



München, 04.03.2013

**Raumordnungsverfahren für die Verlagerung und Erweiterung des BayWa Bau- & Gartenmarktes und den Neubau eines Kaufland Verbrauchermarktes in der Stadt Traunreut, Trostberger Straße;
landesplanerische Beurteilung**

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Das o.g. Vorhaben entspricht auf der Grundlage der vorgelegten Projektunterlagen bei Berücksichtigung folgender Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung:

1. Die Verkaufsfläche für Lebensmittel (food) des Kaufland-Verbrauchermarktes ist auf 1.950 m² zu reduzieren. Die Verkaufsfläche für das Kernsortiment des Gartenmarktes ist auf 1.700 m² zu begrenzen.
2. Die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit der unmittelbaren Anbindung der beiden Märkte an die Kreisstraße und die daran anschließende Anbindung der Kreisstraße an die Staatsstraße sind in einem Verkehrsgutachten nachzuweisen. Die Erschließung und die eventuell notwendigen Ausbaumaßnahmen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu planen.
3. Den Belangen des Lärmschutzes ist auf der Grundlage eines zu erstellenden Schallschutzgutachtens durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landratsamt Traunstein Rechnung zu tragen.

B. Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

I. Beschreibung des untersuchten Vorhabens

Die Fa. BayWa AG plant, zusammen mit der Fa. Kaufland, auf dem Gelände an der Trostberger Straße in Traunreut ein Einzelhandelszentrum zu realisieren.

Der bestehende Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter in Traunreut soll von der Waginger Straße an den ca. 400 m entfernten Standort an der Trostberger Straße verlagert und erweitert werden. Außerdem soll ein Kaufland-Verbrauchermarkt neu errichtet werden. Die Gesamtverkaufsfläche des BayWa-Marktes soll dabei um rd. 1.900 m² auf rd. 7.820 m² (gewichtet) vergrößert werden. Im Einzelnen sind folgende Verkaufsflächen vorgesehen:

Baumarkt: rd. 5.130 m² Verkaufsfläche (VK) gewichtet, davon innenstadtrelevante Randsortimente rd. 880 m²;

Gartenmarkt: rd. 2.690 m² VK gewichtet, davon innenstadtrelevante Randsortimente 850 m².

Die Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt der Fa. Kaufland soll 3.000 m² (Food 2.480 m², Nonfood 520 m²) betragen. Dazu sollen 330 m² Verkaufsflächen für Konzessionäre geschaffen werden.

Weitere Einzelheiten waren der Projektbeschreibung mit Lageplänen zu entnehmen.

II. Das angewandte Verfahren

Gegenstand von Raumordnungsverfahren sind gemäß Art. 24 Abs. 1 BayLplG Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit. Das geplante Vorhaben war als solches einzustufen, da das Einzugsgebiet weit über die Gemeindegrenzen hinausreicht und insbesondere durch die Ansiedlung des Marktes der Fa. Kaufland erhebliche Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur zu erwarten sind. Zudem war mit verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden zu rechnen. Daher hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 19.11.2012 um schriftliche Stellungnahme zum Projekt sowie um Mitteilung evtl. betroffener Planungen und Interessen bis zum 20.12.2012 gebeten. Zugleich wurden die beteiligten Städte und Gemeinden unter Hinweis auf Art. 25 Abs. 5 BayLplG gebeten, die Projektunterlagen öffentlich auszulegen und über die Auslegung in der gemeindlichen Stellungnahme zu berichten.

Die letzte Stellungnahme ging am 19.02.2013 bei der Regierung von Oberbayern ein.

III. Beteiligte

Am Raumordnungsverfahren wurden beteiligt:

Landratsamt Traunstein

Stadt Traunreut

Große Kreisstadt Traunstein

Stadt Trostberg

Stadt Tittmoning

Markt Waging a.See

Gemeinde Chieming
Gemeinde Grabenstätt
Gemeinde Altenmarkt a.d.Alz
Gemeinde Seeon-Seebruck
Gemeinde Tacherting
Gemeinde Eggstätt
Gemeinde Obing
Gemeinde Kirchweidach
Gemeinde Siegsdorf
Gemeinde Fridolfing
Gemeinde Schnaitsee
Gemeinde Palling
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Staatliches Bauamt Traunstein
Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e.V.
Handwerkskammer für München und Oberbayern
Deutscher Gewerbeverband – Landesverband Bayern e.V.

