

Gemeinde Scheyern



Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans Sonstiges Sondergebiet "Klosterberg -großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel sowie Stellplätze" der Gemeinde Scheyern

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung nach § 2a BauGB und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom 14.12.2021 von Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer

Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom August 2021 (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.04.2021 (Ingenieurbüro Greiner)
- Geotechnischer Bericht nach DIN 4020: 2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7) vom 26.10.2020 (Büro Ingeotec, Ingenieurgeologie und Geotechnik)
- Verkehrsuntersuchung vom April 2021 (gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH)
- Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelsupermarktes in Scheyern vom 26.03.2021 (CIMA Beratung + Management GmbH)
- Entwässerungskonzept vom 12.08.2021 (Eichenseher Ingenieure)
- Kampfmittelvorerkundung vom 30.03.2017 (HRS Ing.- und Rohrleitungsbau GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 14.12.2021

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2	Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen	4
1.2.1	Flächennutzungsplan.....	4
1.2.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	4
1.2.3	Regionalplanung	7
2.	PLANUNGSGEBIET	9
2.1	Lage im Gemeindegebiet	9
2.2	Baubestand und Nutzung	10
2.3	Erschließungssituation	10
2.4	Altlasten	10
2.5	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV.....	10
3.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler.....	11
4.	PLANUNGSKONZEPT	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Grünordnungskonzept	16
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE	16
6.	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG.....	24
7.	VERKEHRSKONZEPT	24
8.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	24

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Scheyern beabsichtigt die Entwicklung eines Sondergebiets für „großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel sowie Stellplätze“ im Nordwesten der Gemeinde Scheyern auf einer derzeit durch einen Gartenbaubetrieb genutzten Fläche.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 638, 639 und 641 der Gemarkung Scheyern. Diese Grundstücke wurden in einem früheren Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Scheyern als Fläche für die Sondernutzung Gartenbau dargestellt. Da derzeit eine unzureichende Nahversorgung der Gemeinde besteht, soll das Grundstück als Sondergebietsfläche dargestellt werden; es sollen ein SO1 mit der Zweckbestimmung „großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“, ein SO2 mit der Zweckbestimmung „nicht großflächiger Einzelhandel“, sowie ein SO3 mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ entstehen. Um dieses Gebiet möglichst flächensparend zu nutzen, soll im SO1 neben einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Nahversorger mit integriertem Getränkemarkt) auch ein Backshop zulässig sein. Die maximale Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs beträgt 1.375 m², die des Backshops 165 m². Im SO2 soll eine Metzgerei mit Verkauf von Metzgerei- und Hoferzeugnissen mit einer Verkaufsfläche von maximal 120 m² zulässig sein. Zudem sollen in allen drei Teilgebieten Stellplätze zulässig sein.

1.2 Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine als Fläche für „Sondernutzung Gartenbau“ dargestellte Fläche. Weitere Teile der Fläche sind als Parkplatz sowie als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt; die Anbauverbotszone der angrenzenden Staatsstraße St 2084 liegt ebenfalls zum Teil im Plangebiet.



Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheyern, o.M. (18.04.2006)

Die Darstellung „Sondernutzung Gartenbau“ im Flächennutzungsplan soll geändert werden, um das städtebauliche Ziel der Gemeinde umzusetzen. Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb (Nahversorger) ist gem. § 11 Abs. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet nicht zulässig. Da die Darstellung eines Kerngebiets an dieser Stelle ausscheidet, kommt nur die Darstellung eines Sondergebiets in Betracht.

1.2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020, Anhang 2 ist die Gemeinde Scheyern dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu einem zentralen Grundsatz des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet

werden sollen (vgl. LEP, Ziff. 3.1 (G) ¹). Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat nach LEP, Ziff. 5.3.2 (Z) an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen; nach der Begründung des LEP setzt eine städtebaulich integrierte Lage auch eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr voraus.²

Diesen Grundsätzen und Zielen des LEP wird vollständig Rechnung getragen. Das Plangebiet bindet unmittelbar an die südöstlich des Plangebiets vorhandene Siedlungsstruktur an. Auch eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorhanden; dazu wird im Einzelnen auf die Ausführungen in Gliederungspunkt 5.1 verwiesen. Der Standort ist also städtebaulich integriert. Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP, Ziff. 3.3 (Z) ³) Rechnung getragen werden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der geeignete und bereits voll erschlossene Flächen überplant werden, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung nachgekommen werden. Eine Agglomeration im Sinne des LEP, Ziff. 5.3.1 (Z) wird nicht gebildet, da die geplante Sortimentsgestaltung der reinen Nahversorgung dient und keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit erwarten lässt.

Ein weiteres Ziel des LEP ist die Einhaltung der maximal zulässigen Verkaufsflächen, um die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich zu beeinträchtigen (vgl. LEP 2020, Ziff. 5.3.3 (Z)).⁴ Da es sich um einen großflächigen Einzelhandel mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt, dürfen nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich der Kommune abgeschöpft werden. Durch die Festlegung einer geringeren maximal zulässigen Verkaufsfläche als durch die Vorgaben des LEP errechnet, kann diesem Ziel ebenfalls Rechnung getragen werden. Die Ziele der Landesplanung werden erfüllt.

