



Stadt Neunburg vorm Wald
Schrannenplatz 1
92431 Neunburg vorm Wald

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht
I/10 – 610

Unser Zeichen
ROP-SG24-8314.12-116-3-15

E-Mail
Michael.Birnbaum@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)
Herr Birnbaum

Telefon / Telefax
(0941) 5680-811/-9811

Regensburg
04.11.2015

Zimmer-Nr.
D 219

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Pfalzgrafencenter“
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

hier: landesplanerische Überprüfung in Form eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

die gemäß Art. 24-26 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) i.d.F. vom 25.06.2012 in Form eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens durchgeführte Überprüfung des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Pfalzgrafencenter“ wird mit folgender landesplanerischer Beurteilung abgeschlossen:

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Pfalzgrafencenter“ der Stadt Neunburg vorm Wald, der die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zum Gegenstand hat, entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung unter folgenden Maßgaben:

1. Die Verkehrserschließung des Objekts ist entsprechend der nachgereichten Planung zur Sicherstellung einer ausreichend leistungsfähigen und verkehrssicheren Anbindung an die Amberger Straße sowie auch durch Schaffung einer zusätzlichen Bushaltestelle am Vorhabenstandort zu optimieren.
2. Den Belangen des Lärmschutzes ist durch Umsetzung der durch die Untere Immissionschutzbehörde aufgezeigten Festsetzungen und Maßnahmen Rechnung zu tragen.

B. Gegenstand des Vorhabens

Die vorliegende Planung der Stadt Neunburg vorm Wald zielt darauf ab, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Fachmarktzentruns zu schaffen. Hierzu soll ein bereits durch Handel und Dienstleistungen genutztes Areal um weitere Handlungsnutzungen ergänzt und zeitgemäß entwickelt werden.

Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Sondergebietes wird auf max. 4.610 m² begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 1,8 Hektar (ha).

Standort des Vorhabens

Der Standort des geplanten Fachmarktzentruns befindet sich im Westen von Neunburg vorm Wald an der Amberger Straße (ehemals St 2151). Das nördliche Umfeld ist jenseits der Amberger Straße durch ein Busunternehmen und Wohnblöcke geprägt, im Westen befindet sich ein staatliches Berufsschulzentrum und im Süden und Osten grenzen gewerblich genutzte Flächen der BayWa AG an das Planungsgebiet.

Über die nördlich verlaufende Amberger Straße ist der Standort an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Die verkehrliche Erschließung des Fachmarktzentruns soll über zwei Zu- und Abfahrten erfolgen, wofür in der Amberger Straße gemäß einer nachgereichten Planung zwei separate Linksabbiegespuren eingerichtet werden.

Umfang des Vorhabens

Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Pfalzgrafencenter“ in der Fassung vom 25.06.2015 sind folgende Betriebe mit jeweils sortiments-spezifischen Verkaufsflächenobergrenzen vorgesehen:

- Lebensmitteleinzelhandel 1: max. 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF)
- Lebensmitteleinzelhandel 2: max. 1.200 m² VKF
- Drogeriemarkt: max. 700 m² VKF, davon
max. 430 m² Drogerie- und Parfümerieartikel, max. 60 m² Papier- und Schreibwaren,
max. 130 m² Lebensmittel und max. 80 m² Unterhaltungselektronik / Ton- und Bildträger
- Textilmarkt: 600 m² VKF
- Schuhmarkt: 350 m² VKF
- Paperpoint (Fachgeschäft)¹: 560 m² VKF, davon
max. 230 m² Papier- und Schreibwaren, max. 190 m² Geschenkartikel und max. 140 m²
Spielwaren

Die Gesamtverkaufsfläche ist damit auf max. 4.610 m² begrenzt.

¹ Aufgrund der gewählten Standortlage, der Einbindung in ein Fachmarktzentrum und der Konzeption des Marktes ist der geplante Paperpoint – entsprechend der Bewertung in der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA – dem Betriebstypus „Fachmarkt“ zuzuordnen. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird deshalb nach Auskunft der Stadt Neunburg v.Wald in den weiteren Verfahrensschritten der ursprünglich in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthaltene Zusatz „Fachgeschäft“ gestrichen werden.

Darüber hinaus sind für das Sondergebiet in eingeschränktem Maße weitere Gastronomie-, Dienstleistungs- und Büronutzungen vorgesehen, die allerdings keiner landesplanerischen Steuerung unterliegen.

Bauplanungsrechtliche Situation

Für den Planungsbereich wurde am 22.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Pfalzgrafencenter“ beschlossen. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf soll die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren erfolgen; diese wird nach Angaben der Stadt Neunburg vorm Wald voraussichtlich erst bis Herbst 2016 abgeschlossen werden können.

Die Planung betrifft die Flurnummern 550/12, 547, 547/1, 547/3.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neunburg vorm Wald ist der gesamte Planungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Bauleitplanung soll die gesamte Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO genutzt umgewidmet werden

Die Stadt Neunburg vorm Wald verfügt seit 2012 über ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), welches den Rahmen für die Stadtentwicklung bildet und somit als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die Weiterentwicklung der Innenstadt dient. Ein Teil des ISEK ist das zuletzt zum 17.10.2014 fortgeschriebene Einzelhandelskonzept.

In seiner derzeit gültigen Fassung beinhaltet das Einzelhandelskonzept ein Standorts- und Sortimentskonzept sowie eine Standorthierarchie, die neben dem Zentralen Versorgungsbereich auch drei Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung definiert. An diesen Ergänzungsstandorten sind neben Nahversorgungssortimenten auch Drogeriewaren, jedoch keine neuen Ansiedlungen von Sortimenten des Innenstadtbedarfs zulässig.

