

Sitzung: 14.02.2012 Bau- und Umweltausschuss  
TOP: 2 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE Straßäcker" mit Deckbl.-Nr. 4;  
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

#### I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 17.08.2011 bis 26.09.2011 statt.

Zusätzlich erfolgte die öffentliche Darlegung und Anhörung am 22.09.2011 im Rathaus der Stadt Mainburg.

Es wurden folgende Anregungen geäußert:

##### 1. Neumayer GmbH & Co Kopp Immobilien Verwaltungs KG vom 10.10.2011

In einem persönlichen Gespräch der Neumayer GmbH & Co Kopp Immobilien Verwaltungs KG mit dem Bürgermeister, wurden die Hintergründe erläutert, die die Stadt Mainburg dazu veranlasst haben, für das Gewerbegebiet Strassäcker großflächigen Einzelhandel zuzulassen. Neumayer Kopp Immobilien hat darauf hingewiesen, was dies für die Mainburger Einzelhandelslandschaft und die darin engagierten Eigentümer für negative wirtschaftliche Auswirkungen hat.

Bemerkenswert sind die Eckwerte mit 3.000 m<sup>2</sup> Vollsortimenter zuzüglich Lagerflächen ohne jede Sortimentsbeschränkung sowie weiteren Fachmarktfächen und Konzessionären mit 800 m<sup>2</sup> plus Lagerflächen.

Nach dem den Neumayer Kopp Immobilien bekannten Stand ist die Offenlage des B-Plan-Verfahrens für das SO- Gebiet mit großflächigem Einzelhandel inzwischen abgeschlossen. Es ist bekannt, dass nunmehr die Bezirksregierung mit dem Verfahren befasst ist.

Neumayer Kopp Immobilien wurden von anderen Eigentümern, die in Mainburg erheblich in Einzelhandelsimmobilien investiert haben, angesprochen, ob ggf. gemeinsam gegen das Verfahren rechtlich vorgegangen werden soll. Bevor sie sich mit diesem Anliegen befasst, möchte sie die Gelegenheit ergreifen, dem Bürgermeister und den Mitgliedern des Bauausschusses und ggf. dem Rat der Stadt Mainburg nochmals ihre Sicht bezogen auf den Einzelhandel und die Auswirkungen auf den Immobilienbestand zu erläutern.

Im Mainburg stehen erhebliche Einzelhandelsflächen leer. Dies betrifft auch qualitativ hochwertige neuere Einzelhandelsflächen in guten Lagen wie z.B. im Bereich der Regensburger Straße, der Abensberger Straße und der Köglmühle. Die Leerstände betragen mehrere tausend m<sup>2</sup>.

In den vergangenen Jahren hat sich der Bereich vom Marktplatz bis zur Köglmühle (und jetzt weiter zur Paul-Münsterer-Straße) in ein homogenes innerstädtisches Einzelhandelsgebiet entwickelt, was sehr vital und nachhaltig die Nahversorgung des Mittelzentrums Mainburg und der umliegenden Gemeinden sicher stellt.

Nachvermietungen von kleinteiligen Flächen stellen sich als besonders problematisch heraus; größere Flächen sind nur zu deutlich geringeren Mieten verbunden mit erheblichen Revitalisierungskosten, mietfreien Zeiten und weiteren Incentivs möglich.

Nachfrage kann nicht künstlich erzeugt werden; nur der hiesige Konsument bestimmt die Nachfrage und damit die Umsatzgrößen. Umsatz ist nicht beliebig vermehrbar - die Ausweisung von 3.000 m<sup>2</sup> Vollsortimenter wird in gleicher Weise andere heute vor Ort vorhandene Marktteilnehmer verdrängen.

Im Vertrauen auf einen stabilen Grundstücksmarkt haben viele Eigentümer dem Wunsch der Politik Rechnung getragen und in den vergangenen Jahren erhebliche Eigenmittel in diverse Einzelhandelsimmobilien investiert und sind in großem Maße langfristige Kreditengagements eingegangen. Kreditengagements, die sich über Jahrzehnte erstrecken und manche Wahlperiode überdauern.

Der Handelsverband Bayern hat im Rahmen seiner Beteiligung am B-Plan-Verfahren mit dem Schreiben vom 2. September 2011 aufgezeigt, welche Konsequenzen die Verwirklichung des Vorhabens zur Folge haben würde. Diesem Schreiben kann sich Neumayer-Kopp Immobilien nur voll und ganz anschließen. Die Stadt Mainburg verfügt über eine intakte Einzelhandelsstruktur. Zahlreiche Kommunen, die den Weg gegangen sind, den die Stadt beabsichtigt einzuschlagen, haben das Ergebnis vor Augen geführt bekommen. Aus funktionierenden Infrastrukturen wurden Problemfälle mit erheblichen Leerständen und einem Mietermarkt, der Eigentümern jegliche Planungssicherheit genommen und zum Teil massive Schwierigkeiten bereitet hat. Heute nimmt die öffentliche Hand in betroffenen Kommunen Gelder in die Hand um diese Fälle zu restrukturieren. Es gibt Bundesländer, die für diese Fälle schon rechtliche Rahmenbedingungen für Immobilien Standort Gemeinschaften (ISG) geschaffen haben.

Neumayer-Kopp Immobilien kann sehr gut nachvollziehen, dass die Stadt Mainburg den Verkauf von Flächen für das Gewerbegebiet Strassäcker zum Abschluss bringen möchte. In den vergangenen beiden Jahren hat sich der Verkauf von Gewerbeflächen auch in Mainburg stark erhöht. Die Ansiedlung der Firma Würth oder auch an der Paul- Münsterer-Straße sind Belege dafür, dass hochwertige Flächen marktgängig sind.

Für die Mainburger Mitbürger würde eine Ansiedlung in dem beabsichtigten Maße eine Zerklüftung der Handelsflächen bringen.

Für die betroffenen Eigentümer der Einzelhandels-Immobilien würden Investitionsruinen entstehen, die noch viele Jahre zu starken finanziellen Belastungen auf der einen Seite und Leerstand auf der anderen Seite bedeuten würden. Die beabsichtigte Ansiedlung von rd. 3.800 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche wird automatisch mindestens in gleicher Höhe Leerstandsflächen generieren. Es steht zu befürchten, dass daneben auch kleinere Randsortimenter mit in den Leerstand gezogen werden, weil die Ankermieter weg brechen.

Nach alledem sind die Pläne der Stadt aus Sicht der betroffenen Eigentümer, aber auch nicht zuletzt im Interesse der Mainburger Bürger, der Kunden und Mieter entschlossen abzulehnen.

Sollte der Rat der Stadt Mainburg entgegen der Stellungnahme des Handelsverband Bayern Der Einzelhandel dem B-Plan-Verfahren zur Rechtskraft verhelfen, ist tatsächlich zu prüfen, welche geeigneten Rechtsmittel hiergegen möglich sind.

Neumayer-Kopp Immobilien darf Sie eindringlich bitten, die Ihnen bekannten sachlichen Gründe abzuwägen und von diesem B-Plan-Verfahren Abstand zu nehmen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die Stellungnahme der Neumayer GmbH & Co Kopp Immobilien Verwaltungs KG wird zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig bedankt sich die Stadt Mainburg für das Interesse am Verfahren. Durch den Unterzeichner wird das Vorhaben grundsätzlich negativ beurteilt und die Stadt Mainburg gleichzeitig zur Einstellung des Verfahrens aufgefordert. Diese Aussagen werden von der Stadt Mainburg in keinster Weise geteilt und begründet dies wie folgt:*

*Die vorliegende Stellungnahme beurteilt das Vorhaben sowie den gesamten Einzelhandelssektor in Mainburg aus einer gewissen eigenen Sichtweise und lässt eine subjektive Beurteilung in dieser Hinsicht vermissen. Der gesamte Einzelhandelssektor in Mainburg ist, wie in vielen anderen Städten auch, als ein zwischenzeitlich sehr sensibler Bereich zu beurteilen, den es für die Zukunft in Abhängigkeit der jeweiligen Erfordernisse zu planen und zu entwickeln gilt. Dabei hat sich in den vergangenen Jahren der Markt sehr stark entwickelt, aber auch gleichzeitig verändert. Eine Stadt und deren Verwaltung haben auf diese Entwicklungen zu reagieren. Dies gilt gleichermaßen für die Stadt Mainburg wie für andere Kommunen.*

*Die Einzelhandelsversorgung im Stadtgebiet Mainburg wurde in einem begleitendem Gutachten untersucht, auf die hierzu getroffenen Aussagen wir gleichzeitig verwiesen. In diesem Zusammenhang wurden Auswirkungen des Vorhabens sowohl für den Makrostandort als auch für den Mikrostandort vorgenommen mit dem Ergebnis, dass aufgrund der zulässigen Waresegmente und Verkaufsflächen im Sondergebiet „Straßäcker“, das Vorhaben keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die Innenstadt von Mainburg hervorrufen wird und allenfalls für die gesamte Einzelhandelssituation nur Auswirkungen auf discounterlastige Mitbewerber zu erwarten sind. Dies ist dem allgemein feststellbaren Verdrängungswettbewerb am Markt zu zuordnen und wird ebenso von der Regierung von Niederbayern beurteilt.*

*Selbstverständlich ist sich die Stadt Mainburg auf die allgemeinen Entwicklungen bezogen bewusst, dass Veränderungen in diesem Bereich auch Auswirkungen auf den Bestand vorhandener Einzelhandelsnut-*

zungen hervorrufen können. Allerdings kann eine Kommune hier nicht aktiv in die jeweiligen Marktentwicklungen eingreifen.

