

Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Mainburg jeweils mit Deckbl.-Nr. 131 für den Bereich "GE/MI Köglmühle" und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE/MI Köglmühle" mit Deckbl.-Nr. 5;  
Änderung der Beschlüsse zu den Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes der Region 13 Landshut vom 17.08.2020 (BLP) und der Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung vom 12.08.2020 (BLP)

Abstimmung:

1. Schreiben Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut vom 17.08.2020 (BLP)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 131 sowie die Änderung des Bebauungsplanes „GE/MI Köglmühle“ mit Deckblatt Nr. 5. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits vorhandenen Gewerbebetriebes (Lebensmitteldiscounter) sowie die Etablierung eines Fachmarktzentrums geschaffen werden. Nach Mitteilung der Regierung von Niederbayern kann jedoch erst auf Basis einer weiteren Konkretisierung der textlichen Festsetzungen abschließend geprüft werden, ob die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes bestehen keine Bedenken gegen die Planung, falls die Vorgaben der Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Landes- und Regionalplanung, entsprechend berücksichtigt werden.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Region 13 Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle verweist auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, welche eine Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung im SO fordert. Dazu kann folgendes ausgesagt werden:

Im Hinblick der ausgewiesenen Sondernutzungsflächen zu den Einzelhandelsgroßprojekten wird noch Änderungsbedarf gesehen, um den Anforderungen der Landesplanung im Hinblick der zulässigen Nutzungen gerecht zu werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Flächen des Fachmarktzentrums im SO 7 mit erforderlichen Angaben zu den sortimentsspezifischen Nutzungen. Aus diesen Gründen werden die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 1.2 im SO wie folgt geändert:

**1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

Die Sondergebietsflächen des SO 4 und SO 7 dienen ausschließlich der Unterbringung der großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetriebe.

**SO 4:** Zulässig ist die Errichtung eines Discounters zur Nahversorgung des Lebensmittelsortiments.

**SO 7:** Zulässig ist die Errichtung eines Fachmarktzentrums zur Nahversorgung für Nahrungs-/Genussmittel und Getränke sowie Sortimente des Innenstadt- und sonstigen Bedarfs.

### 1.2.1 Verkaufsflächen

<b>SO 4:</b>	Zulässig ist folgende Gesamtverkaufsfläche (VK) von - Nahrungs- und Genussmitteln	max. 1.200 m <sup>2</sup>
<b>SO 7:</b>	Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von Diese verteilen sich nach Sortimente in folgende Bedarfsgruppen gemäß Anlage 2 – LEP Bayern:	max. 2.500 m <sup>2</sup>
	<u>Sortimente des Nachversorgungsbedarfs:</u>	
	- Nahrungs-/Genussmittel, Getränke	max. 1.500 m <sup>2</sup>
	<u>Sortimente des Innenstadtbedarfs:</u>	
	- Bekleidung, inkl. Sportbekleidung, Baby u. Kinderartikel	max. 400 m <sup>2</sup>
	- Schuhe	max. 700 m <sup>2</sup>
	- Spielwaren	max. 800 m <sup>2</sup>
	- Arzneimittel, medizinische sowie orthopädische Produkte	max. 300 m <sup>2</sup>
	- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	max. 500 m <sup>2</sup>
	- Glas, Porzellan, Haushaltswaren etc.	max. 400 m <sup>2</sup>
	<u>Sortimente des sonstigen Bedarfs:</u>	
	- Fahrräder und Zubehör	
	- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche etc.	
	- Autoteile und Autozubehör	
	- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen	
	- Leuchten und Zubehör	
	- Zooartikel, Tiere, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	je max.1.000 m <sup>2</sup>
	- Elektroartikel	max. 1.500 m <sup>2</sup>
	<u>Sonstige Einrichtungen/Dienstleistungen/Randsortimente:</u>	
	- Physiotherapie sowie sonstige Dienstleistungen im Gesundheitsbedarf	
	- Gastronomie in Form von Bistro, Cafe, Restaurant	
	- Vergnügungsstätten für Spielothek	
	Ausnahmsweise zulässig sind nicht genannte Sortimente mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m <sup>2</sup> .	

Im Zuge des nun anstehenden öffentlichen Auslegungsverfahrens wird der höheren Verwaltungsbehörde nun nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme sowie zur fachlichen Beurteilung aus landesplanerischer Sicht gegeben.

## 2. Schreiben Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 12.08.2020 (BLP)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 131 sowie die Änderung des Bebauungsplanes „GE/MI Köglmühle“ mit Deckblatt Nr. 5. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits vorhandenen Gewerbebetriebes (Lebensmitteldiscounter) sowie die Etablierung eines Fachmarktzentrum geschaffen werden.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren (...) (LEP 5.3.1 Z).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (LEP 5.3.2 Z).

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 Z).