C. Das angewandte Verfahren

Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz wurde im April 2015 als Träger öffentlicher Belange von der Stadt Neunburg vorm Wald im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an dem Bauleitplanverfahren „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Pfalzgrafencenter“ beteiligt. Mit Schreiben vom 06.05.2015 teilte die höhere Landesplanungsbehörde der Stadt Neunburg vorm Wald daraufhin mit, dass es sich bei der Planung um ein Vorhaben mit erheblich überörtlicher Raumbedeutsamkeit handelt, welches in einem Raumordnungsverfahren einer landesplanerischen Überprüfung zu unterziehen ist. Dies leitet sich aus Art. 24 Abs. 1 BayLplG i.d.F. vom 25.06.2012 (BayGVBl Nr. 11/2012, S. 254 ff.) ab.

Nach Berücksichtigung der Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 26.06.2015 der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrats. Damit wird das Vorhaben parallel zum Bauleitplanverfahren und der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB landesplanerisch überprüft.

Die landesplanerische Überprüfung wird auf Grundlage von Art. 25 BayLplG durchgeführt. In Anwendung des in Art. 26 BayLplG eingeräumten Ermessens wird die landesplanerische Überprüfung aus verfahrensökonomischen Gründen in Form eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens durchgeführt.

Grundlage für die landesplanerische Überprüfung bilden die im Bauleitplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Beteiligung der öffentlichen Stellen nach Art. 25 Abs. 5 BayLplG erfolgt dabei durch Heranziehen der für das Raumordnungsverfahren im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgegebenen Stellungnahmen. Darauf wurden die Beteiligten von Seiten der Stadt Neunburg vorm Wald im Schreiben vom 03.07.2015 eigens hingewiesen.

Die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden der höheren Landesplanungsbehörde durch die Stadt Neunburg vorm Wald mit Schreiben vom 17.08.2015 übermittelt. Einzelne Stellungnahmen wurden von den Verfassern in Kopie auch direkt an die Regierung der Oberpfalz geschickt.

Die Übermittlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 15.05.2015.

Zusätzlich fließen in die landesplanerische Beurteilung des Vorhabens als sonstige Belange die Ergebnisse

- der Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. CIMA Beratung + Management GmbH (München) vom 02.03.2015 sowie die ergänzende Stellungnahme vom 16.09.2015,
- der schalltechnischen Untersuchung zum Neubau des Pfalzgrafencenters in Neunburg vorm Wald der Fa. GEO.VER.S.UM (Cham) vom 16.05.2015 sowie die ergänzende Stellungnahme vom 30.09.2015,
- die verkehrsplanerische Überprüfung der öffentlichen Erschließung der Fa. GEO.VER.S.UM (Cham) vom 15.10.2015 ein.

D. Beteiligte

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden von der Stadt Neunburg vorm Wald in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz folgende für die Beurteilung der Raumverträglichkeit des Vorhabens relevante Stellen beteiligt:

- Gemeinde Bodenwöhr
- Gemeinde Wackersdorf
- Gemeinde Dieterskirchen
- Gemeinde Thanstein
- Markt Neukirchen-Balbini
- Markt Schwarzhofen
- Markt Schwarzach
- Markt Schwarzenfeld
- Stadt Rötz
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Schwandorf, Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Schwandorf, Naturschutzbehörde
- Landratsamt Schwandorf, Bauleitplanung
- Landratsamt Schwandorf, Berufliche Schulen
- Landratsamt Schwandorf, Verkehrsbehörde
- Kreisheimatpfleger
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord
- Regierung der Oberpfalz, Städtebauförderung
- Regierung der Oberpfalz, Gewerbeaufsicht
- Stadtwerke und Stadtwerke Strom GmbH, Neunburg vorm Wald
- Katholisches Kirchenstiftung St. Josef
- Ev.-Luth. Pfarramt
- Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Nabburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Firma Amplus AG
- Wasserwirtschaftsamt Weiden
- Verein „Die Selbstständigen“
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Nord-Ost-Gruppe
- Industrie- und Handelskammer Regensburg
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Handelsverband Bayern e.V.
- Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V.

E. Wesentliche Ergebnisse der Anhörung und ermittelte Tatsachen

Für die Beurteilung der Raumverträglichkeit des Vorhabens wurden sowohl die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB als auch die des Anhörungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ausgewertet. Der Übersichtlichkeit halber erfolgt eine zusammengefasste Darstellung in den Fällen, in denen in beiden Verfahrensschritten Äußerungen erfolgten.

Durch den *Kreisheimatpfleger* werden Widersprüche zu den Zielen sowohl der Altstadtsanierung als auch der Städtebauförderung vorgebracht und es wird eine Reduzierung der Planung um die altstadtrelevanten Sortimente gefordert.

Die *Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz (HWK)* weist auf die Bedeutung kleiner und mittelständischer Gewerbe- und Handwerksstrukturen für die verbrauchernahe Versorgung sowie die Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Neunburg vorm Wald hin. Eine Zustimmung zum Vorhaben kann nur bei Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben und bei hinreichender Berücksichtigung möglicher städtebaulicher Auswirkungen erfolgen.

Der *Landkreis Schwandorf*, in seiner Funktion als Sachaufwandsträger für die dem Planungsgebiet benachbarte Berufsschule, weist auf die für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung relevante, durch das Schülerwohnheim bedingte Wohnfunktion der Schule hin. Zudem wird auf Erfordernisse der verkehrlichen Anbindung und des Brandschutzes hingewiesen.

