



**REGIERUNG VON MITTELFRANKEN**  
**- höhere Landesplanungsbehörde -**

# **LANDESPLANERISCHE BEURTEILUNG**

für den

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 –  
Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße,  
Stadt Feuchtwangen, Landkreis Ansbach**

**Projekträger:  
KIST Projekt GmbH Co.KG  
Stadtgraben 32  
94315 Straubing**

Az. RMF-SG24-8314.01-25-4

# Inhalt

A.	Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung .....	1
B.	Gegenstand und Verlauf des Verfahrens .....	1
I.	Beschreibung des Vorhabens, seines Standortes und der Vorgeschichte .....	1
II.	Angewandtes Verfahren und Verlauf des Verfahrens .....	1
III.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung .....	2
C.	Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung .....	3
I.	Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung .....	3
II.	Bewertung des Vorhabens .....	3
1	Raumbezogene siedlungsstrukturelle Belange .....	3
1.1	Relevante Vorgaben der Raumordnung .....	3
1.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Siedlungsstruktur .....	4
1.3	Bedenken zu den siedlungsstrukturellen Belangen .....	4
1.4	Bewertung der siedlungsstrukturellen Belange .....	4
2	Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Einzelhandel .....	4
2.1	Relevante Vorgaben der Raumordnung im Bereich Einzelhandel .....	4
2.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Einzelhandel .....	5
2.3	Bedenken und fachliche Hinweise im Hinblick auf den Einzelhandel .....	6
2.4	Bewertung der einzelhandelsspezifischen Belange .....	9
3	Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Verkehr .....	12
3.1	Relevante Vorgaben der Raumordnung .....	12
3.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Verkehr .....	12
3.3	Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens .....	12
3.4	Bewertung der raumbezogenen Belange des Verkehrs .....	13
4	Sonstige fachliche Belange .....	13
4.1	Belange des Immissionsschutzes .....	14
4.2	Belange der Ver- und Entsorgung .....	14
4.3	Belange der Landwirtschaft .....	14
4.4	Belange des Natur und Umweltschutzes und der Wasserwirtschaft .....	15
4.5	Belange des Denkmalschutzes .....	15
D.	Abschließende Hinweise .....	16

## **A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung**

Die beabsichtigte Errichtung des „Einkaufszentrums an der Rothenburger Straße“ entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 der Stadt Feuchtwangen ist hinsichtlich der überörtlichen Belange raumverträglich.

## **B. Gegenstand und Verlauf des Verfahrens**

### **I. Beschreibung des Vorhabens, seines Standortes und der Vorgeschichte**

In der Stadt Feuchtwangen, Landkreis Ansbach sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums einschließlich Stellplatzflächen und Werbeanlagen. Als zulässige Nutzungen setzt der Bebauungsplan fest:

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup>,
- ein Fachmarkt der Sortimente Bekleidung oder Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel/Haushaltswaren/Dekoartikel mit einer Verkaufsfläche von 550 m<sup>2</sup>  
oder ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>,
- Dienstleistungseinrichtungen mit max. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- ein Backshop mit Café (200 m<sup>2</sup> Nutzfläche) sowie
- ein Imbiss (40 m<sup>2</sup> Nutzfläche).

Das Vorhabengebiet an der Rothenburger Straße ist im Flächennutzungsplan entlang der Straße als gemischte Baufläche und im hinteren Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt und bisher nicht mit einem Bebauungsplan überplant.

Für ein Projekt an diesem Planstandort hat die KIST Projekt GmbH & Co. KG, Straubing am 03.08.2016 eine Bauvoranfrage für einen E-Center (EDEKA) mit vier Fachmärkten eingereicht. Eine Tektur der Bauvoranfrage vom 07.12.2016 beinhaltete neben dem E-Center einen Lebensmitteldiscounter (NORMA) und einen Fachmarkt. Schließlich fand zu einem nochmals aktualisierten Planungsstand entsprechend der vorliegenden Planung am 06.10.2017 eine Besprechung bei der Stadt Feuchtwangen statt, bei der insbesondere die beizubringenden Untersuchungen abgestimmt wurden.