Festgehalten wird in diesem Zusammenhang ergänzend, dass die Stadt Mainburg selbstverständlich alle erforderlichen Schritte und Maßnahmen in diesem Zusammenhang ergriffen hat, um Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden und diese soweit als möglich zu schützen. Dies ist sowohl der Stadtverwaltung als auch dem gesamten Gremium des Stadtrates ein wichtiges Anliegen und war grundlegende Voraussetzung im Zuge des Verfahrens.

Angemerkt wird zudem, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen für den gesamten Einzelhandelssektor zu erwarten sind, vielmehr erfährt diese Branche für die Stadt Mainburg einschließlich des gesamten Einzugsgebietes mit ca. 23.000 Einwohnern, eine sinnvolle Ergänzung in Form eines Verbrauchermarktes und steht somit nicht vollständig in Konkurrenz zu allen Mitbewerbern. Insbesondere das südliche Stadtgebiet mit dem hier vorhandenen Einzugsgebiet, wird aufgrund des hier noch geringen Versorgungsangebotes von dem Vorhaben profitieren.

#### Ergebnis:

Die Analyse des Mikro- und Makrostandortes, der Wettbewerbssituation und der darauf aufbauenden Verträglichkeitsuntersuchung, sowie der ergänzenden Beurteilung hinsichtlich der aktuellen Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels haben im Ergebnis festgestellt, dass das Vorhaben im Gewerbegebiet Straßäcker der Stadt Mainburg den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ebenso entspricht, wie einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung.

Insgesamt erfährt die verbrauchernahe Versorgung in Mainburg durch die Ansiedlung eine Stärkung. Dies betrifft die umliegende Wohnbevölkerung sowie die deutlich unterversorgten Nachbereiche des südlich angrenzenden Einzugsgebietes.

Auswirkungen des Vorhabens sind aufgrund des vorgesehenen Angebotes nicht unmittelbar auf die zentralen Versorgungsbereiche von Mainburg abzuleiten. Hierdurch werden insbesondere Umsatzlenkungen primär für discountlastige Betriebe zu erwarten sein, die sich vor allem in dezentralen Lagen angesiedelt haben.

Auf die Verträglichkeitsuntersuchung der BBE-Handelsberatung GmbH, München, vom 01. Juli 2010, sowie auf die ergänzende Stellungnahme der BBE-Handelsberatung, München, vom 06. April 2011 wird Bezug genommen. Diese werden Bestandteil der gesamten Verfahrensunterlagen.

Auf das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens mit der hierzu getroffenen landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Niederbayern vom 22.12.2011 wird gleichzeitig Bezug genommen. Es sind lediglich die zulässigen Verkaufsflächen für das Sortiment „Schuhe“ auf max. 300 qm VK zu reduzieren. Die Planung entspricht demzufolge den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Die landesplanerische Beurteilung wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Die Neumayer GmbH & Co Kopp Immobilien Verwaltungs KG erhält einen Abdruck des Beschlusses.

#### 2. Niederschrift über die öffentliche Anhörung für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Straßäcker“ mit Deckblatt Nr. 4 am 22.09.2011 und Schreiben Beck Living OHG, Herrn Johannes Beck vom 01.10.2011

In der Anhörung am 22.09.2011 stellte Herr Beck den Antrag: „Die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan soll auf Seite 10, Punkt 3.1 – Veranlassung, wieder geändert werden. Die Formulierung, dass ein Bedarf an Möbeln für das ganze Stadtgebiet nicht mehr gegeben ist, soll eingeschränkt werden und zwar so, dass der Bedarf an Möbeln nur am Standort Straßäcker nicht mehr gegeben ist.“

Im Schreiben vom 22.09.2011 bezieht sich Herr Beck auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der bei der Anhörung getroffenen Aussagen, insbesondere die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 3.1. Veranlassung aufgeführte Textpassage; dort heißt es u.a.:

„..... für den gesamten Standort Mainburg lässt sich ein Bedarf an Sonderbauflächen für einen Möbelmarkt nicht mehr feststellen, so dass sich die Stadt Mainburg nach umfangreichen Recherchen dazu veranlasst sieht, diese Flächen entsprechend umzunutzen.“

Herr Beck stellte deshalb folgenden Antrag:

Die bereits in der Anhörung vom 6.8.08 zu obiger Sache von der Stadt Mainburg zugesagte Korrektur bzw. Änderung obiger Textpassage wird nunmehr durchgeführt wird. Die Feststellung „des fehlenden Bedarfs an Sonderbauflächen für Möbelmärkte“ bezieht sich ausschließlich auf das GE Straßäcker und nicht auf den gesamten Standort Mainburg. Für diesen wird jedenfalls ein derartiger Bedarf festgestellt.

Hr. Bauer von der Fa. KomPlan bestätigte dabei, dass er sich an einen entsprechenden Antrag vom 6.8.2008 erinnert und diese Auffassung von den damals anwesenden Vertretern der Stadt Mainburg ebenfalls geteilt wurde. Die Korrektur der Textpassage wurde lediglich im Verfahrensverlauf vergessen und wird nunmehr ausdrücklich durchgeführt. Es stehe dem nichts entgegen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Stellungnahme der Beck Living OHG wird zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig bedankt sich die Stadt Mainburg für das Interesse am Verfahren und würdigt die Aussagen wie folgt:*

*Die Begründung auf Seite 10 unter Ziffer 3.1 wird dahingehend geändert, dass Aussagen in Bezug auf den Bedarf für den Sektor „Möbel“ nur noch für den Standort Straßäcker gelten und nicht wie u.U. anzunehmen, für das gesamte Stadtgebiet zu verstehen sind.*

*Die Beck Living OHG erhält einen Abdruck des Beschlusses.*

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.08.2011 bis 26.09.2011 statt. Insgesamt wurden 46 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom AG
- Energieversorgungsunternehmen – E.ON BAYERN AG
- E-Plus Mobilfunk GmbH
- Handwerkskammer
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz
- Staatl. Bauamt Landshut
- LRA Kelheim – Abtlg. Bauordnungsrecht
- LRA Kelheim – Abtlg. Feuerschutz - Kreisbrandinspektion
- LRA Kelheim – Abtlg. Gesundheitswesen
- Stadt Geisenfeld

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten v. 14.09.2011
- Amt für ländliche Entwicklung v. 19.09.2011
- Deutsche Post AG v. 16.08.2011
- Kabel-Deutschland v. 26.08.2011
- Kreisjugendring v. 28.09.2011
- LRA – Abtlg. Immissionsschutz v. 13.09.2011
- LRA – Abtlg. Straßenverkehrsrecht v. 13.09.2011
- LRA – Abtlg. Kreisstraßenverwaltung v. 13.09.2011
- LRA – Abtlg. Abfallrecht v. 13.09.2011
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht v. 12.08.2011
- Vermessungsamt Abensberg v. 11.08.2011
- Zweckverband-Wasserversorgung Hallertau v. 16.08.2011
- Gemeinde Aiglsbach v. 23.08.2011

- Gemeinde Attenhofen v. 29.08.2011
- Gemeinde Elsendorf v. 20.09.2011
- Gemeinde Volkenschwand v. 20.09.2011
- Gemeinde Rudelzhausen v. 12.08.2011
- Markt Wolnzach v. 17.08.2011

Die beteiligten Fachabteilungen der Regierung von Niederbayern

- Abtlg. Höhere Landesplanung
- Abtlg. Städtebau
- Abtlg. Immissionsschutz
- Abtlg. Naturschutz

haben im Zuge der Verfahrensfrist nicht zum Vorhaben Stellung genommen. Diese Aussagen wurden im Zuge der raumordnerischen Prüfung direkt in die Beurteilung der Regierung einbezogen. Einwände wurden somit gegen das Vorhaben nicht vorgebracht.

### 3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

#### 3.1 Schreiben des Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. vom 26.09.2011

Der Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. nimmt wie folgt Stellung:

Grundsätzlich kommt die Stadt Mainburg aus Sicht der Landesplanung als Standort für den geplanten Verbrauchermarkt sicherlich in Frage. Somit könnte die Änderung des Bebauungsplanes auf den Weg gebracht werden.

