

**REGIERUNG VON UNTERFRANKEN**



– höhere Landesplanungsbehörde –

**LANDESPLANERISCHE  
BEURTEILUNG**

für die geplante

**Errichtung des Gartencenters Löwer  
in Goldbach, Lkr. Aschaffenburg**

**03.12.2014**

**Bauherr:**

Gustav Löwer  
Rosenbach 5  
64747 Breuberg

**Planung:**

Buatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

24-8292.01-2/14

## Inhaltsverzeichnis

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung .....	3
1 Maßgaben zum Einzelhandel .....	3
2. Weitere Maßgaben .....	3
B. Gegenstand und Verlauf des Raumordnungsverfahrens .....	5
1. Das Vorhaben, sein Standort und die Vorgeschichte .....	5
2. Das angewandte Verfahren .....	6
3. Beteiligte Stellen .....	6
C. Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung .....	9
1. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung .....	9
2. Auswirkungen des Vorhabens und raumordnerische Bewertung .....	9
2.1. Einzelhandel .....	9
2.1.1 Das Projekt im Hinblick auf den Einzelhandel .....	9
2.1.2 Beurteilung nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern: .....	10
2.1.2.1. Lage im Raum .....	10
2.1.2.2. Lage in der Gemeinde .....	10
2.1.2.3 Zulässige Verkaufsflächen .....	11
2.1.3 Einzelhandelsregelungen im Regionalplan Bayerischer Untermain (RP1) .....	14
2.1.4 Städtebau .....	15
2.1.5 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg ...	16
2.1.6 Nachnutzung am Altstandort .....	18
2.1.7 Fazit .....	18
2.2. Verkehr .....	18
2.2.1 Das Vorhaben im Hinblick auf den Verkehr .....	18
2.2.2 Vorgaben der Raumordnung zum Verkehr .....	19
2.2.3 Zusätzliche Verkehrsbelastung und Leistungsfähigkeit der Anbindungen .....	19
2.2.4 Auswirkungen auf die Autobahn .....	21
2.2.5 Auswirkungen auf den Bahnverkehr .....	21
2.2.6 Fazit .....	21
2.3 Denkmalschutz .....	22
2.4 Umwelt .....	22
2.4.1 Immissionsschutz .....	22
2.4.2 Wasser .....	23
2.4.2.1 Schutz des Wassers .....	23
2.4.2.2 Hochwasserschutz .....	24
2.4.2.3 Fazit .....	24
2.4.3 Natur und Landschaft/Ökologie .....	25
2.4.3.1 Artenschutzrechtliches Fachgutachten .....	25
2.4.3.2 Landschaftsverbrauch .....	25
2.4.3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht .....	26
2.4.3.4 Ausgleichsmaßnahmen .....	26
2.4.3.5 Eingriff in Natur und Landschaft .....	26
2.4.3.6 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände .....	27
2.4.3.7 Artenschutzrechtliche Ausnahmen .....	27
2.4.3.8 Maßnahmen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung .....	27
2.4.4 Umweltbelange insgesamt .....	28
2.5 Sonstige Belange .....	28
2.5.1 Strom und Gas .....	28
2.5.2 Brandschutz .....	28
2.5.3 Baufenster .....	29
3. Raumordnerische Gesamtabwägung .....	29
D. Hinweise .....	30
1. Zur Verkaufsfläche .....	30
2. Verkaufsflächenreduzierungen durch den Markt Goldbach .....	30
3. Abschließende Hinweise .....	30

## **Errichtung des Gartencenters Löwer in Goldbach; Landesplanerische Beurteilung**

Die Regierung von Unterfranken - höhere Landesplanungsbehörde - schließt das vereinfachte Raumordnungsverfahren für das o.a. Vorhaben mit der nachfolgenden landesplanerischen Beurteilung ab.

### A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Das unter B.1. beschriebene Vorhaben „Errichtung des Gartencenters Löwer in Goldbach“ entspricht den Erfordernissen der Raumordnung, wenn nachfolgende Maßgaben erfüllt werden:

#### 1 Maßgaben zum Einzelhandel

- 1.1 Die für das Gesamtvorhaben beantragte gewichtete Verkaufsfläche von insgesamt 6.280 m<sup>2</sup> stellt die maximal zulässige Verkaufsflächengröße dar.
- 1.2 Für das innenstadtrelevante Randsortiment wird als Obergrenze eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> festgelegt. Es sind nur die im Antrag des vereinfachten Raumordnungsverfahrens genannten garten- und pflanzenspezifischen innenstadtrelevanten Sortimente zulässig. Dies sind im Einzelnen folgende Sortimente: Schnittblumen, Garten-Fachbücher, Schnittgrün nach Saison, Geschenkartikel, Seidenblumen, Floristikbedarf, Zimmerkeramik, Glasvasen, ökologisch angebautes Obst, ökologisch angebaute Wein, Einzelhandel mit Obst, Gemüse, Kartoffeln, Gartenschutzbekleidung, Wohneinrichtungsbedarf, Haushaltstextilien, Floristisches Bastelmaterial, Dekomaterial aus Glas, Porzellan, Keramik und Korbflecht, Gartenbeleuchtung, Aktionsfläche jahreszeitlicher Wandel.
- 1.3 Die Nutzflächen für Gastronomie / Konditorei / Café incl. dem ergänzenden Verkauf von Lebensmitteln und Gewürzen sind auf max. 400 m<sup>2</sup> zu begrenzen.
- 1.4 Die Eventfläche, die nicht dem täglichen Verkauf von Waren dient sondern nur an Aktionstagen für die Allgemeinheit geöffnet wird, ist max. 700 m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.5 Die in den Maßgaben 1.1 bis 1.4 vorgegebenen jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen und Sortimentsbeschränkungen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan in geeigneter Weise umzusetzen.

#### 2. Weitere Maßgaben

- 2.1. Die verkehrstechnischen Fragen sind in den nachfolgenden Rechtsverfahren in enger Abstimmung mit den Straßenbaubehörden zu klären. Insbesondere die Verträglichkeit der Anbindung des Gartencenters an den Verkehrsknotenpunkten Schönbornstraße sowie Aschaffenburg Ost ist sicherzustellen.
- 2.2. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind den zuständigen Behörden zu melden.
- 2.3. Ausreichender Schutz vor Lärm und Luftverunreinigungen ist in den nachfolgenden Rechtsverfahren nachzuweisen.

- 2.4. Die wasserwirtschaftlichen Fragen sind in den nachfolgenden Rechtsverfahren in enger Abstimmung mit den Wasserwirtschaftsbehörden zu klären. Eine verträgliche Abwasserbeseitigung, Mischwasserbehandlung sowie Niederschlagswasserbeseitigung ist sicher zu stellen.
- 2.5. Die naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Fragen sind in den nachfolgenden Rechtsverfahren in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden zu klären. Dies betrifft insbesondere folgende Einzelaspekte: Im Bebauungsplan sind im Zusammenhang mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) Maßnahmen zur Vermeidung sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität zu übernehmen bzw. festzusetzen. Hinweise, die im Zusammenhang zur SaP im vereinfachten Raumordnungsverfahren vom Sachgebiet Naturschutz abgegeben wurden, sind in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

## B. Gegenstand und Verlauf des Raumordnungsverfahrens

### 1. Das Vorhaben, sein Standort und die Vorgeschichte

Die Fa. Löwer beabsichtigt die Verlagerung ihres Gartencenters von der Schillerstraße 109, Aschaffenburg zu dem Standort „An der Lache“ des Marktes Goldbach. Der Vorhabenstandort befindet sich direkt an der Gemarkungsgrenze vom Markt Goldbach und der Stadt Aschaffenburg. Der Standort des Bestandsbetriebs in Aschaffenburg liegt rd. 3 km vom Vorhabenstandort in Markt Goldbach entfernt.

Durch die Verlegung und den Neubau strebt die Inhaberfamilie eine Modernisierung und Anpassung des Betriebes an bestehende Wettbewerbsstrukturen an. Im Rahmen der Betriebsverlagerung ist auch eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit 5.603 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ungewichtet) auf 8.169 m<sup>2</sup> geplant. Der Schwerpunkt wird auf die Hauptgruppe „Pflanzen“ gelegt in Verbindung mit einer umfangreicheren Präsentationsfläche, auch zur Optimierung der Standortbedingungen für die Pflanzen. Ziel der Planung ist eine gesteigerte Gesamtattraktivität. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 24.500 m<sup>2</sup>. Der Projektträger geht von einem Einzugsgebiet für das Vorhaben mit 277.017 Einwohnern aus.

Das Vorhaben erfordert die Änderung des Bebauungsplanes. Die Regelung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des baulichen Vorhabens erfolgt durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Gartencenter“ nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Aufgrund der objektbezogenen Planung wurde ein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als Instrumentarium der verbindlichen Bauleitpläne gewählt.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Die Aufstellungsbeschlüsse für beide Bauleitpläne wurden am 14.06.2013 gefasst.

Das Vorhaben wird von der höheren Landesplanungsbehörde aufgrund der Größe und der möglichen Auswirkungen auf die nachhaltige Raumentwicklung, die Siedlungsstruktur, die Verkehrsinfrastruktur, auf Wirtschaftsstrukturen, auf Naturschutz sowie Wasserwirtschaft als erheblich überörtlich raumbedeutsam im Sinne von Art. 24 Abs. 1 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) bewertet. Daher ist das Vorhaben nach Art. 24 Abs. 2 BayLplG vor der Entscheidung über die Zulässigkeit in einem Raumordnungsverfahren auf ihre Raumverträglichkeit zu überprüfen.

Gem. Art. 26 BayLplG können Vorhaben nach Art. 24 Abs. 1 BayLplG in einem vereinfachten Raumordnungsverfahren auf ihre Raumverträglichkeit überprüft werden, wenn bereits ein Bauleitplan- oder Zulassungsverfahren für das Vorhaben eingeleitet ist. Die Beteiligung nach Art. 25 Abs. 4 BayLplG und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach Art. 25 Abs. 5 BayLplG erfolgen, indem die für das Raumordnungsverfahren erheblichen Stellungnahmen sowie Äußerungen der Öffentlichkeit, die in dem Bauleitplan- oder Zulassungsverfahren abgegeben werden, herangezogen werden.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.10.2013 bis zum 25.11.2013. Die eingegangenen Stellungnahmen dieser Beteiligung liegen der höheren Landesplanungsbehörde vor. Im Bauleitplanverfahren wurden jedoch nicht alle öffentlichen Stellen, Verbände und sonstigen Planungsträger beteiligt, die für eine landesplanerischen Überprüfung des Vorhabens seitens der höheren Landesplanungsbehörde für notwendig gehalten wurden, so dass dies im Rahmen dieses vereinfachten Raumordnungsverfahrens nachgeholt wurde. Da auch zahlreiche Gemeinden im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beteiligt wurden, erschien es der höheren Landesplanungsbehörde sinnvoll, nochmals der Öffentlichkeit Gelegenheit zu geben, sich zu dem Vorhaben zu äußern. Weitere Einzelheiten zum Vorhaben konnten den Verfahrensunterlagen entnommen werden.

## 2. Das angewandte Verfahren

Auf der Grundlage mehrerer Vorgespräche und von der Regierung übergebener Unterlagen über Umfang und Tiefe der für das Raumordnungsverfahren notwendigen Projektmappe erstellte der Projektträger die erforderlichen Unterlagen und legte sie am 22.07.2014 der Regierung von Unterfranken - höhere Landesplanungsbehörde - vor, die daraufhin mit Schreiben vom 25.07.2014 Nr. 24-8292.01-2/14 das vereinfachte Raumordnungsverfahren einleitete. Die Beteiligten wurden gebeten, bis zum 15. September 2014 schriftlich Stellung zu nehmen und darauf hingewiesen, dass Einverständnis mit dem Vorhaben angenommen werde, wenn bis zu diesem Termin keine Stellungnahme bei der höheren Landesplanungsbehörde vorliege. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass das vereinfachte Raumordnungsverfahren die raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung einschließt.

Am 27.08.2014 teilte die Gemeindeverwaltung von Goldbach mit, dass die im Rahmen des oben genannten Verfahrens gesondert durchzuführende öffentliche Auslegung durch den Markt Goldbach in der Zeit vom 12.09.2014 bis 13.10.2014 stattfinden werde.

Im Zuge dessen wurde in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen im Rahmen des vereinfachten Raumordnungsverfahrens bis zum 13.10.2014 verlängert. Dies wurde allen Beteiligten mit Schreiben vom 01.09.2014 mitgeteilt. Die amtliche Bekanntmachung erschien im Mitteilungsblatt des Marktes Goldbach Nummer 36/2014 am 04.09.2014.