### **II. Angewandtes Verfahren und Verlauf des Verfahrens**

Das geplante E-Center weist eine Verkaufsfläche auf, welche diejenige bestehender Lebensmittelmärkte im weiteren Umfeld mit Ausnahme des Kaufland-Marktes in der Dinkelsbühler Straße deutlich überschreitet und lässt daher grundsätzlich ein überörtliches Einzugsgebiet erwarten. Die Vorprüfung vorab zur Auswirkungsanalyse kam daher zu dem Ergebnis, dass der Anwendungsbereich eines Raumordnungsverfahrens eröffnet ist. Es wurde insbesondere als zweckmäßig erachtet, bei der Bestimmung der voraussichtlichen Umsatzerwartung bzw. Flächenleistung weiteren Sachverstand aus Verbänden einzubeziehen.

In Anbetracht dessen, dass es sich zu einem erheblichen Teil um bereits weitgehend versiegelte Fläche im Innenbereich handelt, war nicht zu erwarten, dass andere überörtliche Belange als die des Einzelhandels bzw. der Versorgung der Bevölkerung betroffen sein werden. Die einem Raumordnungsverfahren zugeordnete Vorklärungsfunktion, ob der Standort geeignet ist, schien daher entbehrlich. Deshalb wurde anstelle eines der Bauleitplanung vorgelagerten Raumordnungsverfahrens ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gemäß Art. 26 BayLplG durchgeführt, indem alle Stellungnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Feuchtwangen eingegangen sind, unter überörtlichen Gesichtspunkten ausgewertet wurden. Um sicherzustellen, dass die aus landesplanerischer Sicht erforderlichen Fachstellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden, hat die Regierung von Mittelfranken schon im Rahmen der ersten Bauvoranfrage einen Verteiler übermittelt.

Der Stadtrat der Stadt Feuchtwangen hat mit Beschluss vom 15.11.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 „Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt. Der Entwurf weicht von den Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nach Auffassung der Stadt Feuchtwangen durch die Aufstellung nicht beeinträchtigt wird, stellt sie den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren auf und passt den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an.

### **III. Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit Schreiben vom 27.11.2017 hat die Stadt Feuchtwangen die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeleitet und um Stellungnahme bis zum 09.01.2018 gebeten. Im gleichen Zeitraum fand die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung und Veröffentlichung im Internet jeweils der nachfolgend genannten Unterlagen statt:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 "Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 "Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße", 15.11.2017
- Durchführungsvertrag mit Vorhabenbeschreibung
- Flächennutzungsplan der Stadt Feuchtwangen, Redaktionelle Überarbeitung
- Auswirkungsanalyse Einzelhandelsvorhaben Hornberger Areal in Feuchtwangen (GMA, München 13.10.2017)
- Kurze spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Potentialabschätzung (Heinrich Beigel, Weigenheim Oktober 2017)
- Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten Fachmarktzentrum Rothenburger Straße in Feuchtwangen, Bericht, Teil Verkehr (brenner BERNARD ingenieure GmbH, Aalen, 16.10.2017)
- Immissionsschutzgutachten Fachmarktzentrum Rothenburger Straße in Feuchtwangen (brenner BERNARD ingenieure GmbH, Aalen, 16.10.2017)

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die Äußerungen aus der Öffentlichkeit wurden am 10.01.2018 und 12.01.2018 an die Regierung von Mittelfranken übermittelt.

Regierungsintern wurden die Sachgebiete Höhere Naturschutzbehörde und Städtebau beteiligt.

Nachfolgende Gemeinden und Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab. In diesen Fällen wird Einvernehmen mit der Planung unterstellt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Kreisheimatpfleger für Bodendenkmalpflege, Hr. Deinhard
- Stadtwerke Feuchtwangen
- Staatliches Bauamt Ansbach
- Landesbund für Vogelschutz
- Gemeinde Kretzberg
- Gemeinde Schnelldorf
- Gemeinde Wieseth
- Gemeinde Wörnitz
- Markt Dentlein a. Forst
- Markt Dombühl
- Markt Schopfloch

Keine Einwendungen und auch keine Hinweise äußerten:

- Handwerkskammer für Mittelfranken
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach

- Amt für Ländliche Entwicklung Ansbach
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Kreisheimatpfleger für Baudenkmalpflege
- Fernwasserversorgung Franken
- Main-Donau-Netzgesellschaft mbH
- Gemeinde Aurach
- Markt Dürrwangen
- Stadt Dinkelsbühl
- Stadt Herrieden

Einwendungen oder Hinweise, die auf der Ebene des Raumordnungsverfahrens zu berücksichtigen sind, äußerten:

- Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
- Handelsverband Bayern e. V.
- Bund Naturschutz
- Landratsamt Ansbach
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben Hinweise, die im Bauleitplanverfahren und später bei Baugenehmigung und -ausführung zu berücksichtigen, landesplanerisch aber nicht relevant sind:

- Wasserwirtschaftsamt Ansbach
- Deutsche Telekom AG
- Bayerischer Bauernverband

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung parallel zur Beteiligung der Behörden durch Auslegung bei der Stadt Feuchtwangen. Es wurden drei Äußerungen entgegengenommen.

