



Möbel Wanninger e.K.  
Aiterhofener Straße 222  
94315 Straubing

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom

**Unser Zeichen** (bitte angeben)  
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter  
24-8217-263-37  
Frau Bukowski

Telefon  
E-Mail  
+49 871 808-1813  
regina.bukowski@reg-nb.bayern.de

Telefax  
+49 871 808-1002

Landshut,  
21.03.2017

**Erweiterung Möbelhaus und Errichtung Sportfachmarkt der Firma Wanninger in Straubing;  
Raumordnungsverfahren;  
hier: Landesplanerische Beurteilung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Raumordnungsverfahren für das oben bezeichnete Vorhaben der Firma Wanninger in der Stadt Straubing wird mit folgender landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen:

**A. Ergebnis der Landesplanerischen Beurteilung**

Die geplante Erweiterung des bestehenden Möbelhauses sowie die Etablierung eines Sportfachmarktes der Möbel Wanninger e.K. ist nur dann raumverträglich, wenn nachstehende Maßgaben erfüllt werden:

1. Für das Vorhaben sind die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.
2. Im Bebauungsplan sind die max. zulässigen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen festzusetzen.
  - Für das Sortiment Möbel ist die max. zulässige Verkaufsfläche entsprechend der Antragsunterlagen festzusetzen.
  - Für das Sortiment Sport ist die Verkaufsfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> auf max. 1.650 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

## B. Das untersuchte Vorhaben

### 1. Bestandssituation

Die Firma Wanninger betreibt seit ca. 15 Jahren im Stadtteil Erletacker in Straubing ein Fachmarktzentrum für den Wohn- und Einrichtungsbedarf. Dabei entfallen in der Bestandsimmobilie von 31.190 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche derzeit 26.600 m<sup>2</sup> auf das Einrichtungs- haus, 2.620 m<sup>2</sup> auf einen Fachmarkt für das Elektrosortiment sowie 1.970 m<sup>2</sup> auf einen Fachmarkt für Bürofachartikel bzw. Haushaltswaren. Aufgrund des sortimentspezifischen Verkaufsflächenverhältnisses sowie der besonderen Gestaltung der Bestandsimmobilie prägt das Möbelsortiment als primäres und zentrales Sortiment den bestehenden Standort.

Der Standort der Bestandsimmobilie befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet an der Bundesstraße B20. Der Standort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Straubing als zentraler Versorgungsbereich „B-Zentrum Fachmarkttagglomeration Erletacker/Aiterhofener Straße“ dargestellt. Überörtlich ist der Standort über die bedeutende Nord-Süd-Bundesstraße B20, die ca. 8 km nördlich verlaufende Bundesautobahn A3 und der ca. 3 km südlich verlaufenden Bundesstraße B8 erschlossen. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort über die Haltestelle „Fachmarktzentrum“ zu erreichen. Der nördlich gelegene Ortsteil Ittling ist über Fuß- und Radwege an den Standort angebunden.

### 2. Planung

Die Firma Wanninger beabsichtigt den Standort im Stadtteil Erletacker hinsichtlich des Möbelsortimentes um ca. 4.000 m<sup>2</sup> durch Umwidmung bisheriger Lagerflächen zu erweitern und zusätzlich einen Sportfachmarkt von ca. 1.970 m<sup>2</sup> auf der Bestandsfläche des Fachmarktes für Büro- und Haushaltsartikel zu etablieren. Neue Lagerflächen sollen innerhalb des bestehenden Sondergebietes auf bereits versiegelte Flächen entstehen.

Die bestehenden Verkaufsflächen der Bestandsimmobilie und die geplanten Verkaufsflächen stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 1: Verkaufsflächen Bestand und Planung

	Bestand	Planung
Sortiment Möbel (inkl. Randsortiment)	26.600 m <sup>2</sup>	30.810 m <sup>2</sup>
Sortiment Elektro	2.620 m <sup>2</sup>	2.620 m <sup>2</sup>
Sortiment Bürofachartikel	1.970 m <sup>2</sup>	-
Sortiment Sport	-	1.970 m <sup>2</sup>
Gesamtverkaufsfläche	31.190 m <sup>2</sup>	35.400 m <sup>2</sup>

Bezüglich der Verkaufsflächenanteile und Sortimentsgruppen nach LEP 2013 (Anlage 2) weist der Bestand somit eine Verkaufsfläche von 26.230 m<sup>2</sup> (84 %) für Sortimente des sonstigen Bedarfs und 4.960 m<sup>2</sup> (16 %) für Sortimente des Innenstadtbedarfs auf.