Die *Deutsche Telekom Technik GmbH*, der *Zweckverband zur Wasserversorgung der Nord-Ost-Gruppe* sowie die *Stadtwerke Neunburg vorm Wald* äußern sich jeweils zu rein fachplanerischen Aspekten in ihrem Verantwortungsbereich. Raumrelevante Hinweise oder Einwände werden nicht vorgebracht.

Die *Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Schwandorf* weist auf notwendige Ergänzungen und Konkretisierungen der schalltechnischen Untersuchung hin. Weiterhin sind im Bebauungsplan Regelungen zur Nachtanlieferung und zur Einhausung von Ladezonen zu ergänzen. Die Anforderungen an die Lärmschutzwand entsprechen jenen der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf.

Die *Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz/Kelheim (IHK)* äußert raumplanerische und städtebauliche Bedenken und empfiehlt eine Anpassung des Planungskonzeptes.

Unter raumplanerischen Gesichtspunkten wird darauf hingewiesen, dass die landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen bei den Sortimenten Lebensmittel und Drogerie deutlich

überschritten werden. Die Genehmigungsfähigkeit ohne Zielabweichungsverfahren wird in Frage gestellt.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird auf den Widerspruch zum gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Neuburg vorm Wald verwiesen, explizit auf die geplante Ansiedlung der Sortimente Bekleidung und Schuhe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sowie auf die gemäß der CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung zu erwartenden Umsatzumverteilungen und infolgedessen negativen städtebaulichen Auswirkungen. Ferner wird auf den Verstoß gegen eine geltende städtebauliche Rahmenplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hingewiesen.

Der *Handelsverband Bayern e.V.* lehnt das Vorhaben aufgrund der zu befürchtenden negativen Auswirkungen auf die Innenstadt sowie der Verstöße gegen das Einzelhandelskonzept und die Ziele der Landesplanung ab.

Der *Bund der Selbstständigen - Gewerbeverband Bayern e.V.* macht neben formellen Kritikpunkten auch Verstöße gegen die städtebauliche Rahmenplanung, das ISEK, das Landesentwicklungsprogramm sowie gegen städtebauliche Zielsetzungen des BauGB, etwa dem Erhalt und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, geltend. Weitere Kritikpunkte betreffen die Befassung mit den Belangen des Immissionsschutzes sowie den verkehrlichen Auswirkungen.

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten wird auf Verstöße gegen LEP-Vorgaben zur Verkaufsflächensteuerung bei den Sortimenten Lebensmittel und Drogerie sowie auf das regionalplanerische Ziel zur Stärkung bereits ansässiger Betriebe – im Hinblick auf die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze – hingewiesen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung werden durch mehrere Bürger/innen und örtliche Gewerbetreibende deutliche Einwände gegen die Planung erhoben. Begründet wird die Ablehnung insbesondere mit den Verstößen gegen das Einzelhandelskonzept als kommunale Rahmenplanung sowie gegen die Ziele des ISEK. Die Kritik richtet sich insbesondere auf die geplante Ansiedlung der innenstadtrelevanten Sortimente Schuhe und Bekleidung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Durch die Planung wird eine spürbare Schwächung der Innenstadt befürchtet, verbunden mit Frequenz- und Attraktivitätsverlusten und einer weiteren Zunahme an Leerständen.

Weitere Einwände und Hinweise betreffen die verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen sowie die bauliche Gestaltung des Vorhabens.

Des Weiteren wurden im Auftrag örtlicher Gewerbetreibender auch mehrere juristische Stellungnahmen vorgelegt, welche sich detailliert mit formellen und planungsrechtlichen Vorgaben auseinandersetzen.

Als Hauptkritikpunkte werden eine fehlerbehaftete Auslegung, Verstöße gegen landesplanerische Vorgaben, der Verstoß gegen baurechtliche Belange und die fehlende Zentrenverträglichkeit insbesondere der Sortimente Schuhe und Bekleidung vorgebracht.

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten werden Verstöße gegen das Landesentwicklungsprogramm (Ziele 3.2, 5.3.2 und 5.3.3, Grundsatz 5.1) und den Regionalplan geltend gemacht. Ferner wird explizit die raumordnerische Betrachtung des Gesamtkonzeptes gefordert.

Darüber hinaus erfolgt der Hinweis auf formelle Unzulänglichkeiten sowohl hinsichtlich der Bekanntmachung als auch der Unterlagen im Hinblick auf die Anforderungen an ein Raumordnungsverfahren. Diesem Hinweis wird seitens der höheren Landesplanungsbehörde nicht gefolgt. Bekanntmachung und Verfahrensunterlagen genügen den Anforderungen der §§ 24-26 BayLplG.

Im Hinblick auf die Belange der Innenstadt wird das Vorhaben als zentrenunverträglich bewertet. In diesem Zusammenhang werden deutliche Kritikpunkte an der Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. CIMA benannt, welchen die Fa. CIMA in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 16.09.2015 begegnet.

Die übrigen Beteiligten, darunter alle beteiligten Nachbarkommunen, haben keine raumrelevanten Hinweise oder Einwände vorgebracht bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt.

F. Begründung der landesplanerischen Beurteilung

1. Bewertung des Vorhabens anhand der Erfordernisse der Raumordnung

Maßstab für die landesplanerische Beurteilung des Vorhabens sind neben den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Art. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (RP6) enthaltenen einschlägigen Ziele (Z) und Grundsätze (G), Erfordernisse der Raumordnung sowie sonstige von den raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens berührte Belange. Ziele der Landesplanung sind zu beachten, Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Landesplanung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG).

Die raumordnerische Bewertung berücksichtigt die Auswirkungen des Vorhabens anhand der Stellungnahmen der Beteiligten sowie der sonstigen ermittelten Tatsachen.