## **C. Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung**

### **I. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung**

Als Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens wurden die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Region Westmittelfranken (RP 8) enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und ferner die Raumordnungsgrundsätze gem. Art. 6 Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG) herangezogen. Während die Grundsätze der Raumordnung gegeneinander und untereinander abzuwägen sind, begründen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für öffentliche Stellen und für Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben die Pflicht zur Beachtung (Art. 3 Abs. 1 BayLplG), für die Träger der Bauleitplanung darüber hinaus die Pflicht zur Anpassung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Bewertung anhand der Erfordernisse der Raumordnung liegen die eingereichten Planunterlagen einschließlich Fachgutachten sowie die aktuell verfügbaren Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 der BBE Handelsberatung und die Stellungnahmen der im Anhörungsverfahren gehörten Träger öffentlicher Belange sowie Äußerungen aus der Öffentlichkeit zugrunde.

### **II. Bewertung des Vorhabens**

#### **1 Raumbezogene siedlungsstrukturelle Belange**

##### **1.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung**

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sind unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden (LEP 3.1 - Flächensparen).

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 - Vermeidung von Zersiedelung).

## 1.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Siedlungsstruktur

Auf dem nahezu vollständig versiegelten Grundstück befinden sich noch Gebäude eines ehemaligen Holzfachhandels. Eine Nutzung findet nicht mehr statt. Das Gelände stellt eine Brachfläche dar.

Es ist umgeben von der Sulzach und dem Sulzachpark im Westen, einem Autohaus im Norden, Wohngebäuden im Osten und Süden, letztere in gemischter Baufläche.

## 1.3 Bedenken zu den siedlungsstrukturellen Belangen

Die Industrie- und Handelskammer beklagt einen Verlust an potenzieller Ansiedlungsfläche für originäres Gewerbe und Dienstleistungen durch Umwandlung von ursprünglichen Gewerbeflächen in ein Sondergebiet Einzelhandel.

Aus Sicht des Bund Naturschutz in Bayern e. V. ist der Standort prädestiniert für eine verdichtete Wohnbebauung. Das Areal biete die Chance, den häufig beklagten Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu beheben. Daher fordert der Bund Naturschutz eine Umplanung und Umwidmung zu Gunsten verdichteter Wohnbebauung.

## 1.4 Bewertung der siedlungsstrukturellen Belange

Alternative Nutzungsmöglichkeiten sind nicht Gegenstand des Raumordnungsverfahrens. Grundsätzlich sollen in den Zentralen Orten für mittelständische Betriebe geeignete Flächen ausgewiesen und die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden (vgl. RP8 5.1.1.3). Auch soll in Zentralen Orten in der Regel ein bedarfsgerechter verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) angestrebt werden (vgl. RP8 3.2.2).

Durch das Vorhaben wird eine bestehende Gewerbebrache innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Feuchtwangen revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt. Im Vergleich zu einem Alternativstandort im Außenbereich wird insgesamt weniger Fläche verbraucht. Das Vorhaben steht daher im Einklang mit den siedlungsstrukturellen Belangen des LEP Bayern 2013.

## **2 Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Einzelhandel**

### 2.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung im Bereich Einzelhandel

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. (...) (LEP 5.3.1 - Lage im Raum)

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (...) (LEP 5.3.2 - Lage in der Gemeinde)

(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 sortiments-

spezifische 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 - Zulässige Verkaufsflächen)

Zur Verbesserung der Versorgungsfunktion des Handels sollen, insbesondere in den zentralen Orten die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für den Erhalt, Aufbau und Ausbau von Handelseinrichtungen, vor allem in Sanierungs- und Neubaugebieten, geschaffen werden. (RP8 5.3 - Handel)

## 2.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Einzelhandel

„Einzelhandelsgroßprojekte sind zum Einen Betriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können, sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe mit vergleichbaren Auswirkungen). Zum Anderen sind erfasst Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben – auch im Anschluss an ein Einzelhandelsgroßprojekt – in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind. Ein Einzelhandelsbetrieb liegt vor, wenn eine Verkaufsstätte allgemein zugänglich ist und Waren an Endverbraucher verkauft. (...) Einzelhandelsgroßprojekte haben auf Grund ihrer Größe und ihres umfassenden Warenangebotes regelmäßig erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Standortgemeinde und in benachbarten Zentralen Orten. Außerdem bilden Einzelhandelsgroßprojekte Anknüpfungspunkte für weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben und ergänzende Nutzungen und können somit zur Bildung neuer Versorgungsstandorte führen, die bestehende Versorgungsstrukturen beeinträchtigen können“ (Begründung zu LEP 5.3).