Künftig sollen laut Antragsunterlagen 5.830 m<sup>2</sup> (16,5 %) der gesamten Verkaufsfläche (35.400 m<sup>2</sup>) auf die innenstadtrelevanten Sortimente entfallen, 29.570 m<sup>2</sup> (83,5 %) auf Sortimente des sonstigen Bedarfs.

Das Warensortiment des geplanten Sportfachmarktes soll laut Antragsunterlagen ca. 40 % Sportbekleidung, ca. 20 % Sportschuhe, ca. 10 % kleinteilige Sportgeräte und ca. 30 % großteilige Sportgeräte umfassen. Zudem sind Service-Einrichtungen (z.B. Wind- und Kältekammer, Fußballschuh-Testcenter) sowie ein Eventbereich geplant.

### **C. Das angewandte Verfahren**

Da es sich bei dem geplanten Projekt um ein erheblich überörtlich raumbedeutsames Vorhaben im Sinne von Art. 24 Abs. 1 BayLplG handelt, war die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens veranlasst.

Mit Schreiben vom 09.08.2016 beteiligte die höhere Landesplanungsbehörde die Träger öffentlicher Belange, die Öffentlichkeit und möglicherweise betroffene Zentrale Orte im Einzugsgebiet des Vorhabens. Den Verfahrensbeteiligten wurde dabei eine Frist zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 26.09.2016 gesetzt, die in einigen begründeten Fällen verlängert wurde.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen konnte das Raumordnungsverfahren abgeschlossen werden.

### **D. Die Beteiligten**

Da sich der in den Antragsunterlagen definierte Einzugsbereich bis in den Regierungsbezirk der Oberpfalz erstreckt, wurde auch dort in Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz eine Beteiligung durchgeführt.

Folgende Gebietskörperschaften, Behörden und Fachstellen wurden im Raumordnungsverfahren beteiligt:

Gemeinde Aiterhofen  
Gemeinde Feldkirchen  
Gemeinde Kirchroth  
Gemeinde Mintraching  
Gemeinde Obertraubling  
Gemeinde Parkstetten  
Gemeinde Perkam  
Markt Falkenstein  
Markt Schierling  
Markt Wallersdorf  
Stadt Bad Kötzing  
Stadt Bogen  
Stadt Cham  
Stadt Deggendorf  
Stadt Dingolfing  
Stadt Landau a.d. Isar  
Stadt Neutraubling  
Stadt Osterhofen  
Stadt Plattling  
Stadt Regen  
Stadt Regensburg  
Stadt Straubing  
Stadt Viechtach  
Landkreis Deggendorf  
Landkreis Dingolfing-Landau  
Landkreis Landshut  
Landkreis Regen  
Landkreis Regensburg  
Landkreis Rottal-Inn  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regionaler Planungsverband Donau-Wald

Regionaler Planungsverband Landshut  
Regionaler Planungsverband Regensburg  
Industrie- und Handelskammer für Niederbayern  
Industrie- und Handelskammer für Regensburg und Oberpfalz/Kelheim  
Handelsverband Bayern e.V.  
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz  
Bund der Selbstständigen

Die Öffentlichkeit wurde in das Verfahren über die Auslegung der Projektunterlagen während der allgemeinen Öffnungszeiten bei den Kommunen Straubing (26.08.2016 - 16.09.2016), Bogen (31.08.2016 - 23.09.2016), Deggendorf (29.08.2016 - 28.09.2016), Plattling (02.09.2016 - 23.09.2016), Dingolfing (25.10.2016 - 25.11.2016) und Landau an der Isar (31.08.2016 - 23.09.2016) sowie über die Internetseite der Regierung von Niederbayern beteiligt.