1.1 Raumstrukturelle Erfordernisse

Gemäß LEP 1.1.1 (Z) sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Die Stärken und Potenziale sind weiter zu entwickeln. [...]

Zur Verminderung der Abwanderung sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] geschaffen werden. (LEP 1.2.2 (G))

Zentrale Orte sollen gemäß LEP 2.1.1 (G) überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen.

Nach LEP 2.1.7 (G) sollen die als Mittelzentren ausgewiesenen Gemeinden [...] darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Gemäß LEP 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

Bewertung

Die Stadt Neunburg vorm Wald ist gemäß LEP 2.1.5 (Z) in Verbindung mit „Anhang 1 - Zentrale Orte“ als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt gemäß LEP 2.2.1 (Z) in Verbindung mit „Anhang 2 – Strukturkarte“ im ländlichen Raum. Zudem ist sie gemäß LEP 2.2.3 (Z) in Verbindung mit „Anhang 2 – Strukturkarte“ den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Die geplante Errichtung des Fachmarktzentrums „Pfalzgrafencenter“ steht grundsätzlich im Einklang mit den hierzu einschlägigen raumstrukturellen landes- und regionalplanerischen Erfordernissen. Durch das Vorhaben wird die Stadt in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt und es werden Arbeitsplätze vor Ort geschaffen.

1.2 Fachliche Erfordernisse

1.2.1 Siedlungsstruktur

Für die Neuausweisung von Bauflächen sind insbesondere die fachlichen Vorgaben zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung einschlägig:

Nach den Grundsätzen der Raumordnung in Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden. [...] Der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll vermindert werden, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.

Gemäß LEP 3.1 (G) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Zudem sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 (Z))

Gemäß LEP 3.3 (G) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Nicht zuletzt deshalb sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 3.3 (Z))

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden. (RP 6 B II 1.1 (Z)).

Bewertung

Der Standort für das geplante Fachmarktzentrum liegt am westlichen, bereits in der Vergangenheit gewerblich geprägten Stadtrand von Neunburg vorm Wald an der Amberger Straße. Das Standortumfeld ist durch das gegenüber liegende Busunternehmen inkl. KfZ-Werkstatt sowie die südlich und östlich gelegenen Nutzungen der BayWa AG bereits gewerblich vorgeprägt. Westlich grenzt eine Berufsschule an.

Im erweiterten Standortumfeld schließen sich nach Norden sowie nach Südosten Wohngebiete an.

Der ca. 1,8 ha große Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neunburg vorm Wald als Gewerbefläche dargestellt. Mit der Flächennutzungsplanänderung soll dieser Bereich in eine Sondergebietsfläche umgewandelt werden.

Das Planungsgebiet umfasst derzeit sowohl gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Tankstelle, Spedition) als auch teilweise leerstehende Lagerhallen und ist vollständig versiegelt.

Mit der Umplanung des Standortbereiches für die künftige Einzelhandelsnutzung wird ein Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne der landesplanerischen Vorgaben (LEP 3.2 (Z) und LEP 3.1 (G) sowie Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG) geleistet. Es kommt zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich, vielmehr werden bestehende Flächenpotenziale für eine neue Nutzung bereitgestellt.

Auch wird eine Zersiedelung der Landschaft im Sinne des LEP-Grundsatzes 3.3 vermieden.

Das Vorhaben ist somit mit den raumordnerischen Erfordernissen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung vereinbar.

Bedenken, das Vorhaben verstoße gegen das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ können aus landesplanerischer Sicht nicht bestätigt werden.

1.2.2 Verkehrliche Erschließung

Der Vorhabenstandort ist über die Amberger Straße, welche in ca. 700 m Entfernung östlich in die Kreisstraße SAD 37 sowie in rd. 1 km Entfernung westlich in die großräumige Umfahrung St 2151 mündet, sowohl an das örtliche als auch das überörtliche Verkehrsnetz gut angeschlossen. Die derzeitige An- und Abfahrtsituation am bestehenden Standort ist als beengt und für das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen als problematisch zu bewerten.

Die künftige Erschließung des geplanten Fachmarktzentrum ist über zwei Zufahrten mit zwei neu einzurichtenden separaten Linksabbiegespuren auf der Amberger Straße vorgesehen.² Gemäß der gutachterlichen „Verkehrsplanerischen Überprüfung der öffentlichen Erschließung“ verfügt diese Erschließungsplanung über die Leistungsfähigkeit, um die maximal zu erwartenden Verkehrsmengen abzuwickeln.

Zudem werden durch die bauliche Neugliederung des Areals und die Schaffung eines Gehweges bisherige Engstellen, insb. vor dem bestehenden Netto-Markt, beseitigt.

Die Erschließung des Standortes mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist derzeit durch bestehende Bushaltestellen an der Amberger Straße sowie an der Evangelischen Kirche in min. 400 m Entfernung als grenzwertig zu bewerten. Jedoch soll gemäß eines vom Stadtrat beauftragten Rahmenplans Verkehr im Zusammenhang mit der Realisierung des Fachmarktzentrum eine neue Haltestelle direkt am Standort geschaffen werden.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist grundsätzlich über die straßenbegleitenden Gehwege der Amberger Straße gegeben. Zur Anbindung der östlich gelegenen Wohngebiete ist zudem ein weiterer Fußweg geplant.

Der Standort weist insgesamt eine gute lokale und überörtliche PKW-Erreichbarkeit auf, jedoch ist die unmittelbare Zufahrtssituation in der Amberger Straße derzeit wenig leistungsfähig und der Standort ist für nicht-motorisierte Kunden nicht einfach erreichbar.