Wir sehen jedoch mehrere Punkte als problematisch an:

Die Umplanung, weg vom Sondergebiet für Möbele Einzelhandel, hin zu innenstadtrelevanten Sortimenten der Grundversorgung: Eine solch wichtige Planung sollte Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes der Stadt Mainburg sein. Dieses ist leider nach außen nicht erkennbar. Ein wichtiger Hinweis hierfür: das Fehlen eines Versorgungs- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt an sich. Dadurch würden, im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten, die Entwicklungsprozesse in der Stadt insgesamt steuerbarer. Denn dieser Standort ist sicherlich zumindest ein Grenzfall, was das Anbindungsgebot und die städtebauliche Integration anbelangt. Deshalb sollte er eben Bestandteil eines solchen planerischen Gesamtkonzeptes sein.

#### **Irreführende Grundangaben - Keine generelle Verhinderung eines Einrichtungs- und Möbelanbieters im Stadtgebiet**

Ursprünglich waren Flächen für einen Möbelsortimenter vorgesehen. Nun die Frage, was unter einem Möbelsortimenter verstanden wird: sind es Groß-Möbelhäuser mit einem zusätzlichen, umfassenden Angebot an sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten, dann kann die Aussage in den Verfahrensunterlagen (S. 10) sicherlich Bestand haben, dass ein Bedarf an solchen Sondernutzungsflächen nicht mehr erkannt werden kann. Denn solche Möbelhäuser - eigentlich Einrichtungshäuser gehen von einem Verkaufsflächenangebot in der Regel von über 20.000 qm aus. Weiterhin wäre erforderlich: eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung.

Vollsortimenter können sich jedoch auch anders im Möbel- und Ausstattungsbereich darstellen: in höherpreisigen Sortimenten lassen sich jedoch auch kleinere Möbel und Einrichtungshäuser realisieren, die unter den angegebenen 20.000 qm liegen. Solche Anbieter existieren nach wie vor bzw. entstehen immer wieder solche Angebote durch regionale Spezialisten. Deshalb ist aus unserer Sicht die Angabe in den textlichen Unterlagen nicht haltbar, dass sich für den gesamten Standort Mainburg ein Bedarf an Sonderbauflächen für einen Möbelmarkt nicht mehr feststellen ließe. Dabei kann es sich bestenfalls nur um eine momentane Annahme handeln. Ein solche sollte aber nicht weitere, grundsätzlich wünschenswerte Entwicklung ausschließen. Wir bitten hier dringend diese Unterscheidung aufzunehmen, dass von dieser Planung Strassäcker unbenommen, an anderer Stelle noch Flächen für einen Möbel- und Einrichtungsanbieter im Stadtgebiet realisiert werden können.

#### **Ergänzung von Unterlagen notwendig - möglicher Verfahrensfehler**

Weiterhin müssen wir Sie leider aus unserer Sicht auf einen Verfahrensfehler hinweisen: in den Auslegungsunterlagen ist festgemacht, dass ein Gutachten der BBE Bestandteil des Verfahrens ist. Diese Unterlagen der BBE waren aber leider nicht vor Ort im Rathaus einsehbar, noch wurden Sie den Trägern öffentlicher Belange zugänglich gemacht. Um zusätzliche Bürokratie und Papierverwendung zu vermeiden, wäre ein Internetzugang oder eine Zuleitung als CD vollkommen ausreichend. Das ist das derzeit landesweit übliche Verfahren. Durch das Fehlen dieser Unterlagen wird aus unserer Sicht dieses Verfahren leider angreifbar, so dass wir aus diesem formellen Grund zu einer nochmaligen Auslegung raten.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Stellungnahme des Bund der Selbstständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:*

*Grundsätzlich wird vom Bund der Selbstständigen aus Sicht der Landesplanung dem Vorhaben zugestimmt, gleichzeitig werden allerdings Aussagen in der Stellungnahme getroffen, deren Inhalt die Stadt Mainburg in vorliegender Form nicht uneingeschränkt teilt.*

*Der Forderung ein flächendeckendes Einzelhandelskonzept für die zukünftige Entwicklung in der Stadt Mainburg zu erarbeiten ergeht zur Kenntnis, allerdings kann eine Entscheidung hierüber nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorliegenden Planung beurteilt werden, da ohnehin eine Verträglichkeitsuntersuchung in dieser Hinsicht erarbeitet wurde. Die Entscheidung hierüber behält sich die Stadt Mainburg zu einem späteren Zeitpunkt vor.*

*Hinsichtlich der getroffenen, nur als informelle Angaben zu wertende Aussagen in der Planung, zu zukünftigen Entwicklungen des Einzelhandelssektors „Möbel“ wird dahingehend umformuliert bzw. geändert, dass sich ein fehlender Bedarf für diese Waresegmente nur auf den Standort Straßäcker bezieht und gleichzeitig nicht das gesamte Stadtgebiet beinhaltet.*

*Entgegen den Aussagen der Fachstelle wird im Zuge des Auslegungsverfahrens kein Verfahrensfehler gesehen, da die parallel zur Planung erarbeitete Einzelhandelsuntersuchung tatsächlich Bestandteil der Planunterlagen ist und inhaltlich unter Ziffer 3.3 der Begründung entsprechend beschrieben wird. Zudem wurde im Vorfeld der Planungen Inhalt und Umfang der Auslegungsunterlagen mit der Regierung von Niederbayern, Abtlg. Höhere Landesplanung abgestimmt. Der Bedarf, das vollständige Gutachten allen Fachstellen zur Verfügung zu stellen wurde in diesem Zusammenhang nicht für erforderlich erachtet. Die weiteren Anmerkungen hierzu ergehen zur Kenntnis.*

*Auf das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens mit der hierzu getroffenen landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Niederbayern vom 22.12.2011 wird gleichzeitig Bezug genommen. Es sind lediglich die zulässigen Verkaufsflächen für das Sortiment „Schuhe“ auf max. 300 qm VK zu reduzieren. Die Planung entspricht demzufolge den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Die landesplanerische Beurteilung wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen.*

*Der Gewerbeverband Bayern e.V. erhält einen Abdruck des Beschlusses.*

3.2 Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.08.2011

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nimmt wie folgt Stellung:

Bitte streichen Sie den Verweis auf die Bodendenkmäler D-2-7336-0079/ -0114 / -0049 und -0077 und ersetzen Sie ihn durch die Viereckschanze der Spätlatènezeit (E-2007-9250-1) – siehe Sitzungsprotokoll vom 21.9.2010.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Die Korrektur der genannten Bodendenkmäler wird wie gefordert in den Planunterlagen vorgenommen.*

*Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erhält einen Abdruck des Beschlusses.*

### 3.3 Schreiben der Energienetze Bayern vom 08.09.2011

Die Energienetze Bayern nehmen wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet kann über die bestehende Versorgungsleitung in der Straße Am Haidholz mit Erdgas versorgt werden. Wir bitten Sie um Aufnahme der Erdgasversorgung in die Begründung des Bebauungsplanes.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Stellungnahme der Energienetze Bayern wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen einer möglichen Erdgasversorgung sind bereits in der Begründung unter Ziffer 7.4 Energieversorgung enthalten.*

*Die Energienetze Bayern erhalten einen Abdruck des Beschlusses.*

### 3.4 Schreiben der E.ON Netz GmbH vom 21.09.2011

Die E.ON Netz GmbH nimmt wie folgt Stellung:

Die Hochspannungsleitung 110-kV-Leitung Au - Mainburg, Ltg. Nr. J291, Mast Nr. D29 - D3 verläuft entlang der Westseite des Geltungsbereiches. Die Leitung ist mit Angabe der Schutzzone (2 x 22,50 m) im Bebauungsplan lagerichtig eingetragen. Allerdings handelt es sich hier um eine 110-kV-Leitung, die derzeit mit 20-kV betrieben wird. Weiterhin ist die Eigentümerbezeichnung im Plan mit E.ON Bayern AG statt E.ON Netz GmbH angegeben. Wir bitten die Angabe der Spannung und die Eigentümerbezeichnung im Plan entsprechend zu berichtigen.