Unbestritten ist der geplante E-Center ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO und damit ein Einzelhandelsgroßprojekt.

Entgegen der Namensgebung des Bebauungsplans („Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“) stellt das Gesamtvorhaben im Lichte der Rechtsprechung kein Einkaufszentrum i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO dar. Ein solches ist ein Gebäudekomplex, in dem Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe räumlich konzentriert werden und die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 12.07.2007, Az. 4 B 29/07).

Nach Auffassung des Handelsverband Bayern e. V. ist das Gesamtvorhaben aufgrund der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (Az. 15 N 15.1201 und 15 N 15.2042) als einheitliche Agglomeration und damit als Einzelhandelsgroßprojekt zu werten. Die höhere Landesplanungsbehörde kommt zunächst zu dem Zwischenergebnis, dass eine Agglomeration vorliegt, denn bei Anwendung der Leitsätze aus den genannten Urteilen ist

- a) der E-Center als bereits großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einzubeziehen (vgl. BayVGH, Urteil vom 28.02.2017, Az. 15 N 15.2042, RN 50), und kann
- b) mit Blick auf die gebotene wirkungsbezogene Betrachtungsweise eine Agglomeration auch bereits aus zwei Betrieben gebildet werden (a. a. O. RN 55).

Die raumordnerische Ausgangslage ist mit dem im zitierten Urteil verhandelten Fall jedoch nicht vergleichbar. Während im zitierten Fall die Flächenausweisung in Randlage einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionszuweisung erfolgen sollte, ist hier die Flächenausweisung in integrierter Lage zentrumsnah innerhalb eines Mittelzentrums geplant.

Aufgrund des großen Stadtgebietes von Feuchtwangen liegen die nächstgelegenen Ortsteile der Nachbargemeinden ca. 7-8 km entfernt, nämlich Binsenweiler (Markt Dombühl) und Weinberg (Gem. Aurach) im Norden, Birkach (Stadt Herrieden) und Dentlein a. F. im Osten, Unterampfrach (Gem. Schnelldorf) im Westen, Sulzach (Gemeinde Dürrwangen) im Süden; nur Schopfloch im Süden liegt mit 5,5 km etwas näher, wobei die Einwohner Schopflochs den Einkaufsschwerpunkt in der Dinkelsbühler Straße im Süden Feuchtwangens in geringerer Entfernung erreichen können. Die nächstgelegenen Zentralen Orte sind Dentlein a. F. (Kleinzentrum, 9 km), Dinkelsbühl (Mittelzentrum, 13 km), Herrieden (Unterzentrum, 17 km) und Schnelldorf (Kleinzentrum, 17 km). Wie auch die Auswirkungsanalyse erkennen lässt, ist aufgrund bestehender Handelsstrukturen im Einzugsgebiet eher mit Umlenkungseffekten von anderen Standorten innerhalb Feuchtwangens zum Vorhabenstandort zu rechnen, nicht dagegen mit Umlenkungseffekten zu Lasten von Standorten in anderen Gemeinden. Erhebliche Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen in benachbarten Zentralen Orten sind daher nicht zu erwarten.

Auch die Möglichkeit, dass die Agglomeration einen Anknüpfungspunkt für weitere Einzelhandelsansiedlungen bilden könnte, löst zum jetzigen Zeitpunkt noch keinen raumordnerischen Steuerungsbedarf aus, denn der Standort in integrierter Lage in einem Mittelzentrum steht grundsätzlich in Einklang mit dem zentralörtlichen Gefüge und dem Versorgungsauftrag der Zentralen Orte.

Nach der gebotenen wirkungsbezogenen Betrachtungsweise löst die Agglomeration daher entgegen der unter Vorsorgegesichtspunkten getroffenen Annahme in der Vorprüfung noch keinen raumordnerischen Steuerungsbedarf aus (vgl. Begründung zu LEP 5.3). Folglich ist nur der Lebensmittelvollsortimenter (E-Center) an den Einzelhandelszielen des Landesentwicklungsprogramm Bayern zu messen. Die weiteren Betriebe sind nicht Teil eines Einzelhandelsgroßprojektes.