#### Beurteilung der Planung:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind Flächenausweisungen für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden und Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren zulässig (vgl. LEP 5.3.1 Z). Die Stadt Mainburg ist ein zentraler Ort und wird vom LEP als Mittelzentrum bestimmt (vgl. LEP, Anhang 1). Die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ und eines Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ ist damit zwar grundsätzlich möglich. Allerdings sind die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten im SO 7 („Fachmarktzentrum“) derzeit noch nicht ausreichend klar formuliert. Laut Nummer 1.2.2 soll das Sondergebiet „(...) der Unterbringung von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten des Non-Food Bereiches“ dienen. De facto dürfte diese Einschränkung den Sortimenten des sonstigen Bedarfs gemäß LEP entsprechen (vgl. LEP Anlage 2 - Sortimentsliste). Um begriffliche Unklarheiten zu vermeiden, sollte Nummer 1.2.2 deshalb folgendermaßen umformuliert werden: „Das Sondergebiet - Fachmarktzentrum dient der Unterbringung von Sortimenten des sonstigen Bedarfs.“

Ferner hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte, die dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, an städtebaulich integrierten Standorten und für Einzelhandelsgroßprojekte, die dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, zumindest in städtebaulichen Randlagen zu erfolgen (LEP 5.3.2 Z). Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Mainburg, im Westen grenzt es an die Berufsschule, im Osten an einen Gastronomiebetrieb. Insofern entsprechen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung.

Schließlich dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H. (...)

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 Z). In den von der Stadt Mainburg eingereichten Unterlagen ist für das geplante Sondergebiet - Fachmarktzentrum (SO 7) bislang nur die Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum / Unterbringung von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten des Non-Food Bereiches“ sowie eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Bestimmungen reichen jedoch für eine abschließende landesplanerische Stellungnahme nicht aus. Deshalb ist eine weitere Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zwingend erforderlich. Dies betrifft neben der Anzahl der vorgesehenen Ladeneinheiten auch die angebotenen sonstigen Sortimente entsprechend LEP Anlage 2 - Sortimentsliste (z.B. Autoteile und Autozubehör; Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse; o.Ä.) sowie deren jeweilige maximale Verkaufsfläche. Erst auf Basis einer solchen Konkretisierung kann abschließend geprüft werden, ob die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

**- Mit 11 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Region 13 Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Fachstelle verweist auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, welche eine Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung im SO fordert. Dazu kann folgendes ausgesagt werden:

Im Hinblick der ausgewiesenen Sondernutzungsflächen zu den Einzelhandelsgroßprojekten wird noch Änderungsbedarf gesehen, um den Anforderungen der Landesplanung im Hinblick der zulässigen Nutzungen gerecht zu werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Flächen des Fachmarktzentrums im SO 7 mit erforderlichen Angaben zu den sortimentsspezifischen Nutzungen. Aus diesen Gründen werden die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 1.2 im SO wie folgt geändert:

**1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

Die Sondergebietsflächen des SO 4 und SO 7 dienen ausschließlich der Unterbringung der großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben.

**SO 4:** Zulässig ist die Errichtung eines Discounters zur Nahversorgung des Lebensmittelsortiments.

**SO 7:** Zulässig ist die Errichtung eines Fachmarktzentrums zur Nahversorgung für Nahrungs-/Genussmittel und Getränke sowie Sortimente des Innenstadt- und sonstigen Bedarfs.

### 1.2.1 Verkaufsfläche

**SO 4:** Zulässig ist folgende Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.200 m<sup>2</sup>  
- Nahrungs- und Genussmitteln

**SO 7:** Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 2.500 m<sup>2</sup>  
Diese verteilen sich nach Sortimente in folgende Bedarfsgruppen gemäß Anlage 2 – LEP Bayern:

Sortimente des Nachversorgungsbedarfs:

- Nahrungs-/Genussmittel, Getränke max. 1.500 m<sup>2</sup>

Sortimente des Innenstadtbedarfs:

- Bekleidung, inkl. Sportbekleidung, Baby u. Kinderartikel max. 400 m<sup>2</sup>  
- Schuhe max. 700 m<sup>2</sup>  
- Spielwaren max. 800 m<sup>2</sup>  
- Arzneimittel, medizinische sowie orthopädische Produkte max. 300 m<sup>2</sup>  
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren max. 500 m<sup>2</sup>  
- Glas, Porzellan, Haushaltswaren etc. max. 400 m<sup>2</sup>

Sortimente des sonstigen Bedarfs:

- Fahrräder und Zubehör  
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche etc.  
- Autoteile und Autozubehör  
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen  
- Leuchten und Zubehör  
- Zooartikel, Tiere, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren je max. 1.000 m<sup>2</sup>  
- Elektroartikel max. 1.500 m<sup>2</sup>

Sonstige Einrichtungen/Dienstleistungen/Randsortimente:

- Physiotherapie sowie sonstige Dienstleistungen im Gesundheitsbedarf  
- Gastronomie in Form von Bistro, Cafe, Restaurant  
- Vergnügungsstätten für Spielothek

Ausnahmsweise zulässig sind nicht genannte Sortimente mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m<sup>2</sup>.

Im Zuge des nun anstehenden öffentlichen Auslegungsverfahrens wird der höheren Verwaltungsbehörde nun nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme sowie zur fachlichen Beurteilung aus landesplanerischer Sicht gegeben.