In der Begründung wird unter Punkt 7.4 Energie bereits auf die Einschränkungen sowie die erforderliche Abstimmung im Bereich der Leitung hingewiesen. Damit werden unsere Belange bezüglich der Hochspannungsleitung ausreichend berücksichtigt.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Stellungnahme der E.ON Netz GmbH ergeht zur Kenntnis. Die vom Leitungsträger genannten Angaben zur Freileitungstrasse werden in der Planung entsprechend berücksichtigt. Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis.*

*Die E.ON Netz GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.*

### 3.5 Schreiben des Handelsverbandes Bayern - Der Einzelhandel e.V. vom 08.09.2011

Die Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e.V. nimmt wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist die Stadt Mainburg als Mittelzentrum geeignet, dieses Einzelhandelsgroßprojekt aufzunehmen. Aufgrund des dezentralen Standortes ist jedoch dieses Vorhaben abzulehnen. Darüber hinaus widerspricht es den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Folgende Kriterien stehen diesem Vorhaben entgegen:

1. Das Vorhaben widerspricht den Erfordernissen der städtebaulichen Integration  
Städtebaulich integriert sind Standorte in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer entsprechenden Anbindung an den ÖPNV auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich. Beide geforderten Kriterien sind hier keinesfalls gegeben. Die wesentlichen Wohnanteile sind hier nicht vorhanden. Fußläufige Kunden können aufgrund des dezentralen Standortes nicht erwartet werden. Vielmehr werden ausschließlich Kfz- Kunden diesen Standort frequentieren, nachdem u. a. in Verbrauchermärkten üblicherweise Großeinkäufe getätigt werden. Zur Klarstellung: fußläufige Anbindung ist eine wesentliche Eigenschaft eines integrierten Standortes zur Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs. Dieses Vorhaben ist kontraproduktiv, der motorisierte Individualverkehr wird sogar deutlich forciert. Auch die geforderte ÖPNV- Anbindung

ist unserem Erachten nach nicht gegeben. Kein Kunde wird an der Haltestelle „Wasserwerk“ aussteigen, zu Fuß zum Verbrauchermarkt gehen, dort einkaufen und dann wieder zurück zur Haltestelle „Wasserwerk“ marschieren.

2. Deutliche Verschlechterung der Nahversorgung

Bei der Ansiedlung dieses Verbrauchermarktes ist zu berücksichtigen, dass in den nächsten Tagen der Netto-Markt sich aus der Innenstadt verabschiedet und sich im Außenbereich, auf der anderen Seite der Stadt Mainburg ansiedelt (gemeinsam mit KiK). Dieser Netto-Markt wird sicherlich ein Umsatzpotential im Food-Sektor ca. 4 Mio. beanspruchen. Beide dezentralen Märkte rechnen im Food-Sektor mit einem Umsatzpotential von 14 Mio., das natürlich teilweise aus dem Innenstadtbereich abgezogen werden muss.

Gemäß den Bestimmungen des LEP soll die Neuansiedlung eines Vorhabens keine wesentliche Beeinträchtigung der örtlichen wie überörtlichen Versorgungsfunktion herbeiführen. Die Nahversorgung ist landesplanerisches Ziel, diese soll nicht im Randbereich der Städte, sondern vor allem im zentralen Bereich gestärkt werden. Dieses Vorhaben steht unter o. a. Prämisse diesem Ziel eklatant entgegen. Nachdem, wie oben dargestellt, dieser geplante Verbrauchermarkt zusammen mit dem Netto-Markt im Food-Sektor 14 Mio. beansprucht und einen Teil dieser Kaufkraft aus der Innenstadt abgezogen wird, ist damit zu rechnen, dass die verbliebenen Innenstadt-Anbieter deutliche Umsatzeinbußen erfahren werden. Die Grundversorgung wird sich im zentralen Bereich von Mainburg deutlich verschlechtern. Dieses Faktum dürfte wohl nicht ernsthaft bestritten werden. Die Verschlechterung der Nahversorgung im zentralen Bereich der Stadt Mainburg kann nicht hingenommen werden.

3. Wesentliche Beeinträchtigung der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum

Das geplante Vorhaben umfasst Branchen wie Textil, Schuhe, Spielwaren, Drogerie, Sport, GPK, Hausrat und Geschenke, die zu den Leitsortimenten der Innenstädte gehören. Diese genannten Branchen sollen ausschließlich im zentralen Bereich von Mainburg angesiedelt werden. Die Ansiedlung dieser Branchen im dezentralen Bereich wird dazu führen, dass mehrere Grenzbetriebe im Innenstadtssektor schließen werden. Schon zum jetzigen Zeitpunkt befinden sich im innerstädtischen Bereich von Mainburg 26 Leerstände mit über 3.000 qm Fläche.

Die Liste kann gerne angefordert werden. Die Zahl der Leerstände wird dementsprechend deutlich zunehmen, was mit beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum verbunden ist. Auch aus diesem Grund ist der Verbrauchermarkt, insbesondere jedoch der geplante Fachmarkt, abzulehnen.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die Ansiedlung dieses Vorhabens keine Vorteile für die Stadt Mainburg bringt, jedoch aufgrund der fehlenden städtebaulichen Integration die Innenstadt schwächt. Darüber hinaus wird sich die Nahversorgung im zentralen Bereich deutlich verschlechtern.

Das Vorhaben ist abzulehnen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Stellungnahme des Handelsverbandes Bayern e.V. wird zur Kenntnis genommen.*

*Entgegen den Aussagen des Handelsverbandes ist der vorliegende Standort zumindest aufgrund der Stadtrandlage als städtebaulich teiltintegriert zu beurteilen. Ebenso befindet sich am Standort „Straßäcker“ eine Bushaltestelle und somit eine Anbindung an den ÖPNV. Diese Belange stellen in der vorliegenden Situation Grundvoraussetzungen für die Standortausweisung dar und wurden im Vorfeld der Planungen durch ein Einzelhandelsgutachten der BBE Handelsberatung, München, befürwortet. Ebenso schließt sich die Regierung von Niederbayern in der landesplanerischen Beurteilung diesen Aussagen an und bestätigt die Einhaltung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung.*

*Hinsichtlich der Versorgungsfunktion im Stadtgebiet wird auf die hierzu getroffenen Aussagen in der Einzelhandelsuntersuchung verwiesen. In diesem Zusammenhang wurden Auswirkungen des Vorhabens sowohl für den Makrostandort als auch für den Mikrostandort vorgenommen mit dem Ergebnis, dass aufgrund der zulässigen Warenssegmente und Verkaufsflächen im Sondergebiet „Straßäcker“, das Vorhaben keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die Innenstadt von Mainburg hervorrufen wird und allenfalls für die gesamte Einzelhandelsituation nur Auswirkungen auf discountlastige Mitbewerber zu erwarten sind. Dies ist dem allgemein feststellbaren Verdrängungswettbewerb am Markt zu zuordnen und ebenso von der Regierung von Niederbayern beurteilt.*



*Festgehalten wird in diesem Zusammenhang ergänzend, dass die Stadt Mainburg selbstverständlich alle erforderlichen Schritte und Maßnahmen in diesem Zusammenhang ergriffen hat, um Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden und diese soweit als möglich zu schützen. Dies ist sowohl der Stadtverwaltung als auch dem gesamten Gremium des Stadtrates ein wichtiges Anliegen und war grundlegende Voraussetzung im Zuge des Verfahrens.*

*Angemerkt wird zudem, dass durch das Vorhaben nicht wie pauschal vom Handelsverband beurteilt, negative Auswirkungen für den gesamten Einzelhandelssektor zu erwarten sind, vielmehr erfährt diese Branche für die Stadt Mainburg einschließlich des gesamten Einzugsgebietes mit ca. 23.000 Einwohnern, eine sinnvolle Ergänzung in Form eines Verbrauchermarktes und steht somit nicht vollständig in Konkurrenz zu allen Mitbewerbern. Insbesondere das südliche Stadtgebiet mit dem hier vorhandenen Einzugsgebiet, wird aufgrund des hier noch geringen Versorgungsangebotes von dem Vorhaben profitieren.*

*Auf das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens mit der hierzu getroffenen landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Niederbayern vom 22.12.2011 wird gleichzeitig Bezug genommen. Es sind lediglich die zulässigen Verkaufsflächen für das Sortiment „Schuhe“ auf max. 300 qm VK zu reduzieren. Die Planung entspricht demzufolge den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Die landesplanerische Beurteilung wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen.*

*Der Handelsverband Bayern e.V. erhält einen Abdruck des Beschlusses.*

### 3.6 Schreiben der Industrie- und Handelskammer Regensburg vom 27.09.2011

Die Industrie- und Handelskammer Regensburg nimmt wie folgt Stellung:

In der Verträglichkeitsuntersuchung der BBE-Handelsberatung vom 1. Juli 2010 und deren ergänzende Stellungnahme vom 6. April 2011 zur geplanten Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und eines Fachmarktes im Gewerbegebiet Straßäcker in Mainburg werden alle wichtigen Aspekte des Vorhabens transparent und gut nachvollziehbar dargestellt und sind aus unserer Sicht auch plausibel. Demnach entspricht die geplante Erweiterung den Zielen der Landesplanung und Raumordnung und ist auch aus städtebaulicher Sicht als verträglich anzusehen, wenn im Bebauungsplan:

- die Gesamtverkaufsfläche für den Verbrauchermarkt auf höchstens 3.000 m<sup>2</sup>, davon Food höchstens 1.700 m<sup>2</sup> und Non-Food höchstens 1.300 m<sup>2</sup>,
- die Verkaufsfläche für den Textil- Fachmarkt auf höchstens 500 m<sup>2</sup> und
- die Verkaufsfläche für Konzessionäre auf höchstens 300 m<sup>2</sup> festgeschrieben werden.