¹ LEP 2020 3.1 (B): „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.“

² LEP 2020 zu 5.3.2 (B) lautet auszugsweise: „Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.“

³ LEP 2020 3.3 (B): *“Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“*

⁴ LEP 2020 zu 5.3.3 (B) lautet auszugsweise: *„Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten. 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. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Bei der Ermittlung der zulässigen Kaufkraftabschöpfung ist zwischen den Bedarfsgruppen und deren jeweiligen Bezugsräumen (räumliche Beurteilungsgrundlage) zu unterscheiden.*

Die Unterscheidung verschiedener Bedarfsgruppen beruht auf deren unterschiedlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung. Nicht die Betriebsform an sich, sondern deren Sortimentsgestaltung nimmt Einfluss auf die Versorgungsstruktur. Die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs wirken sich insbesondere auf die Nahversorgungsstrukturen in Innenstädten, Ortskernen und Stadtteilzentren aus. Demgegenüber wirken Sortimente des Innenstadtbedarfs insbesondere auf die innenstädtischen Versorgungsstrukturen. Sortimente des sonstigen Bedarfs sind dadurch gekennzeichnet, dass ihre Auswirkungen keiner spezifischen räumlichen Versorgungsstruktur zugeordnet werden können. Maßstab für die Höhe der Abschöpfungsquoten ist es, die Funktionsfähigkeit des belegenen und der benachbarten Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Die Kaufkraftabschöpfungsquoten sind das Ergebnis einer landesplanerischen Bewertung im Hinblick auf die erwünschten räumlichen Versorgungsstrukturen sowie Resultat der bisherigen Erfahrungen bei der Anwendung dieses Instrumentariums. Dementsprechend 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. der im jeweils einschlägigen Bezugsraum vorhandenen Kaufkraft abschöpfen. Diese Obergrenzen wurden in der Vergangenheit bereits zugrunde gelegt und haben sich bewährt. Damit sind betriebswirtschaftlich sinnvolle und raumverträgliche Größenordnungen von Einzelhandelsgroßprojekten möglich.“

1.2.3 Regionalplanung

Die Gemeinde Scheyern liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

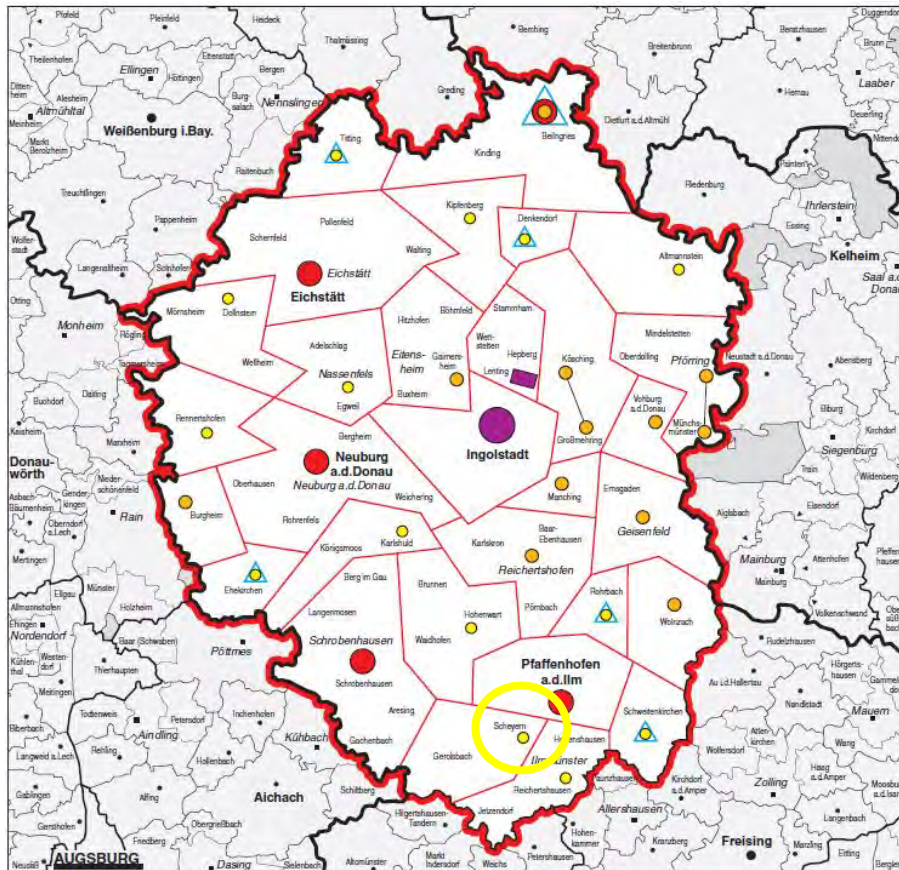


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

Gemäß Regionalplan der Region 10 in der Fassung vom 27.11.2015 handelt es sich bei der Gemeinde Scheyern um ein Kleinzentrum. Die Gemeinde Scheyern liegt an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuften Verbindung München – Ingolstadt. Durch die günstige Lage Nahe der Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt), der ebenfalls in kurzer Zeit und Distanz erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) sowie der Nähe zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm und den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden ist das Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Entwicklung.

Durch die Planung wird dem Ziel des Regionalplans, in allen Gemeinden die örtliche Grundversorgung mit Waren zu gewährleisten, Rechnung getragen (vgl. BIV 3.2.1 (Z) ¹). Außerdem wird den Grundsätzen des Regionalplans, die Warenversorgung der Bevölkerung wohnortnah zur Verfügung zu stellen sowie eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, Rechnung getragen (vgl. BIV 3.1 ² und 3.2 ³ (G)).