## 3. Beteiligte Stellen

Folgende Gebietskörperschaften, Behörden und Fachstellen wurden im Bauleitplanverfahren beteiligt bzw. haben in diesem Zusammenhang eine Stellungnahme abgegeben:

- Stadt Aschaffenburg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Aschaffenburg -Denkmalschutz
- Landratsamt Aschaffenburg - Gesundheitsamt
- Landratsamt Aschaffenburg - Immissionsschutz
- Landratsamt Aschaffenburg - Kreisbrandinspektion
- Landratsamt Aschaffenburg - Städtebau
- Landratsamt Aschaffenburg - Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Aschaffenburg - Wasser- und Bodenschutz
- WWA AB
- Regierung v Unterfranken
- Elektrizitätswerk Goldbach-Hösbach GmbH & Co.KG
- DB Immobilien
- ZV zur Wasserversorgung der Aschafftalgemeinden
- Walter Zang Ingenieur- und Planungsbüro für Hochbau
- Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain
- Industrie und Handelskammer Aschaffenburg
- Autobahndirektion Nordbayern
- Fa. Löwer GmbH

Im Rahmen des vereinfachten Raumordnungsverfahrens wurden zusätzlich folgende Gebietskörperschaften, Behörden und Fachstellen seitens der Regierung von Unterfranken beteiligt:

*Zentrale Orte im Einzugsbereich:*

Aschaffenburg  
 Bessenbach  
 Eisenfeld  
 Erlenbach  
 Glattbach  
 Goldbach  
 Großostheim  
 Großwallstadt  
 Haibach  
 Heigenbrücken  
 Heimbuchenthal  
 Hösbach  
 Johannesberg  
 Kahl am Main  
 Karlstein am Main  
 Kleinostheim  
 Kleinwallstadt  
 Laufach  
 Leidersbach  
 Mainaschaff  
 Mespelbrunn  
 Mömbris  
 Niedernberg  
 Obernburg  
 Schöllkrippen  
 Stockstadt am Main  
 Sulzbach am Main  
 Waldaschaff

*Verbände, sonstige Planungsträger:*

Landratsamt Miltenberg  
 Handwerkskammer für Ufr  
 Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e.V.(HBE) - Bezirk Unterfranken  
 Bund der Selbständigen (BDS) - Gewerbeverband Bayern e.V.  
 BUND Naturschutz in Bayern  
 Initiative Bayerischer Untermain

*Sachgebiete Regierung von Unterfranken:*

Sachgebiet 20 - Wirtschaftsförderung und Beschäftigung  
 Sachgebiet 21 - Handel und Gewerbe, Straßen- und Schienenverkehr  
 Sachgebiet 31 – Straßenbau (mit Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg)  
 Sachgebiet 34 - Städtebau  
 Sachgebiet 50 - Technischer Umweltschutz  
 Sachgebiet 51 - Naturschutz  
 Sachgebiet 52 - Wasserwirtschaft

Die Öffentlichkeit wurde in das Verfahren über eine öffentliche Auslegung der Projektunterlagen während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus des Marktes Goldbach vom 12. September

bis einschließlich 13. Oktober einbezogen. Die Verfahrensunterlagen konnten außerdem während der gesamten Dauer des vereinfachten Raumordnungsverfahrens auf den Internetseiten der Regierung von Unterfranken auf der Seite „Laufende Raumordnungsverfahren“ öffentlich eingesehen werden.

(Direktlink: <http://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/3/6/00715/index.html> )

Während der Auslegung beim Markt Goldbach ging seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein, zwei Beteiligte gaben jedoch ihre Stellungnahme direkt bei der Marktgemeinde Goldbach ab (Bund Naturschutz, Markt Hösbach). Bei der Regierung von Unterfranken gingen aus der Öffentlichkeit zwei Schreiben einer benachbarten Anwohnerin ein.

Der Markt Eisenfeld, die Stadt Erlenbach, die Gemeinde Glattbach, die Gemeinde Haibach, die Gemeinde Laufach, die Stadt Obernburg, der Markt Sulzbach, die Handwerkskammer für Unterfranken, das Gesundheitsamt des Landratsamt Aschaffenburg sowie das Landratsamt Miltenberg haben gegen das Vorhaben keine Bedenken erhoben.

Die Kommunen Bessenbach, Großostheim, Heigenbrücken, Heimbuchenthal, Johannesberg, Karlstein a.Main, Kleinostheim, Kleinwallstadt, Leidersbach, Mainaschaff, Mespelbrunn, Niedernberg, Schöllkrippen, Stockstadt a.Main und Waldaschaff sowie die Sachgebiete Wirtschaftsförderung (20) und Handel und Gewerbe, Straßen und Schienenverkehr (21) der Regierung von Unterfranken haben keine Stellungnahme abgegeben. Entsprechend dem Hinweis im Einleitungsschreiben wird bei diesen Beteiligten Einverständnis mit dem Vorhaben unterstellt.

## C. Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung

### 1. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sind neben den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Art. 2 BayLplG die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und im Regionalplan Bayerischer Untermain (RP1) enthaltenen Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Letztere können z.B. in noch nicht verbindlichen Zielvorstellungen der Träger der Landes- und Regionalplanung enthalten sein.

Während die Grundsätze der Raumordnung gegeneinander und untereinander abzuwägen sind, begründen die Ziele der Raumordnung für öffentliche Stellen und für Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben die Pflicht zur Beachtung (Art. 3 BayLplG), für die Träger der Bauleitplanung darüber hinaus die Pflicht zur Anpassung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung vorzunehmenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Der in den folgenden Abschnitten unter Einbeziehung der eingegangenen landesplanerisch relevanten Äußerungen vorgenommenen raumordnerischen Bewertung des Vorhabens liegen neben den o.a. Vorgaben außerdem die Einzelhandelsdaten (z. B. Pro-Kopf-Ausgaben, Raumleistungen) aus den aktuell verfügbaren Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013 der BBE-Handelsberatung sowie die Einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiche der Zentralen Orte in Bayern (Stand: 01.11.2014) zugrunde.

### 2. Auswirkungen des Vorhabens und raumordnerische Bewertung

#### 2.1. Einzelhandel

##### 2.1.1 Das Projekt im Hinblick auf den Einzelhandel

Das Gartencenter Löwer beabsichtigt eine Verlagerung von Aschaffenburg nach Goldbach sowie eine Vergrößerung des Betriebes. Folgende Verkaufsflächen sind am Neustandort in Goldbach im Vergleich zum Bestand in Aschaffenburg vorgesehen:

	Neustandort		Bestand
	Verkaufsfl. gewichtet	Verkaufsfl. ungewichtet	Verkaufsfl. ungewichtet
<b>Nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment</b>	4.920	6.809	4.584
<b>Innenstadtrelevantes Randsortiment</b>	710	710	629
<b>Kassenbereich</b>	250	250	80
<b>Gastronomie</b>	400	400	310
<b>Gesamt</b>	<b>6.280</b>	<b>8.169</b>	<b>5.603</b>

Anmerkung: Die einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächen sind für die Bewertung gem. LEP gewichtet anzusetzen mit folgender Gewichtung: Innenverkaufsflächen 100 %, überdachte Freiflächen 50 %, Freiflächen 25 %

Aufgrund der engen Distanz zwischen den beiden Standorten handelt es sich nach Auffassung des HBE um eine Verlagerung und Erweiterung, die einen sich nahezu deckenden Einzugsbereich bedienen soll. Die höhere Landesplanungsbehörde teilt diese Ansicht.

Die Gärtnerei Löwer ist ein Familienbetrieb in der 6. Generation seit 1877. Neben dem Sitz in Aschaffenburg existieren 4 weitere Betriebe mit Standorten in Roßdorf, Hanau, Mömlingen und Seligenstadt. Aufgrund der speziellen Ausprägung als Gartencenter hat das Vorhaben auch eine regionale Bedeutung.

Auch im neuen Gartencenter liegt der Schwerpunkt primär auf einem breiten Pflanzenangebot und einem darauf abgestimmten, engen Randsortiment. Im Gegensatz zu herkömmlichen Gartencentern benötigt die Familie Löwer für ihre Betriebe relativ große Flächen und erwirtschaftet einen, im Vergleich mit herkömmlichen Gartencentern, sehr geringen Umsatz je m<sup>2</sup>. Begründet wird das in der „pflanzenfreundlichen“ Arbeitsweise der Löwer-Betriebe. Pflanzen werden nicht, wie in gewöhnlichen Gartencentern vielfach üblich, vom Transport-Container verkauft, sondern großflächig auf Tischen und Beeten ausgestellt. Das sichert eine stabile Pflanzenqualität, geht aber zu Lasten der Flächenproduktivität. Auch die eigene Aufzucht der Pflanzen ist ein wichtiger Bestandteil in der Gesamtkonzeption des Gärtnereibetriebes. Löwer sieht sich selbst weniger als normales Gartencenter sondern eher als „gärtnerische Verkaufsstelle“.

Im Gesamtkonzept integriert ist eine Konditorei mit Café. Neben den Konditoreispezialitäten, in denen spezielle, eigens hergestellte Kräuter verarbeitet werden, sind auch Eis, Gewürze und Kräuter im Angebot. Alle Bäckereiprodukte haben einen direkten Bezug zur Gärtnerei.

Eine Besonderheit des Löwer-Konzeptes sind Aktionstage mit speziellen Ausstellungsthemen. Für diese Aktionstage ist eine Eventfläche (Nutzfläche incl. Treppen, Küche, Theke, Kinderbetreuung rd. 625 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss des Warmhauses vorgesehen, die nur an diesen Tagen der Öffentlichkeit zugänglich ist. Die Konditorei präsentiert an diesen Aktionstagen in Verbindung mit dem Thema der gärtnerischen Ausstellungen spezielle Feinkostkreationen wie z.B. Roseneis, Törtchen mit Kräutern etc.. Die Besucher dieser Aktionstage kommen über den eigentlichen Einzugsbereich hinaus aus größeren Entfernungen.

#### 2.1.2 Beurteilung nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern:

Einzelhandelsgroßprojekte haben auf Grund ihrer Größe und ihres umfassenden Warenangebotes regelmäßig erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Standortgemeinde und in benachbarten Zentralen Orten. Außerdem bilden Einzelhandelsgroßprojekte Anknüpfungspunkte für weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben und ergänzende Nutzungen und können somit zur Bildung neuer Versorgungsstandorte führen, die bestehende Versorgungsstrukturen beeinträchtigen können. Hieraus ergibt sich ein Steuerungsbedarf durch die Raumordnung, um die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten.

Mit der gewünschten Verkaufsfläche handelt es sich um ein von § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfasstes Vorhaben und damit um ein Einzelhandelsgroßprojekt i.S.v. 5.3 LEP. Daher sind die Einzelhandelsziele unter 5.3 LEP zu beachten. Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten im LEP umfasst die Regelungsbereiche „Lage im Raum“ (Lenkung in Zentrale Orte), „Lage in der Gemeinde“ (städtebaulich integrierte Lage) und „Zulässige Verkaufsflächen“.

##### 2.1.2.1. Lage im Raum

Gem. Ziel 5.3.1 LEP dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Goldbach ist mit Hösbach zusammen als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen und erfüllt diese Standortvoraussetzung. Diese prinzipielle Eignung des Standortes Goldbach wurde in der Anhörung nicht in Frage gestellt.

##### 2.1.2.2. Lage in der Gemeinde

Gem. Ziel 5.3.2 LEP hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randla-

gen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient.

Das Betriebsgrundstück des neuen Gartencenters befindet sich im westlichen Bereich des Gewerbegebietes „An der Lache“ und grenzt unmittelbar an die Gemarkung Aschaffenburg an. Die nächste Bushaltestelle (Versorgungsamt) ist nur unweit vom Planstandort entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinien 20 und 23 der Kahlgrund-Verkehrs-Gesellschaft mbH (KVG) und durch die Linien 44 und 45 der Verkehrsgesellschaft mbH Untermain (VU) gewährleistet. Wesentliche Wohnanteile sind in unmittelbarer Nähe nicht zu finden. Der Standort ist nach übereinstimmender Einschätzung der höheren Landesplanungsbehörde, des Sachgebiets Städtebau der Regierung von Unterfranken sowie des Bundes der Selbständigen als städtebauliche Randlage einzustufen. Gem. der Anlage 2 zur Begründung des LEP „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ werden Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen den Sortimenten des sonstigen Bedarfs zugeordnet. Nach der Sortimentsliste in den Projektunterlagen ist der weit überwiegende Teil des Vorhabens diesen Sortimenten zuzuordnen. Das Vorhaben entspricht daher den Standortanforderungen von Ziel 5.3.2 LEP.