Zudem muss sichergestellt sein, dass das Sortimentsniveau des Textil-Fachmarktes im discountlastigen Bereich bleibt und nicht mit der Qualitätsstufe der innerstädtischen Fachgeschäfte vergleichbar ist.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer ergeht zur Kenntnis. Darin bestätigt die Fachstelle grundsätzlich die Einschätzungen und Beurteilung zum Vorhaben.*

*Hinsichtlich des Sortimentsangebotes wird auf die hierzu getroffenen Aussagen in der Einzelhandelsuntersuchung verwiesen. In diesem Zusammenhang wurden Auswirkungen des Vorhabens sowohl für den Makrostandort als auch für den Mikrostandort vorgenommen mit dem Ergebnis, dass aufgrund der zulässigen Wareensegmente und Verkaufsflächen im Sondergebiet „Straßäcker“, das Vorhaben keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die Innenstadt von Mainburg hervorrufen wird und allenfalls für die gesamte Einzelhandelssituation nur Auswirkungen auf discountlastige Mitbewerber zu erwarten sind. Dies ist dem allgemein feststellbaren Verdrängungswettbewerb am Markt zu zuordnen und ebenso von der Regierung von Niederbayern beurteilt.*

*Festgehalten wird in diesem Zusammenhang ergänzend, dass die Stadt Mainburg selbstverständlich alle erforderlichen Schritte und Maßnahmen in diesem Zusammenhang ergriffen hat, um Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden und diese soweit als möglich zu schützen. Dies ist sowohl der Stadtverwaltung als auch dem gesamten Gremium des Stadtrates ein wichtiges Anliegen und war grundlegende Voraussetzung im Zuge des Verfahrens.*

*Auf das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens mit der hierzu getroffenen landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Niederbayern vom 22.12.2011 wird gleichzeitig Bezug genommen. Es sind lediglich die zulässigen Verkaufsflächen für das Sortiment „Schuhe“ auf max. 300 qm VK zu reduzieren. Die*

*Planung entspricht demzufolge den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Die landesplanerische Beurteilung wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen.*

*Die Industrie- und Handelskammer Regensburg erhält einen Abdruck des Beschlusses.*

### 3.7 Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 13.09.2011

Das Landratsamt Kelheim nimmt wie folgt Stellung:

#### Belange des Städtebaus

Aus städtebaulicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis.

Bezüglich Punkt 5.5 "Werbeanlagen" der textlichen Festsetzungen bestehen aus städtebaulicher Sicht Bedenken. Für das Gebiet wird eine Werbeanlage mit einer Höhe bis zu 18 m für zulässig erklärt. Diese Werbeanlage kann auch als Lichtreklame errichtet werden. Die Stadt Mainburg als Träger der Planungshoheit sollte sich bewusst machen, welche städtebauliche Relevanz die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches aufweisen soll. Ist diese Nutzung so bedeutend, dass der Werbepylon 10m höher als die bauliche Anlage selbst weit in die Umwelt hineinwirkt? Kann ein solcher Werbepylon entsprechend Nr. 5.5 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen so ausgeführt werden, dass er in den Außenbereich nicht hinauswirkt? Ist es städtebaulich nicht sinnvoll, auf den Verbrauchermarkt in angemessener Weise im Bereich der Hauptverkehrsstraße hinzuweisen?

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die Belange des Städtebaus werden zur Kenntnis genommen. Dabei wird grundsätzlich Einverständnis zum Planungsvorhaben formuliert.*

*Hinsichtlich der zulässigen Bauhöhe für die im Planungsgebiet ausgesagten Werbeeinrichtungen wird aus Sicht der Stadt Mainburg beurteilt, dass dieser zentral im Bereich der Hauptzufahrt angeordnete Werbepylon so errichtet werden soll, dass negative Auswirkungen in den Außenbereich möglichst gering gehalten werden. Dies wird durch die getroffenen Festsetzungen erreicht, zumal aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in den tatsächlichen Außenbereich Richtung Westen keine Fernwirkung hervorgerufen werden kann. Die zulässige Höhe wurde im Vorfeld mit dem künftigen Unternehmen abgestimmt und stellt eine maximal zulässige Bauhöhe dar, die unterschritten werden kann. Die Stadt wird hier ergänzend versuchen die Gestaltung des Werbepylons so angepasst wie möglich vorzunehmen. Änderungen im Bebauungsplan in dieser Hinsicht werden allerdings gleichzeitig im jetzigen Planungsstadium nicht mehr veranlasst.*

*Das Landratsamt Kelheim, Abtlg. Städtebau erhält einen Abdruck des Beschlusses.*

#### Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bauleitplans keine Bedenken.

Wir bitten, folgenden Hinweis zu beachten:

Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich ein Gehölzbestand, der im Bereich der künftigen Hauptzufahrt liegt. Dieser kann zwar beseitigt werden, die Beseitigung darf aber nur zwischen 1.10. und 28.2. erfolgen. Ansonsten sind Konflikte mit dem Artenschutzrecht gegeben.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ergeht zur Kenntnis. Die Stadt Mainburg wird in Abhängigkeit des Baubeginns den Investor von dieser Situation in Kenntnis setzen und veranlassen, dass diese Zeiträume eingehalten werden.*

*Das Landratsamt Kelheim, Abtlg. Naturschutz erhält einen Abdruck des Beschlusses.*

### 3.8 Schreiben des Regionalen Planungsverbandes Landshut vom 15.09.2011

Der Regionalen Planungsverband Landshut nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Umplanung der im Gewerbegebiet Straßacker noch vorhandenen Einzelhandelsfreiflächen im gesamten Bereich des SO 4 und in Teilbereichen des SO 5.

Die derzeit gültigen Nutzungszuordnungen (v.a. Möbel) entsprechen nicht mehr den örtlichen Zielsetzungen und sollen daher einer sinnvollen Nutzungsänderung zugeführt werden. Ermöglicht werden soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die Ansiedelung eines Verbrauchermarktes (mit einer max. Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup>), eines Fachmarktes (mit einer max. Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>) sowie eines Tank- und Waschcenters.

Die BBE Handelsberatung GmbH hat hierzu ein Verträglichkeitsgutachten mit dem Ergebnis vorgelegt, dass das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur von Mainburg hat.

## II. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 sollen Oberzentren als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen (LEP A II 2.1.9.1 Z).

Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird (LEP B II 1.2.1.1 G).

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden. Soweit Einzelhandelsgroßprojekte ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, kommen auch Kleinzentren und nichtzentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und sie dem ländlichen Raum angehören.

Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. (LEP B II 1.2.1.2 Z).

Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen

- innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei

a) Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,

b) Waren des sonstigen Bedarfs

- für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v. H.,
- für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v. H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v. H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,

- nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens

abschöpfen. In Fällen des Abs. 1 Satz 2 können in Abweichung von Abs. 3 Satz 2, erstes Tired, Buchst. a Einzelhandelsgroßprojekte die Mindestbetriebsgröße erreichen (LEP B II 1.2.1.1 Z).

## III. Beurteilung aus Sicht der Regionalplanung

Als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum ist die Stadt Mainburg ein geeigneter Standort für Einzelhandelsgroßprojekte in der geplanten Form. Der Standort für das geplante Vorhaben befindet sich südlich des Hauptortes in Anbindung an bestehende Gewerbegebiete. Die Anbindung des Standortes an den öffentlichen Personennahverkehr ist nach Aussage der BBE Handelsberatung GmbH gegeben. Im näheren Umfeld befinden sich jedoch keine Wohngebiete, so dass ist der Standort wohl nur sehr bedingt fußläufig erreichbar ist und die große Mehrheit der Verbraucher den Standort mit dem Auto anfahren dürfte. Folglich kann die Einschätzung der BBE Handelsberatung GmbH bezüglich der Standortwahl nur bedingt

geteilt werden. Ein besser integrierter Standort wäre nachhaltiger und wünschenswerter, auch wenn die Ausweisung des Plangebietes noch in städtebaulich integrierter Lage erfolgt (vgl. LEP B 11 1.2.1.2 Z).

Die Regierung von Niederbayern als Landesplanungsbehörde führt für das o.g. Vorhaben parallel zum Bebauungsplanverfahren eine landesplanerische Überprüfung durch. Im Rahmen dieses Verfahrens wird die Regierung von Niederbayern prüfen, ob die im LEP-Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 2 (Z) genannten zulässigen Abschöpfungsquoten eingehalten werden. Die zulässigen maximalen Verkaufsflächen werden in o.g. Überprüfung ermittelt und festgesetzt.