Durch Umsetzung der verkehrsgutachterlichen Vorschläge, welche in der ergänzten Erschließungsplanung zum Tragen kommen, kann eine erschließungstechnisch ausreichende Lösung für die Zufahrts- und Abfahrtsituation des geplanten Fachmarktzentrum erreicht werden. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit für weniger mobile Menschen, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung sich aufgrund der demografischen Entwicklung im Raum Neunburg vorm Wald in den kommenden Jahrzehnten signifikant erhöhen wird, ist eine zeitnahe Umsetzung der geplanten ÖPNV-Haltestelle am Vorhabenstandort erforderlich.

Deshalb wird die landesplanerische Verträglichkeit mit der Maßgabe verknüpft, zur Sicherstellung einer ausreichend leistungsfähigen und verkehrssicheren Anbindung an die Amberger Straße die Verkehrserschließung des Objekts durch Umsetzung der Erschließungsplanung sowie durch Schaffung einer zusätzlichen Bushaltestelle am Vorhabenstandort zu optimieren. (Maßgabe 1)

² Gemäß der vorab durch die Stadt Neunburg vorm Wald übermittelten Erschließungsplanung, welche in der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB als Bestandteil des Bebauungsplanes ausgelegt wird.

1.2.3 Wirtschaft / Handel

Die geplante Errichtung des Pfalzgrafencenters ist als Einzelhandelsgroßprojekt insbesondere auf Grundlage der landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit sowie der Einzelhandelsziele des LEP zu beurteilen:

Gewerbliche Wirtschaft

Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die wirtschaftliche Leistungskraft nachhaltig gestärkt wird. Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe zu schaffen. (RP 6 IV 1.1 (Z))

Handel

Gemäß LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- *für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

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 auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen. (LEP 5.3.2 (Z))*

Gemäß LEP 5.3.3 (Z) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Gemäß Begründung zum o.g. Ziel ist der räumliche Bezugsraum für die maximal zulässige Kaufkraftabschöpfung bei

- *Nahversorgungsbedarf der in den Regionalplänen ausgewiesene Nahbereich des Zentralen Ortes,*
- *Innenstadtbedarf der für den Zentralen Ort bestimmte einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich (vgl. „ergänzendes Material zum LEP“)*
- *sonstigem Bedarf der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich.*

Geeignete räumliche Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren für die wohnortnahe Versorgung sind von besonderer Bedeutung. (Raumordnungsgrundsatz in Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG)

Bewertung

Gewerbliche Wirtschaft

Durch die Planung werden die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums geschaffen. Durch das Vorhaben sollen insbesondere im Drogeriesortiment Angebotslücken geschlossen und damit abfließende Kaufkraft in der Stadt gehalten werden.

Aus überörtlicher Sicht wird das Mittelzentrum Neunburg vorm Wald damit in seiner Zentralität und Anziehungskraft gestärkt. Nachdem durch die Ansiedlung neuer Betriebe im Fachmarktzentrum auch eine nicht unerhebliche Anzahl an neuen Arbeitsplätzen geschaffen wird, ist trotz des nicht zu verneinenden Wettbewerbsdrucks auf die bestehenden Betriebe kein Verstoß gegen das Regionalplanziel *RP 6 IV 1.1 festzustellen.*

Lage im Raum

Die Stadt Neunburg vorm Wald ist gemäß LEP 2.1.5 (Z) in Verbindung mit „Anhang 1 - Zentrale Orte“ als Mittelzentrum ausgewiesen und somit aus landesplanerischer Sicht für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes geeignet.

Lage in der Gemeinde

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. (vgl. Begründung zu LEP 5.3.2 (Z))

Der Vorhabenstandort liegt im westlichen Stadtgebiet von Neunburg vorm Wald innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs, welcher in unmittelbarer Nachbarschaft überwiegend durch Gewerbe- und Gemeinbedarfsnutzungen gekennzeichnet ist. Aufgrund der im Nordwesten, Nordosten und Südosten daran anschließenden Wohnbauflächen ist der erforderliche anteilige fußläufige Einzugsbereich vorhanden.

Durch die in ca. 400 Meter Entfernung bestehenden Haltestellen „Amberger Straße“ und „Evangelische Kirche“ ist der Standort nur grenzwertig an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mit der geplanten Schaffung einer Haltestelle am geplanten Fachmarktzentrum würde sich die Erreichbarkeit für nicht-motorisierte Kunden deutlich verbessern (vgl. Maßgabe 1). Im aktualisierten Einzelhandelskonzept der Stadt Neunburg vorm Wald (Stand: 17.10.2014) wird der Planungsbereich als „Ergänzungsstandort für die Nahversorgung“ und als integriert eingestuft.

Insgesamt erfüllt der Vorhabenstandort somit die landesplanerischen Anforderungen der städtebaulichen Integration gemäß LEP.

Zulässige Verkaufsflächen

Die landesplanerische Steuerung des sortimentsspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten dient dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Entscheidender Prüfmaßstab für die landesplanerische Beurteilung ist dabei die zu erwartende Kaufkraftabschöpfung im jeweiligen Versorgungsbereich.

Die Berechnung erfolgt anhand folgender Kenngrößen:

- Sortimentsspezifische Kaufkraft je Einwohner (als landesweit einheitlicher Wert gemäß BBE Handelsberatung GmbH „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“);
- Sortimentsspezifische Flächenleistung je m² Verkaufsfläche (als landesweiter Durchschnittswert gemäß BBE Handelsberatung GmbH „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“).

Die Berechnung der zulässigen Verkaufsflächen für die innenstadtrelevanten Sortimente – zu denen auch Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe sowie die Untersortimente des Paperpoint zu zählen sind – orientiert sich an dem im Zuge der Neuaufstellung des LEP 2013 definierten einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Neunburg vorm Wald. Dieser umfasst 24.201 Einwohner (Stand: 01.11.2014).