1 Zu 3.2.1 (Z) wird im Regionalplan der Region 10 i.d.F. vom 27.11.2015 ausgeführt: „Im Interesse möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen ist es erforderlich, dass die Bevölkerung in jeder Gemeinde Einkaufsmöglichkeiten vorfindet. Das gilt vor allem für die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmitteln.“

2 Zu 3.1 (G) wird im Regionalplan der Region 10 i.d.F. vom 27.11.2015 ausgeführt: „Der Handel nimmt in seiner Vielfalt wichtige Funktionen bei der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft wahr. Dem Handel muss deshalb die Möglichkeit gegeben sein, auf sich ständig ändernde Marktbedingungen rasch reagieren zu können. Diese Voraussetzungen sollen in der Region erhalten und ggf. neu geschaffen werden.“

3 Zu 3.2 (G) wird im Regionalplan der Region 10 i.d.F. vom 27.11.2015 ausgeführt: „Zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen sind die zentralen Orte bestimmt (vgl. LEP 2003 A III 217 und Regionalplan Ingolstadt A III). Je nach Stufe decken sie einen unterschiedlich spezialisierten Bedarf. Dadurch hat sich eine Vielfalt des Angebotes entwickelt, die es zu erhalten gilt.“

Das Plangebiet ist auch an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in einer Entfernung von ca. 100 m südöstlich zum Plangebiet am Schyrenplatz. Diese Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

2.2 Baubestand und Nutzung

Die aktuelle und die geplante Nutzung wurden unter *Punkt 1.1 Anlass und Ziel der Planung* beschrieben.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über eine direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (Staatsstraße St 2084) erschlossen. Die Anbindung an die Staatsstraße St 2084 wird in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt so ausgebaut, dass der mit dem geplanten Vorhaben verbundene Verkehr sicher bewältigt werden kann. Es wird eine zusätzliche Linksabbiegerspur (aus Richtung Süden) angelegt.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Als Anlage liegt die Kampfmittelvorerkundung vom 30.03.2017 von HRS Ing.- und Rohrleitungsbau GmbH bei. Es besteht kein Verdacht auf Kampfmittel.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

2.5 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Die Gemeinde Scheyern ist durch mehrere Busverbindungen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die für das Plangebiet relevante Strecke ist die Linie Pfaffenhofen - Scheyern - Gerolsbach - Junkenhofen - Alberzell (RBA – Regionalbus Augsburg, Linie 9241). Die zum Plangebiet nächstgelegene Haltestelle dieser Busverbindung befindet sich ca. 100 m südöstlich des Plangebiets und ist fußläufig erreichbar. Die Busse fahren diese Haltestelle nach dem aktuellen Fahrplan, Stand: 11.09.2018, zwischen 6.00 und 19.00 Uhr neunmal täglich an; auch alle anderen Haltestellen in Scheyern werden in vergleichbarer Häufigkeit angefahren. Unabhängig davon hat der Landkreis Pfaffenhofen eine landkreisweite Überarbeitung des öffentlichen Personennahverkehrs veranlasst. Die Gemeinde Scheyern und die weiteren Gemeinden im Landkreis Pfaffenhofen haben den Landkreis bereits über den jeweiligen Bestand ihres öffentlichen Personennahverkehrs informiert; die Gemeinde Scheyern beabsichtigt auch

weiterhin, sich an dieser Neustrukturierung des öffentlichen Personennahverkehrs zu beteiligen und den Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs in Scheyern voranzutreiben. Das Plangebiet ist also auch im Hinblick auf die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gem. Ziel 5.3.2 des LEP Bayern, Stand: 01.01.2020, städtebaulich integriert, weil die ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet ist.

3. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Das Plangebiet befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zum Kloster Scheyern mit dessen zahlreichen Einzel- und Bodendenkmälern. Demnach ist den Belangen des Denkmalschutzes besonders Rechnung zu tragen. Das nächstgelegene Boden- sowie Baudenkmal befindet sich im Westen im Anschluss an das Plangebiet.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bodendenkmal:

Aktennummer	D-1-7434-0171
Verfahrensstand	Benahmen hergestellt, nachqualifiziert
Kurzbeschreibung	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Burg Scheyern und des Klosters Scheyern

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Baudenkmäler:

Klosterökonomie, Torhaus, Klostergebäude, Klosterkirche „Mariä Himmelfahrt“ und Klostergarten

Verfahrensstand	Benahmen hergestellt, nachqualifiziert
Aktennummer	D-1-86-151-11
Kurzbeschreibung	Benediktinerabtei Scheyern, 1119 begründet (ursprüngliche Gründung 1077 in Bayrischzell), 1803 säkularisiert, 1838 wiederbegründet; kath. Pfarr- und Benediktinerabteikirche Mariä Himmelfahrt, dreischiffige Basilika mit zweijochigem Chor mit Apsis und ursprünglich freistehendem Südwestturm mit Blendengliederung und Helm über Dreiecksgiebeln, Mittelschiff und Chor mit Stichkappentonnen, Seitenschiffe mit