C. Begründung der landesplanerischen Beurteilung

1. Bewertung des Vorhabens anhand der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung

Maßstab bei der Beurteilung des Vorhabens sind neben den Raumordnungsgrundsätzen gemäß Art. 2 Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG) die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan der Region Südostoberbayern (RP 18) enthaltenen Ziele und Grundsätze.

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

1.1 Überfachliche Belange

Die Stadt Traunreut ist zusammen mit der Stadt Trostberg als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen. Gem. LEP A II 2.1.7 Z sollen Mittelzentren die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Darüber hinaus sollen Mittelzentren über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen.

Gem. RP 18 A III 1.4 Z sollen die Mittelzentren durch den weiteren Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung und durch Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes gestärkt werden.

Bewertung

Die geplante Erweiterung des bestehenden BayWa Bau- und Gartenmarktes und die Ansiedlung des Kaufland Verbrauchermarktes in Traunreut entsprechen grundsätzlich diesen Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans.

1.2 Gewerbliche Wirtschaft

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

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen bei Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v.H., bei Waren des sonstigen innenstadtrelevanten Bedarfs höchstens 30 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich bzw. im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels des jeweiligen Vorhabens abschöpfen. Bei nicht innenstadtrelevanten Sortimenten beträgt die maximale Abschöpfungsquote 25 v.H. im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens.

Bewertung

Die Erweiterung des bestehenden BayWa Bau- und Gartenmarktes entspricht den Zielen des LEP und des Regionalplans insoweit, als Traunreut als Bestandteil des gemeinsamen

Mittelzentrums Traunreut/Trostberg grundsätzlich einen geeigneten Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt darstellt.

Standortqualität

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

Bei dem vorgesehenen Standort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Ortsrandlage. Die Anbindung an den ÖPNV ist über die im unmittelbaren Umfeld des geplanten Standorts liegende Bushaltestelle gewährleistet.

Traunreut befindet sich derzeit im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“. Ziel dieses Programms ist die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste (insbesondere gewerblichen Leerstand) bedroht oder betroffen sind. Die Stadt Traunreut ist von solchen Funktionsverlusten betroffen. Daher wurden in den letzten Jahren verschiedene Maßnahmen in der Innenstadt unternommen und mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert, um diese Funktionsverluste zu beseitigen.

Der geplante Standort ist zwar städtebaulich integriert, er liegt jedoch außerhalb der Innenstadt unmittelbar am Stadtrand von Traunreut. Gemäß dem Einzelhandelsgutachten von den Firmen „Popien und Partner“ und „Beer Architektur Städtebau“ wird die Ansiedlung des Verbrauchermarktes der Fa. Kaufland an dieser Stelle zu einem Umsatzrückgang bei den bestehenden Traunreuter Lebensmittelbetrieben führen, da Kaufland erfahrungsgemäß durch seine Sortiments- und Preisgestaltung eine starke Magnetwirkung besitzt. Besonders stark wäre der Verbrauchermarkt in der Traunpassage betroffen. Zudem würde die Ansiedlung des Kaufland Verbrauchermarktes einen Ansiedlungsdruck für Fachmärkte mit „innenstadtrelevantem Sortiment“ im unmittelbaren Standortumfeld BayWa/Kaufland auslösen, was sich wiederum negativ auf die Innenstadt auswirken könnte. Der Abzug des Edeka-Verbrauchermarktes aus der Traunpassage sowie der Abzug weiterer Einzelhändler könnten die Folge sein. Dies hätte Leerstände in der Innenstadt zur Folge. Die Innenstadt könnte so schrittweise in ihrer Versorgungsfunktion deutlich geschwächt werden.

Zusammenfassend kommen die Gutachter zu der Auffassung, dass die Realisierung des Projektes in der vorgesehenen Form „einmal kontraproduktiv hinsichtlich der derzeit laufen-

den Planungen zur Inwertsetzung der innenstadtnahen Flächenpotenziale im Westen der Stadt wäre, zum anderen würde es die in seinem Umfeld bestehenden Ansätze zur Schaffung attraktiver Wohnlagen in Frage stellen. Seine Genehmigung entspräche nicht einer für den Gesamtstandort Traunreut angezeigten Orientierung an einem übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsleitbild „Qualitätsverbesserung statt quantitativem Wachstum“. Die Befürchtung, dass eine kommunalpolitische Entscheidung gegen den Kopplungspartner Kaufland zu einer Verlagerung des BayWa-Marktes an einen Standort außerhalb Traunreuts führen würde, wird von den Gutachtern nicht geteilt.