Die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Lebensmittel und Getränke) sind anhand des landesplanerischen Nahbereichs zu berechnen. Dieser umfasst das Stadtgebiet von Neunburg vorm Wald sowie die benachbarten Gemeinden Schwarzhofen, Dieterskirchen, Thanstein und Neukirchen-Balbini mit insgesamt 12.607 Einwohnern (Stand: 31.12.2013).

Die als Maßstab für die landesplanerische Zulässigkeit angewandte Berechnung erfolgt auf Basis der im Bebauungsplanentwurf dargestellten, sortimentsbezogenen Verkaufsflächen:

- Lebensmitteleinzelhandel 1: 1.200 m²
- Lebensmitteleinzelhandel 2: 1.200 m²
- Drogeriemarkt: 700 m²

- Textilmarkt: 600 m²
- Schuhmarkt: 350 m²
- Paperpoint: 560 m², davon max. 230 m² Papier- und Schreibwaren, max. 190 m² Geschenkartikel und max. 140 m² Spielwaren.^{3 4}

Berechnung gemäß LEP 5.3.3 (Z):

Pfalzgrafencenter Neunburg vorm Wald								
Sortiment	Einwohner	Pro-Kopf-Ausgabe in €	Zulässige Abschöpfung		Geplante Verkaufsfläche in m ²	Flächenleistung in €/m ²	Umsatzerwartung in €	Abschöpfung in %
			in €	in %				
Lebensmitteldiscounter 1	12.607	2.278,00	7.179.687	25%	1.200	4.800,00	5.760.000	(20%)
Lebensmitteldiscounter 2	12.607	2.278,00	7.179.687	25%	1.200	4.800,00	5.760.000	(20%)
Drogerie	24.201	297,00	2.156.309	30%	700	5.500,00	3.850.000	54%
Textil, Bekleidung	24.201	518,00	3.760.835	30%	600	1.300,00	780.000	6%
Schuhe	24.201	102,00	740.551	30%	350	2.100,00	735.000	30%
Schreibwaren	24.201	126,00	914.798	30%	230	4.000,00	920.000	30%
Geschenkartikel	24.201	60,00	435.618	30%	190	2.300,00	437.000	30%
Spielwaren	24.201	40,00	290.412	30%	140	2.100,00	294.000	30%

Beide Lebensmittelmärkte sind als funktional eigenständige Ladeneinheiten mit den geplanten Verkaufsflächen von jeweils max. 1.200 m² von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung gemäß LEP-Ziel 5.3.3 freigestellt. Vor diesem Hintergrund erscheint die geplante parallele Verwirklichung von zwei funktional und betriebswirtschaftlich eigenständigen Nahversorgungsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² mit den Vorgaben des LEP noch vereinbar.

Eine etwaige Zusammenlegung der Verkaufsflächen wäre mit den landesplanerischen Vorgaben allerdings nicht vereinbar, da bei Überschreiten der 1.200 m² - Schwelle die Vorgaben aus LEP 5.3.3 (Z) zum Tragen kommen.

Unter stadtentwicklungspolitischen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten ist, unabhängig davon, positiv zu würdigen, das nach der hier bekannten Planung kein zusätzlicher Lebensmittelanbieter angesiedelt werden soll (mit ggf. negativen Folgen für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen), sondern zwei bereits in der Stadt vorhandene Anbieter an einem gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept dafür geeigneten Standort ihr Angebot in attraktiver und

³ Da beim Paperpoint die einzelnen Sortimente aufgrund ihrer Präsentation eindeutig voneinander trennbar sind und diese aufgrund ihrer Größenordnung (geplante Verkaufsfläche und Sortimentstiefe) als eigenständige Sortimente erscheinen, erfolgt hier eine eigenständige Betrachtung der Teilsortimente sowie ihrer jeweiligen Abschöpfungsquoten. Eine analoge Anwendung ist im Falle des Drogeriemarktes hingegen nicht gerechtfertigt, da es sich hierbei um einen marktüblichen Drogeriefachmarkt handelt, dessen Sortimentsstrukturen klar durch das Drogerie- und Parfümeriesortiment sowie die üblicherweise ergänzend dazu angebotenen Diät- und Reformwaren dominiert wird. Nachdem die flächen- und umsatzmäßig dominierenden Sortimentsbereiche bereits in den o.g. Struktur- und Marktdaten entsprechend berücksichtigt sind und die weiteren Sortimente (Schreibwaren, Unterhaltungselektronik, sonstige Lebensmittel) im Verhältnis dazu nur eine untergeordnete Ergänzungsfunktion wahrnehmen, erfolgt hier aus landesplanerischer Sicht eine undifferenzierte Betrachtung der Abschöpfungsquoten.

⁴ Aufgrund der Lage in einem Fachmarktzentrum wurden – analog zur Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA – für die Berechnung der gemäß LEP zulässigen Verkaufsflächen der Paperpoint-Sortimente jeweils die durchschnittlichen Flächenleistungen für den Betriebstyp Fachmarkt verwendet. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird deshalb von Seiten der Stadt Neunburg v.Wald in den weiteren Verfahrensschritten der ursprünglich in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthaltene Zusatz „Fachgeschäft“ beim Paperpoint gestrichen werden (vgl. auch Fußnote zu Teil B).

zeitgemäßer Form – unter Aufgabe eines peripheren und städtebaulich nicht integrierten Altstandorts – bündeln.