Es wird in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen, dass laut Änderungsbegründung zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms die o. g. Regelung für Agglomerationen einen Auslegungsspielraum eröffnete, der nicht dem Willen des Normgebers entspricht und daher in der noch laufenden Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramm Bayern neu gefasst werden soll. Nach derzeitigem Entwurfsstand wird das LEP eine klarstellende Formulierung zur Agglomeration erhalten, wonach das Vorhaben dann keine Agglomeration i. S. d. LEP mehr darstellen wird. Dies kann gegenwärtig allerdings noch nicht berücksichtigt werden und ist für unsere Einschätzung auch nicht maßgeblich.

### 2.3 Bedenken und fachliche Hinweise im Hinblick auf den Einzelhandel

#### a) Bedenken am Standort und bezüglich potentieller Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Die Industrie- und Handelskammer meldet, dass ihre Mitgliedsunternehmen erhebliche Bedenken hegen aufgrund befürchteter schädlicher Auswirkungen auf den Ortskern und einen Verdrängungswettbewerb. Sie verweist auf ihre Aufgabe zur Sicherung der Multifunktionalität der Innenstädte (Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Behörden, Kultur, Wohnen, Verkehr). Eine ausgewogene, individuelle Struktur und Angebotsvielfalt seien wichtig für Wettbewerbsfähigkeit und dauerhaften Erfolg. Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Drogerie, Geschenkartikel...) am Rande des Ortskerns berge eine Gefahr für die Vielfalt der innerstädtischen Handelsstruktur. Zu befürchten seien eine Abnahme der Frequenz in der Innenstadt, Schließungen von Bestandsunternehmen, zunehmender Leerstand, eine Zunahme des Risikos von städtebaulichen Missständen/Verödung und ein Sinken der Attraktivität der gesamten Innenstadt. Es wird darauf hingewiesen, dass Feuchtwangen schon heute Städtebauförderungsmittel in Anspruch nimmt, die im Widerspruch zu der Planung stehen könnten.

Der Handelsverband Bayern e. V. stellt ein Ergebnis aus dem Einzelhandelskonzept heraus, nämlich dass Feuchtwangen über eine weit überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität von 152 verfüge, bzw. sortimentsbezogen im Lebens- und Genussmittelbereich von 148 und für den Bereich Drogerie sogar von 375. Die bereits jetzt mehr als angespannte Wettbewerbssituation

würde weiter entfacht bis hin zu einem Verdrängungs- und Vernichtungswettbewerb zu Lasten des Geschäftszentrums und der weiteren vorhandenen Versorgungsbereiche.

Sowohl Nahrungs- und Genussmittel als auch Drogerie- und Parfümeriewaren seien im Einzelhandelskonzept der Altstadt zugeordnet – nur die Dinkelsbühler Straße sei als Ergänzungsstandort für Nahrungs- und Genussmittel ausgewiesen. Den weiteren Handelslagen würden lediglich nicht zentrenrelevante Sortimente zugewiesen. Das Vorhaben entspreche in der geplanten Dimension keinem Nahversorgungsvorhaben sondern sei geeignet als attraktives Nebenzentrum Umsatzumlenkungen zu Lasten der Altstadt und der weiteren Nebenzentren auszulösen. Dies widerspreche auch den der Stadt Feuchtwangen gewährten Städtebauförderungs-mitteln.

Auch der Bund Naturschutz in Bayern e. V. stellt anhand des Feuchtwanger Einzelhandelskonzeptes eine deutliche Überversorgung mit Flächen für Nahrungs- und Genussmittel fest. Das Vorhaben sei daher kontraproduktiv und fördere lediglich den Handelskannibalismus. Man könne sich stattdessen einen kleineren Nahversorger an geeigneter Stelle im nördlichen Stadtgebiet vorstellen.

Nach Auffassung der Kaufland Dienstleistung Süd-Ost GmbH & Co. KG [nachfolgend Kaufland] handele es sich beim formulierten Planungsanlass Schaffung einer Nahversorgung im nördlichen Stadtbereich um einen Etikettenschwindel, denn das Vorhaben sei in seiner Dimension (Verkaufsfläche, Anteile an zentrenrelevanten Sortimenten, die per se nicht der Nahversorgung dienen) kein Nahversorgungsstandort mehr sondern ein neuer dezentraler Versorgungspunkt für die Gesamtstadt und in Konkurrenz zu den bisher im Einzelhandelskonzept verankerten Handelsstandorten.