## **E. Die wesentlichen Ergebnisse der Anhörung**

Die wesentlichen Ergebnisse der Anhörung sind im Anhang zu dieser landesplanerischen Beurteilung zusammengefasst.

## **F. Begründung der Landesplanerischen Beurteilung**

### **1. Bewertung des Vorhabens anhand der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung**

Grundlage für die Beurteilung des Vorhabens sind gemäß Art. 24 Abs. 2 BayLplG die Erfordernisse der Raumordnung. Hierzu zählen neben den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Art. 6 BayLplG die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und im Regionalplan der Region Donau-Wald (RP 12) enthaltenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Von dem Vorhaben werden neben überfachlichen Belangen vor allem Belange der gewerblichen Wirtschaft betroffen.

#### **1.1 Überfachliche Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß LEP 1.1.1 (Z) sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. (...)

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

Es ist von besonderer Bedeutung, das Oberzentrum Straubing in seinen oberzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. Insbesondere sind anzustreben: die Stärkung des Handels- und Dienstleistungsbereichs, (...) (RP 12, A III 2.5.3 G).

Es ist anzustreben, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum (Deggendorf/Plattling, Passau, Straubing) in ihrer Funktion als wirtschaftliche Impulsgeber für die Region weiter gestärkt und ausgebaut werden (RP 12, B IV 2.1 G).

## **Bewertung**

Es ist Aufgabe der Zentralen Orte, überörtliche Versorgungseinrichtungen der unterschiedlichen Stufen für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Die Versorgung mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen zählt nicht zum kurzfristigen, täglichen Bedarf, sondern ist langfristiger, gehobener Bedarf und somit dem Aufgabenbereich von Zentralen Orten höherer Stufe zuzuordnen. Das Oberzentrum Straubing ist hinsichtlich des Möbelsortimentes ein bereits etablierter Standort, der seine Aufgabe, umliegende Zentrale Orte niedrigerer Stufe und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mitzuversorgen, erfüllt.

Vor dem Hintergrund der Konkurrenzsituation des Oberzentrums Straubing im Möbelsortiment mit den umliegenden Oberzentren, wie z.B. Regensburg, Landshut oder Deggendorf-Plattling, sowie des zunehmenden Wettbewerbes durch den Onlinehandel sollte das Oberzentrum Straubing in seinem Bestand und seiner Entwicklung, insbesondere im Segment Möbel und Einrichtungsgegenstände, gestärkt werden.

Die Firma Wanninger ist ein regional agierender Betrieb mit gewachsener Unternehmensstruktur, der an mehreren Standorten, wie z.B. in Bad Kötzing oder Cham, insbesondere dazu beiträgt, den ländlichen Raum mitzuversorgen und auch in gewisser Weise einen Gegenpol zu größeren Möbelketten darstellt, die beispielsweise Filialen in Regensburg oder Landshut unterhalten.

Das geplante Vorhaben steht grundsätzlich in Einklang mit den überfachlichen landes- und regionalplanerischen Erfordernissen. Durch das Vorhaben wird die Stadt Straubing in ihren Versorgungsfunktionen gestärkt.

## **1.2 Fachliche Erfordernisse**

### **1.2.1 Gewerbliche Wirtschaft**

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> 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 (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 auf Grund 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).

## **Bewertung**

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

Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten umfasst die Regelungsbereiche „Lage im Raum“ (LEP 5.3.1 Z), „Lage in der Gemeinde“ (LEP 5.3.2 Z) sowie „Zulässige Verkaufsflächen“ (LEP 5.3.3 Z). Zudem wird aufgrund unterschiedlicher räumlicher Auswirkungen eine Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen (Sortimente des Nahversorgungsbedarfs, Sortimente des Innenstadtbedarfs und Sortimente des sonstigen Bedarfs) vorgenommen.

### Lage im Raum

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß LEP nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Stadt Straubing entspricht als Oberzentrum hinsichtlich dieses Ziels den Erfordernissen der Raumordnung.