Der geplante Drogeriemarkt schöpft bei einer Verkaufsfläche von 700 m² die sortiments-spezifische Kaufkraft im sog. einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Neunburg vorm Wald zu 54% ab und überschreitet damit die maximal zulässige Quote von 30% deutlich.

Die Kaufkraft-Abschöpfungsquoten der Sortimente Textil/Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren, Geschenkartikel und Spielwaren liegen innerhalb des landesplanerisch definierten Rahmens von maximal 30% und sind daher nach dem landesplanerischen Prüfmaßstab noch als raumverträglich zu bewerten.

Den auf Basis des LEP-Ziels 5.3.3 ermittelten zulässigen Verkaufsflächen zufolge, wäre für Neunburg vorm Wald im Sortimentsbereich Drogerie max. eine Verkaufsfläche von 390 m² möglich. Das Planungskonzept des Pfalzgrafencenters wäre somit im Drogeriesegment als nicht raumverträglich zu beurteilen, eine entsprechende Realisierung unzulässig.

Seitens der Stadt Neunburg vorm Wald wurden jedoch diesbezüglich sachliche Argumente vorgebracht, durch die eine weitere Betrachtung des Drogeriesortimentes am konkreten Einzelfall veranlasst war:

Neunburg vorm Wald verfügt seit der Insolvenz der Fa. Schlecker über keine qualifizierte Drogerieversorgung mehr, so dass die Ansiedlung eines zeitgemäßen Drogeriefachmarktes eine hohe Bedeutung für das gesamtstädtische Nahversorgungsgefüge und die zentralörtliche Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum habe. Auch gemäß gültigem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 sei „die Ansiedlung von mindestens einem Drogeriefachmarkt in Neunburg unbedingt erforderlich, um ein qualifiziertes Angebot in der Grundversorgung für die Wohnbevölkerung und für die Einwohner im überörtlichen Verflechtungsbereich zu erreichen.“

Nachdem es auf dem Drogeriemarkt jedoch gegenwärtig keinen Anbieter gibt, der mit Verkaufsflächen von rd. 400 m² agiert und in der Branche von einer Mindestbetriebsgröße⁵ ab rd. 500 m² ausgegangen wird, würde die landesplanerische Vorgabe zur Verkaufsflächensteuerung hier eine dringend benötigte Verbesserung der Grundversorgung verhindern.

Zudem sind gemäß der Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. CIMA weder Umsatzumverteilungen mit wesentlichen negativen oder gar schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Neunburg vorm Wald sowie in benachbarten Gemeinden oder Zentralen Orten zu erwarten, noch wurden im Anhörungsverfahren durch die beteiligten Kommunen entsprechende Hinweise in das Verfahren eingebracht.

⁵ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (2013), Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, S. 15

Im hier vorliegenden Fall der Stadt Neunburg vorm Wald würde also die strikte Anwendung des LEP-Ziels 5.3.3 aufgrund dessen begrenzender Wirkung der Abschöpfungsquote die Ansiedlung des nach objektiven Maßstäben zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Neunburg vorm Wald und zur Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung notwendiger Drogeriefachmarktes verwehren und damit den zentralen Zweck der Norm, die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (vgl. LEP-Begründung zu 5.3.3) ins Gegenteil verkehren.

Da die Ansiedlung eines qualifizierten Drogeriesortiments in einem diesbezüglich unversorgten Mittelzentrum im ländlichen Raum und in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf sowohl unter dem Aspekt der Konzentration von Versorgungseinrichtungen in Zentralen Orte wie auch unter dem Aspekt der wohnortnahen Versorgung aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich erstrebenswert ist und der geplante Standort im Einzelhandelskonzept der Kommune sogar als möglicher Standort für Drogeriewaren ausgewiesen ist, erscheint es im vorliegenden Einzelfall gerechtfertigt, das spezifische Ziel der Verkaufsflächensteuerung im Sinne der teleologischen Reduktion zugunsten der übergeordneten Ziele des Normgebers – die Gewährleistung der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und der verbrauchernahen Versorgung – zurückzustellen.

Zusammenfassend können im Lichte der vorangegangenen Ausführungen damit die Hinweise, das Vorhaben verstoße in den Sortimenten Lebensmittel und Drogerie gegen die Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogramms, aus raumordnerischer Sicht nicht bestätigt werden. Nachdem die übrigen Sortimente die landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquoten einhalten, ist im Ergebnis somit festzustellen, dass dem beabsichtigten Sortimentsmix des Fachmarktzentrums keine unüberwindbaren raumordnerischen Vorgaben entgegenstehen.

Gleichwohl sind auch aus Sicht der Raumordnung – den zahlreichen Hinweisen des Anhörungsverfahrens sowie der Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. CIMA folgend – gerade im Sortiment „Schuhe“, aber auch im Textilbereich nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Neunburg vorm Wald zu erwarten. Nachdem die geplanten Verkaufsflächen für den Schuh- und den Bekleidungsmarkt jedoch mit den LEP-Vorgaben in Einklang steht, sind unter überörtlichen Gesichtspunkten der Landesplanung keine weiteren Hinweise veranlasst.

Unter Bezugnahme auf den o.g. Raumordnungsgrundsatz aus Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG wird der Stadt Neunburg vorm Wald allerdings empfohlen, sich intensiv mit den Chancen und Risiken des vorgelegten Planungskonzeptes im Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung von Neunburg vorm Wald auseinanderzusetzen und die Belange ihres zentralen Versorgungsbereiches – auch vor dem Hintergrund möglicher Widersprüche zum Einzelhandelskonzept und

zu eigenen städtebaulicher Zielstellungen – im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit mit dem entsprechenden Gewicht zu würdigen.

