

Städtebauliche Beurteilung zu den beantragten Einzelhandelsstandorten (Lebensmittelvollsortimentmarkt) im Ortsteil Zuchering

Im zentralen Ortsbereich von Zuchering liegt der bestehende Vollsortimentmarkt der Fa. REWE, der bereits Ende der 80-er Jahre realisiert wurde und nunmehr nicht mehr den aktuellen Marktbedingungen und den gestiegenen Kundenanforderungen bezüglich Sortimentstiefe und Warenpräsentation entspricht. Diese Entwicklung hat auch zur Folge, dass eine Vergrößerung der Gebäudeeinheiten bzw. der Verkaufsflächen notwendig werden. Eine Gebäude- bzw. Verkaufsflächenerweiterung ist auf der bestehenden Grundstücksfläche nicht möglich, vor allem auch die vorhandene Parkplatzsituation sowie die verkehrliche Erschließung sind unzureichend und haben Auswirkungen auf das Umfeld mit überwiegender Wohnnutzung.

Für die künftige Aufrechterhaltung der Nahversorgung des Ortsteils Zuchering gibt es nunmehr zwei Anträge an Standorten am westlichen und südlichen Ortsrand.

	Standort 1- Weicheringer-Straße	Standort 2 – Karlskroner Straße
Lage/ Grundstück	Außenbereich nach §35 BauGB im unmittelbaren Anschluss an den Ortsrand, westlicher Ortsausgang Zuchering, nördlich an der Weicheringer Straße	Außenbereich nach §35 BauGB im unmittelbaren Anschluss an den Ortsrand bzw. „Stadtrandlage“, südlicher Ortsausgang Zuchering, westlich der Karlskroner Straße (IN-15)
Umfeld	Nach Süden angrenzend Weicheringer Straße bzw. südl. davon die geplanten Wohnbauflächen des B.Planes Zuchering „Am Fort X“, nach Westen angrenzend landwirtschaftl. Flächen, im Norden Altarm/Lohe mit Anbindung zur nahen Sandrach, im Osten Gehölz-/Baumbestand und Fischweiher	Im Norden Ortsrand Zuchering mit Wohnbauflächen, im Osten Zucheringer Str. (IN-15) Richtung Karlskron und B 16, Im Süden und Westen landwirtschaftliche Flächen
Flächennutzung FNP	Im FNP als „landwirtschaftl. Fläche“ zusätzlich geeignet für Förd. von Maßn. der Landschaftspflege und Erhol.vorsorge“, im Bereich eines geplanten LSG, nach Norden angrenzend Biotopfläche (B389) Wall-Graben-System nordöstl. Fort X westl. Zuchering	Im FNP als „landwirtschaftl. Fläche“ im nördl. Randbereich unterird. Trasse Erdgasfern-leitung sowie oberird. 110-kV Hochspannleitung, im Bereich einer Richtfunktrasse (Höhenbeschränkung Gebäude)
Erschließung/ Verkehr	Erschließung über Weicheringer Str. von Süden, ÖPNV-Anbindung über Linie 44 möglich, nächste Haltestelle im Neubaubereich südl. der Weicheringer Str., fußläufig in Bezug auf den Ort Zuchering nicht integriert, bereits vorhandene separate Radwegführung/-erschließung	Erschließung von Osten über die Karlskroner-Str. im Böschungsbereich der Überführung der B 16, keine ÖPNV-Erschließung, Linie 44 mit Halt im Siedlungsbereich in einiger Entfernung, fußläufig in Bezug auf den Ort Zuchering nicht integriert
Sparten/ Leitungen	keine	Ergasfernleitung, 110-kV-Leitung
Umwelt/ Landschaft	Innerhalb geplant. LSG, Biotop und Feuchtsflächen im Umfeld	Ackerflächen, nicht natur-schutzfachl. hochwertig
Planungsrechtl. Situation	Nach §11 Abs. 3 BauNVO ab 1.200m ² GF Regelvermutung großflä. Einzelhandel, somit nach Bay. LplG Art. 24 i.V.m ROV §1 Nr.19 ist eine Prüfung der Raumbedeutsamkeit erforderlich (Offensichtlichkeitsprüfung, Raumordnungsverfahren oder Abstimmung auf andere Weise), kein bestehendes	Nach §11 Abs. 3 BauNVO ab 1.200m ² GF Regelvermutung großflä. Einzelhandel, somit nach Bay. LplG Art. 24 i.V.m ROV §1 Nr.19 ist eine Prüfung der Raumbedeutsamkeit erforderlich (Offensichtlichkeitsprüfung, Raumordnungsverfahren., Abstimmung auf andere Weise), kein bestehendes Baurecht, Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung + B.Plan)