### Lage in der Gemeinde

Laut LEP hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend hiervon sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient.

Der Standort Erletacker kann nicht als städtebaulich integriert betrachtet werden. Er befindet sich deutlich abgesetzt vom Hauptort Straubing am Rande des Ortsteils Ittling. Insofern ist im Umfeld auch keine bauliche Verdichtung mit wesentlichen Wohnanteilen festzustellen, wie sie für ein Oberzentrum wie Straubing typisch wäre. Insofern handelt es sich hier um eine städtebauliche Randlage, die zumindest über eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügt.

Wie der eingangs beschriebenen Aufteilung der bestehenden und der geplanten sortimentspezifischen Verkaufsflächenanteile zu entnehmen ist, überwiegt der Flächenanteil für Waren des sonstigen Bedarfs an der Gesamtverkaufsfläche sowohl im Bestand als auch in der Planung deutlich. Der Anteil innenstadtrelevanter Sortimente ist mit derzeit ca. 16 % der Gesamtverkaufsfläche klar untergeordnet. Da sich im Rahmen des geplanten Vorhabens die Gesamtverkaufsfläche ebenso erhöht, ändert sich diese Relation nur unwesentlich.

Somit bleibt auch die seit der Ansiedlung der Firma Wanninger am Standort Erletacker vorherrschende Grundkonzeption eines Möbel- und Fachmarktzentrums für den Einrichtungsbedarf unter einem Dach weiterhin bestehen. Die Sortimente des sonstigen Bedarfs (Möbel) sind als Haupt- bzw. Leitsortiment zu verstehen, zu welchem zusätzlich deutlich kleinflächigere Zusatz- und Ergänzungssortimente angeboten werden. So ist das Warenangebot des bestehenden Elektrofachmarktes und des bestehenden Bürofachmarktes gegenüber dem Möbelsortiment als untergeordnet zu bewerten, weil diese Innenstadtsortimente die gleiche Wirkung aufweisen wie vergleichbare innenstadtrelevante Randsortimente innerhalb eines Möbelmarktes. Dabei trägt die Erweiterung des Hauptsortimentes Möbel zudem dazu bei, dass die Grundkonzeption von einem übergeordneten Leitbetrieb und ergänzenden Angeboten aufrechterhalten bleibt. Das Möbelsortiment prägt weiterhin den Standort.

Zudem ist festzustellen, dass der seit der Ansiedlung bestehende Gebäudekomplex in seiner kompakten und einheitlichen Bauweise (u.a. gemeinsame Fassade, gemeinsames Foyer, gemeinsamer Parkplatz usw.) – ähnlich einem Einkaufszentrum – von vornherein einheitlich geplant und konzeptioniert wurde. Aus Sicht der Kunden werden die in diesem Objekt vorhandenen Einzelhandelsbetriebe als aufeinander bezogen wahrgenommen.

Einige der am Verfahren Beteiligten weisen darauf hin, dass es sich beim geplanten Vorhaben um zwei völlig unterschiedliche Warensortimente handele und ein Randsortiment in enger Verbindung zum Kernsortiment stehen sollte. Die IHK für Niederbayern, die IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim, der Handelsverband Bayern sowie der Bund der Selbstständigen sind daher der Auffassung, dass eine getrennte Beurteilung der Sortimente vorzunehmen sei. Nach Auffassung der genannten Verbände sei es die Intention des Landesentwicklungsprogramms, dass innerhalb von Einzelhandelsgroßprojekten mit einem Schwerpunktsortiment des sonstigen Bedarfs nur branchenähnliche innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden dürften.

Zweifel an einem engen funktionalen Zusammenhang des geplanten Sortimentsmix von Möbel, Elektro- und Sportartikeln erscheinen grundsätzlich nachvollziehbar. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern zielt jedoch hinsichtlich des genannten Ziels nicht zwingend auf einen Zusammenhang der Sortimente ab, sondern auf das Verhältnis von Waren des sonstigen Bedarfs und innenstadtrelevanten Randsortimenten und damit auf die spezifischen, vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen des Projekts. Zudem ist aufgrund der besonderen Fallgestaltung in der Bestandsimmobilie Wanninger nicht jeder Einzelmarkt für sich, sondern das gesamte Vorhaben zu bewerten. Geprüft werden nicht nur die vom Projektträger genannten Änderungen, sondern die Auswirkungen des gesamten Vorhabens, insbesondere hinsichtlich seiner sortimentspezifischen Verträglichkeit.