Unter der Voraussetzung, dass die landesplanerische Überprüfung die Einhaltung der zulässigen Abschöpfungsquoten bestätigt und die geplanten Verkaufsflächen die in o.g. Überprüfung festzusetzenden Verkaufsflächen nicht überschreiten, ist davon auszugehen, dass die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Mainburg sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Mit der Verwirklichung des geplanten Vorhabens kann die Wirtschaftskraft des Mittelzentrums Mainburg gestärkt werden, weshalb es grundsätzlich positiv zu bewerten ist. Allerdings besteht bis zur Bestätigung der Einhaltung der zulässigen Abschöpfungsquoten und bis zur Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen durch o.g. Prüfung aus Sicht der Regionalplanung Vorbehalt gegen das genannte Vorhaben. Er entfällt, wenn durch o.g. Überprüfung die Einhaltung der zulässigen Abschöpfungsquoten bestätigt und die zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt werden.

**- Mit 8 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes wird wie folgt gewürdigt:*

*Die Stadt Mainburg nimmt die grundsätzliche positive Bewertung des Planungsverbandes zur Kenntnis und verweist in diesem Zusammenhang auf das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens mit der hierzu getroffenen landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Niederbayern vom 22.12.2011. Es sind lediglich die zulässigen Verkaufsflächen für das Sortiment „Schuhe“ auf max. 300 qm VK zu reduzieren. Die Planung entspricht demzufolge den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Die landesplanerische Beurteilung wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen.*

*Der Regionale Planungsverband erhält einen Abdruck des Beschlusses.*

**1. Bgm. Reiser** war bei der Abstimmung nicht anwesend.

3.9 Schreiben des Verkehrsvereins Mainburg e.V. vom 19.09.2011

Der Verkehrsverein Mainburg nimmt wie folgt Stellung:

Der Verkehrsverein schließt sich den Ausführungen des Handelsverbandes Bayern von Herrn Kellermann vom 02.09.2011 in vollem Umfang an und bittet weiterhin bezüglich der Leerstände von Geschäften im Stadtzentrum von Mainburg die Fördermittel der EU zu ermitteln, auszuschöpfen und in Anspruch zu nehmen. Ferner ist der Bedarf und die Weiterentwicklung des ortsansässigen Einzelhandels zu berücksichtigen.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

**Würdigung:**

*Die Stellungnahme des Verkehrsverein Mainburg e.V. wird zur Kenntnis genommen. Dabei wird grundsätzlich auf die Aussagen des Handelsverbandes Bayern e.V. Bezug genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:*

*Entgegen den getroffenen Aussagen ist der vorliegende Standort zumindest aufgrund der Stadtrandlage als städtebaulich teillintegriert zu beurteilen. Ebenso befindet sich am Standort „Straßäcker“ eine Bushaltestelle und somit eine Anbindung an den ÖPNV. Diese Belange stellen in der vorliegenden Situation Grundvoraussetzungen für die Standortausweisung dar und wurden im Vorfeld der Planungen durch ein Einzelhandelsgutachten der BBE Handelsberatung, München, befürwortet. Ebenso schließt sich die Regierung von Niederbayern in der landesplanerischen Beurteilung diesen Aussagen an und bestätigt die Einhaltung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung.*

*Hinsichtlich der Versorgungsfunktion im Stadtgebiet wird auf die hierzu getroffenen Aussagen in der Einzelhandelsuntersuchung verwiesen. In diesem Zusammenhang wurden Auswirkungen des Vorhabens sowohl für den Makrostandort als auch für den Mikrostandort vorgenommen mit dem Ergebnis, dass aufgrund der zulässigen Warenssegmente und Verkaufsflächen im Sondergebiet „Straßäcker“, das Vorhaben keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die Innenstadt von Mainburg hervorrufen wird und allenfalls für die gesamte Einzelhandelsituation nur Auswirkungen auf discountlastige Mitbewerber zu erwarten sind. Dies ist dem allgemein feststellbaren Verdrängungswettbewerb am Markt zu zuordnen und ebenso von Regierung von Niederbayern beurteilt.*

*Festgehalten wird in diesem Zusammenhang ergänzend, dass die Stadt Mainburg selbstverständlich alle erforderlichen Schritte und Maßnahmen in diesem Zusammenhang ergriffen hat, um Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden und diese soweit als möglich zu schützen. Dies ist sowohl der Stadtverwaltung als auch dem gesamten Gremium des Stadtrates ein wichtiges Anliegen und war grundlegende Voraussetzung im Zuge des Verfahrens.*

*Angemerkt wird zudem, dass durch das Vorhaben nicht wie pauschal vom Handelsverband beurteilt, negative Auswirkungen für den gesamten Einzelhandelssektor zu erwarten sind, vielmehr erfährt diese Branche für die Stadt Mainburg einschließlich des gesamten Einzugsgebietes mit ca. 23.000 Einwohnern, eine sinnvolle Ergänzung in Form eines Verbrauchermarktes und steht somit nicht vollständig in Konkurrenz zu allen Mitbewerbern. Insbesondere das südliche Stadtgebiet mit dem hier vorhandenen Einzugsgebiet, wird aufgrund des hier noch geringen Versorgungsangebotes von dem Vorhaben profitieren.*

*Auf das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens mit der hierzu getroffenen landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Niederbayern vom 22.12.2011 wird gleichzeitig Bezug genommen. Es sind lediglich die zulässigen Verkaufsflächen für das Sortiment „Schuhe“ auf max. 300 qm VK zu reduzieren. Die Planung entspricht demzufolge den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Die landesplanerische Beurteilung wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen.*

*Der Verkehrsverein Mainburg e.V. erhält einen Abdruck des Beschlusses.*

### 3.10 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut. vom 16.08.2011

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut nahm im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Straßäcker“ durch Deckblatt Nr. 04 mit Schreiben vom 08.07.2009 Stellung.

Die darin enthaltenen Ausführungen haben auch weiter Gültigkeit und sind zu beachten. Ergänzende Aussagen sind nicht veranlasst.

**- Mit 9 : 0 Stimmen -**

#### **Würdigung:**

*Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut ergeht zur Kenntnis. Dabei wird auf die Aussagen in der Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen.*

*In Bezug auf die gesamten wasserwirtschaftlichen Belange wird diesbezüglich auf die getroffenen Aussagen und Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Es bleibt festzuhalten, dass weiterhin sämtliche Belange in dieser Hinsicht Berücksichtigung finden. Wasserwirtschaftliche Belange stehen dem Vorhaben somit im Ergebnis nicht entgegen.*

*Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.*

### III. Ergebnis des begleitenden Vereinfachten Raumordnungsverfahrens (Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 22.12.2011)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt, durch das o.a. Deckblatt für den Bereich SO 4 die Errichtung eines Verbrauchermarktes, eines Fachmarktes sowie eines Tank- und Waschcenters zu ermöglichen.

Das Raumordnungsverfahren für dieses Vorhaben wird mit folgender landesplanerischer Beurteilung abgeschlossen:

#### A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Die geplante Änderung des Bebauungsplans und die dadurch ermöglichte Schaffung eines Einzelhan-

delsgroßprojektes entspricht nur dann den Erfordernissen der Raumordnung, wenn in den textlichen Festsetzungen die maximal zulässige Verkaufsfläche für Schuhe auf 300 m<sup>2</sup> begrenzt wird.

## B. Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Umwandlung der im GE Straßäcker bisher eingeplanten, ungenutzten Flächen für einen großflächigen Möbelmarkt, einschließlich Randsortimente und Gastronomie im bisherigen Bereich SO 4 sowie für einen Lebensmittelmarkt im SO 5.

Nach den Festsetzungen sind jetzt vorgesehen, für

Verbrauchermarkt	3.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
davon für Lebensmittel	1.700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
für non-food-Artikel	1.300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Textilien / Schuhe (Fachmarkt)	500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Konzessionäre	300 m <sup>2</sup> Nutzfläche

Als Konzessionäre sind angegeben Lotto/Tabak, Apotheke sowie Gastronomie und Dienstleistung. Die Flächen sollen in einem Gebäude mit gemeinsamen Eingang und gemeinsamer Erschließung untergebracht werden. Das Tank- und Waschcenter soll auf der gegenüberliegenden Seite des Parkplatzes errichtet werden.

Für das Vorhaben sollen ca. 250 Stellplätze errichtet werden. Die Ein- und Ausfahrt soll über die Straßen "Straßäcker" und "Am Haidholz" zur B 301 bzw. zur St 2049 erfolgen. Das Gewerbegebiet Straßäcker ist durch eine Haltestelle für regionale und überregionale Buslinien bereits an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Als Einzugsgebiet wird im Wesentlichen der Bereich der Verwaltungsgemeinschaft mit rund 21.000 Einwohnern angegeben.

