

Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Firma BayWa
Bau- und Gartenmärkte GmbH & Co. KG
Parkring 31
85748 Garching

KOPIE

— Bearbeiter: Herr Weigand
Telefon: (0821) 327-2085
Telefax: (0821) 327-12085
E-Mail: silvan.weigand@reg-schw.bayern.de

Augsburg, den 29. September 2014

**Erweiterung des bestehenden BayWa Bau- und Gartenmarktes in Schwabmünchen;
landesplanerische Beurteilung**

Zu Ihrem Schreiben vom 18. Juni 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

— die Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde schließt das Raumordnungsverfahren für das o.a. Vorhaben mit der folgenden landesplanerischen Beurteilung ab:

1. Gesamtergebnis

Das Vorhaben, bestehend aus einem Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.900 m² (davon rd. 1.000 m² innenstadtrelevante Randsortimente), entspricht mit folgender Maßgabe den Erfordernissen der Raumordnung:

Die Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente des Baumarktes ist auf 500 m² zu begrenzen.

2. Projekt, Verfahren, Beteiligte, Anhörungsergebnis

2.1 Projekt

Die Firma BayWa Bau- und Gartenmärkte GmbH & Co KG (im Folgenden: Projektträgerin, Firma BayWa) plant, den bestehenden Bau- und Gartenmarkt in der Landsberger Straße in Schwabmünchen zu renovieren, neu zu strukturieren und die Verkaufsfläche zu vergrößern. Konkret ist geplant, die gewichteten Verkaufsflächen des Bau- und Gartenmarktes von derzeit insgesamt rd. 2.400 m² auf rd. 4.900 m² zu vergrößern. Der landesplanerischen Beurteilung liegt folgende Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption zugrunde:



- Baumarkt (nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment): 2.940 m² Verkaufsfläche
- Baumarkt (innenstadtrelevantes Randsortiment): 550 m² Verkaufsfläche
- Gartenmarkt (nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment): 960 m² Verkaufsfläche
- Gartenmarkt (innenstadtrelevantes Randsortiment): 475 m² Verkaufsfläche

2.2 Verfahren

Das Vorhaben bedarf als erheblich überörtlich raumbedeutsame Maßnahme nach den Vorschriften der Artikel 24 und 25 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) der Abstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung durch ein Raumordnungsverfahren (ROV).

Die Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde hat das ROV mit Schreiben vom 25. Juni 2014 an die berührten öffentlichen und sonstigen Stellen eingeleitet. Der Anhörung lagen die von der Projektträgerin mit Schreiben vom 18. Juni 2014 übermittelten Verfahrensunterlagen (Stand: 10. Juni 2014) zugrunde. Die Öffentlichkeit war durch die Auslegung der Verfahrensunterlagen bei den beteiligten Kommunen beteiligt, gleichzeitig hat die Regierung die Unterlagen in das Internet eingestellt.

2.3 Verfahrensbeteiligte

Im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung hat die Regierung folgenden Stellen Gelegenheit zur Äußerung gegeben:

Stadt Schwabmünchen, Gemeinde Ettringen, Gemeinde Graben, Gemeinde Großaitingen, Gemeinde Hiltenfingen, Stadt Königsbrunn, Gemeinde Langerringen, Stadt Buchloe, Stadt Bobingen, Landratsamt Augsburg, Landratsamt Ostallgäu, Landratsamt Unterallgäu, Regionaler Planungsverband Augsburg, Industrie- und Handelskammer Schwaben (IHK), Handwerkskammer für Schwaben (HWK), Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. (BdS), Handelsverband Bayern e.V. – Bezirk Schwaben (HBE).

Die Regierung von Oberbayern hat die berührten Stellen im Regierungsbezirk Oberbayern (Gemeinden Hurlach, Obermeitingen, Scheuring, Handwerkskammer für München und Oberbayern, Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern) gehört und der Regierung von Schwaben eine Stellungnahme hinsichtlich der landesplanerischen Auswirkungen übermittelt.