### 2.1.2.3 Zulässige Verkaufsflächen

Der HBE hält eine weitergehende Betrachtung der Umsatzumverteilungen und der Wirkungsschätzungen anhand der Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel für wünschenswert. Wie schon unter C.1 beschrieben, fließen in die folgenden Berechnungen zu den zulässigen Verkaufsflächen u.a. die Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013 der BBE-Handelsberatung mit ein.

Der Markt Mömbris weist darauf hin, dass im Marktgebiet Betriebe angesiedelt sind, die das gleiche Sortiment anbieten. Es wird damit gerechnet, dass die ortsansässigen Betriebe in Mömbris mit Einnahmeeinbußen zu rechnen haben.

Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen. Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen.

Gem. Ziel 5.3.3 LEP (Zulässige Verkaufsflächen) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte 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 sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

#### 2.1.2.3.1 Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

Gem. der Begründung zu Ziel 5.3.3 LEP ist der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung von Nahversorgungsbedarf durch ein Einzelhandelsgroßprojekt unabhängig von der Betriebsform einheitlich der landesplanerische Nahbereich. Dieser liegt in Goldbach bei 26.534 Einwohnern. In diesem Sortimentsbereich findet lediglich ein untergeordneter Verkauf von Le-

bensmitteln im Gastronomiebereich statt. Dieser ist gem. der o.g. Abschöpfungsquoten landesplanerisch nicht zu beanstanden.

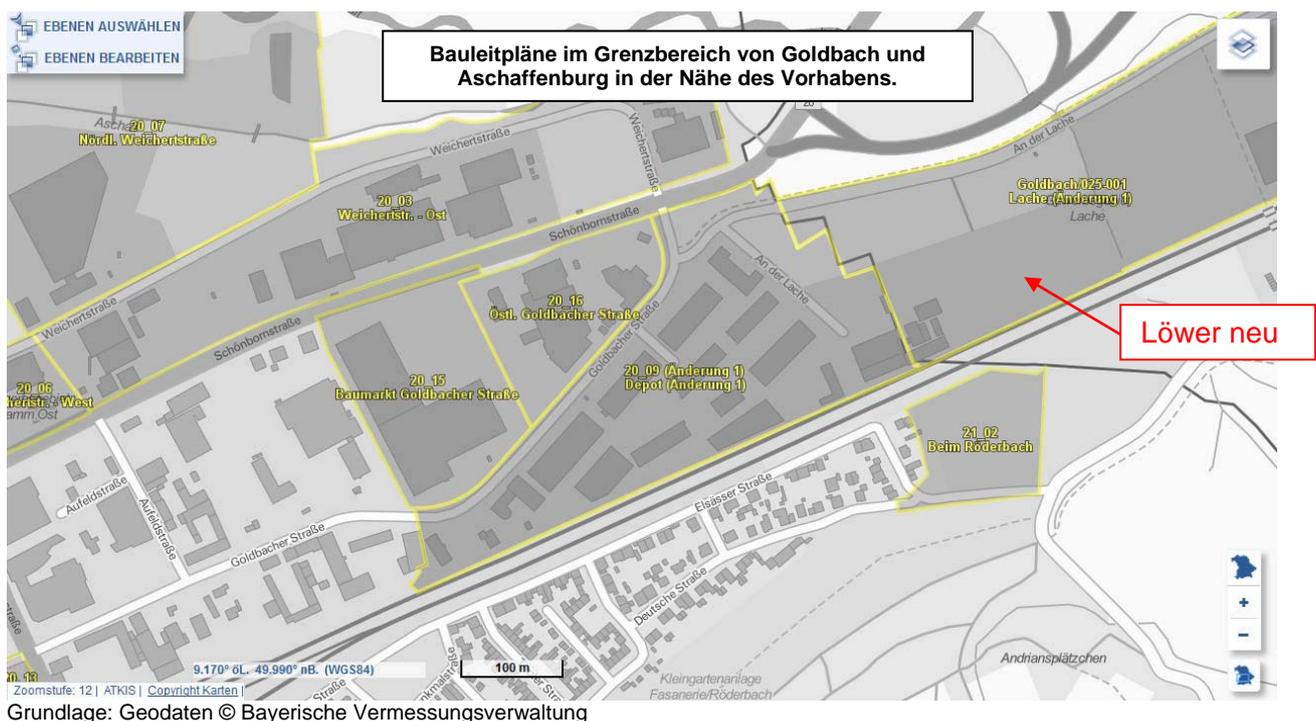
### 2.1.3.2 Sortimente des Innenstadtbedarfs

Der Bund der Selbständigen befürchtet, dass von den innenstadtrelevanten Sortimenten auch negative Effekte ausgehen könnten auf die Ortsmitte von Goldbach und die Innenstadt von Aschaffenburg (= aus städtebaulicher Sicht besonders zu schützende, zentrale Versorgungsbe-  
reiche) sowie ggf. auch auf die Innenstädte/Ortsmitten benachbarter Städte und Gemeinden und bestehende Nahversorgungsstandorte in den betroffenen Gemeinden. Es ist daher nach Erachten des Bundes der Selbständigen erforderlich die zulässigen, städtebaulich verträglichen Verkaufsflächen der Einzelsortimente zu klären, sortimentspezifisch genauer zu definieren und entsprechend planerisch festzuschreiben.

Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten geht der LBE aufgrund ihrer Begrenzungen davon aus, dass die rechnerischen Umverteilungen nicht überdimensioniert ausfallen dürften.

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei Innenstadtbedarf ist gem. der Begründung zu Ziel 5.3.3 LEP der für jeden Zentralen Ort bestimmte einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich (eV) der Standortgemeinde, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine überörtliche Erreichbarkeit widerspiegelt. Für Goldbach beträgt der eV 68.829 Einwohner. Die Sortimente des Innenstadtbedarfs umfassen in den Planunterlagen rd. 700 m<sup>2</sup>, in der Bauleitplanung sind hierfür 800 m<sup>2</sup> vorgesehen. Beide Flächengrößen bleiben hinsichtlich der Abschöpfungsquote deutlich im zulässigen Bereich. Die Sortimente des Innenstadtbedarfs sind damit auch in ihrer geplanten Größe landesplanerisch als zulässig zu bewerten.

Eine Eigentümerin eines nahe gelegenen Wohnhaus gibt im Zusammenhang mit innenstadtrelevanten Sortimenten, die auch Sortimente des Nahversorgungsbedarfs umfassen, zu bedenken, dass in der nächsten Umgebung des Vorhabensstandortes auf Aschaffener Gemarkung im Bebauungsplan „Östliche Goldbacher Straße“ Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Waren „zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des innerstädtischen Gewerbes“ nicht zulässig seien. Nach ihrer Ansicht „würde diese Situation konterkarieren, wenn nur wenige Meter weiter den planungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Aschaffenburg zuwider gehandelt werden würde“.



Hierzu ist anzumerken, dass auf Aschaffener Gemarkung in dem zum Planstandort noch näher gelegenen Bebauungsplan „Depot“ 450 m<sup>2</sup> gewichteter Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Baumarktsortimente verwendet werden dürfen. In dem Bebauungsplan „Baumarkt Goldbacher Straße“, der unmittelbar an den Bebauungsplan „Östliche Goldbacher Straße“ angrenzt, beträgt die maximale gewichtete Verkaufsfläche 10.190 m<sup>2</sup>. Insgesamt darf der Anteil des innenstadtrelevanten Sortiments 10 % dieser Verkaufsfläche nicht überschreiten. Es ist demnach auch bei den benachbarten Einzelhandelsbetrieben auf Aschaffener Gemarkung üblich, bei Einzelhandelsgroßprojekten, die weit überwiegend nicht innenstadtrelevante Waren führen, eine auch betriebswirtschaftlich notwendige Fläche für innenstadtrelevante Sortimente in begrenztem Rahmen zuzulassen. Die Stadt Aschaffenburg äußert in ihrer Stellungnahme zudem, dass der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen mit zehn Prozent im üblichen Rahmen liege. Da es sich faktisch um eine kleinräumige Betriebsverlagerung handelt, werden nachteilige Auswirkungen auf den Aschaffener Einzelhandel von der Stadt Aschaffenburg nicht befürchtet.

Durch die Maßgabe 1.2 werden die Sortimente des Innenstadtbedarfs zwar zugelassen, jedoch auch auf das notwendige Maß beschränkt. Damit wird h.E. wirkungsvoll sichergestellt, dass weder die Versorgungsstruktur noch die Attraktivität der im Einzugsbereich liegenden Zentralen Orte durch das vorgesehene Sortiment des Innenstadtbedarfs wesentlich geschädigt wird.

### 2.1.3.3 Sortimente des sonstigen Bedarfs

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei sonstigem Bedarf ist der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich, der in den Projektunterlagen mit rd. 277.000 Einwohnern angegeben wird.

Das in den Planunterlagen ausgewiesene Einzugsgebiet erscheint dem Bund der Selbständigen unter Berücksichtigung der Art und Größe des Marktes, seiner verkehrlichen Anbindung, der langjährigen Präsenz des Betreibers Löwer in der Region, der landesplanerischen Einstufung Goldbachs als Mittelzentrum und der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Aschaffenburg sowie v.a. auch unter Berücksichtigung der in den Planunterlagen dargestellten Wettbewerber als weitestgehend plausibel.

Bezüglich der Handels- und Konsumentenströme sei nach Ansicht einer benachbarten Privatperson nicht zu erwarten, dass ein großes Kundenaufkommen aus dem Landkreis Miltenberg, beispielsweise aus den Gemeinden Niedernberg, Obernburg kommen werde. Dieser Bedarf würde über den Löwer Markt in Mömlingen gedeckt werden. Genauso wenig sei zu erwarten, dass aus dem Bereich Rothenbuch, Sailauf, Schöllkrippen, und Sommerkahl, Kunden bis in den Grenzbereich Aschaffenburg/Goldbach fahren, wenn schon entsprechende Märkte vorhanden seien, zumal schon in Steinwurf-Nähe in diesem Bereich in gleicher Art und Güte ein BayWa-Markt angesiedelt sei. Genauso wenig dürfte ein großes Kundenaufkommen aus dem Bereich der Gemeinden Kahl, Kahlstein und Kleinkahl kommen. Diese Gemeinden würden durch die Bau- und Gartenmärkte im Bereich Mainaschaff (insbesondere im Gebiet der nach Aschaffenburg führenden, 4-spurig ausgebauten, Mainaschaffer Straße) versorgt werden.

Nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde erscheint die grundsätzliche Größenordnung des Einzugsbereichs des verlagerten Löwer-Marktes auch im Vergleich zu den Einzugsbereichen der benachbarten Bau- und Gartenmärkte, die einst bei deren landesplanerischen Überprüfungsverfahren angesetzt wurden, im realistischen Bereich zu liegen. Mit seinem Spezialsortiment in Tiefe und Qualität grenzt sich der Löwer-Markt h.E. von normalen Gartenmärkten durchaus ab, weshalb bei Löwer auch Kunden einkaufen, die ggf. auch normale Gartenmärkte in ihrer Nähe haben, die nach dem Kundenempfinden diese Qualitätsanforderungen möglicherweise nicht erfüllen. Dem Argument, dass die Kunden aus Niedernberg und Obernburg eher im näher gelegenen Löwer-Standort Mömlingen einkaufen würden, kann sich die höhere Landesplanungsbehörde jedoch nicht ganz verschließen. Es erscheint der höheren Landesplanungsbehörde daher

angemessen, ein Einzugsgebiet ohne diese Gemeinden von mit einer gerundeten Größe von 263.000 Einwohnern anzusetzen.

Aufgrund der vom Projektträger vorgelegten Sortimentszuordnungen ergibt sich für die Sortimente des sonstigen Bedarfs nach Berechnungen der Regierung von Unterfranken und entsprechender Gewichtung (Innenverkaufsflächen 100 %, überdachte Freiflächen 50 %, Freiflächen 25 %) eine gewichtete Gesamtverkaufsfläche für das nicht zentrenrelevante Kernsortiment des Gartencenters von rd. 4.920 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt die Kassenzone mit 250 m<sup>2</sup>, die weitgehend dem Hauptsortiment zuzurechnen ist.