	Baurecht, Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung + B.Plan) erforderlich, Außenbereich nach §35 BauGB	erforderlich Außenbereich nach §35 BauGB
--	--	--

Vergleichende Bewertung:

Beide Standorte befinden sich im Außenbereich nach §35 BauGB und schließen weitgehend an den bestehenden Siedlungszusammenhang an, wobei beim Standort 1 ein direkter Siedlungsanschluss mit der geplanten Wohnbebauung im südlichen Anschluss hergestellt wird. Damit kann auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich unterstellt werden und eine im Vergleich zum Standort 2 organische Entwicklung des Ortes nachvollzogen werden. Dies umso mehr, da am westlichen Ortsrand mittelfristig mit einer weiteren, abschließenden Wohnentwicklung – südlich des Bebauungsplanes „Am Fort X“ - auszugehen ist. Dies ist bereits über den Flächennutzungsplan abgesichert. Auch in Bezug zum westlich etwa 1,5 km entfernten Ortsteil Hagau, wo in der Vergangenheit neue Wohnbauung realisiert wurde und auch in naher Zukunft weitere Wohnbauflächen mit voraussichtlich 120 WE in der Planung sind, ist der Standort an der Weicheringer Straße für den „erweiterten“ Einzugsbereich als deutlich besser integriert zu bewerten. Dies gilt auch für den südwestlich von Zuchering gelegenen Ortsteil Winden sowie für den nördlich liegenden Ortsteil Oberbrunnenreuth, die beide keine eigene Nahversorgung besitzen. Zudem ist mit der Linie 44, die auch das südliche Baugebiet erschließt, eine notwendige ÖPNV-Anbindung relativ einfach umzusetzen.

Bei Standort 2 am südlichen Ortsrand ist mit den dort vorhandenen Leitungstrassen (Ferngas und Strom) zwangsläufig eine räumliche Trennung vom bestehenden Ortsrand gegeben und somit ein Siedlungsanschluss und eine organische Entwicklung deutlich schwerer ablesbar bzw. herzustellen. Mit der südlich vorhandenen Bundesstraße und der parallel verlaufenden Bahnstrecke nach Donauwörth/Augsburg, ist aufgrund zu erwartender Immissionskonflikte, für den südlichen Ortsrand auch keine weitere Siedlungs- zumindest Wohnbauentwicklung zu erwarten. Der Standort wäre somit auch für die weitere Zukunft losgelöst vom bestehenden Ort. Problematisch ist auch die Anbindung an die Karlsroner Straße zu sehen, da der Abzweig bereits im Böschungsbereich der Überführung der Karlsroner Straße über die B 16 liegt. Eine Anbindung an die ÖPNV-Linienführung 44 ist schwieriger zu realisieren als an Standort 1. Als Nachteil ist zudem die schlechtere Lage zum potentiellen Einzugsbereich, mit den Ortsteilen Hagau, Winden oder auch Oberbrunnenreuth, zu bewerten. Mit einer zu erwartenden Nutzung der geplanten Nahversorgung der Bewohner aus diesen Ortsteilen dürfte die Mehrbelastung des Straßennetzes im Ortszentrum von Zuchering, im Vergleich zum Standort 1 deutlich höher liegen.

Eine gewerbliche Bebauung (nichtstörend)- wie im Bebauungskonzept für den Standort 2 vorgesehenen- im Anschluss der südlichen Ortsrandbebauung, die als reines Wohngebiet zu bewerten ist, ist ebenfalls problematisch zu sehen, vor allem auch vor dem Hintergrund der damit verbundenen, zunehmenden räumlichen Distanz zwischen Nahversorgungsangebot und Einzugsbereich.

Für beide Standorte gilt ab 1.200 m² Geschossfläche nach § 11 Abs 3 BauNVO die Regelvermutung für großflächigen Einzelhandel. Dieser unterliegt nach Bayerischem Landesplanungsgesetz in Verbindung mit der Raumordnungsverordnung der

Überprüfung der Raumbedeutsamkeit. Diese Überprüfung erfolgt auf Antrag bei der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) und kann in Form einer Offensichtlichkeitsprüfung, eines Raumordnungsverfahrens oder durch Abstimmung auf andere Weise (z.B. im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens) erfolgen. Da das Planvorhaben einer Nahversorgungseinrichtung nach § 35 BauGB im Außenbereich nicht privilegiert ist, wäre zur Schaffung von Baurecht in jedem Fall ein verbindliches Bauleitplanverfahren erforderlich. Parallel dazu muss die Flächennutzung im Flächennutzungsplan zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ geändert und dargestellt werden