Kreuzgratgewölben, im Kern romanisch, geweiht 1215, Turm um 1230, Königskapelle (ehem. Sakristei) südlich des Chores und Turmerhöhung um 1440/50, Neue Sakristei nördlich des Chores um 1470/80 mit hochbarocker Ausstattung, 1697, Wölbung der Kirche um 1570, Rosenkranzkapelle nordwestlich des Chores um 1640, spätbarocke Kreuzkapelle westlich des Kreuzgangs 1738/39, Martinikapelle nördlich des Langhauses gleichzeitig, Umgestaltung der Kirche im Stil des Spätrokoko unter Erweiterung des Langhauses nach Westen und Ausbau der nördlichen Kapellen zum sog. Frauenschiff 1768/70, Turmhelm von Friedrich von Gärtner, 1837, Romanisierung der Kirche 1876/78 unter nochmaliger Erweiterung nach Westen und Errichtung der Westfassade, Restaurierung im Sinne des Spätrokokozustandes 1923/24; mit Ausstattung; Johanneskirche, Kapitelkirche, östlich an den Kreuzgang anschließend, bis 1253 Grablege der Wittelsbacher, Saalkirche mit dreiseitigem Chorschluss und Strebepfeilern, Saal und Chor mit stuckierter Stichkappentonne, geweiht vor 1191, Ausbau nach Osten und Wölbung um 1550, Stuckierung und Anbau der Seitenkapellen 1623/24; mit Ausstattung; Kreuzgang, südlich an die Basilika anschließend, mit Stichkappentonnen und Kreuzgratgewölben, im Kern spätromanisch, 12./13. Jh., Ausbau und Wölbung 15./16. Jh.; Konventsgebäude, südlich an Kreuzgang und Johanneskirche anschließend, zweiflügeliger, zwei- bis dreigeschossiger Satteldachbau mit Refektorium und Repräsentationsräumen, nach Norden ausspringende Klosterbibliothek, am Ostgiebel bez. 1594 und 1610; mit Ausstattung; sog. Winterprälatur, südlich an den Turm anschließend, dreigeschossiger, traufseitiger und verputzter Schopfwalmdachbau, im Kern spätmittelalterlich, Umbauten 16.-19. Jh.; mit Ausstattung; sog. Sommerprälatur, südlich an Winterprälatur anschließend und zum Prälatenhof ausgerichtet, viergeschossiger, traufseitiger Gebäudezug mit Satteldach, polygonalem Erkertürmen mit Laternenhauben und Mittelrisalit mit Zwerchhaus, mit

Elisabethenkapelle von 1583, im Kern 16./17. Jh., Aufstockung und Umgestaltung im Stil der Neurenaissance 1886; mit Ausstattung; Zwischenbau zwischen Sommerprälatur und Torhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau, im Kern 1. Drittel 16. Jh., Umbau 2. Hälfte 19. Jh.; Torhaus und Südostflügel des Prälatenhofes, ehem. Brauerei, zweigeschossiger Walmdachbau mit barocker Volutengiebfassade und südöstlich angebauter Seminarkapelle, im Kern 1. Drittel 16. Jh., modern ausgebaut als Seminar, neuromanische Seminarkapelle 1887; Südflügel des Prälatenhofes, ehem. Wirtschaftsgebäude, zweigeschossiger Walmdachbau im Kern 1. Drittel 16. Jh., modern ausgebaut; Westflügel des Prälatenhofes, ehem. Wirtschaftsgebäude, dreigeschossiger Walmdachbau mit viergeschossigem Mittelteil mit Durchfahrt und Dreiecksgiebel, nach Westen ausspringender Bau des Klostergasthofes, im Kern 1. Drittel 16. Jh., modern ausgebaut; Klostergarten, nordöstlich, östlich und südöstlich von Kirche und Kloster; Gartenpavillon, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau, 18. Jh.

Gasthaus

Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Aktennummer	D-1-86-151-35
Kurzbeschreibung	Ehem. Gasthaus, dann Waldbauernschule (1979-2003), zweigeschossiger, traufseitiger Steilsatteldachbau, als Taverne des Klosters Scheyern erbaut 1568, im Zusammenhang mit Schulnutzung überformt

Mariensäule

Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Aktennummer	D-1-86-151-6
Kurzbeschreibung	Mariensäule, Kalksteinsäule mit gedrehten Kanneluren auf hohem, mehrstufigem Podest mit Kalksteinfigur der Muttergottes, Ende 19. Jh.

Wohnhaus

Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Aktennummer	D-1-86-151-3
Kurzbeschreibung	Wohnhaus, erdgeschossiger, giebelständiger Greddachbau, Mitte 19. Jh.
<u>Friedhofskapelle</u>	
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Aktennummer	D-1-86-151-2
Kurzbeschreibung	Friedhofskapelle, verputzter Walmdachbau mit kupferbeschlagenem Dachreiter, innen kreuzgratgewölbt, 1. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung
<u>Klostergut Prielhof</u>	
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Aktennummer	D-1-86-151-8
Kurzbeschreibung	Scheyern'sches Klostergut, große, geschlossene Vierseitanlage, zweigeschossiger Hauptbau im Osten mit Mansardwalmdach und erdgeschossigen Flügeln mit Satteldächern, nördlich und südlich angeschlossene, zweigeschossige Wirtschaftstrakte mit Walmdächern, am Nordtrakt zwei vorspringende Walmdachbauten, westlich erdgeschossiger Stallbau mit Satteldach, 1758, nördliche Anbauten 2. Hälfte 19. Jh., Süd- und Nordtrakt 1912/14 erweitert
<u>Wegkapelle</u>	
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Aktennummer	D-1-86-151-1
Kurzbeschreibung	Wegkapelle, verputzter Satteldachbau mit kleiner Chorapsis, innen tonnengewölbt, bez. 1894; mit Ausstattung; am östlichen Ortsausgang



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmaldaten“

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes und des zugehörigen Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Plangebiets werden drei Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 dargestellt. Im SO1 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Zulässig sind ein Nahversorger mit Getränkeverkauf und einer Verkaufsfläche von max. 1.375 m², ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 165 m² sowie Stellplätze. Im SO2 sind ebenso Stellplätze zulässig sowie eine Metzgerei mit Verkauf von Metzgerei- und Hoferzeugnissen als nicht großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis zu 120 m². Die einzelnen Märkte und ihre jeweilige Verkaufsfläche gehen auf die aktuelle Planung des Grundstückseigentümers zurück. Die flächenmäßige Begrenzung des Nahversorgers auf eine Verkaufsfläche von 1.375 m² wird außerdem durch die Regelung in Ziff. 5.3.1. (Z) LEP vorgegeben,

vgl. dazu bereits Gliederungspunkt 1.2.2. dieser Begründung. Die zulässige Verkaufsfläche für die Bäckerei von max. 165 m² bzw. für die Metzgerei von max. 120 m² wird im LEP dagegen nicht vorgegeben. Allerdings dürfen diese nicht ebenfalls großflächig sein; ihre Verkaufsfläche darf deshalb jeweils nicht größer sein als 800 m².