Die Firma Löwer geht bei der geplanten Größe von 8.169 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ungewichtet) von einem Jahresumsatz von ca. 3,4 Mio € als mittelfristige Prognose aus. Damit lägen die durchschnittlichen Raumleistungen selbst bei Ansatz der gewichteten Gesamtverkaufsfläche von 6.280 m<sup>2</sup> mit rd. 541 €/m<sup>2</sup> p.a. sehr deutlich unter dem Mindestwert für die Raumleistung von Gartencentern und Gartencentern, der von der BBE-Handelsberatung in den Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013 angegeben wird (Mindestwert 900 €/m<sup>2</sup> p.a., Höchstwert 1.500 €/m<sup>2</sup> p.a., Durchschnittswert 1.200 €/m<sup>2</sup> p.a.). Diese hohe Differenz könnte in unterschiedlichen Berechnungsmethoden begründet sein. Üblicherweise ist der Durchschnittswert der BBE-Handelsberatung anzusetzen. Der Vorhabensträger hat jedoch h.E. nachvollziehbar dargelegt, dass durch sein spezielles Konzept von niedrigeren Raumleistungen auszugehen ist (verg. C 2.1.1). Es erscheint der höheren Landesplanungsbehörde daher angemessen, in der Systematik der Berechnung der landesplanerischen Abschöpfungsquoten eine Raumleistung von 1.000 €/m<sup>2</sup> p.a. anzusetzen, was zwar deutlich höher ist, als die von Löwer angegebenen Raumleistungen, jedoch auch moderat niedriger als der Durchschnittswert, ohne den Mindestwert zu erreichen. Die Sortimente des sonstigen Bedarfs bleiben bei Ansatz dieser Raumleistungen deutlich im landesplanerisch zulässigen Bereich gem. Ziel 5.3.3 LEP.

### 2.1.3 Einzelhandelsregelungen im Regionalplan Bayerischer Untermain (RP1)

Gem. Ziel B IV 2.4.1 RP1 soll für die gesamte Region eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden.

Gem. Ziel B IV 2.4.2 RP1 soll in den Mittelzentren auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen und gehobenen Bedarf hingewirkt werden.

Der Handelsverband Bayern e.V. (HBE) legt dar, dass allgemein zu erkennen sei, dass die Branche der Gartencenters in den vergangenen Jahren durch die Zunahme an Großflächen gekennzeichnet war. Die Wachstumsbereiche lagen dabei weniger in einer steigenden Anzahl an Standorten, sondern in der Standortoptimierung und der erweiterten Präsentation der Sortimente. Daher zeigen die wirtschaftlichen Anforderungen eine Erweiterung an, um das Angebot entsprechend abbilden zu können.

Wie der HBE mitteilt, wird das Marktumfeld zunehmend von filialisierten, großflächig agierenden Unternehmen im Gartencenters- und Baumarktbereich bestimmt, die in der Preispolitik die Marktführerschaft übernommen haben. Da der Expansionsdruck auch zu einer Wettbewerbsverschärfung geführt hat, hält der HBE die Handlungsweise des familiengeführten Gartencenters aus unternehmerischer Betrachtung nachvollziehbar und verständlich. Auch Branchenexperten sähen neben Qualität, Beratung und Serviceleistung die Chance, sich in der Kundenwahrnehmung durch einen größeren Marktauftritt abzusetzen.

Vor diesem Hintergrund merkt der HBE an, dass die Qualität des bisherigen Standortes nicht optimal gelegen und wenig ausbaufähig sei, wodurch eine Standortverlagerung zweckmäßig erscheine. Dabei gehen der HBE von der Ernsthaftigkeit der Darstellung aus, dass sich die Verkaufsflächenerweiterung zu etwa 45 Prozent auf die Optimierung der Warenpräsentation beziehe.

Die Fa. Löwer ist als Traditionsbetrieb seit 1877 in Aschaffenburg etabliert und hat nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde den Bedarf an erweiterten Verkaufsflächen nachvollziehbar dargelegt. Mit einem sehr tiefen Sortiment stellt das Gartencenter Löwer eine bedeutende Verkaufsstelle für gärtnerische Produkte dar, die auch weit über die Standortgemeinde hinweg ihren festen Kundenstamm hat. Auch der Bund der Selbständigen geht von einer relativ starken Marktbedeutung aus, v.a auch im Hinblick auf die gute verkehrliche Erreichbarkeit und den benachbarten Besitz an Baumärkten, deren Sortiment gut durch das Gartencenter ergänzt werde.

Die beantragte Verkaufsflächengröße und Sortimentstiefe entspricht nach Auffassung der Stadt Aschaffenburg dem üblichen Rahmen von Gartencentern. Gegenüber dem Altstandort ergebe sich aber eine Erweiterung um rund 2.400 m<sup>2</sup>. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen liege mit zehn Prozent ebenfalls im üblichen Rahmen. Die städtebauliche Einordnung des Vorhabens bezogen auf Kubatur und Höhe wird von der Stadt Aschaffenburg als verträglich eingestuft.

Die Verlagerung auf Goldbacher Gemarkung in unmittelbare Nähe der Stadtgrenze von Aschaffenburg ermöglicht nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde eine bedarfsgerechte Erweiterung des Gartencenters sowie den Erhalt des gärtnerischen Warenangebots des gehobenen Bedarfs im Raum Aschaffenburg / Goldbach. Im Hinblick auf o.g. Ziele des RP1 ist das Vorhaben positiv zu bewerten.

#### 2.1.4 Städtebau

Die Kreisbaumeisterin des Landratsamts Aschaffenburg (LRA-AB) weist in ihrer Stellungnahme zu der Bauleitplanung von 2013 aus städtebaulicher Sicht darauf hin, dass hinsichtlich der beabsichtigten großflächigen Gärtnerei- und Verkaufsnutzung im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens der Marktgemeinde eine Ergänzung und Darstellung erforderlich sein werde, in dem die Gebietsverträglichkeit dargestellt bzw. prognostiziert wird. Die geplanten Sortimente mit den dafür erforderlichen Verkaufsflächen seien in der Studie anzugeben. Daraus ergebe sich im Endeffekt der Nachweis, ob mit einer Beeinträchtigung des Ortskerns bezüglich der Kaufkraft zu rechnen sein werde oder ob das Vorhaben als unschädlich für den Kernbereich eingestuft werden könne. Da der Markt Goldbach Fördermittel zur Aufwertung des Kernortes aus der Städtebauförderung erhalte, werde der Nachweis mit den Planungszielen für den Gesamtort sehr genau in der Abwägung zu bewerten sein.

Die Kreisbaumeisterin weist auch darauf hin, dass die Fläche für das Café „bei weitem den Rahmen eines ortsüblichen Cafés sprengen“ würde. Bei einem derart großflächigen Angebot im Sondergebiet sei eine Schwächung der vorhandenen Gastronomie im Ortskern mehr als wahrscheinlich.

Aufgrund dieser Einwendungen der Kreisbaumeisterin hat das Regierungssachgebiet Städtebau vom Markt Goldbach eine Stellungnahme angefordert, in dem das Vorhaben auch in Verbindung mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Marktgemeinde von der GMA aus dem Jahr 2009 sowie dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg aus dem Jahr 2014 betrachtet wurde. Der Markt Goldbach sieht in dieser Stellungnahme vom 11.11.2014 durch das Vorhaben ein Erreichen der Sanierungsziele im Rahmen der Städtebauförderung als nicht gefährdet an. Die Verlagerung entfalte keine wesentlichen Auswirkungen auf das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet. Begründet wird dies mit Aussagen aus den o.g. Einzelhandelskonzepten. Dem Regierungssachgebiet Städtebau erscheint diese an den Einzelhandelskonzepten abgeleitete Begründung hierzu nachvollziehbar.

Das Verhältnis der innenstadtrelevanten Sortimente (Cafe, Konditorei, Gewürze) zur Gesamtverkaufsfläche wird vom Regierungssachgebiet Städtebau eher untergeordnet eingeschätzt mit sehr geringen Auswirkungen auf den Ortskern. Somit kann auch unter Bezugnahme der Stellungnah-

me der Marktgemeinde vom 11.11. 2014 dem Vorhaben von Seiten des Städtebaus und der Städtebauförderung zugestimmt werden.

Ziele der Städtebauförderung, insbesondere Auswirkungen auf den Einzelhandel im Altort, scheinen dem Regierungssachgebiet Städtebau somit wenig negativ tangiert, im Hinblick auf die gesamte Fortentwicklung der Gemeinde akzeptabel.

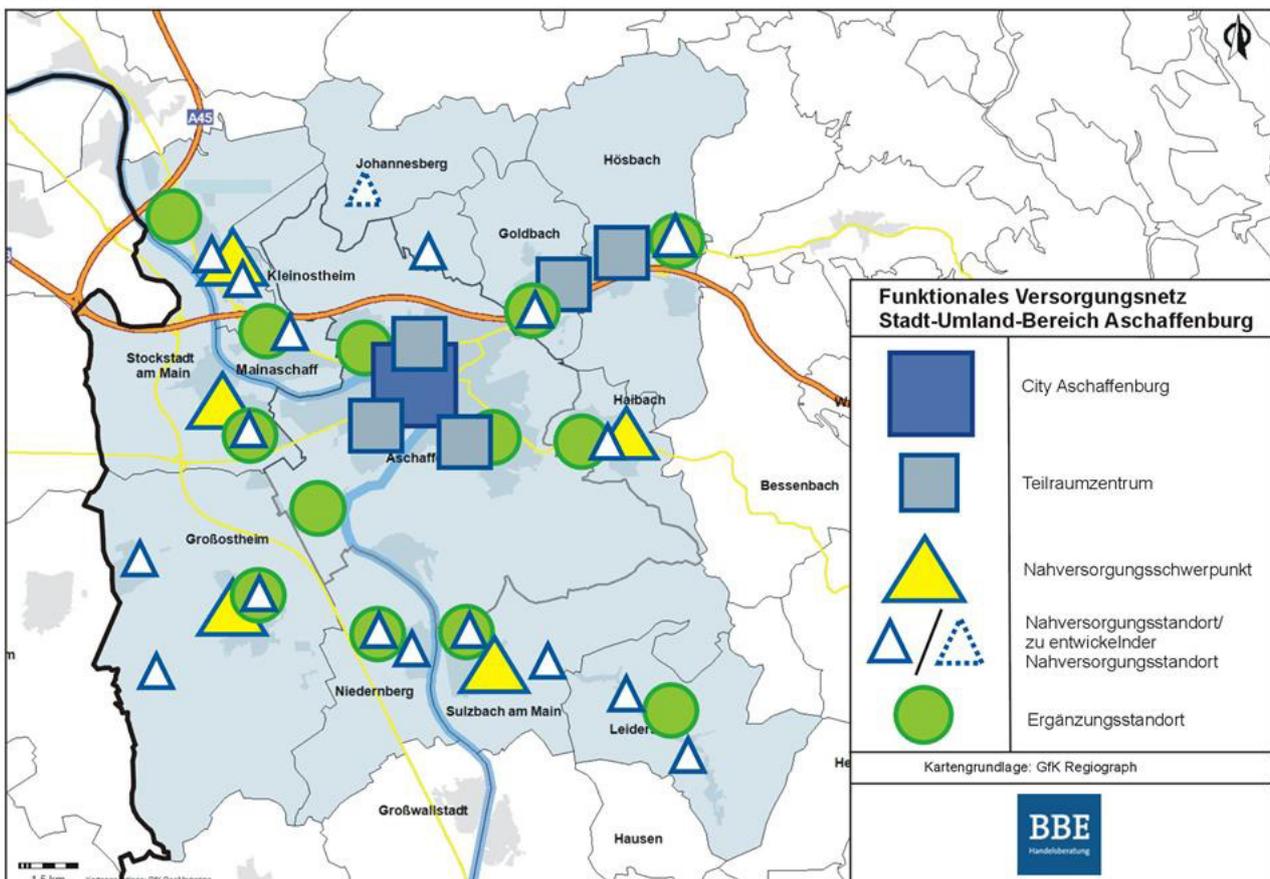
Das Regierungssachgebiet Städtebau weist jedoch in diesem Zusammenhang darauf hin, dass von der Marktgemeinde auch in Zukunft die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten bevorzugt im Erneuerungsgebiet forciert werden sollte.

Die Kreisbaumeisterin weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass Festsetzungen bezüglich der Pflanzenzuchtflächen genauer zu definieren seien. Der Marktgemeinderat hat dies bereits in der Sitzung vom 10.01.2014 beschlossen, ebenso wie Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie zur Grünordnung, die nicht Gegenstand dieses Raumordnungsverfahrens sind.