2.4 Anhörungsergebnis

Nachfolgend wird das Anhörungsergebnis wiedergegeben, soweit es überörtlich raumbedeutsame Aspekte beinhaltet.

Die Gemeinde Großaitingen teilt mit, dass ihre Belange nicht unmittelbar berührt seien, befürchtet aber negative Auswirkungen auf bestehende Betriebe in der Gemeinde Großaitingen.

Das Landratsamt Augsburg teilt mit, dass gegen die Standorterweiterung des bestehenden BayWa Bau- und Gartenmarktes keine Einwände bestünden. Nachdem von Seiten der Stadt Schwabmünchen die notwendige Bauleitplanung zur Ausweisung eines entsprechen-



den Sondergebietes durchgeführt werde, seien in diesem Verfahren die weiteren öffentlich rechtlichen Belange, vor allem des Denkmalschutzes, zu berücksichtigen.

Der Regionale Planungsverband (RPV) Augsburg erklärt, dass die Stadt Schwabmünchen als Mittelzentrum grundsätzlich einen geeigneten Standort für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1 darstelle. Ob den Anforderungen der LEP Ziele 5.3.2 (städtebaulich integrierte Lage) und LEP 5.3.3 (zulässige Verkaufsflächen) Rechnung getragen werde, sei von der Regierung von Schwaben als höherer Landesplanungsbehörde zu beurteilen. Ungeachtet dessen weist der RPV Augsburg darauf hin, dass die Erhaltung und Sicherung einer funktionsfähigen Versorgungsstruktur zu den zentralen Anliegen der Regionalplanung gehöre. Daher sei bei der Überprüfung des Vorhabens besonders darauf zu achten, dass auch nach der Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes eine ausgewogene Versorgung im südlichen Teil der Region Augsburg gegeben sei.

Die Handwerkskammer für Schwaben (HWK) teilt mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die angestrebte Vergrößerung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes bestünden. Es werde jedoch angeregt, die Planunterlagen zu ergänzen, so dass nachvollziehbar sei, dass die landesplanerisch zulässigen Kaufkraftabschöpfungsquoten nicht überschritten würden.

Der HBE regt an, den Projekteinzugsbereich eingehend zu prüfen. Sollte sich keine Abweichung nach unten ergeben, bestünden gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Die Regierung von Oberbayern teilt mit, dass die Handwerkskammer für München und Oberbayern sowie die IHK für München und Oberbayern darauf hinwiesen, dass die geplanten innenstadtrelevanten Randsortimente innerhalb des Baumarktes (550 m²) gemäß LEP 5.3.3 auf max. 480 m² zu begrenzen seien.

Die übrigen Beteiligten haben entweder von einer Äußerung abgesehen, keine Bedenken erhoben oder keine landesplanerisch relevanten Gesichtspunkte vorgetragen.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebene Äußerung einer Privatperson hatte vor allem Fragen des Denkmalschutzes zum Inhalt, die bereits in der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg zum Ausdruck kommen.

3. Landesplanerische Würdigung

3.1 Prüfmaßstab

Prüfmaßstab für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind die einschlägigen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) (Anlage zu § 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, GVBl S. 550, BayRS 230-1-5-W), insbesondere die Fachziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 sowie die Ziele und Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, daneben die einschlägigen Ziele und Grundsätze des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9).



Zu deren Auslegung hat die Regierung norminterpretierende Vollzugsrichtlinien der Bayer. Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und des Innern herangezogen.

3.2 Landesplanerische Bewertung

Das in Ziffer 1 dargestellte Gesamtergebnis beruht auf folgenden Erwägungen:

3.2.1 Lage im Raum

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 sind Einzelhandelsgroßprojekte wie der geplante Bau- und Gartenmarkt, die überwiegend Waren des sonstigen Bedarfs vorhalten, nur in Mittel- und Oberzentren zulässig, da sie besondere Standortanforderungen aufweisen und aufgrund ihrer typischen Größenordnung besondere überörtliche Auswirkungen entfalten.