Im SO3 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ dargestellt. Zulässig sind Stellplätze für die Nutzungen im SO1 und SO2. Im SO4 wird ebenfalls ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ dargestellt. Zulässig sind hier jedoch nur Stellplätze für die Nutzungen des Klosters Scheyern.

Eine detailliertere Planung erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Dort ist auch festzusetzen, dass an dieser Stelle keine landesplanungsrechtlich unzulässige Einzelhandelsagglomeration entstehen darf; auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind solche Regelungen – über die getroffenen Darstellungen hinaus – nicht möglich.

4.2 Grünordnungskonzept

Im Plangebiet wird umlaufend ein Grünstreifen sowie eine Grünfläche im Südwesten dargestellt. Dieser Grünstreifen dient dazu Abstände zu umliegenden Flächen sicherzustellen. Aufgrund der erhöhten Lage auf einer Bergkuppe kann hierdurch eine moderate Einbindung an die Umgebung erfolgen und die dominante Wirkung der geplanten Bebauung vermieden werden. Die dargestellten Flächen zum Erhalt von Hecken/Feldgehölzen wurden gegenüber dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan an die geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes angepasst.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Die Auswirkungen der dargestellten Betriebe auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Scheyern und der benachbarten Gemeinden wurden sachverständig untersucht. Die CIMA Beratung und Management GmbH kommt in ihrer „Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelsupermarktes in Scheyern“ vom 26.03.2021 im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

- Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass von der geplanten Ansiedlung des Rewe Supermarktes erhebliche Umsatzumverteilungen in Höhe von 33 - 34 %

gegenüber dem bereits in Scheyern ansässigen Edeka Supermarkt im Süden der Gemeinde ausgelöst werden. Als aktuell einziger Supermarkt in einer Gemeinde mit überdurchschnittlicher Kaufkraft ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Flächenproduktivität und damit auch der Umsatz des Edeka Supermarktes aktuell als sehr überdurchschnittlich darstellen. Selbst bei einem deutlichen Umsatzrückgang ist ein wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb bzw. ein Weiterbetrieb eines Supermarktes grundsätzlich noch möglich. Bei Umsatzeinbußen in der oben aufgeführten Größenordnung scheint jedoch auch bei einem gut etablierten Anbieter mit hohen Umsätzen eine Schließung des Betriebs durchaus realistisch, insbesondere auch vor dem Hintergrund des auslaufenden Mietvertrags von Edeka (vgl. Kap. 4.1.2 der Verträglichkeitsuntersuchung). Eine Schließung des Edeka wäre jedoch nicht per se eine negative Auswirkung im baurechtlichen bzw.

versorgungsstrukturellen Sinne. Ausschlaggebend ist, dass selbst bei einer Schließung des Edeka aus gutachterlicher Sicht keine Verschlechterung der Versorgungssituation in Scheyern zu erwarten ist. Der Vorhabenstandort befindet sich deutlich näher an der Ortsmitte, in einer mindestens vergleichbaren und integrierten Lage, die ebenso fußläufig erreichbar ist. In der Summe wäre auch bei einer Betriebsaufgabe von Edeka aus gutachterlicher Sicht eine qualitative Verbesserung der (Nah-) Versorgungssituation festzustellen, da mit Rewe ein modernerer und deutlich größerer Betrieb vor Ort wäre. Zu berücksichtigen ist auch, dass nach Angaben der Projektbeteiligten eine Verlängerung des Mietvertrags von Edeka über das Jahr 2021 hinaus nicht gesichert ist. In der Summe ist aus gutachterlicher Sicht durch das Planvorhaben in jedem Fall eine Verbesserung der aktuellen Versorgungssituation für die Bevölkerung in Scheyern zu erwarten.

- In den weiteren Kommunen im Untersuchungsgebiet liegen die Umverteilungsquoten meist auf einem moderaten Niveau und erreichen für Reichertshausen den maximalen Wert von 6 - 7 %. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Umland von Scheyern können entsprechend ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der Großflächigkeit des Planvorhabens wurde darüber hinaus eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens durchgeführt. Die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern, Stand 01.01.2020, werden durch das Planvorhaben erfüllt.

Im Hinblick auf die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben kommt die Verträglichkeitsuntersuchung im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