Zusammenfassend stellt die höhere Landesplanungsbehörde fest, dass Ziele der Städtebauförderung sowie des Städtebaus dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Es wird jedoch empfohlen, bei künftigen Einzelhandelsplanungen die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten bevorzugt im Erneuerungsgebiet zu forcieren und städtebaulich relevante Belange mit den zuständigen Städtebaubehörden auf enge Weise abzustimmen.

#### 2.1.5 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg der BBE-Handelsberatung vom Januar 2014 ist der neue Einzelhandelsstandort noch nicht erfasst. Der zentrale Versorgungsbereich des Marktes Goldbach ist die Ortsmitte. Es bestehen außerdem zwei weitere Ergänzungsstandorte an der Südspange. Der Standort liegt gem. der Abbildung 115 „Funktionales Versorgungsnetz Stad-Umland-Bereich Aschaffenburg“ an einem Ergänzungsstandort:

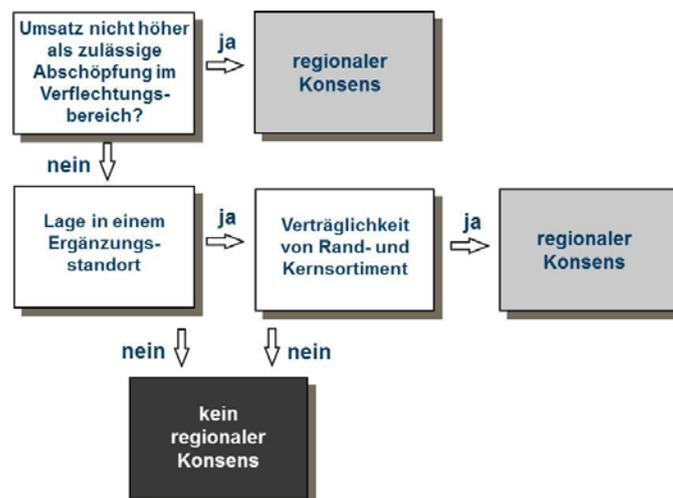


Quelle: BBE Handelsberatung - Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg 2014

Ergänzungsstandorte stellen durchweg gewachsene Standorte dar, die bereits heute Raum für Betriebe bieten, die aufgrund ihrer Standortanforderungen nicht in Ortsmitten Platz gefunden haben.

Nach Einschätzung des HBE liegt das Vorhaben gemäß des regionalen Einzelhandelskonzepts für Stadt und Umland Aschaffenburg im regionalen Konsens. Da diese Konzeption jedoch noch recht neu ist rät der HBE, die Initiative Bayerischer Untermain einzubinden, die die Erstellung des regionalen Einzelhandelskonzepts maßgeblich begleitet hat und somit ein genaueres Urteil hierzu abgeben könne. Auf Nachfrage teilt die Initiative Bayerischer Untermain mit, dass sie sich zu dem vereinfachten Raumordnungsverfahren nicht äußern werde. Das Regionale Einzelhandelskonzept sei eine Verabredung bzw. Selbstverpflichtung der beteiligten Kommunen und somit im Rahmen dieser (interkommunalen) Vereinbarung zu handhaben. Der Initiative Bayerischer Untermain falle im Prüf- und Abstimmungsverfahren keine eigene Rolle zu – diese war auch von vornherein nicht vorgesehen. Die Träger öffentlicher Belange deckten dieses Thema hinreichend ab.

Daher führt in diesem Fall die höhere Landesplanungsbehörde Bewertung des Prüfverfahrens für Vorhaben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten anhand des Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg durch und kommt auch nach Rückfrage bei der BBE zu folgendem Ergebnis:



Quelle: BBE Handelsberatung - Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg 2014

#### 1. Prüfschritt: Landesplanerische Kongruenz (Regelfall):

Liegt der Umsatz bzw. damit die Verkaufsfläche eines nicht-innenstadtrelevanten Vorhabens unterhalb der Landesplanerischen Obergrenze der zugehörigen Maximalabschöpfung, ist es regional konsensfähig. Da die Verkaufsflächen landesplanerisch nicht zu beanstanden sind, ist bereits im ersten Schritt ein regionaler Konsens abzuleiten. Der Prüfschritt 2 ist somit nicht mehr notwendig.

Aus Sicht der Stadt Aschaffenburg ist es erforderlich, den geplanten Einzelhandelsstandort „An der Lache“ als weiteren Ergänzungsstandort mit in das Regionale Einzelhandelskonzept aufzunehmen. Der Ergänzungsstandort soll sich aber ausschließlich auf das beantragte Vorhaben beziehen. Weiterer zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel sollte nach Ansicht der Stadt Aschaffenburg ausgeschlossen werden. Der Markt Hösbach erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben, fordert jedoch zum Schutz des innerörtlichen Handels im Einzugsgebiet Beschränkungen der Warengruppen sowie der Verkaufsflächen.

Die höhere Landesplanungsbehörde stellt fest, dass für das Vorhaben ein regionaler Konsens besteht. Bei einer Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzepts sollte jedoch der Gar-

tenmarkt mit aufgenommen und eingearbeitet werden. Aus diesem Grunde erhält die BBE Handelsberatung eine Kopie dieser landesplanerischen Beurteilung als Information zugesandt.

#### 2.1.6 Nachnutzung am Altstandort

Der Kreisvorstand des LBE legt großen Wert auf die Feststellung im Antrag, dass auf der frei werdenden Fläche in Aschaffenburg aufgrund der vorhandenen Handelsstruktur in diesem Stadtbereich eine Ansiedlung weiterer bzw. größerer Handelseinheiten nicht befürwortet wird. Insofern hält der LBE es für zweckmäßig, sich im Rahmen der Beurteilung dafür einzusetzen, dass die Schaffung von Wohnbauflächen ernsthafte Planungsgrundlagen der Stadt darstellen.

Die Stadtverwaltung Aschaffenburg teilt mit, dass der Betrieb in der Stadt Aschaffenburg mit rund 22.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche aufgelöst wird. Das Grundstück ist verkauft. Das Gelände kann städtebaulich nach Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17/1 der Stadt Aschaffenburg neu geordnet und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Festgesetzt ist ein Mischgebiet, es bietet damit Potential für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe und die Nahversorgung.

#### 2.1.7 Fazit

Die Einzelhandelsziele des LEP, des RP1 sowie die Ziele der Städtebauförderung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Im Sinne des regionalen Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg kann von einem regionalen Konsens ausgegangen werden. Die Maßgaben 1.1 bis 1.5 regeln, dass das Gesamtvorhaben den landesplanerischen Vorgaben entsprechend sowohl in seiner Größe als auch in der Sortimentsgestaltung begrenzt wird. Hierbei werden innenstadtrelevante Randsortimente sowie Flächen für Gastronomie / Konditorei / Café und Eventflächen zwar zugelassen, jedoch auch auf den notwendigen Umfang beschränkt. Auf diese Weise wird h.E. hinreichend sichergestellt, dass das Vorhaben keine bestehenden Versorgungsstrukturen in der Standortgemeinde und in benachbarten Zentralen Orten gefährdet.

### 2.2. Verkehr

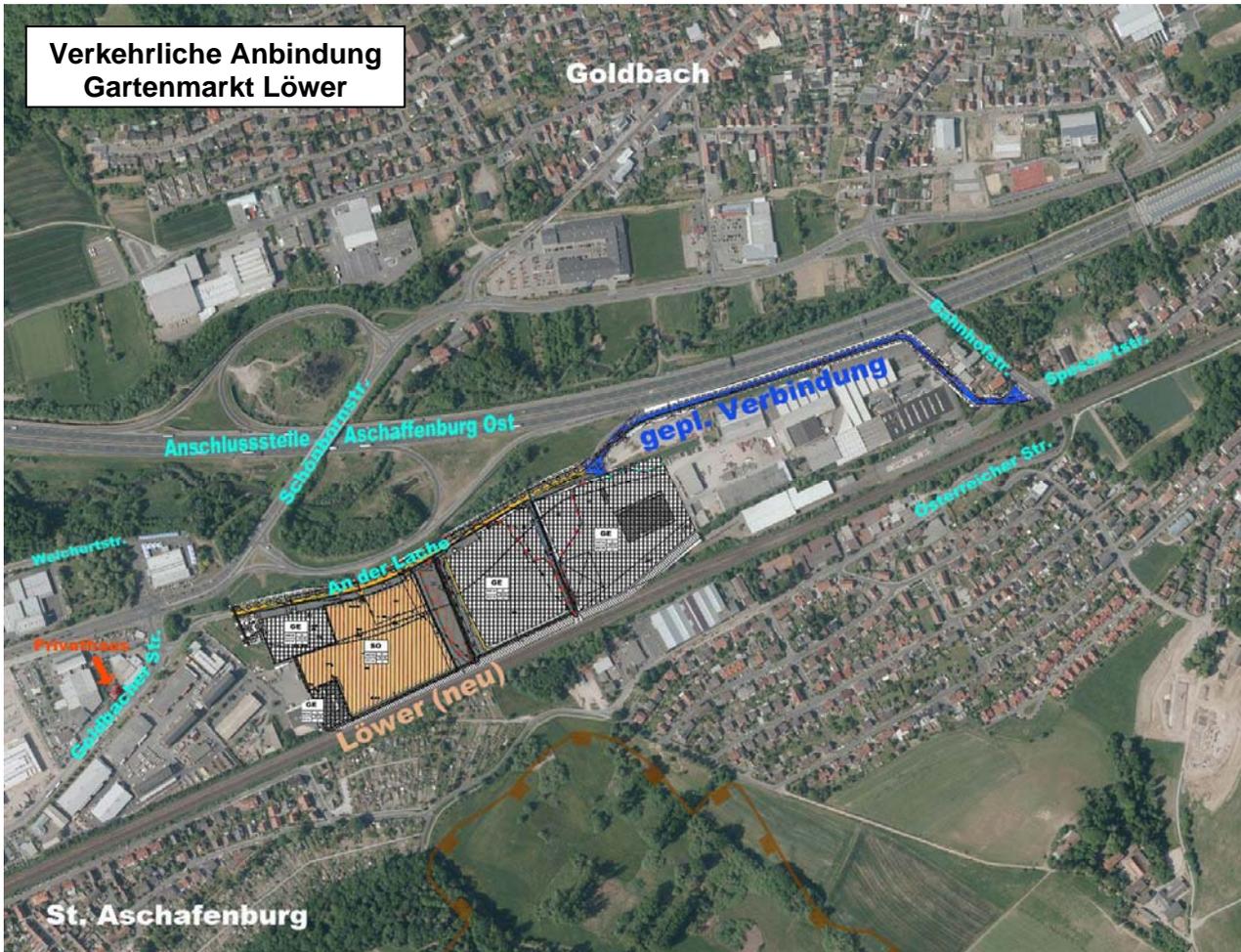
#### 2.2.1 Das Vorhaben im Hinblick auf den Verkehr

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Marktgemeinde Goldbach an der Straße „An der Lache“. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die „Goldbacher Straße“ und den Knotenpunkt B26 (Schönbornstraße)/Goldbacher Straße/Weichertstraße. Die „Schönbornstraße“ (B 26) führt nach Westen in die Stadt Aschaffenburg und auf die Ringstraße. Nach Osten führt sie als Südspange in die Marktgemeinde Goldbach und zu der Anschlussstelle „Aschaffenburg Ost“ der Bundesautobahn A 3.

Bis spätestens Ende 2015 soll der Planstandort mit der Weiterführung der Straße „An der Lache“ beim Knotenpunkt Bahnhofstraße/Spessartstraße/Österreicher Straße über Goldbacher Gemarkung erschlossen werden. Der Markt Goldbach hat bereits 2004 das Baurecht für diese Verbindung geschaffen, die Realisierung scheiterte aber bislang am Grunderwerb. Diese Fragen sind inzwischen geklärt. In einem Erschließungsvertrag wurde im Februar 2014 festgelegt, dass Herstellung und Abschluss der Erschließung bis spätestens 31.12.2015 erfolgen soll.

Auf dem Löwer-Grundstück werden ca. 271 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter erstellt. Die Firma Löwer rechnet mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 36 Pkw/Stunde. Die Zahl kann sich in den Saisonzeiten zu einer Spitze bis zu max. 70 Pkw/Stunde erhöhen. Die Stellplatzfläche verfügt über zwei Zufahrten von der Straße „An der Lache“. Das Gartencenter wird von 2 bis 4 Lkw am Tag angeliefert. Die Öffnungszeiten des Bestandsbetriebes sind Montag–Freitag 08:30–18:30 Uhr, Samstag 08:30–16:00 Uhr, Sonntag 10:00–12:00 Uhr.