## C. Das angewandte Verfahren

Entsprechend der Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl I S.2766) in der derzeit gültigen Fassung ist die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für Einzelhandelsgroßprojekte (§1 Nr. 13 RoV) erforderlich, da das Vorhaben raumbedeutsam und von überörtlicher Bedeutung ist. In Absprache mit der Stadt Mainburg führte die Regierung von Niederbayern deshalb ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gemäß § 16 ROG i.V.m. Art. 21 bis 23 BayLplG durch, in dem das Vorhaben auf seine Raumverträglichkeit geprüft wurde.

Mit Schreiben vom 10.08.2011 hat die Stadt Mainburg die Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung für die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Straßäcker" beteiligt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde dabei eine Frist zur Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 23.09.2011 gesetzt. In diesem Schreiben wies die Stadt Mainburg auch auf die Durchführung dieses vereinfachten Raumordnungsverfahrens und die damit verbundene Weitergabe der abgegebenen Stellungnahmen an die Regierung von Niederbayern hin.

Die Stadt Mainburg hat die Projektunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung zur Einsichtnahme ausgelegt, um die Einbeziehung der Öffentlichkeit zu gewährleisten.

Nach Ablauf der Anhörungsfrist hat die Stadt Mainburg der Regierung von Niederbayern die eingegangenen Stellungnahmen in Kopie mittels mehrerer Schreiben und E-Mails übersandt.

## D. Beteiligte

Für die Durchführung des vereinfachten Raumordnungsverfahrens hat Regierung von Niederbayern die Stellungnahmen von folgenden Beteiligten ausgewertet:

Regionaler Planungsverband Landshut  
Landratsamt Kelheim  
Gemeinde Aiglsbach  
Gemeinde Attenhofen

Gemeinde Elsendorf  
 Gemeinde Volkenschwand  
 Gemeinde Rudelzhausen  
 Markt Wolnzach  
 Industrie- und Handelskammer Regensburg  
 Handelsverband Bayern - Der Einzelhandels e. V. , Bezirk Oberpfalz-Niederbayern  
 Bund der Selbständigen - Gewerbeverband Bayern e. V.  
 Von den übrigen an der Anhörung zur Bauleitplanung beteiligten Stellen wurden keine raumrelevanten Belange vorgetragen.

#### E. Die wesentlichen Ergebnisse des Anhörungsverfahrens

Die beteiligten Kommunen haben alle keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

Das Landratsamt Kelheim teilt mit, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Der Regionale Planungsverband Landshut bewertet das Vorhaben grundsätzlich positiv. Als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum sei Mainburg ein geeigneter Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt in der geplanten Form. Da das Vorhaben nur bedingt fußläufig erreichbar sei, wäre ein besser integrierter Standort nachhaltiger und wünschenswerter. Sofern die zulässigen Abschöpfungsquoten mit den geplanten Verkaufsflächen eingehalten werden, sei davon auszugehen, dass die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Mainburg sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Industrie- und Handelskammer Regensburg teilt mit, dass sie den Aussagen der Verträglichkeitsstudie der BBE-Handelsberatung folgen kann und keine Bedenken gegen das Vorhaben hat, wenn die vorgesehenen Höchstgrenzen nicht überschritten werden und das Sortimentsniveau des Textilfachmarktes im discountlastigen Bereich bleibt, um keine Konkurrenz zu den innerstädtischen Fachgeschäften zu bilden.

Der Handelsverband Bayern - Der Einzelhandels e. V. lehnt das Vorhaben ab. Mainburg sei zwar grundsätzlich als Standort für dieses Einzelhandelsgroßprojekt geeignet, wegen des dezentralen Standortes sei dieses Vorhaben jedoch abzulehnen. Es gäbe keinen Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und keine entsprechende Anbindung an den ÖPNV. Die Neuerrichtung des Verbrauchermarktes lässt - insbesondere im Zusammenhang mit der weiteren Verlagerung von Lebensmittelanbietern - erwarten, dass in so erheblichem Maße Kaufkraft aus der Innenstadt abgezogen wird, dass sich die Grundversorgung im zentralen Bereich Mainburgs deutlich verschlechtert. Auch der non-food-Bereich mit seinen zentrenrelevanten Sortimenten lasse eine wesentliche Beeinträchtigung der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum befürchten.

Der Bund der Selbständigen - Gewerbeverband Bayern e.V. weist darauf hin, dass Mainburg zwar grundsätzlich geeignet sei, es werde aber ein planerisches Gesamtkonzept vermisst, zumal der Standort bezüglich des Gebotes der ÖPNV-Anbindung und der städtebaulichen Integration als Grenzfall anzusehen sei.

#### F. Raumordnerische Bewertung (unter Einbeziehung der raumbedeutsamen Umweltauswirkungen)

Maßstab bei der Beurteilung des Vorhabens sind neben den Raumordnungsgrundsätzen gem. § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und Art. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLpIG) die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) und im Regionalplan der Region Landshut (RP 13) enthaltenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung.

Von dem Vorhaben sind ausschließlich die Belange des Einzelhandels und des Siedlungswesens berührt.

##### 1. Raumbezogene überfachliche Belange

Nach dem Ziel LEP A II 2.1.7 sollen Mittelzentren die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Darüber hinaus sollen Mittelzentren über vielseitige

Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen.

Im Ziel A II 2.1.3.2. (und Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramms Bayern ist die Stadt Mainburg als Mittelzentrum bestimmt.

Im Regionalplan Landshut ist der Grundsatz A 3.3 enthalten, nach dem es von besonderer Bedeutung ist, das Mittelzentrum Mainburg bevorzugt in seinen mittelzentralen Versorgungsfunktionen für seinen Verflechtungsbereich zu stärken.

Das Vorhaben, in dem überwiegend Sortimente der Grundversorgung angeboten werden sollen, stärkt die Einzelhandels- und Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Mainburg weiter und ist grundsätzlich geeignet, diesem Entwicklungsziel Rechnung zu tragen.

## 2. Raumbezogene fachliche Belange des Einzelhandels und des Siedlungswesens

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern beinhaltet zu Einzelhandelsgroßprojekten folgende Vorgaben (LEP-Ziel B II 1.2.1.2):

- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen ausgewiesen werden.
- Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage
- mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen.
- Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei
  - a) Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich
  - b) Waren des sonstigen Bedarfs, die nicht zum kurzfristigen, täglichen Bedarf zählen, höchstens 30 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels abschöpfen.

Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur ist entsprechend dem Grundsatz B V 1.6 des RP 13 vor allem auch von besonderer Bedeutung, dass im Mittelbereich Mainburg eine Stärkung des gesamten Dienstleistungsbereichs erfolgt.

Nach dem Grundsatz B V 2.4.2 des RP 13 ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der bestehenden, bereits integrierten Geschäftszentren in den zentralen Orten der Region, insbesondere auch im Mittelzentrum Mainburg nicht gefährdet wird.

Im LEP-Ziel B VI 3 wird gefordert, dass die Städte und Dörfer, vor allem die Innenstädte und Ortszentren, als Träger teilräumlicher Entwicklungen auf der Grundlage ganzheitlicher Konzepte in ihrer Funktion, Struktur und unverwechselbaren Gestalt erhalten, erneuert und weiter entwickelt werden sollen.

### 2.1 Grundsätzliche Eignung der Standortgemeinde

Die Stadt Mainburg entspricht als Mittelzentrum der Anforderung aus dem o.a. Ziel (1. Spiegelstrich).

### 2.2 Belange des Siedlungswesens und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Das Einzelhandelsgroßprojekt (Verbraucher- und" Fachmarkt) soll in einem Bereich errichtet werden, der



im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Straßäcker" bereits jetzt als "SO gem. § 11 BauNVO" ausgewiesen ist und auch nach der Änderung bleiben soll. Die umliegenden, ebenfalls in diesem Bebauungsplan einbezogenen Flächen sind als GE und als "SO Einzelhandel" gewidmet. Die tatsächliche Nutzung der Umgebung des Vorhabens erfolgt durch eine Mischung von Gewerbebetrieben und großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Der bestehende Bau- und Gartenmarkt sowie ein Lebensmittelvollsortimenter haben diesen Bereich der Stadt Mainburg zu einem Einzelhandelsschwerpunkt gemacht, der in Ergänzung und Konkurrenz zum Stadtzentrum die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums mit erfüllt.

Nach der Begründung des LEP zum o.a. Ziel sind Standorte dann als städtebaulich integriert zu sehen, wenn sie in einem - insbesondere baulich verdichteten - Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind.

Unter Einbeziehung der in der Nachbarschaft bereits gegebenen Handelsfunktionen aber auch des nördlich gelegenen Wohngebietes "Am Hopfenweg" bzw. der östlich gelegenen Siedlungsflächen, die jeweils weniger als 1 Kilometer Fußweg zur beplanten Fläche haben, ist der Mikrostandort des Vorhabens noch als städtebaulich integriert anzusehen.