- Insgesamt werden durch das Projektvorhaben ca. 5,6 Mio. € im Lebensmittelbereich umverteilt. Das Vorhaben wurde im Sinne einer worst-case-Betrachtung bewertet. Entsprechend stellen die prozentual dargestellten Umverteilungseffekte die maximal mögliche Umverteilung dar.
- Im Hinblick auf die geplante Bäckerei und Metzgerei sind als wesentliche Hauptwettbewerber v.a. vergleichbare Betriebe in Vorkassenbereichen von bzw. im Standortverbund mit Lebensmittelmärkten zu sehen. Bäckereien und Metzgereien in den Ortsmitten wurden berücksichtigt, übernehmen aus gutachterlicher Sicht jedoch v.a. die wohnortnahe Versorgung und stehen aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung mit dem Planvorhaben kaum im Wettbewerb. Von negativen städtebaulichen Auswirkungen gegenüber der Ortsmitten bzw. zentralen Versorgungsbereiche ist durch das Planvorhaben daher nicht auszugehen. Der durch die Neuansiedlung der Bäckerei und Metzgerei umzuverteilende Umsatz verteilt sich auf eine Vielzahl von unterschiedlichen Betrieben, die sich im Standortverbund mit Lebensmittelmärkten befinden. Auf einzelbetrieblicher Ebene bewegen sich die Umverteilungseffekte auf einem geringen Niveau unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Negative Effekte, die zu einer Schließung von Betrieben und einer Verschlechterung der Versorgungssituation führen, sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.
- Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass wesentliche Wettbewerbsauseinandersetzungen in **Scheyern** selbst zu erwarten sind und Umsatzumverteilungen in großem Umfang hier statt-finden werden. Aufgrund des gleichen Betriebstyps ist hierbei vor allem der einzige Lebensmittelmarkt im Ort, Edeka, im Süden der Gemeinde betroffen. Insgesamt sind gegenüber den Anbietern in Scheyern Umverteilungen in Höhe von ca. 1,5 - 1,6 Mio. € zu erwarten, was ca. 33 - 34 % des Umsatzes entspricht. Wie in den Vorbemerkungen bereits ausgeführt, ist der reine Umsatzverlust eines Wettbewerbers nicht per se als unzumutbar anzusehen und zudem bauplanungsrechtlich irrelevant. Es geht vielmehr darum sicherzustellen, dass durch Vorhaben Ortsmitten und zentrale Versorgungsbereiche nicht nachhaltig geschädigt werden oder die Schließung von Betrieben

zu einer Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung bzw. Unterversorgung der Bevölkerung führt. Es ist davon auszugehen, dass sich ein Teil der Kunden des Edeka in Zukunft auf den neuen und moderneren Rewe ausrichten wird. Edeka ist derzeit der einzige Supermarkt in Scheyern und entsprechend gut etabliert. Durch die Lage an der Hauptverkehrsachse und am Ortsrand ist er auch aus dem Umland gut erreichbar. Zudem steht in Scheyern aufgrund der hohen Kaufkraft ein überdurchschnittlich hohes Kaufkraftpotenzial zur Verfügung, ergänzt um die Ausgaben der Schüler von FOS/BOS sowie der Tagestouristen. Daher ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass der Edeka Supermarkt zum aktuellen Zeitpunkt eine deutlich überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielt. Selbst bei einem deutlichen Umsatzrückgang ist ein wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb bzw. ein Weiterbetrieb eines Supermarktes grundsätzlich noch möglich. Bei Umsatzeinbußen in der oben aufgeführten Größenordnung scheint jedoch auch bei einem gut etablierten Anbieter mit hohen Umsätzen eine Schließung des Betriebs durchaus realistisch, insbesondere auch vor dem Hintergrund des auslaufenden Mietvertrags von Edeka (vgl. Kap. 4.1.2 der Verträglichkeitsuntersuchung). Eine Schließung des Edeka wäre jedoch nicht per se eine negative Auswirkung im baurechtlichen bzw. versorgungsstrukturellen Sinne. Ausschlaggebend ist, dass selbst bei einer Schließung des Edeka aus gutachterlicher Sicht keine Verschlechterung der Versorgungssituation in Scheyern zu erwarten ist. Der Vorhabenstandort befindet sich deutlich näher an der Ortsmitte, in einer mindestens vergleichbaren und integrierten Lage, die ebenso fußläufig erreichbar ist. In der Summe wäre auch bei einer Betriebsaufgabe von Edeka aus gutachterlicher Sicht eine qualitative Verbesserung der (Nah-) Versorgungssituation festzustellen, da mit Rewe ein modernerer und deutlich größerer Betrieb vor Ort wäre. Zu berücksichtigen ist auch, dass nach Angaben der Projektbeteiligten eine Verlängerung des Mietvertrags von Edeka über das Jahr 2021 hinaus nicht gesichert ist. In der Summe ist aus gutachterlicher Sicht durch das Planvorhaben in jedem Fall eine Verbesserung der aktuellen Versorgungssituation für die Bevölkerung in Scheyern zu erwarten.

- Es ist davon auszugehen, dass sich die Umlandgemeinden zu einem großen Teil in **Pfaffenhofen a.d. Ilm** versorgen. Hierbei spielen das z.T. eingeschränkte Angebot im Umland sowie das vielfältige Angebot in Pfaffenhofen eine Rolle. Mit der Ansiedlung eines neuen und

modernen Rewe Supermarktes in Scheyern verbessert sich die Angebotssituation westlich von Pfaffenhofen. Es ist davon auszugehen, dass sich Kunden, die vorher Lebensmittelbetriebe in Pfaffenhofen aufgesucht haben, aufgrund der Entfernung und des verbesserten Angebots nun z.T. nach Scheyern umorientieren. Daher ist gegenüber allen Standorten in Pfaffenhofen a.d. Ilm von Umsatzumverteilungen auszugehen, die jedoch in Abhängigkeit der Lage/Erreichbarkeit und des Besatzes unterschiedlich hoch ausfallen. Im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** nimmt der Lebensmitteleinzelhandel nur eine untergeordnete Rolle ein. Mit Rewe, nachgeordnet auch Norma und den Betrieben des Lebensmittelhandwerks, ist hier zwar ein attraktiver und firmengleicher Wettbewerber ansässig, jedoch sind aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit und der vergleichsweise kleineren Verkaufsfläche nur geringe Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen liegen aus gutachterlicher Sicht bei ca. 0,1 - 0,2 Mio. €, was einer Umverteilungsquote von lediglich 1 - 2 % entspricht. Negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich können daher ausgeschlossen werden. Ein Anteil von ca. 0,7 - 0,8 Mio. € wird gegenüber den **Nahversorgungsstandorten** umverteilt. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 3 - 4 %. Aufgrund des gleichen Betriebstyps und der guten Erreichbarkeit von Westen, wird hiervon v.a. der Edeka inkl. Bäcker betroffen sein, nachgeordnet auch die weiteren Anbieter. Die Umverteilungen gegenüber den **Sonderstandorten** belaufen sich aus gutachterlicher Sicht auf ca. 1,2 - 1,3 Mio. € was einer Umverteilungsquote von ca. 2 - 3 % entspricht. Hier sind als wesentliche Wettbewerber v.a. Rewe und Kaufland inkl. der Betriebe des Lebensmittelhandwerks im Industriegebiet Nord-Ost zu nennen. Mit den Anbietern an den **sonstigen Standorten** weist das Planvorhaben aufgrund unterschiedlicher Betriebstypen kaum Wettbewerbsüberschneidungen auf, sodass mit Umsatzumverteilungen von weniger als 0,1 Mio. € zu rechnen ist. Bei allen Standorten in Pfaffenhofen handelt es sich um gut etablierte, frequentierte und wettbewerbsfähige Betriebe. Umverteilungsquoten auf den entsprechenden niedrigen bis moderaten Niveau lassen aus gutachterlicher Sicht daher keine negativen städtebaulichen Effekte oder Auswirkungen auf die Versorgungssituation in Pfaffenhofen erwarten.