Die Lage in der Nähe der Anschlussstelle der BAB 3 entspannt nach Aussage des Vorhabens-trägers die Verkehrsbelastung der Schönborner Straße – Schillerstraße rund um den Altstandort von Löwer, wo es immer wieder zu Staus kam.



Quelle: Luftbild aus dem ROK der Regierung von Unterfranken, eigene Darstellung

### 2.2.2 Vorgaben der Raumordnung zum Verkehr

Gem. Ziel 4.1.1 LEP (Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur) ist die Verkehrsinfrastruktur in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

Gem. Grundsatz 4.2 LEP (Straßeninfrastruktur) soll das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

### 2.2.3 Zusätzliche Verkehrsbelastung und Leistungsfähigkeit der Anbindungen

Die Eigentümerin eines nahe gelegenen, seit 1927 gebauten Wohnhauses auf Aschaffener Gemarkung (FlurNr. 3633), welche auch Eigentümerin des Grundstückes FlurNr. 3651 ist, erwartet durch das Vorhaben ein erheblich vermehrtes Verkehrsaufkommen und kritisiert, dass ihr Wohnstandort in den Antragsunterlagen im Zusammenhang mit der Darstellung der umliegenden Bebauung nicht aufgeführt wurde. Die Verkehrssituation könne nicht nur isoliert für die Goldbacher Gemarkung gesehen werden, auch die auf der Aschaffener Seite liegende Situation sollte mit in die Erwägungen einbezogen werden. Es sei unstrittig, dass aufgrund der Situation Schönbornstraße / Anbindung an die BAB A 3 / Bahngleise u. a. / Goldbacher Straße erhebliche Belastungen gegeben seien. In dem Verkehrsknotenbereich BAB A3, Schönbornstraße usw. würden stündlich „zig tausende Fahrzeuge fahren“. Die Belastung werde erheblich ansteigen,

wenn auch noch ein weiterer Verkaufsmarkt angesiedelt werde, v.a. auch wegen Kunden- und Lieferverkehr und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

In diesem Zusammenhang hat das Landratsamt Aschaffenburg eine Verkehrszählung vom Dienstag, dem 04.11.2014, vorgelegt, welche die Dimensionen der Verkehrsbelastung am Beispiel dieses Tages darstellt (Tageswerte, hochgerechnet aus einer Zählung 15-18 Uhr):

Gezählt wurde die Kreuzung Goldbacher Straße / An der Lache:

Goldbacher Straße – südwest: 5.955 Kfz/Tag (davon 380 Schwerverkehr)

Goldbacher Straße – nordost: 6.610 Kfz/Tag (davon 712 Schwerverkehr)

An der Lache: 1.748 Kfz/Tag (davon 540 Schwerverkehr)

An einem normalen Arbeitstag hat Löwer 10 Stunden geöffnet. Dies ergibt nach den Verkehrserwartungen der Fa. Löwer eine zusätzliche Verkehrsbelastung von rd. 360 PKW/Tag. Hinzu kommen 2-4 LKW/Tag. Damit bleiben die zusätzlichen Verkehrsbelastungen an PKW in dieser Modellrechnung deutlich im einstelligen Prozentbereich. Zusätzliche Belastungen durch den neuen LKW-Anlieferverkehr sind nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde in Anbetracht der Vorbelastungen quasi zu vernachlässigen.

Eine Entlastung soll die Verbindung der Straße „An der Lache“ bis zur Kreuzung „Spessartstraße“ / „Bahnhofstraße“ bringen. Der Markt Hösbach sieht hierdurch die Gefahr einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von Wohngebieten auch auf Hösbacher Gemarkung (Hösbach-Sand, Mühlstraße). Der Markt Hösbach befürchtet, dass wegen des stark belasteten Knotens an der Schönbornstraße / Goldbacher Straße auf der Gemarkung Aschaffenburg, mit entsprechenden Ampelregelungen, von Osten her kommend ein Ausweichverkehr über die Wohngebiete stattfinden wird. Hier fehle noch ein schlüssiges Verkehrskonzept.

Die Stadt Aschaffenburg führt an, dass die Verkehrsanbindung des Gartencenters auf absehbare Zeit ausschließlich über Aschaffener Gemarkungsgebiet über den Knoten Schönbornstraße / Weichertstraße / Goldbacher Straße / An der Lache erfolgt. Da mit dem Gartencenter ein größeres Fahrzeugaufkommen verbunden ist erwartet die Stadt Aschaffenburg vom Markt Goldbach einen Nachweis zur Verkehrserschließung des Areals, damit sichergestellt wird, dass der Linksabbieger von der Anschlussstelle der Autobahn in die Goldbacher Straße und im weiteren über die Goldbacher Straße in die Straße An der Lache störungsfrei und verkehrssicher funktioniert. Rückstaus in den Verkehrsraum der Bundesstraße müssten unbedingt vermieden werden. Diese Befürchtungen teilt auch die Industrie- und Handwerkskammer, die empfiehlt, diesen Punkt frühzeitig mit der Stadt Aschaffenburg, dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg und der Autobahndirektion Nordbayern abzustimmen.

Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Staatlichen Bauamtes sowie des Regierungssachgebiets Straßenbau (SG31) gegen die Einleitung eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens keine Bedenken, wenn die Fragen der Zu- und Abfahrt über die Knotenpunkte B26 Schönbornstraße/Goldbacher Straße/Weichertstraße und Bahnhofstraße/Spessartstraße/Österreicher Straße im Zuge des Raumordnungsverfahrens geklärt werden können. Der Knotenpunkt Schönbornstraße sowie der Knotenpunkt Aschaffenburg Ost sind koordinierte Knotenpunkte im Verlauf der Bundesstraße 26 und sind zu den Spitzenzeiten an ihrer Leistungsgrenze. Daher empfehlen das Staatliche Bauamt sowie das SG31 eine leistungsbezogene Verkehrsuntersuchung für die beiden Knotenpunkte.

Mit der Weiterführung der Straße "Lache-Ostanbindung" über Goldbacher Gemarkung soll der Planstandort bis spätestens 2015 erschlossen werden. Seitens des Staatlichen Bauamtes sowie des SG31 besteht die Forderung, dass diese Erschließung vor Baubeginn des Gartencenters abgeschlossen sein muss, damit der Verkehr aus dem nördlichen Einzugsgebiet über diesen

Bereich das Gartencenter anfahren kann und es zu keiner erheblichen Mehrbelastung an den Knotenpunkten Schönbornstraße und Aschaffenburg Ost kommt.

Sollte die o.g. Ostanbindung bis zum geplanten Baubeginn nicht abgeschlossen sein, so ist nach Ansicht des Staatlichen Bauamtes sowie des SG31 rechtzeitig vorher durch eine Verkehrsuntersuchung die Leistungsfähigkeit der beiden koordinierten lichtsignalgeregelten Knoten B26 (Schönbornstraße)/Goldbacher Straße/ Weichertstraße und 826/AS A3 Aschaffenburg Ost im Zuge der 826 nachzuweisen.

#### 2.2.4 Auswirkungen auf die Autobahn

Seitens der Autobahndirektion Nordbayern bestehen gegen die für das Vorhaben notwendige Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken, wenn mehrere in ihrer Stellungnahme genannten Punkte beachtet werden. Der Marktgemeinderat Goldbach hat in der 86. Sitzung am 10.01.2014 beschlossen, die zu beachtenden Punkte im entspr. Bebauungs- und Grünordnungsplan unter „Hinweise“ in der Legende aufzunehmen.

#### 2.2.5 Auswirkungen auf den Bahnverkehr

Der geplanten Bebauungsplanänderung wird von der Deutschen Bahn AG unter zahlreichen Hinweisen bzw. Forderungen zugestimmt. Der Marktgemeinderat Goldbach hat in der 86. Sitzung am 10.01.2014 beschlossen, die genannten Hinweise und Forderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das geplante Vorhaben und bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

#### 2.2.6 Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben verkehrliche Auswirkungen auch auf Aschaffenburg, Goldbach und Hösbach haben kann. Nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde kann das Vorhaben jedoch auch dazu beitragen, die Verkehrsbelastung am Altstandort des Löwer-Marktes zu verringern. Damit entfällt auch ein Teil des derzeitigen Durchfahrtverkehrs auf der Schönbornstraße.

Die neue Zuwegung zum Planstandort zwischen der Straße „An der Lache“ und bis zur Kreuzung „Spessartstraße“ / „Bahnhofstraße“ kann dazu beitragen, Mehrbelastungen an Verkehr bezüglich der erheblich vorbelasteten Verkehrsknotenpunkte Knotenpunkte B26 (Schönbornstraße)/Goldbacher Straße/Weichertstraße und Bahnhofstraße/Spessartstraße/Österreicher Straße zu reduzieren. Im Sinne des Ziels 4.1.1 und von Grundsatz 4.2 LEP ist diese Straßenerweiterung notwendig und zu begrüßen.

Seitens der Straßenbauverwaltung wurde eine leistungsbezogene Verkehrsuntersuchung für die beiden Knotenpunkte empfohlen. Die Stadt Aschaffenburg sowie der Markt Hösbach haben ebenfalls einen Nachweis zur Verträglichkeit der Verkehrserschließung bzw. ein Verkehrskonzept gefordert. Nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde stehen die verkehrlichen Belange dem Vorhaben dann nicht entgegen, wenn es gelingt, aufgrund entsprechender Verkehrsuntersuchungen die Verträglichkeit der Anbindung sowohl für die stark belasteten Verkehrsknotenpunkte als auch für die Anbindung durch die neue Verbindungsstraße incl. Auswirkungen auf Hösbacher Gemarkung nachzuweisen und ein entsprechendes Verkehrskonzept zu erstellen. Die höhere Landesplanungsbehörde vertritt die Ansicht, dass diese Erschließung im besten Fall vor Baubeginn, spätestens jedoch zur Eröffnung des Gartencenters abgeschlossen sein muss.

Den verkehrsbezogenen landesplanerisch relevanten Belangen kann mit der Maßgabe A. 2.1 Rechnung getragen werden. Die Details sind ggf. in den nachfolgenden Rechtsverfahren zu regeln.

## 2.3 Denkmalschutz

Gem. Grundsatz 8.4.1 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden.

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass von Seiten der Bodendenkmalpflege gegen die vorliegende Planung keine Bedenken bestehen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs 1-2 DSchG unterliegen. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, durch die Planung nicht berührt.

Die höhere Landesplanungsbehörde stellt fest, dass der Denkmalschutz dem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegensteht. Durch Maßgabe 2.2 wird dem Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Rechnung getragen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler gem. der geltenden Vorschriften zu melden sind.

## 2.4 Umwelt

### 2.4.1 Immissionsschutz

Gem. Art. 6 BayLplG (Grundsätze der Raumordnung) Nr. 7 (Ökologische Funktionen des Raums) soll der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden.

Eine Hausbesitzerin, deren Anwesen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östliche Goldbacher Straße“ liegt, kritisiert, dass das erhebliche, bereits jetzt vorhandene und sich noch steigende Verkehrsaufkommen bekanntermaßen mit erheblichen Beeinträchtigungen und Emissionen verbunden sei, nämlich mit Lärm und Gestank, beispielsweise ausgelöst durch Reifenabrieb, Motorenlärm, Stoppen, Bremsen, Anfahren u. a.. Durch den Neubau eines Gartencenters auf Goldbacher Gemarkung befürchtet sie eine deutliche Steigerung der Immissionsbelastungen, ausgelöst durch zunehmenden Kunden- und Lieferverkehr. Dabei könne zur Erreichbarkeit des Gartenmarktes nicht allein auf den „Individualverkehr“ abgestellt werden. Auch jetzt schon sei eine erhebliche Belastung durch den öffentlichen Verkehr mit mehreren Buslinien und Bushaltestellen vorhanden. Eine Bushaltestelle beispielsweise läge in unmittelbarer Nähe ihres Hausanwesens.

Aktuell sei es so, dass am hinteren Ende des gesamten Geländes auf Goldbacher-Gebiet ein Entsorgungsgüterunternehmen ein Ablagerungs- und Entsorgungsgelände habe. Allein schon dadurch sei erheblicher Lkw-Verkehr, nicht zuletzt über die Schönbornstraße, aber auch die Goldbacher Straße gegeben. Auch deshalb könne der Anlieferungsverkehr für die Fa. Löwer nicht isoliert betrachtet werden. Auch im Bereich dieser Anlieferung Löwer werde es so sein, dass von den frühen Morgenstunden, bis in die späten Abendstunden Anlieferungstransporter kämen, verbunden mit entsprechenden Lärm- und Schadstoff-Emissionen.