Kaufland sieht den Standort als nicht integrierte städtebauliche Randlage an den nördlichen Stadtteilen. Die Aussagen des GMA-Gutachtens zu Nutzungen im Umfeld gingen nicht konform mit dem Ergebnis des 2. Workshops zum Einzelhandelsentwicklungskonzept. Der Standort des Edeka-Marktes sei im Einzelhandelskonzept nicht als Handelsstandort vorgesehen.

Entgegen der Behauptung im Planungsanlass könnten die Bewohner der nördlichen Stadtteile ihren Einkauf nicht zu Fuß erledigen, da die Distanzen und die topographische Lage über die in der Praxis anerkannten Radien für fußläufiges Einkaufen deutlich hinaus gingen. Die fußläufige Erreichbarkeit des Einkaufszentrums sei eingeschränkt mangels ausreichend attraktiver und sicherer Zuwegungen. Dies beschreibe auch das Verkehrsgutachten der brenner BERNARD Ingenieure GmbH. Auch die topographische Lage spreche gegen eine Fußläufigkeit. Eine fußläufige Verbindung zur Innenstadt schließe selbst die GMA in ihrem Gutachten aus (S. 22).

Die in der Begründung aufgestellte Behauptung, dass die Bevölkerung im nördlichen Stadtgebiet bisher Einkaufsstätten in anderen Gemeinden aufsuche, sei empirisch nicht belegt und könne nicht als Argument herangezogen werden. Die Tatsache, dass die geplante Stellplatzzahl fast doppelt so hoch liege wie die Anzahl an baurechtlich notwendigen Stellplätzen, lasse erkennen, dass es sich nicht um einen Nahversorgungs-, sondern um einen autoorientierten Standort handele.

Kaufland bemängelt an der Auswirkungsanalyse, dass sie das Vorhaben ausschließlich auf Basis bestehender Verhältnisse des heutigen Einzelhandelsbesatzes bewerte und eine Entwicklungsperspektive für die Innenstadt außer Acht lasse. Insbesondere durch die Zulassung zentrenrelevanter Sortimente würden der Innenstadt Möglichkeiten der Neuansiedlung oder Sortimentsumstellung genommen. Mögliche Investitionen im Zentrum würden künftig immer unter Berücksichtigung der neuen Konkurrenzsituation in dezentraler Lage vorgenommen. In der Rechtsprechung sei anerkannt, dass auch solche Perspektiven in einem Gutachten betrachtet werden müssen.

Ein Privateinwender beklagt, der nicht erfolgte Ausschluss von altstadtrelevanten Sortimenten führe zwangsläufig zur Schwächung der Altstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort. Die selbst gesetzten Ziele und Maßnahmen des Sanierungsgebietes Altstadt Feuchtwangen (vgl. integriertes Handlungskonzept und Entwurf des Einzelhandelskonzeptes) würden unterlaufen. Es sei nicht dargelegt, dass der Fachmarkt und die im Planbereich zulässigen Dienstleistungen nicht auch in der Altstadt ansiedlungsfähig wären.

## b) Bedenken bezüglich der Verkaufsflächen

Der Handelsverband Bayern e. V. betrachtet – wie oben dargelegt – das Gesamtvorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt und stellt fest, dass es sich nicht mehr innerhalb der landesplanerisch zulässigen Größenordnungen befindet:

Der Lebensmittelvollsortimenter dürfe bei einer Raumleistung von 3.800 Euro gemäß der Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel der BBE Handelsberatung lediglich 2.266 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen. Den Berechnungen der GMA in der Auswirkungsanalyse könne nicht gefolgt werden, da die vorgenannte Raumleistung ein Durchschnittswert für Lebensmittelvollsortimenter sei und beispielsweise auch der Getränkeanteil somit unter diese durchschnittliche Raumleistung falle.

Die Verkaufsfläche für einen geplanten Drogeriemarkt dürfe unter Berücksichtigung des sortimentspezifischen Verflechtungsbereiches und einer Raumleistung von 5.500 Euro je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur 564 m<sup>2</sup> umfassen.

Und für den geplanten Fachmarkt mit den Sortimentsbereichen Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren und Deko-Artikel errechne sich bei einer durchschnittlichen Raumleistung von 2.300 Euro je m<sup>2</sup> eine zulässige Verkaufsfläche von 270 m<sup>2</sup>.