Aus städtebaulicher wie aus landesplanerischer Sicht kommt dem Schutz der Innenstädte und der zentralen Versorgungsbereiche generell und noch einmal besonders dort, wo versucht wird, mit Mitteln der Städtebauförderung die Situation zu verbessern, besondere Bedeutung zu. Der vorgesehene Standort unmittelbar am Stadtrand ist von daher für einen Magnetbetrieb mit innenstadtrelevanten Sortimenten wie Kaufland, der Kaufkraft in erheblichem Umfang sowohl aus dem Stadtgebiet von Traunreut als auch aus dem Umland abziehen wird, sehr kritisch zu sehen. Im Beteiligungsverfahren wurde zusätzlich die Befürchtung geäußert, dass sich dieser Effekt noch verstärken könnte, dass auf dem jetzigen BayWa-Gelände als Nachfolgenutzung Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente entstehen könnten. Auch wenn es dafür derzeit keine konkreten Anhaltspunkte gibt, ist diese Befürchtung durchaus nachvollziehbar.

Von daher sollte der Vorschlag des Planungsbüros „Beer Architektur Städtebau“, den BayWa Bau- und Gartenmarkt am bisherigen Standort in bestehende Nachbarimmobilien hinein zu erweitern, nochmals geprüft werden. Dies erscheint auch unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens sinnvoll. Gem. LEP B VI 1.1 Z sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Sollte das definitiv nicht möglich sein, wäre am geplanten Standort neben der BayWa die Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgers aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht vorstellbar, da dann die Umverteilungseffekte zuungunsten der zentralen Versorgungsbereiche deutlich geringer ausfallen würden.

Zusammenfassend zu diesem Punkt ist daher festzustellen, dass der geplante Standort zwar städtebaulich integriert ist und von daher dem Einzelhandelsziel des LEP in diesem Punkt nicht widerspricht, dass jedoch die Ansiedlung des Kaufland-Verbrauchermarktes wegen der zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Traunreut sehr kritisch zu sehen ist und deshalb nachdrücklich empfohlen wird, nochmals die oben genannten Alternativen zu prüfen.

Landesplanerisch zulässige Größenordnung

Für die Berechnung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen für die nicht innenstadtrelevanten Kernsortimente des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes ist die Größe des tatsächlichen Einzugsbereichs heranzuziehen. Die maximal zulässige Abschöpfungsquote beträgt hier 25 %. Der Antragsteller gibt diesen Bereich mit rd. 99.047 Einwohnern an. Die Abgrenzung des Einzugsbereichs erscheint aus unserer Sicht plausibel.

Bei den innenstadtrelevanten Randsortimenten des Bau- und des Gartenmarktes beträgt die maximale Abschöpfungsquote 30 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels. Dieser Einzugsbereich umfasst für Traunreut 94.047 Einwohner.

Nach den landesplanerischen Zielvorgaben errechnen sich für die jeweiligen Sortimentsbereiche folgende Höchstgrenzen:

Kernsortiment Baumarkt: Verkaufsfläche max. rd. 4.650 m²

Randsortiment Baumarkt: Verkaufsfläche max. rd. 1.350 m²

Kernsortiment Gartenmarkt: Verkaufsfläche max. rd. 1.700 m²

Randsortiment Gartenmarkt: Verkaufsfläche max. rd. 1.300 m²

Die beantragten Verkaufsflächen für den Bau- und Gartenmarkt liegen damit mit Ausnahme des Kernsortiments Gartenmarkt unterhalb der landesplanerisch maximal möglichen Verkaufsflächen und entsprechen daher den landesplanerischen Zielvorgaben. Die Verkaufsfläche für das Kernsortiment des Gartenmarktes ist auf 1.700 m² zu reduzieren (vgl. Maßgabe A.1).

Zur Berechnung der Abschöpfungsquoten für den Kaufland-Verbrauchermarkt ist für den Food-Anteil der Nahbereich von Traunreut mit 24.078 Einwohnern und für den Non-Food-Bereich der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels mit 95.070 Einwohnern heranzuziehen. Daraus ergibt sich, dass die Verkaufsfläche für Food auf rd. 1.950 m² zu reduzieren ist (vgl. Maßgabe A.1). Die geplante Verkaufsfläche für den Non-Food-Anteil liegt weit unterhalb des landesplanerisch zulässigen Maximalwerts.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden von mehreren beteiligten Städten und Gemeinden grundsätzliche Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die Einwände bezogen sich neben der zusätzlichen Verkehrsbelastung insbesondere auf die Befürchtung, dass durch das Vorhaben Kaufkraft aus den Umlandgemeinden abgezogen und dadurch insbe-

sondere die Nahversorgung dieser Gemeinden beeinträchtigt würde. Diese Bedenken sind aus landesplanerischer Sicht nachvollziehbar. Dieser Thematik wird grundsätzlich durch die Festlegung der landesplanerisch maximal möglichen Abschöpfungsquoten im Einzelhandelsziel Rechnung getragen, was hier zu einer Reduzierung der Verkaufsfläche für Lebensmittel (food) des Kaufland und einer Verringerung der Verkaufsfläche für das Kernsortiment des Gartenmarktes führt.