Zusammenfassend erscheint das beantragte Vorhaben auch in dieser städtebaulichen Randlage möglich, da das Einzelhandelsgroßprojekt der Fa. Wanninger sowohl derzeit als auch künftig ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen soll.

### Zulässige Verkaufsflächen

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

Bei der Ermittlung der zulässigen Kaufkraftabschöpfung ist zwischen den Bedarfsgruppen und deren jeweiligen Bezugsräumen zu unterscheiden. Die Unterscheidung verschiedener Bedarfsgruppen beruht auf deren unterschiedlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung. Die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs wirken sich insbesondere auf die Nahversorgungsstrukturen in Innenstädten, Ortskernen und Stadtteilzentren aus. Demgegenüber wirken Sortimente des Innenstadtbedarfs insbesondere auf die innerstädtischen Versorgungsstrukturen. Sortimente des sonstigen Bedarfs sind dadurch gekennzeichnet, dass ihre Auswirkungen keiner spezifischen räumlichen Versorgungsstruktur zugeordnet werden können. Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei sonstigem Bedarf ist der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich.

Als Maßstab für die Raumverträglichkeit des Hauptsortimentes Möbel als Sortiment des sonstigen Bedarfs gilt der projektspezifische Einzugsbereich. Die Einwohnerzahl dieses Einzugsberei-

ches wird in den Projektunterlagen des Antragstellers mit 712.000 Einwohnern angegeben, die sich zum einen bei der Annahme einer PKW-Fahrdistanz von 45 bis 60 Minuten errechnet und die zum anderen von der Firma Wanninger mittels Kundenanalyse ermittelt wurde. Das dadurch abgegrenzte Einzugsgebiet für das Sortiment Möbel erstreckt sich im Westen bis zur Stadt Regensburg und im Norden über die Städte Cham und Roding hinaus. In östlicher Ausdehnung reicht das Einzugsgebiet bis in den Bayerischen Wald und in südlicher Richtung über die Städte Dingolfing und Landau an der Isar hinaus. Zweifel an der Plausibilität des in den Unterlagen dargestellten Einzugsbereiches werden von den Fachstellen nicht geäußert und sind auch aus hiesiger Sicht nicht veranlasst.

Maßstab für die Raumverträglichkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten (Randsortiment Möbel, Elektro und Sport) ist der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels. Die Einwohnerzahl dieses Verflechtungsbereichs liegt im Fall der Stadt Straubing gemäß Landesentwicklungsprogramm bei 222.250 Einwohnern.

#### Kaufkraftabschöpfungsquote für die Erweiterung des Sortimentes Möbel

Wohnkaufhäuser über 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weisen gemäß BBE Handelsberatung eine Raumleistung im Kernsortiment von durchschnittlich 1.200 €/m<sup>2</sup>/Jahr (Stand 2013) auf. Bei dem geplanten Vorhaben ergibt sich bei einer geplanten Verkaufsfläche von 28.960 m<sup>2</sup> ein zu erwartender Umsatz von 34,75 Mio. €. Die Pro-Kopf-Ausgaben liegen hier laut BBE bei 307 €/Jahr. Somit ergibt sich bei 712.000 Einwohnern im projektspezifischen Einzugsbereich ein Marktpotenzial von ca. 218,58 Mio. €. Die Abschöpfungsquote liegt folglich für das Kernsortiment Möbel bei ca. 16 % und entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

Beim innenstadtrelevanten Randsortiment des Möbelsortimentes errechnet sich bei gleicher Raumleistung und einer Verkaufsfläche von 1.850 m<sup>2</sup> ein zu erwartender Umsatz von 2,22 Mio. €. Die Pro-Kopf-Ausgaben belaufen sich auf 48 €/Jahr. Bei einem Einzugsbereich von 222.250 Einwohnern (einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich) errechnet sich ein Marktpotenzial von ca. 10,67 Mio. €. Teilt man nun den zu erwartenden Umsatz durch das Marktpotenzial, so erhält man eine Abschöpfungsquote von knapp über 20 %. Diese Quote liegt im landesplanerisch zulässigen Rahmen.