Im Fazit sei festzuhalten, dass bereits jetzt erhebliche Emissionen (Lärm, Gestank, Feinstaub) im Bereich Aschaffenburg „Östliche Goldbacher Straße“ gegeben seien, sodass in erheblichem Umfang weitere Belastungen ausgelöst würden, weil hinzu käme der Kundenabfahrts-/Anfahrtsverkehr zum Bauvorhaben Löwer und auch noch der Anlieferungs-/Versorgungsverkehr.

Hierzu ist seitens der höheren Landesplanungsbehörde anzumerken, dass in den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ festgesetzt ist. Die einzelne Wohnimmobilie hat aufgrund der Historie Bestandsschutz, wenngleich ein Wohnhaus der Gebietsart heute nicht mehr entspricht. Sofern die festgesetzten Immissionswerte des

Gewerbegebiets durch das Vorhaben nicht überschritten werden, sind die Planungen h.E. zumindest unter dem Aspekt Immissionsschutz jedenfalls landesplanerisch nicht zu beanstanden, wengleich die Sorgen der Hausbesitzerin durchaus verständlich sind.

Das Sachgebiet Technischer Umweltschutz der Regierung von Unterfranken legt dar, dass das geplante Projekt sich in einem Einwirkbereich mit relativ hoher Vorbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Bundesautobahn BAB 3 und des Schienenverkehrs auf der Bahnstrecke 5200 Aschaffenburg - Würzburg befindet. Nach einer überschlägigen Abschätzung des Immissionskonfliktpotentials sind nach fachlicher Auffassung durch das Vorhaben zusätzliche relevante und somit raumbedeutsame Auswirkungen durch Lärm und Luftverunreinigungen nicht zu erwarten. Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens bestehen vom Sachgebiet Technischer Umweltschutz somit keine fachlichen Bedenken.

Die Untere Immissionsschutzbehörde teilt mit, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen, wenn die Festsetzungen zum Schallschutz für das Gewerbegebiet auch für das Sondergebiet zugrunde gelegt werden.

In dem Schreiben des Ingenieur- und Planungsbüros für Hochbau, Dipl.-Ing. Walter Zang, Goldbach, im Namen und Auftrag der M. Werner GmbH & Co. Recycling-Centrum KG, M. Werner GmbH & Co. Mülltransport KG und Werner GbR Vermietung gewerblicher Immobilien, welche das benachbarte Gewerbegebiet prägen, wird beantragt, dass auch für das SO-Gebiet schalltechnische Orientierungswerte sowie Schallschutzwerte für Betriebswohnungen und Büros ausgewiesen werden, die zumindest nicht die Werte des Gewerbegebietes unterschreiten und die Bedingungen der Flächen „Werner“ sich nicht verschlechtern. Es wird weiterhin gebeten zu überprüfen, ob die schalltechnischen Orientierungswerte und zulässigen Schall-Leistungspegel für das SO-Gebiet und für die Gewerbegebietsteile erhöht werden können.

Der Marktgemeinderat Goldbach hat in der 86. Sitzung am 10.01.2014 beschlossen, dass die Festsetzungen zum Schallschutz für das Gewerbegebiet analog für das Sondergebiet zugrunde gelegt werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte und die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden angesichts der schalltechnischen Untersuchung des „TÜV Süd-deutschland“ beibehalten.

Die höhere Landesplanungsbehörde stellt fest, dass der Immissionsschutz dem Vorhaben aus fachlicher Sicht nicht entgegen steht. Mit der schon beschlossenen Übernahme der Festsetzungen zum Schallschutz des Gewerbegebietes auch für das Sondergebiet ist die Gemeindeverwaltung den Forderungen der Unteren Immissionsschutzbehörde bereits nachgekommen.

## 2.4.2 Wasser

### 2.4.2.1 Schutz des Wassers

Gem. Grundsatz 7.2.1 LEP (Schutz des Wassers) soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

Die Funktionen des Wassers im Naturhaushalt sowie die wesentlichen wasserrechtlichen Aspekte im Einzelnen:

*Trinkwasserschutz/Wasserversorgung:* Die betroffenen Flächen liegen nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Aschaffalgemeinden (ZWA), der keine Einwände geäußert hat.

*Abwasserbeseitigung/Mischwasserbehandlung:* Wie der BN mitteilt, soll das Oberflächenwasser in den Röderbach geleitet werden. In einem Gartencenter, in dem ganzjährig Pflanzen angeboten

und sogar selbst herangezogen werden, würden doch mit Sicherheit auch Pflanzenschutzmittel und Insektizide eingesetzt. Der BN fragt, was hier für Vorkehrungen gesetzt werden.

Das Sachgebiet Wasserwirtschaft der Regierung von Unterfranken betont, dass insbesondere in Bezug auf die Abwasserbeseitigung und die Mischwasserbehandlung noch konkrete Untersuchungen und ggf. weitere Maßnahmen als Voraussetzung für das Vorhaben umzusetzen sind.

Wie das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mitteilt, wäre in einer Tekturplanung darzulegen, inwieweit das Schmutzwasser dem bestehenden Stauraumkanal SKO 11 zugeleitet wird. In älteren Planunterlagen waren auch Änderungen des Drosselabflusses beim SKO 11 vorgesehen. Ein Nachweis der Mischwasserbehandlung im SKO 11 ist erforderlich. Auf die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Kanäle wird hingewiesen.

*Niederschlagswasser:* Die Beseitigung von Dach- und Oberflächenwasser erfolgt über das 2009 genehmigte Regenrückhaltebecken mit anschließender Einleitung in den Röderbach. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist, wie das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg sowie das Landratsamtes Aschaffenburg mitteilen, auf die Genehmigungsanlage zu überprüfen und abzustimmen. Sofern darüber hinaus Einleitungen in den Röderbach oder Versickerungen ins Grundwasser vorgesehen sind, bedürfen diese einer eigenen wasserrechtlichen Erlaubnis.

*Bodenverunreinigungen/Altlasten:* Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lache befand sich ein ehemaliges US-Tanklager, bei welchem es durch Leckagen und Rohrleitungsschäden in den 1970er Jahren zu massiven Verunreinigungen der gesättigten sowie ungesättigten Bodenzonen kam. Nach Sanierungsmaßnahmen erfolgte 2006 eine multifunktionale Entlassung aus dem Altlastenkataster. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist darauf hin, dass sich auf dem ehemaligen Tanklagergelände noch kleinräumige Schadstoffbelastungen befinden können, welche bei Bau- und Aushubarbeiten abfallrechtlich zu behandeln sind.

#### 2.4.2.2 Hochwasserschutz

Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP (Hochwasserschutz) sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

*Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiete:* Das Planungsgebiet liegt nach Einschätzung des BN im Einfluss- bzw. Überschwemmungsbereich der Aschaff. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob und inwiefern es durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt werde. In den Unterlagen fehlte der Nachweis der Retentionsraum-Ausgleichsmaßnahmen (Hochwasserschutz).

Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg nicht betroffen.

#### 2.4.2.3 Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass wasserwirtschaftliche Belange dem Vorhaben nach Auffassung der Regierung von Unterfranken als höherer Landesplanungsbehörde nicht grundsätzlich entgegenstehen. Die unter A. 2.4 enthaltene Maßgabe trägt den einschlägigen wasserwirtschaftlichen Erfordernissen insbesondere im Hinblick auf die

eine verträgliche Abwasserbeseitigung, Mischwasserbehandlung, Niederschlagswasserbeseitigung sowie im Falle des Auftretens von kleinräumigen Schadstoffbelastungen Rechnung.

### 2.4.3 Natur und Landschaft/Ökologie

Gem. Grundsatz 7.1.1 LEP (Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft) sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### 2.4.3.1 Artenschutzrechtliches Fachgutachten

Zu den Ausführungen „Naturschutzfachliche Angaben ... vom 24.04.2014“ (Dipl.-Biol. Marcus Stüben) rügt eine Privatperson, dass es sich aufgrund der Auftraggeberschaft des Marktes Goldbach um ein neutrales Gutachten handelt.

Dies begründet die Privatperson auch deshalb, weil nicht akzeptabel sei, dass „auftragsbedingt“ (S. 28 a. a. O.) die Suche nach Baumhöhlen ausgeschlossen worden sei. Im Übrigen wisse die Privatperson als direkte Anliegerin, dass eine Population von Turmfalken vorhanden sei, die auch durch entsprechende Nistplätze gepflegt und betreut würden (angebrachte Nistkästen am Gebäude der Kalkwerke). Auf dem Gelände hätten sich auch größere Populationen Mauersegler angesiedelt. Auch sei anzuzweifeln, dass trotz der vorhandenen Gewässer und stehenden Gewässer keine Bodentiere wie Kröten u.a. größerem Umfangs vorhanden seien. Auf den ersten Blick erscheine das Gebiet ein durchaus akzeptables, bereits entwickeltes Biotop zu sein. Wie auch den Lichtbildern zu entnehmen sei, habe sich das Gelände unbeeinflusst und „wild“ entwickelt.

Zu diesen Einwendungen hat die untere Naturschutzbehörde auf Anfrage der Regierung von Unterfranken im Rahmen dieses Raumordnungsverfahrens Stellung genommen: Im Jahr 2013 konnte bei einer Ortseinsicht durch die untere Naturschutzbehörde festgestellt werden, dass im betroffenen Planungsgebiet keine Bäume mit Baumhöhlen vorkommen. Insofern hatte sich der Untersuchungsumfang diesbezüglich reduziert. „Auftragungsgemäß“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass aufgrund dessen eine telefonische Vorabstimmung zwischen der unteren Naturschutzbehörde und Herrn Stüben zum Ergebnis kam, nach Höhlenbäumen nicht zu suchen. Die Population der Turmfalken und Mauersegler auf dem benachbarten Gebäude der Kalkwerke liegt auf städtischem Gebiet und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Diesbezüglich siehe auch Seite 25 (Betroffenheit der Vogelarten) des saP-Gutachtens: „... ergibt sich keine Betroffenheit, da die ökologische Funktion ihrer Nahrungshabitate im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und im weiteren Umgriff Ausweichmöglichkeiten bestehen“. Das artenschutzrechtliche Fachgutachten hat die potentiell vorkommenden Amphibienarten behandelt (Kapitel 4.1.2.4 auf Seite 18) und entsprechende konfliktvermeidende Maßnahmen formuliert.

#### 2.4.3.2 Landschaftsverbrauch

Gem. Grundsatz 3.1 LEP (Flächensparen) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN) sieht die vorgesehene Baumaßnahme sehr kritisch: Das „An der Lache“ gelegene Grundstück sei der letzte verbliebene Verbindungskorridor zwischen Räderbachtal (FFH-Gebiet) /dem Wald süd-westlich von Goldbach, und den nord-westlich von Goldbach gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern. Dieses unbebaute, dem freien landschaftsraum noch zugängliche Grundstück soll massiv bebaut und versiegelt werden. Der BN bemängelt diesen enormen Landschaftsverbrauch. Durch die Umsiedlung des Betriebes werde der alte Standort schließlich nicht entsiegelt, sondern wiederum einer anderen Bebauung zugeführt. Nach Ansicht des BN erfordert die massive Flächenversiegelung einen angemessenen Ausgleich, der hier ganz offenbar nicht gegeben sei.

Zu diesen Einwendungen hat die untere Naturschutzbehörde auf Anfrage der Regierung von Unterfranken im Rahmen dieses Raumordnungsverfahrens Stellung genommen: Der überwiegende

Teil des Sondergebietes (mehr als die Hälfte) gehörte zur US-Armee und wurde als Tanklager genutzt. Eine entsprechende Luftaufnahme zur Bestätigung des Sachverhaltes aus dem Jahr 1983 wurde der höheren Landesplanungsbehörde vorgelegt. Insofern handelt es sich um eine Konversionsfläche, die nach Abschluss der Boden- und Grundwassersanierung (Bescheid vom 23.08.2006) einer erneuten Bebauung zugeführt wird (Flächenrecycling). Nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde ist das Vorhaben daher mit Grundsatz 3.1. LEP vereinbar.

#### 2.4.3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet liegt nach Mitteilung des BN im Einflussbereich des Röderbachtals. Das Röderbachtal besitze einen besonderen Schutzstatus nach dem Bay. NatSchG. Aus den Unterlagen gehe nicht hervor, ob und inwiefern es durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt werde.

Von dem Vorhaben sind nach Aussage des Sachgebiets Naturschutz der Regierung von Unterfranken (SG 51) als höhere Naturschutzbehörde keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht betroffen.