Insgesamt ist zu der Frage der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen festzustellen, dass das Vorhaben dem Einzelhandelsziel des LEP nicht widerspricht, wenn die entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen eingehalten werden (vgl. Maßgabe A.1). Gleichwohl sind durch die Ansiedlung des Kaufland auch bei Einhaltung dieser Obergrenzen negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Traunreut zu befürchten (siehe die Ausführungen weiter oben unter dem Punkt Standortqualität). Hier liegt es in der kommunalen Verantwortung der Stadt Traunreut im Rahmen ihrer Planungshoheit, trotz der grundsätzlichen landesplanerischen Zulässigkeit des Vorhabens, im Interesse der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, die weiter oben genannten Bedenken bei ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

1.3 Verkehr

Gem. LEP B V 1.1.1 G sollen die Verkehrswege, Verkehrsmittel und Informationssysteme die für die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedürfnisse notwendige Mobilität und Kommunikation gewährleisten und möglichst umweltschonenden und sicheren Verkehr ermöglichen.

Bewertung

Die beiden geplanten Märkte sollen verkehrlich an die Trostberger Straße (Kreisstraße TS 42) angebunden werden. Die Kreisstraße mündet unmittelbar nördlich in die übergeordnete Staatsstraße St 2104. Derzeit gibt es an diesem Übergang keine Probleme mit der Verkehrssicherheit. Das Staatliche Bauamt Traunstein erwartet allerdings nach Realisierung der Planung ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen. Es sind deshalb in einem Verkehrsgutachten die Leistungsfähigkeit sowie die Verkehrssicherheit der unmittelbaren Anbindung der beiden Märkte an die Kreisstraße und die daran anschließende Anbindung der Kreisstraße an die Staatsstraße in einem Verkehrsgutachten nachzuweisen. Die verkehrliche Erschließung und die eventuell notwendigen Ausbaumaßnahmen sind in Abstimmung

mit den zuständigen Fachbehörden zu planen (vgl. Maßgabe A.2). Im Verkehrsgutachten sollte auch die Frage thematisiert werden, inwieweit das Vorhaben zu einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung in den Nachbargemeinden führt, wie dies von einigen Gemeinden befürchtet wird.

1.4 Immissionsschutz

Gem. LEP B V 6 G ist es anzustreben, die Bevölkerung durch dauerhaft wirksame Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen durch Lärm und Erschütterungen zu schützen und darüber hinaus zu entlasten, in erster Linie durch Maßnahmen an den Lärmquellen selbst.

Bewertung

Von dem Vorhaben sind die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen Wohnen und Gemeinbedarf (heilpädagogisches Heim der Diakonie) durch Lärmimmissionen betroffen. Dies wurde auch von Betroffenen im Beteiligungsverfahren zum Ausdruck gebracht. Es ist deshalb durch ein nach § 26 BImSchG zugelassenes Institut zu klären, welche schalltechnischen Festsetzungen zum Schutz der Bevölkerung zu treffen sind (vgl. Maßgabe A.3).

1.5 Zusammenfassung

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante Erweiterung des bestehenden BayWa Bau- und Gartenmarktes und die Neuansiedlung eines Kaufland-Verbrauchermarktes bei Einhaltung der entsprechenden Maßgaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegen stehen. Allerdings bestehen darüber hinaus aus landesplanerischer und aus städteplanerischer Sicht erhebliche Bedenken gegen die Ansiedlung des Verbrauchermarktes der Fa. Kaufland am vorgesehenen Standort. Es wird daher insbesondere wegen der zu befürchtenden negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Traunreut empfohlen, im Zuge der kommunalpolitischen Willensbildung das Vorhaben noch einmal zu überprüfen.

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 Ver-

einbarungen. 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 sowie das Landesamt für Vermessung und Geoinformation und das zuständige staatliche Vermessungsamt Traunstein 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.

gez.
Klaus Lang

E: Klaus-Dieter Lang, 04.03.2013,
24.1, Zi. 4326, Tel. 2753