#### Kaufkraftabschöpfungsquote für die Etablierung des Sortimentes Sport

Die Raumleistung von Sport- und Campingartikeln liegt im Bereich Fachmärkte laut BBE Handelsberatung bei ca. 2.200 €/m<sup>2</sup>/Jahr (Stand 2013). Bei einer geplanten Verkaufsfläche von 1.970 m<sup>2</sup> ergibt sich ein zu erwartender Umsatz von 4,33 Mio. €. Die Pro-Kopf-Ausgaben liegen hier bei ca. 75 €/Jahr, sodass sich bei 222.250 Einwohnern im innerstädtischen Verflechtungsbereich ein Marktpotenzial von ca. 16,69 Mio. € errechnet. Die Abschöpfungsquote liegt folglich bei ca. 26 %. Zulässig sind nach LEP 5.3.3 eine Abschöpfungsquote von 30 % für die ersten 100.000 Einwohner und 15 % für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl. Um diese Obergrenze nicht zu überschreiten, ist eine Reduzierung der Verkaufsfläche im Sortiment Sport auf max. 1.650 m<sup>2</sup> erforderlich.

Wie eingangs beschrieben, weist der Antragsteller in den Planunterlagen darauf hin, dass sich der geplante Sportfachmarkt durch z.B. Service-Stationen und einen hohen Flächenanteil an Sportgroßgeräten von anderen Mitbewerbern unterscheidet. Der Antragsteller stellt diesbezüglich darauf ab, dass ein Anteil des Sportfachmarktes dem Sortimentsbereich Waren des sonstigen Bedarfs zuzurechnen ist. Aus den Planunterlagen gehen keine hinreichenden Indizien hervor, die den geplanten Sportfachmarkt als atypisch kennzeichnen würden. Der Sportfachmarkt ist somit in Gänze als „übliche“ Verkaufsfläche und somit vollständig als innenstadtrelevantes Sortiment zu berechnen. Auch keine der beteiligten Fachstellen sieht aufgrund der Flächenaufteilung im geplanten Sportfachmarkt eine Atypik als gegeben an.



Bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche im Sortiment Sportartikel auf ca. 1.650 m<sup>2</sup> reduziert sich entsprechend auch der Flächenanteil der innenstadtrelevanten Sortimente in der Gesamtimmobilie.

In Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte ist der zentrale landesplanerische Prüfmaßstab darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der Kaufkraft entziehen. Würde dies nicht wirksam verhindert werden, könnte dies bis zum Verlust der Nahversorgung bzw. zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben in der Innenstadt und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung zentrenbildender innerstädtischer Versorgungsstrukturen führen. Bei der gemäß LEP erfolgten Kriterienprüfung des geplanten Vorhabens bzw. bei der dabei resultierten Reduzierung der Verkaufsfläche für das Sortiment Sport werden die Grenzen der landesplanerischen Zulässigkeit nicht überschritten. Somit ist aus landesplanerischer Sicht sichergestellt, dass keine wesentlichen Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen auf die innerstädtischen Versorgungsstrukturen der Stadt Straubing und der benachbarten Zentralen Orte sind gemäß der Antragsunterlagen nicht zu erwarten. Das in den Antragsunterlagen zitierte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich – auch im Vergleich zu benachbarten Oberzentren – Spezialisten und Mono-Label-Stores in der Innenstadt und großflächige Sportfachmärkte außerhalb der Innenstadt ergänzen und unterschiedliche Kundenbedürfnisse bedienen können.