#### 2.4.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Unterlagen zur Beurteilung des geplanten Bauvorhabens sind nach Erachten des BN nicht ausreichend / vollständig. Die Voraussetzungen zur Bebauung dieses Grundstückes müssten noch genauer geprüft werden. Der Verlust von Lebensräumen für Vögel, Fledermäusen, Amphibien, etc. und der Verlust von Freiräumen darf nach Ansicht des BN nicht einfach billigend in Kauf genommen werden. Die Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen sind nach Ansicht des BN sowie einer privaten Zuschrift in den Unterlagen sehr dürftig dargestellt: Zum einen Teil solle ein Ausgleich auf dem Planungsgebiet selbst erfolgen, zum anderen fließe ein Teilausgleich mit der Renaturierung der "Aschaff" in die Berechnung mit ein. Hierzu fehlten konkrete Angaben in den Plänen, sowie schriftliche Erläuterungen in den Unterlagen.

Zu diesen Einwendungen hat die untere Naturschutzbehörde auf Anfrage der Regierung von Unterfranken im Rahmen dieses Raumordnungsverfahrens Stellung genommen: Der naturschutzrechtliche Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist farblich gekennzeichnet worden in den Bebauungsplänen „Lache“ bzw. „Lache, 1. Änderung“ mit der Signatur „Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen“. Der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches erfolgte über das Ökokonto des Marktes Goldbach im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lache“, welcher am 02.12.2004 in Kraft trat. Das Schutzgebiet „Röderbachtal“ (Geschützter Landschaftsbestandteil und FFH Gebiet 6021-371) liegt südlich der Bahnlinie und ist vom Vorhaben nicht betroffen (Abstand ca. 130 m Luftlinie). Bäume bzw. Pflanzen sind nicht Bestandteil des Untersuchungsumfanges einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Die aufgelisteten Pflanzenarten in den Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums kommen im Planungsraum nicht vor. Das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird im Bebauungsplan verbindlich verankert. Die Durchführung der Maßnahmen und Kontrolle (Monitoring) sind vom Träger des Bebauungsplanverfahrens zu leisten. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 5. Juni 2014 (Az.: 81.3-1741.1-166/14KL verwiesen.

#### 2.4.3.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Wie das SG 51 mitteilt, handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 13 ff. BNatSchG. Die Eingriffsregelung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuarbeiten, d.h. der Eingriff ist zu erfassen und zu bewerten, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind festzulegen. Die zuständige untere Naturschutzbehörde vertritt diese Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Den vorgelegten Unterlagen ist zu entnehmen, dass hierzu bereits Abstimmungen stattfanden.

Wie die untere Naturschutzbehörde mitteilt ist der Eingriff in Natur- und Landschaft in den vorausgegangenen Bebauungsplänen „Lache“ bzw. „Lache, 1. Änderung“ abgearbeitet worden. Letzt genannter wurde vom Markt Goldbach am 02.12.2004 in Kraft gesetzt.

#### 2.4.3.6 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Das SG 51 legt dar, dass zudem durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nach §§ 44 f. BNatSchG betroffen sein können. Es wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als „worst-case“-Betrachtung“ erstellt. Danach seien unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität keine Verbotstatbestände erfüllt.

Nach Auskunft unteren Naturschutzbehörde sind in Abstimmung mit ihr alle relevanten Arten (inkl. Vögel, Fledermäusen und Amphibien) und Strukturen kartiert worden. Weitere Kartierungen seien aus ihrer Sicht nicht notwendig. Für die relevanten Arten wurden ggf. notwendige Vermeidungsmaßnahmen formuliert (z. B. Zeitpunkt der Gehölzentfernung, ökologische Begleitung bei der Umsetzung eines Zauneidechsen-Habitats).

Daher ist nach Mitteilung des SG 51 als Auflage zu diesem Punkt deshalb aufzunehmen, dass das Gelände vor Baubeginn noch einmal durch eine fachkundige Person begangen und für die Arbeiten freigegeben werden muss.

#### 2.4.3.7 Artenschutzrechtliche Ausnahmen

Nach Darstellung des SG 51 muss bezüglich Zauneidechse und Schlingnatter im Rahmen einer „worst-case“-Beurteilung, da geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind, von einer Betroffenheit ausgegangen werden (z.B. Beschädigen oder Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wobei auch mit der Tötung einzelner Exemplare gerechnet werden muss –Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Nach derzeitiger Rechtslage sei eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Diese könne nur erteilt werden, wenn die dort genannten naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Voraussetzungen erfüllt würden. Ein entsprechender Antrag sei an die Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde zu richten. Das Vorliegen der Voraussetzungen sei spätestens in der Bauleitplanung zu belegen (Hineinplanung in die Ausnahmelage).

#### 2.4.3.8 Maßnahmen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Bezüglich vorgeschlagener Maßnahmen in dem Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden vom SG 51 folgende Hinweise gegeben:

- V7: Baufeldeinrichtung: Klare Abgrenzung des Baufeldes, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind zu unterlassen: Vor Einrichtung des Baufeldes ist sicherzustellen, dass sich hier keine streng geschützten Arten befinden.
- V10: Baufeldräumung: Anlage von Rohbodenflächen (in der Regel durch Abschieben des Oberbodens) ab Mitte November bis spätestens Mitte Februar:

Die Baufeldräumung von potentiellen Zauneidechsenhabitaten während der Winterstarre stellt keine Vermeidungsmaßnahme dar. Im Gegenteil, gerade dann sind Konflikte zu erwarten. Es sei denn, es kann sicher ausgeschlossen werden, dass Winterquartiere vorhanden sind. Dies wäre jedoch zu belegen. Der Gutachter stellt selbst fest, dass zwar v.a. die Bahnböschung, der Steinhafen und die Erdhügel im südlichen Bereich des Geltungsbereichs nahe der Bahnlinie potenzielle Überwinterungsquartiere darstellen, es jedoch auch sehr wahrscheinlich ist, dass

Zauneidechsen in das Gebiet hinein wandern und in trockenen Wintern auch darin überwintern. Nach Luftbildinterpretation ist die Baufläche vollständig als Zauneidechsenhabitat anzusehen. Dies gilt auch für die Nutzung als Winterquartier.

- Bezüglich der Maßnahmen zur Anlage von Strukturen und zur Förderung von Reptilien wird auf die Praxismerkblätter der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (karch) siehe [http://www.karch.ch/karch/page-28593\\_de.html](http://www.karch.ch/karch/page-28593_de.html) verwiesen.

Die untere Naturschutzbehörde teilt hierzu mit, dass zum Artenschutzrecht in der fachtechnischen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 5. Juni 2014 (Az.: 81.3-1741.1-166/14KL) ergänzende Aussagen getätigt worden sind. Diese Stellungnahme liege der Höheren Naturschutzbehörde möglicherweise nicht vor. Zur abschließenden Beurteilung wird gegebenenfalls ein Abstimmungsgespräch zwischen der Marktgemeinde, der Höheren und unteren Naturschutzbehörde, sowie dem Gutachter zum Artenschutzrecht empfohlen.

#### 2.4.3.9 Fazit

Naturschutzfachliche Belange sind von dem Vorhaben betroffen, können aber in den nachfolgenden Rechtsverfahren geklärt werden. Unüberwindbare naturschutzfachliche Probleme sind in der Anhörung nicht zum Vorschein gekommen. Die Maßgabe A. 2.5 stellt eine ausreichende Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange sicher.

#### 2.4.4 Umweltbelange insgesamt

Die in den Abschnitten C 2.4.1 bis C 2.4.3 enthaltenen Erörterungen zeigen auf, dass – trotz gewisser Beeinträchtigungen einzelner Belange – das Vorhaben unter Umweltaspekten mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Insgesamt gesehen stehen somit Belange der Umwelt dem geplanten Vorhaben aus raumordnerischer Sicht nicht grundsätzlich entgegen. Dennoch zu befürchtende Beeinträchtigungen der Umwelt werden durch die Einhaltung der Maßgaben unter A. 2.2, A. 2.4 und A. 2.5 eingeschränkt und vermindert.

### 2.5 Sonstige Belange

#### 2.5.1 Strom und Gas

Die Elektrizitätswerk Goldbach-Hösbach GmbH & Co.KG (EWG), weist darauf hin, dass hinsichtlich der Stromversorgung Standort der Trafostation bei Planung der Zufahrt berücksichtigen sei. Bezüglich der Erdgasversorgung müsse die Hauptleitung von Bahndurchpressung bis Hauptleitung An der Lache noch verlegt werden.

Der Marktgemeinderat Goldbach hat in der 86. Sitzung am 10.01.2014 diese Hinweise zur Kenntnis genommen und beschlossen, sie zu beachten.

#### 2.5.2 Brandschutz

Die Kreisbrandinspektion des Landratsamtes Aschaffenburg erhebt gegen das Vorhaben keine Bedenken, wenn diverse Punkte beachtet werden. Der Marktgemeinderat Goldbach hat in der 86. Sitzung am 10.01.2014 beschlossen, die genannten Punkte zu beachten. Die notwendigen Flächen für die Feuerwehr, die Löschwasserversorgung und der erforderliche Brandschutznachweis werden gemäß dieses Beschlusses im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und festgelegt.

### 2.5.3 Baufenster

Das Ingenieur- und Planungsbüro für Hochbau, Dipl.-Ing. Walter Zang beantragt im Namen und Auftrag der Werner Recycling-Firmen ggf. im SO-Gebiet Baufensterlinien zu ergänzen, sollte dies notwendig sein. Der Marktgemeinderat Goldbach hat in der 86. Sitzung am 10.01.2014 beschlossen, die Baugrenzen zu belassen, so sei ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum gegeben.

### 3. Raumordnerische Gesamtabwägung

Aufgrund der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung, der Ergebnisse des Anhörverfahrens und der raumordnerischen Bewertung der Einzelaspekte lässt sich zusammenfassend Folgendes feststellen:

Das gemeinsame Mittelzentrum Goldbach / Hösbach ist grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Gartencenter. Die für das Gartenmarkt-Kernsortiment vorgesehenen Verkaufsflächen liegen hinsichtlich der dort generierten Umsätze deutlich unter der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfung, so dass diesbezüglich keine nicht hinnehmbaren landesplanerischen Auswirkungen zu erwarten sind. Auch die Tatsache, dass es sich um eine Verlagerung des Standortes mit Vergrößerung der Verkaufsflächen handelt mildert die zusätzlichen Kaufkraftabflüsse, die ggf. zu erwarten sind.

Umfang und Struktur der geplanten innenstadtrelevanten Sortimente sind ebenfalls in akzeptabler Größenordnung vorgesehen. Die gesetzten Maßgaben stellen sicher, dass mögliche negative raumordnerische Auswirkungen des Projekts weitgehend vermieden werden. Die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens sieht die höhere Landesplanungsbehörde durch das Vorhaben nicht bedroht.

Hinsichtlich der über die Aspekte des Einzelhandels hinaus zu erörternden Belange, insbesondere der Belange des Verkehrs, der Immissionen, der Wasserwirtschaft sowie von Natur und Landschaft haben sich letztlich keine Gesichtspunkte ergeben, die dem Projekt aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich entgegenstehen, wenn die unter A2 genannten Maßgaben beachtet werden.

Somit ist insgesamt festzustellen, dass dem geplanten Vorhaben aus der Sicht der Raumordnung bei Beachtung der unter A. enthaltenen Maßgaben zugestimmt wird.

## D. Hinweise

### 1. Zur Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie den Kunden zugänglich sind, sowie alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft und saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Diese Definition der Verkaufsfläche ist als wesentliche Grundlage der landesplanerischen Beurteilung anzusehen.

### 2. Verkaufsflächenreduzierungen durch den Markt Goldbach

Es liegt in der kommunalen Planungshoheit des Marktes Goldbach, die nach dieser landesplanerischen Beurteilung maximal zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente weiter einzuschränken, falls sie dies im Hinblick auf ihre eigenen Entwicklungskonzepte für erforderlich hält.

### 3. Abschließende Hinweise

Diese landesplanerische Beurteilung besitzt nur für das konkret vorgelegte Vorhaben Gültigkeit. Sie gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Etwaige landesplanerisch relevante Änderungen der Planung bedürfen ggf. einer erneuten Überprüfung.

Die landesplanerische Beurteilung schließt die Überprüfung des Vorhabens auf seine Verträglichkeit mit den raumbedeutsamen und überörtlichen Belangen des Umweltschutzes (raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung) ein.

Die landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen.

Die landesplanerische Beurteilung ergeht kostenfrei.

Würzburg, 03.12.2014  
Regierung von Unterfranken

Golsch