Das Ziel der Verbesserung der Nahversorgung würde aus Sicht der Industrie- und Handelskammer zielführender mit einem kleineren Projekt und entsprechendem Sortimentsschwerpunkt erreicht.

Der Regionale Planungsverband erhebt gegen die Planung keine Einwendungen unter dem Vorbehalt, dass er bezüglich der Verkaufsflächen auf die Prüfung durch die höhere Landesplanungsbehörde verweist.

Kaufland bemängelt an der Auswirkungsanalyse der GMA, dass die Flächenleistungen mit den Orientierungswerten nicht nachvollziehbar seien. Es könne dem Gutachten nicht entnommen werden, woher die Daten stammen und somit die Plausibilität nicht nachgeprüft werden.

Die Auswirkungsanalyse der GMA gehe von einem Umsatz des E-Center von insgesamt rd. 8,5 Mio. € aus. Die Flächenproduktivität liege dann bei rd. 3.380 €/m<sup>2</sup>. Das Gutachten sage selbst, dass dies ein unterdurchschnittlicher Wert für den Anbieter Edeka sei. Begründet werde dies mit einer großzügigen Verkaufsflächendimensionierung und Integration der Getränkefachabteilung. Es werde von einer 350-400 m<sup>2</sup> großen Getränkeabteilung ausgegangen. Diese Annahme sei willkürlich; der planungsrechtlich maßgebliche Bebauungsplan enthalte keine Festsetzungen zum Sortiment Getränke. Damit sei planungsrechtlich nicht sichergestellt, dass die Aussagen des Gutachtens in der Praxis eingehalten werden.

Aus Sicht von Kaufland sei der Umsatz auch nicht realistisch, sondern müsste wesentlich höher, in jedem Fall über 10 Mio. € liegen. Es müssten die Umsätze bestehender Edeka-Märkte mit vergleichbarer Verkaufsfläche als Grundlage genommen werden. Im Gegensatz zu den kleineren Edeka-Märkten könne auf der größeren Fläche mehr Sortiment angeboten und damit auch mehr Umsatz generiert werden.

Auch sei nicht nachvollziehbar, dass die Auswirkungsanalyse eine Angebotslücke im Vollsortiment bei gleichzeitig intensiver Wettbewerbssituation attestiere. In Workshops zum Einzelhandelskonzept sei ohne Berücksichtigung des geplanten Vorhabens bereits eine Überversorgung im Lebensmittelsortiment festgestellt worden.

Die Auswirkungsanalyse nehme eine Umsatzumverteilung zu Lasten der Dinkelsbühler Straße, in der sich der Kaufland befindet, von ca. 16-17 % an und behaupte lapidar, dass eine Gefährdung der wohnortnahen Bevölkerung mit Lebensmitteln in Feuchtwangen und im Umland nicht erkennbar sei. Es sei geplant, die Dinkelsbühler Straße im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich darzustellen vor dem Hintergrund, dass er sehr wohl eine wohnortnahe Versorgung übernehme. Die Umsatzumverteilung zu Lasten der Dinkelsbühler Straße müsse genauer untersucht und die Konsequenzen daraus für den neuen Standort gezogen werden, zumal Kaufland von einem wesentlich höheren Umsatz des Edeka und damit noch größerer Umsatzumverteilung ausgehe.

Bei der Verkaufsfläche für einen möglichen Dekofachmarkt (Depot) gehe das Gutachten fälschlich von einem Anteil der Randsortimente von 40-45 % aus und es würden diese Randsortimente ausgeblendet, obwohl gerade diese erheblichen Einfluss auf Fachgeschäfte in der Innenstadt

haben könnten. Stattdessen könne man in dieser Größenordnung nicht mehr von einem Randsortiment sprechen und gerade bei Depot bestehe das Sortiment zu fast 100 % aus Dekoartikeln. Es sei deshalb zweifelhaft, ob die Verkaufsfläche des Dekofachmarktes tatsächlich mit der zulässigen Verkaufsfläche von 210 m<sup>2</sup>-370 m<sup>2</sup> konform gehe.

Beim Bekleidungsfachmarkt stelle sich die Frage, wie ein Verkaufsflächenspielraum von 3.000 m<sup>2</sup> vorliegen könne, wenn ein Workshop zum Einzelhandelskonzept festgestellt habe, dass bereits heute eine deutliche Überversorgung im Bereich Einzelhandel vorliege.