1.2.4 Umweltbelange (raumordnerische Umweltverträglichkeit)

Im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung der Raumverträglichkeit des Vorhabens sind die Auswirkungen auf der Grundlage der einschlägigen fachlichen Grundsätze und Ziele im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan Oberpfalz-Nord zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Erhaltung von Orts- und Landschaftsbild, zur nachhaltigen Wasserwirtschaft und zum Lärm- und Immissionsschutz summarisch unter überörtlichen Gesichtspunkten zu überprüfen.

Dem Grundsatz der Raumordnung in Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG zufolge sollen wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Raums unter Berücksichtigung seiner ökologischen Funktionen gestaltet werden. Naturgüter sollen sparsam und schonend in Anspruch genommen werden. Zudem soll der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (LEP 1.1.2 (Z))

Im Verlauf der weiteren Entwicklung der Region und ihrer Teilräume soll das reiche kulturelle Erbe bewahrt, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in Form der Schutzgüter Wasser, Boden, Luft, Klima mit den darauf aufbauenden natürlichen und naturnahen Lebensgemeinschaften langfristig gesichert werden. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll erhalten und verbessert werden. (RP 6 A I 4 (Z))

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (LEP 7.1.1 (G))

Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktion im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. (LEP (G) 7.2.1)

Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. (LEP (G) 7.2.2)

Gemäß LEP 7.2.5 (G) sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert [...] werden.

Bewertung

Bei dem Standort für das geplante Fachmarktzentrum handelt es sich um innerörtliche, bereits versiegelte Gewerbeflächen. Demnach ist mit dem Vorhaben keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und -versiegelung verbunden. Mit der Umplanung des Standortbereiches wird vielmehr ein Beitrag zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung geleistet.

Im Planungsgebiet und dessen Umgebung sind aufgrund der gewerblichen Vorprägung keine natürlichen Strukturen mit Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sowie auch für das Landschaftsbild vorhanden. Durch die Überplanung des Gebiets kommt es zumindest kleinflächig zur Schaffung von Grünflächen. Außerdem wird die vorhandene vollständige Versiegelung im Bereich der Verkehrsflächen durch versickerungsfähige Beläge ersetzt.

Durch die Errichtung des Fachmarktzentrums ist von einer Zunahme der verkehrlichen Belastung durch Parkplatzverkehr und Anlieferung und infolgedessen von einer Erhöhung der Lärmemissionen auszugehen. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die insbesondere auch die entsprechenden Auswirkungen auf die direkt benachbarte Berufsschule inkl. Schülerwohnheim sowie auf die benachbarten Wohnnutzungen berücksichtigt. Diese Untersuchung wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens um eine Stellungnahme des Gutachters ergänzt.

Durch entsprechende, im Bebauungsplan zu regelnde Nutzungszeiten und -intensitäten sowie Schallschutzmaßnahmen sind gemäß Gutachten, welches in Abstimmung mit dem technischen Umweltschutz am Landratsamt Schwandorf erstellt wurde, sowie ergänzender Stellungnahme keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarnutzungen zu erwarten. (vgl. Maßgabe 2).

Insgesamt betrachtet entspricht das Vorhaben unter dieser Voraussetzung unter Gesichtspunkten der Umweltbelange den Erfordernissen der Raumordnung.

2. Raumordnerische Gesamtabwägung

Auf Grundlage der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung, der Stellungnahmen der im Verfahren Beteiligten und der Bewertung der berührten überfachlichen und fachlichen Belange aus Sicht der Landesplanung ergeben sich für die Gesamtabwägung der Planung folgende Gesichtspunkte:

Unter überörtlichen raumstrukturellen Gesichtspunkten trägt das Vorhaben dazu bei, das Mittelzentrum Neunburg vorm Wald in seinen Funktionen als Wirtschafts- und Versorgungszentrum zu stärken.

In kleinräumiger Hinsicht leistet die Maßnahme einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern der Grundversorgung und es werden zusätzliche wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen. Damit entspricht das Vorhaben den einschlägigen raumstrukturellen Erfordernissen der Raumordnung.

Die geplanten Verkaufsflächen für das Fachmarktzentrum stehen nicht im Widerspruch mit den landesplanerischen Vorgaben zum Einzelhandel (LEP-Ziele 5.3.1 bis 5.3.3).

Im Hinblick auf die – gutachterlich bestätigten – zu erwartenden innerörtlichen Auswirkungen des Vorhabens obliegt es der Stadt, auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung alle mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Chancen und Risiken im Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung von Neunburg vorm Wald entsprechend ihres Gewichts zu würdigen.

Bezüglich der darüber hinaus berührten fachlichen Belange (Siedlungswesen, Verkehr und Umwelt) ist festzustellen, dass das Vorhaben bei Beachtung der zwei genannten Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Die Gegenüberstellung aller abwägungsrelevanten Belange führt deshalb zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

G. Abschließende Hinweise

1. Die landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor oder ersetzt weder erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen.
Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahmen der Mitteilungspflicht gemäß Art. 30 BayLplG.
2. Die landesplanerische Beurteilung gilt so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die höhere Landesplanungsbehörde.
3. Die landesplanerische Beurteilung schließt die Prüfung der raumordnerischen Umweltverträglichkeit mit ein.
4. Der Flächennutzungsplan ist zeitnah an den Bebauungsplan anzupassen (vgl. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
5. Eine den Maßstäben der Städtebauförderung entsprechende Prüfung der Innenstadtverträglichkeit ist mit dieser landesplanerischen Beurteilung nicht verbunden.
6. Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

Abschließend wird die Stadt Neunburg vorm Wald gebeten, die Verfahrensbeteiligten auf geeignete Weise über das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Birnbaum