächen der Gartenmärkte stellten eine große Gefahr für Vogel dar. Anders als das SEEK werde kein Bedarf an Verkaufsflächen in den Sortimentsbereichen Gartenbedarf und Blumen/Pflanzen gesehen, sondern an Produktions- und Vermarktungsflächen von nachhaltigen und ökologischen gartenbaulichen Produkten.

Die überplanten Flächen sollten, wie ursprünglich beabsichtigt, mittelständischen Gewerbetreibenden vorbehalten bleiben bzw. bei mangelndem Bedarf weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** wurden darüber hinaus folgende Argumente vorgebracht:

- Die Ansiedlung führe zu einer Verschärfung der Wettbewerbssituation, die zu Lasten bestehender Gewerbebetriebe gehe. Davon seien insbesondere eingesessene, kleinere Betriebe sowie Wettbewerber in der unmittelbaren Nachbarschaft betroffen. Die Schwächung von Konkurrenzbetrieben führe mittelbar zu einer städtebaulich nachteiligen Entwicklung.
- Das Vorhaben führe zu einem Flächenverbrauch, der in Anbetracht erschlossener Brachflächen und einem leerstehenden Baumarkt mit Gartencenter vermeidbar sei.