- In der südöstlich von Scheyern gelegenen Gemeinde **Ilmmünster** wird lediglich ein eingeschränktes Angebot durch einen Netto Lebensmitteldiscounter vorgehalten, der v.a. die wohnortnahe Grundversorgungsfunktion übernimmt. Die darüberhinausgehende Versorgung mit Lebensmitteln erfolgt bereits im näheren Umland. Zudem weisen Netto und das Planvorhaben aufgrund ihrer unterschiedlichen Betriebstypen nur eingeschränkt Überschneidungen in der Zielgruppenansprache auf. In Summe ist daher aus gutachterlicher Sicht lediglich mit geringen Umsatzumverteilungen von ca. 0,1 - 0,2 Mio. € zu rechnen. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 3 - 4 %. Aufgrund der moderaten Umverteilungsquote ist nicht von negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungs-strukturen in Ilmmünster auszugehen.
- Die Angebotsstrukturen in der Gemeinde **Reichertshausen** werden aufgrund der zum Planvorhaben vergleichbaren Erreichbarkeit aus dem Umland (u.a. Ilmmünster, Hettenshausen) ebenfalls tangiert. Hiervon wird in erster Linie der auf Pkw-Kunden ausgerichtete Edeka Supermarkt inkl. Bäckerei betroffen sein sowie nachgeordnet auch der Penny Lebensmitteldiscounter in der Ortsmitte. Auf-grund der vergleichbaren Erreichbarkeit von Reichertshausen und dem Planvorhaben aus dem nördlichen und westlichen Umland sowie des vergleichbaren Marktauftritts von Edeka und Rewe (Verkaufsflächendimensionierung, moderner Marktauftritt) ist von verstärkten Wettbewerbsbeziehungen zwischen den Anbietern auszugehen. Eine gewisse Umorientierung der Einkaufsbeziehungen nach Scheyern ist anzunehmen. Aus gutachterlicher Sicht sind für die Betriebe in Reichertshausen Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,7 - 0,8 Mio. € anzunehmen. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 6 - 7 %. Da es sich sowohl bei Edeka inkl. Bäckerei als auch bei Penny um attraktive, gut etablierte und wettbewerbsfähige Betriebe handelt, ist nicht zu erwarten, dass die Umverteilungen zu Betriebsschließungen führen. Die Umsatzumverteilungen in genannter Höhe sind lediglich als wettbewerbliche Wirkungen zu sehen, die keine negativen städtebaulichen Effekte oder Auswirkungen auf die Ortsmitte oder die Versorgungssituation der Bewohner in Reichertshausen mit sich bringen.
- In der Gemeinde **Jetzendorf** befindet sich der nächstgelegene Lebensmittelsupermarkt in südlicher/südwestlicher Richtung außerhalb von Scheyern. Beim hier ansässigen Edeka handelt es sich um einen betriebstypengleichen Anbieter, der durch das Planvorhaben

grundsätzlich einen neuen und attraktiven Wettbewerber erhält. Es ist davon auszugehen, dass sich Bewohner, die in vergleichbarer Entfernung zu Scheyern und Jetzendorf leben, zukünftig z.T. nach Scheyern umorientieren werden. Aufgrund der insgesamt etwas geringeren Siedlungsdichte als im (Süd-) Osten Scheyerns und der größeren Entfernung belaufen sich die Umsatzumverteilungen aus gutachterlicher Sicht auf ca. 0,2 - 0,3 Mio. € und erreichen damit einen Anteil von ca. 4 - 5 % des Gesamtumsatzes in Jetzendorf. Da es sich bei Edeka um einen gut etablierten und wettbewerbsfähigen Betrieb handelt, ist nicht von negativen städtebaulichen Effekten oder Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur auszugehen.