### Zusammenfassung

Folgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Berechnungen zur Raumverträglichkeit der geplanten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen in der Bestandsimmobilie in einer Übersicht zusammen:

Tabelle 2: Abschöpfungsquoten für geplante Verkaufsflächen in der Gesamtimmobilie Wanninger

Geplante Verkaufsflächenanteile								
Sortiment	Einwohner (Stand: 2015)	Pro-Kopf-Ausgabe (in €)	Zulässige Abschöpfung (in %)	Geplante Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Raumleistung (in €/m <sup>2</sup> /Jahr)	Umsatzerwartung (in €)	Marktpotenzial (in €)	Abschöpfung (in %)
Möbelkernsortiment	712.000	307	25	28.960	1.200	34,75 Mio.	218,58 Mio.	16
Möbelrandsortiment	222.250	48	30/15	1.850	1.200	2,22 Mio.	10,67 Mio.	21
Elektro	222.250	472	30/15	2.620	5.000	13,1 Mio.	104,9 Mio.	12
Sport	222.250	75	30/15	1.970	2.200	4,33 Mio.	16,67 Mio.	26

Die Planung erfüllt die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Lage im Raum (LEP 5.3.1 Z) und der Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 Z). Die sortimentsspezifischen geplanten Verkaufsflächen stehen mit Ausnahmen des innenstadtrelevanten Sortimentes Sport ebenfalls im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP 5.3.3 Z). Insgesamt ist die Planung dann mit den landesplanerischen Zielen vereinbar, wenn die Verkaufsfläche für das Sortiment Sport auf max. 1.650 m<sup>2</sup> reduziert wird.

### **1.2.2 Sonstige fachliche Belange**

Der geplante Projektstandort befindet sich in einem bereits vollständig bebauten gewerblich genutzten Gebiet. Die Flächen sind bereits überbaut und versiegelt. Es findet kein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Landschaft, Wasser und Boden, Tiere und Pflanzen sowie Luft und Klima statt.

## **2. Raumordnerische Gesamtabwägung**

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

Unter überörtlichen Gesichtspunkten trägt das Vorhaben dazu bei, das Oberzentrum Straubing in seinen Funktionen als Wirtschafts- und Versorgungszentrum als Gesamtstandort zu stärken und dauerhaft Arbeitsplätze zu sichern.

Die Einzelhandelsfestlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 stehen dem Vorhaben aufgrund seiner spezifischen Fallgestaltung bei einer Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche für das Sortiment Sport grundsätzlich nicht entgegen.

Das Oberzentrum Straubing ist grundsätzlich ein geeigneter Standort für derartige Einzelhandelsgroßprojekte. Aufgrund der Verkaufsflächenrelation mit einem überwiegenden Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs ist eine städtebauliche Randlage im vorliegenden Fall ausreichend.

Wie den obigen Ausführungen entnommen werden kann, befinden sich die sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten des geplanten Vorhabens im landesplanerisch zulässigen Rahmen (Möbel) bzw. können durch die angeführten Maßgaben (Sport) mit den Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung gebracht werden. Insoweit wird den vorgetragenen Befürchtungen Rechnung getragen. Landesplanerisch relevante Auswirkungen von erheblich negativem Gewicht sind demzufolge bei Beachtung dieser Maßgabe nicht zu erwarten.

Bei einer weiteren Vergrößerung des Anteils der innenstadtrelevanten Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche bzw. einer weiteren Einschränkung des Haupt- und Leitsortimentes Möbel wären jedoch Auswirkungen zu befürchten, die im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung stünden.

Aus den o.a. Gründen ist bei dem geplanten Vorhaben unter Beachtung der Maßgaben von wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der berührten zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht auszugehen. Unter Berücksichtigung der genannten Maßgaben entspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und ist somit raumverträglich.

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

## **G. Abschließende Hinweise**

1. Die Landesplanerische Beurteilung greift den in Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen der Mitteilungspflicht gem. Art. 30 Abs. 2 BayLplG.
2. Die Landesplanerische Beurteilung gilt nur solange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die Höhere Landesplanungsbehörde.
3. Die Landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.
4. Die am Verfahren Beteiligten erhalten eine Kopie dieser landesplanerischen Beurteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Weber  
Abteilungsleiter