Ebenfalls gewährleistet ist die erforderliche (ortsübliche) Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, da in der Nähe (ca. 500 m) bereits eine Haltestelle liegt, die werktäglich wiederholt angefahren wird. Der Mikrostandort des Vorhabens kann deshalb den Anforderungen aus dem o.a. Ziel (2. und 3. Spiegelstrich) noch entsprechen.

Nach dem o.a. Grundsatz B V 2.4.2 des RP 13 soll die Funktionsfähigkeit der bestehenden, bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet werden. In der Begründung dazu wird ausgeführt, dass sich Geschäftszentren herausgebildet haben, die für bestimmte Einzugsbereiche Versorgungsaufgaben übernehmen. Besondere Bedeutung kommt dabei den bestehenden, bereits integrierten Geschäftszentren der zentralen Orte zu, die für größere Verflechtungsbereiche eine gehobene Versorgungsfunktion wahrnehmen sollen. Deshalb ist eine Sicherstellung der Funktionsfähigkeit dieser Geschäftszentren insbesondere in den zentralen Orten der mittleren und höheren Stufen in der Region notwendig.

Die Stadt Mainburg hat ein Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH vorgelegt, in dem dargelegt wird, dass die durch das Vorhaben induzierten Kaufkraftumverteilungen bezogen auf die Innenstadt von Mainburg unter der 10 %-Schwelle bleiben und deswegen zwar spürbare aber keine unverträglichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die in der Stellungnahme des Handelsverbandes Bayern vorgetragenen Befürchtungen bezüglich einer deutlichen Verschlechterung der Nahversorgung und einer wesentlichen Beeinträchtigung der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum lassen sich durch das vorgelegte Gutachten widerlegen. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass der bestehende Einzelhandel in der Innenstadt von Mainburg weiter geschwächt wird.

Berechtigt erscheint auch die Anregung des Bundes der Selbstständigen, ein Gesamtentwicklungskonzept für den Handel im Stadtgebiet zu erarbeiten. Diese Entwicklung liegt in der kommunalen Entscheidungshoheit der Stadt Mainburg selbst und kann nicht durch Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung geregelt werden.

### 2.3 Räumlicher Beurteilungsmaßstab für die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung

Entsprechend dem o.a. LEP-Ziel ist bei Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) der Nahbereich, bei Waren des sonstigen Bedarfs aus dem innenstadtrelevanten Sortiment der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels als Bezugsraum anzusetzen.

Der Nahbereich Mainburgs umfasst neben der Stadt selbst, die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft (Aiglsbach, Attenhofen, Elsendorf und Volkenschwand) und wies zum 31.03.2011 rund 20.750 Einwohner auf. Zum Verflechtungsbereich des innerstädtischen Handels des Mittelzentrums Mainburg gehört zusätzlich noch die Gemeinde Rudelzhausen; das ergibt eine Gesamtsumme von knapp 24.000 Einwohnern.

Bei dem geplanten Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> handelt es sich nach den Definitionen der Handelswirtschaft um einen Verbrauchermarkt. Der angegliederte Einzelhandelsbetrieb mit 500

m<sup>2</sup> ist als Fachmarkt einzuordnen.

Für die Berechnung der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfungsquoten sowie der daraus zu bestimmenden Verkaufsflächen werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftzahlen (Ausgaben je Einwohner und Jahr) und Raumleistungen (Bruttoumsatz je m<sup>2</sup> und Jahr) aus dem Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH "Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010" (München, November 2010) herangezogen.

## 2.4 Kaufkraftabschöpfungsquoten

### 2.4.1 Lebensmittel im Verbrauchermarkt

Für Verbrauchermärkte liegen die jährlichen Verbrauchsausgaben für Lebensmittel bei 1.790 € je Einwohner und Jahr, die Raumleistung ist mit 5.500 € anzunehmen. Im Nahbereich ist deshalb von einer sortimentsbezogenen Kaufkraft in der Höhe von ca. 37,1 Mio. € auszugehen und für das Vorhaben - bei den vorgesehenen 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - errechnet sich ein Umsatz in der Höhe von ca. 9,3 Mio. €. Die Abschöpfungsquote liegt demzufolge mit rund 25 % an der Grenze des nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.2 Zulässigen.

### 2.4.2 Non-food-Sortimente im Verbrauchermarkt

Für die non-food-Sortimente im Verbrauchermarkt ist eine jährliche Verbrauchsausgabe von 375 € je Einwohner angegeben. Die Raumleistung liegt bei 2.000 € je m<sup>2</sup>. Da hier als Bezugsraum der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Handels anzulegen ist, errechnet sich eine sortimentsbezogenen Kaufkraft in der Höhe von ca. 9 Mio. €. Bei den vorgesehenen 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für diese Sortimente ist ein Umsatz in der Höhe von ca. 2,6 Mio. € bzw. eine Abschöpfungsquote von ca. 29 % zu erwarten, also knapp unter der zulässigen Grenze von 30 %.

### 2.4.3 Textil

Im Sortiment Textilien, Bekleidung sind jährliche Verbrauchsausgaben von 501 € pro Einwohner angegeben. Deshalb ist im Verflechtungsbereich eine sortimentsbezogene Kaufkraft von knapp 12 Mio. € anzunehmen. Als Durchschnittswert für die Raumleistung bei sog. Textilfachmärkten sind 1.300 € m<sup>2</sup> zu erwarten. Dadurch errechnen sich für den mit 500 m<sup>2</sup> vorgesehenen Fachmarkt ein Jahresumsatz von etwa 0,7 Mio. € und eine Abschöpfungsquote von rund 6 %; weit unter der Zulässigkeitsgrenze.

### 2.4.4 Schuhe

Im Sortiment Schuhe sind jährliche Verbrauchsausgaben von 94 € pro Einwohner angegeben. Deshalb ist im Verflechtungsbereich eine sortimentsbezogene Kaufkraft von 2,2 Mio. € anzunehmen. Als Durchschnittswert für die Raumleistung sind 2.200 € pro m<sup>2</sup> zu erwarten. Dadurch errechnen sich für den mit 500 m<sup>2</sup> vorgesehenen Bereich ein Jahresumsatz von ca. 1,1 Mio. € bzw. eine Abschöpfungsquote von rund 50 %.

Der Sortimentsbereich Schuhe liegt mit einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> weit über der höchst zulässigen Quote von 30 % und ist deshalb auf maximal 300 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

### 2.4.5 Sonstige Sortimente und Dienstleistungsbetriebe

Für die sonst noch vorgesehenen Verkaufsstätten - Lottoannahme mit Tabakverkauf und Apotheke - sind nur geringfügige Ladenflächen eingeplant, die jeweils und in der Summe unter der Schwelle der Raumwirksamkeit liegen. Sie stellen, zusammen mit den geplanten Dienstleistungen, die branchenübliche Abrundung des Gesamtangebotes eines Verbrauchermarktes dar. Sofern die dafür verwendete Fläche insgesamt 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sind keine relevanten Auswirkungen auf das o.a. LEP-Ziel zu erwarten. Ebenfalls keine Raumrelevanz ist von dem Tank- und Waschcenter zu erwarten.

## 2.5 Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und auf die Warenversorgung im Einzugsbereich

In den geplanten Einzelhandelsbetrieben werden überwiegend innenstadtrelevante Sortimente verkauft. Entsprechend der Anforderung, die in dem unter F 2 zitierten landesplanerischen Ziel (LEP B II 1.2.1.2) beim 4. Spiegelstrich genannt wird, darf durch die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Warenversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Für das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die umliegenden zentralen Orte zu erwarten wären. Dies gilt ebenso, - bei Einhaltung der genannten Begrenzungen - für die Warenversorgung in den umliegenden Gemeinden. In der Anhörung zur Änderung des Bebauungsplans hat auch keine der Nachbargemeinden Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

## 2.6 Raumordnerische Gesamtabwägung

Die geplante Umwandlung von Teilen des "Gewerbegebietes Straßäcker" von Flächen für ein großes Möbelhaus in Flächen für einen Verbrauchermarkt sowie einen Fachmarkt und ein Tank- und Waschcenter, stärkt die Einzelhandelsattraktivität des Mittelzentrums Mainburg. Bei Einhaltung der in den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. unter A genannten Obergrenzen für die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung und der Funktionsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte zu erwarten.

Nicht restlos ausgeschlossen werden kann eine Beeinträchtigung des innerstädtischen Versorgungszentrums. Das vorliegende Gutachten legt den Ausschluss wesentlicher Beeinträchtigungen aber nahe.

Das Vorhaben widerspricht nicht den Zielen der Landesplanung für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten. Sonstige fachliche Belange werden von dem Vorhaben nicht in relevanter Weise berührt.

Bei Berücksichtigung der unter A genannten Maßgabe widerspricht die Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Straßäcker durch das Deckblatt Nr. 4 in der vorgelegten Entwurfsfassung vom 21.09.2010 nicht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.