



Regierung von Oberbayern • 80534 München

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

per E-Mail: schindler@dragomir.de

Bearbeitet von Stefanie Brandtner	Telefon/Fax +49 89 2176-2758 / 402758	Zimmer 4415	E-Mail Stefanie.Brandtner@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 08.02.2018	Unser Geschäftszeichen 24.2-8291-EBE	München, 14.02.2018

Gemeinde Petershausen, Landkreis Dachau; Errichtung EDEKA-Markt und Backshop; Voranfrage

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Emailanfrage vom 08.02.2018, mit der Sie uns bitten zu prüfen, ob die Errichtung eines EDEKA-Marktes mit 1.600 m² Verkaufsfläche sowie ein eigenständiger Backshop mit ca. 150 m² Verkaufsfläche möglich ist.

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab zuletzt mit Schreiben vom 14.07.2016 eine Stellungnahme zur o.g. Planung ab.

Ergebnisse der letzten Stellungnahme

Darin kamen wir zu dem Schluss, dass das Vorhaben sowohl in Variante 1 (Vollsortimenter mit 1.200 m² VK, Getränkemarkt mit 400 m² VK und Tagescafé) als auch in Variante 2 (Zusammenfassung aller Betriebe zum einem Vollsortimenter mit 1.600 m² VK) den LEP-Zielen 5.3 nicht entgegensteht.

Neue Rechtsgrundlage

Aufgrund der jüngsten Rechtsprechung des BayVGH ist im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, Az: 15 N 15.2042). Daher ist zu prüfen, ob der geplante EDEKA-Markt zusammen mit dem geplanten Backshop gemäß der Begründung zum LEP 5.3 als *Agglomeration in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam ist*, zu bewerten ist.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.de



Landesplanerische Bewertung

Da der geplante Backshop im gleichen Gebäude des EDEKA-Marktes errichtet werden soll, ist ein räumlich-funktionaler Zusammenhang allein dadurch gegeben.

Der Standort befindet sich im südlichen Siedlungsbereich von Petershausen und wird aus unserer Sicht voraussichtlich hauptsächlich die umliegenden Wohnanteile versorgen. Allerdings verläuft direkt nördlich an das Planungsgebiet angrenzend die Kreisstraße DAH 1, so dass eine gute Erreichbarkeit auch von außerhalb der Standortgemeinde gegeben ist. Eine überörtliche Raumbedeutsamkeit ist somit gegeben.

Aus landesplanerischer Sicht handelt es sich um eine Agglomeration im Sinne der Begründung zu LEP 5.3.

Bei gleichen Sortimentsbereichen wird die gemäß LEP 5.3.3 (Z) maximal zulässige Verkaufsfläche daher insgesamt berechnet. Für den Sortimentsbereich „Lebensmittel“ stellt die gemeinsame Abschöpfungsquote von maximal 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich die Obergrenze dar. Im Fall der Gemeinde Petershausen umfasst der Nahbereich 11.005 Einwohner (Stand 2016).

Die geplanten Märkte EDEKA und Backshop mit insgesamt 1.750 m² schöpfen zusammen insgesamt rund 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich ab. Die maximal zulässige Abschöpfungsquote von 25 % wird somit noch eingehalten.

Ergebnis

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich dem LEP-Ziel 5.3.3.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO auszuweisen ist.

Die weiteren besitzen die Ergebnisse aus unserer Stellungnahme vom 14.07.2018 nach wie vor Gültigkeit.

Die Gemeinde Petershausen erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.
Stefanie Brandtner

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
in den Regionen München (14) und Ingolstadt (10)