Der geplante Bau- und Gartenmarkt fügt sich grundsätzlich in die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Schwabmünchen ein. Das Mittelzentrum Schwabmünchen stellt einen geeigneten Standort für die Ansiedlung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs dar. Die generelle Eignung des Makrostandortes Schwabmünchen wurde auch von keinem Verfahrensbeteiligten in Zweifel gezogen.

3.2.2 Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage zu erfolgen. 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 ÖPNV verfügen. Das Vorhaben ist zwar durch die Bahnlinie Augsburg – Lindau (Bodensee) von den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten getrennt, jedoch gut angebunden und verfügt über einen fußläufigen Einzugsbereich. Eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist durch den Bahnhof und Bushaltestellen gegeben. Der geplante Bau- und Gartenmarkt erfüllt insoweit auch die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich des Mikrostandorts.

3.2.3 Zulässige Verkaufsfläche

Die Einhaltung der maximal zulässigen Verkaufsflächengröße ist ein wesentliches Prüfkriterium bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten. Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten sollen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, ob sich die geplanten Verkaufsflächen am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential im einschlägigen Bezugsraum orientieren. Als landesplanerisch maßgeblichen Bezugsraum legt die Regierung gemäß LEP-Ziel 5.3.3 für die Kernsortimente des geplanten Bau- und Gartenmarkts den von der Firma BayWa ermittelten Projekteinzugsbereich des Marktes mit rd. 63.000 Einwohnern zugrunde. Nach den Sachverhaltsermittlungen der Regierung ist dieser Projekteinzugsbereich schlüssig ermittelt. Für die innenstadtrelevanten Sortimentsbestand-



teile ist gemäß dem o.a. LEP-Ziel der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Stadt Schwabmünchen mit rd. 40.000 Einwohnern zugrunde zu legen. Das LEP-Ziel 5.3.3 billigt jedem neuen Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Kaufkraftabschöpfungsquote zu. Diese beträgt für Güter des Innenstadtbedarfs 30% und für Güter des sonstigen Bedarfs 25%. Bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquoten und der Struktur- und Marktdaten 2013 der BBE Handelsberatung München über die aktuellen sortimentsspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten kommt die Regierung zu dem Schluss, dass sich die Verkaufsflächen des geplanten Gartenmarktes am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotential des jeweils maßgeblichen Bezugsraums orientieren. Für den geplanten Baumarkt trifft dies nur bei Beachtung der unter Ziffer 1 getroffenen Maßgabe zu.

3.3 Gesamtabwägung

Der geplante Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 4.900 m², davon rd. 1.000 m² innenstadtrelevante Randsortimente, fügt sich bei Beachtung der Maßgabe in das zentralörtliche System ein und bewirkt nur eine unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse. Landes- und regionalplanerisch nachteilige Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze des LEP und des Regionalplans der Region Augsburg (9) sind nach den Erkenntnissen der Regierung nicht zu erwarten.

3.4 Denkmalschutz

Die höhere Landesplanungsbehörde geht davon aus, dass den Erfordernissen des Denkmalschutzes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ausreichend Rechnung getragen wird.

4. **Abschließende Hinweise**

- Diese landesplanerische Beurteilung erstreckt sich ausschließlich auf die überörtlich raumbedeutsamen Aspekte des Vorhabens. Der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Behandlung wird hiermit nicht vorgegriffen.
- Das landesplanerische Prüfergebnis beruht auf den derzeitigen raum- und wirtschaftsstrukturellen Gegebenheiten. Nicht nur unwesentliche Änderungen bei den Verkaufsflächen oder beim Sortiment würden ggf. eine erneute landesplanerische Überprüfung nach sich ziehen.
- Nachfolgende Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahmen der Mitteilungspflicht gemäß Art. 30 Abs. 1 Satz 2 BayLplG.
- Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.
- Die im Raumordnungsverfahren beteiligten Stellen erhalten eine Kopie der landesplanerischen Beurteilung.
- Diese landesplanerische Beurteilung wird im Internet veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen

Silvan Weigand