- Den einzigen Wettbewerbsstandort im westlichen Untersuchungsgebiet stellt die Gemeinde **Gerolsbach** dar. Der wesentliche Lebensmitteleinzelhandel ist mit einem kleinen Edeka Supermarkt und Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie einem kleinen Getränkemarkt in der Ortsmitte ansässig, sodass hier auch die wesentlichen Wettbewerbsbeziehungen zu erwarten sind. Der außerhalb der Ortsmitte ansässige Getränkemarkt ist lediglich in untergeordnetem Maße betroffen. Wettbewerbsüberschneidungen zum Planvorhaben bestehen in Gerolsbach im Wesentlichen mit dem Edeka Supermarkt. Dieser agiert lediglich auf einer kleinen Verkaufsfläche und entspricht auch im Hinblick auf den Marktauftritt und die Sortimentsstruktur nicht den aktuellen Standards. Er sichert daher aus gutachterlicher Sicht lediglich eine Grundversorgung für die Gemeinde, während für umfassendere Einkäufe bereits jetzt – vor Realisierung des Planvorhabens – Standorte im Umland aufgesucht werden. Dem Edeka und dem Planvorhaben kommen daher unterschiedliche Versorgungsfunktionen zu, sodass von lediglich geringen Umsatzumverteilungen von ca. 0,1 - 0,2 Mio. € auszugehen ist. Dies entspricht einer moderaten Umverteilungsquote von ca. 4 - 5 % gegenüber den Betrieben in Gerolsbach, die keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder eine Verschlechterung der Versorgungssituation erwarten lassen.
- In den **weiteren Kommunen im Untersuchungsgebiet** (Hettenshausen, Hilgertshausen-Tandern) sind nur noch vereinzelte und kleinflächige Angebotsstrukturen vorhanden, die lediglich eine Nahversorgungsfunktion für die lokale Bevölkerung übernehmen. Dementsprechend sind nur sehr geringe wettbewerbsliche Wirkungen gegenüber diesen Anbietern zu erwarten. Die Umverteilungseffekte liegen ausschließlich auf einem sehr

geringen Niveau (< 0,1 Mio. €) und somit unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit.

Demzufolge ist auch an diesen, für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wichtigen Standorten, nicht mit negativen städtebaulichen Effekten zu rechnen.

- Ein Anteil von ca. 0,4 - 0,5 Mio. € bzw. ca. 7 - 9 % des Umsatzes wird außerdem zulasten von Anbietern **außerhalb des Untersuchungsgebietes** erzielt (sog. Streukundeneffekte, inkl. Zufallskunden, Pendler, Touristen). Die Umlenkungen verteilen sich auf zahlreiche Wettbewerber und Standorte außerhalb des Untersuchungsraums und liegen einzelbetrieblich unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit. Somit werden auch außerhalb des Untersuchungsraums keine versorgungs-strukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst.

Der Edeka Supermarkt in Scheyern wird durch das Projektvorhaben voraussichtlich mit erheblichen Umsatzumverteilungen konfrontiert sein, sodass eine Schließung durchaus realistisch erscheint. Sollte der Edeka der Konkurrenz eines neuen, modern aufgestellten Vollsortimenters nicht standhalten können, ist aus gutachterlicher Sicht jedoch keine Verschlechterung der Versorgungssituation in Scheyern zu erwarten. Der Vorhabenstandort befindet sich deutlich näher an der Ortsmitte, in einer mindestens vergleichbaren und integrierten Lage, die ebenso fußläufig erreichbar ist. In der Summe wäre auch bei einer Betriebsaufgabe von Edeka aus gutachterlicher Sicht eine qualitative Verbesserung der (Nah-) Versorgungssituation festzustellen, da mit Rewe ein modernerer und deutlich größerer Betrieb vor Ort wäre. Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass nach Angaben der Projektbeteiligten eine Verlängerung des Mietvertrags von Edeka über das Jahr 2021 hinaus nicht gesichert ist (vgl. Kap. 4.1.2 der Verträglichkeitsuntersuchung). In der Summe ist aus gutachterlicher Sicht in jedem Fall eine Verbesserung der aktuellen Versorgungssituation für die Bevölkerung in Scheyern zu erwarten.

Negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. Ortsmitten sowie die wohnortnahe Versorgung können bei Umverteilungsquoten von max. 6 - 7 % auch im Umland ausgeschlossen werden.

6. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Das Plangebiet wird durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erschlossen. Über einen neu verlegten Schmutzwasserkanal wird das Schmutzwasser in die bestehende, öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Es liegt ein Entwässerungskonzept vor (Eichenseher Ingenieure, Pfaffenhofen, Stand 12.08.2021).

Das Konzept sieht folgende Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet vor:

Anfallendes Niederschlagswasser der Staatsstraße St 2084 wird, dem bestehenden Straßengefälle folgend, wie bisher in den bestehenden Straßensinkkästen gesammelt und in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser aus den Sondergebieten wird über Rigolen und Mulden in den Untergrund versickert. Bevor Niederschlagswasser über diese Rigole versickert wird, durch eine entsprechende dimensionierte Filteranlage gereinigt. Dieses Konzept wurde bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt und von der Fachbehörde gebilligt. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist somit sichergestellt.

7. VERKEHRSKONZEPT

Auch die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf den Verkehr wurden sachverständig untersucht. Die Sachverständigen Herr Kölbl und Frau Serwa-Klamouri (gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH) kommen in der Verkehrsuntersuchung vom April 2021 im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

Das Grundkonzept des Straßenplanentwurfs mit einem gebündelten Knotenpunkt für den Parkplatz und eine Linksabbiegespur am Klosterberg ist für die prognostizierten Verkehrsbelastungen im Kfz-Verkehr ausreichend dimensioniert. Die langgezogene Mittelinsel engt den Straßenraum nochmals optisch ein und sorgt für eine passive Geschwindigkeitsreduzierung. Es wird empfohlen die Warteflächen sowie Querungshilfe gemäß den Vorgaben der RSt 06 zu dimensionieren und barrierefrei zu gestalten.

Die genannte Linksabbiegespur wurde in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt geplant und noch im Herbst/Winter 2021/22 errichtet. Die sachverständige Verkehrsuntersuchung ist nach der Überzeugung der Gemeinde schlüssig und nachvollziehbar.

8. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Gesamtfläche Geltungsbereich

ca. 18.542 m²