Beim Drogeriefachmarkt würden ebenfalls 20 % Randsortimente angesetzt, deren Zusammensetzung nicht nachvollzogen werden könne. Auch geht der Gutachter in dem Fall von einer Verlagerung des dm-Marktes aus der Schopflocher Straße aus, ohne dass dies in dem Angebotsbebauungsplan geregelt wird und obwohl am bestehenden Standort das Baurecht fortbestünde.

## 2.4 Bewertung der einzelhandelspezifischen Belange

### a) Lage im Raum

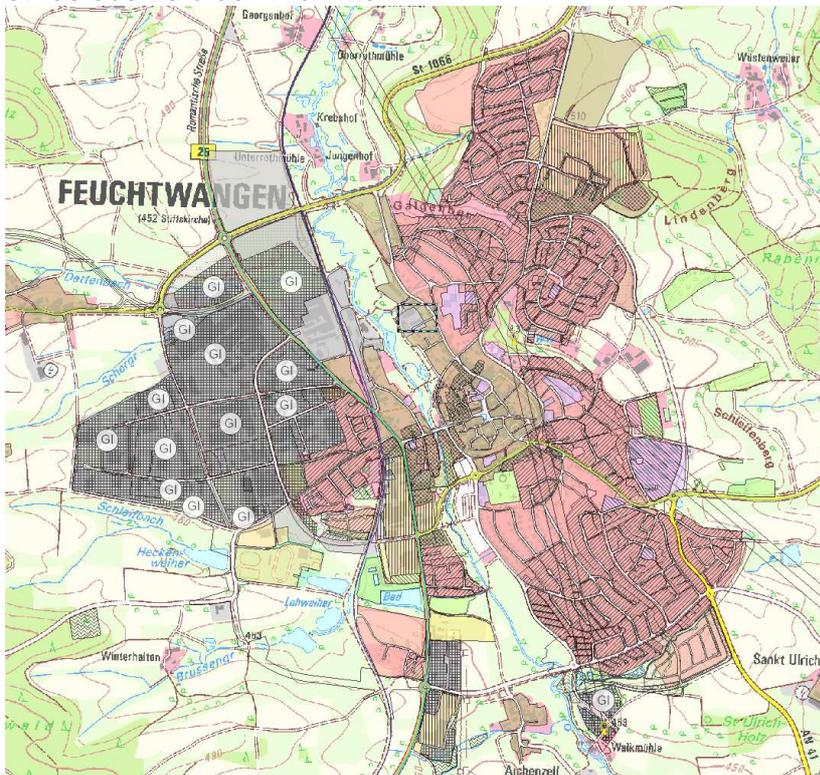
Die Stadt Feuchtwangen ist gemäß LEP Bayern 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ausweisung von Flächen für ein Einzelhandelsgroßprojekt in Feuchtwangen ist somit gem. Ziel LEP 5.3.1 zulässig.

### b) Lage in der Gemeinde

*„Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.*

*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“ (Begründung zu LEP 5.3.2).*

Abb. 1: Der Vorhabenstandort befindet sich in dem mit einem Rechteck markierten Bereich etwas oberhalb der Bildmitte.



Das Vorhabengebiet (vgl. Abb. 1) liegt an der Rothenburger Straße, ca. 300 m nördlich der Innenstadt (=zentraler Versorgungsbereich) von Feuchtwangen. Im Westen befindet sich die

Sulzach mit dem Sulzachpark, im Osten und Süden findet Wohnnutzung statt, im Norden schließt gewerbliche Nutzung (Autohaus) an. Der Standort ist damit Teil eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen. Mindestens Bewohner der Altstadt und aus weiten Teilen des Wohngebietes Weiherlache, teilweise auch aus den Wohngebieten Wannenbad und Bretzenberg können den Standort fußläufig erreichen. Ein anteiliges fußläufiges Einzugsgebiet ist damit zweifelsfrei gegeben. Die Bushaltestelle „Kreissaltenheim“ (Linie 861) befindet sich unmittelbar am Standort, so dass der Standort über eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr verfügt.

In Übereinstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau der Regierung von Mittelfranken ist der Standort damit städtebaulich integriert. Das Vorhaben entspricht den Standortanforderungen von Ziel 5.3.2 LEP.

Der Einwand der Firma Kaufland, der Standort sei eine städtebauliche Randlage ohne fußläufiges Einzugsgebiet wird zurückgewiesen. Das Argument, wonach der Standort selbst aus den nördlichen Stadtteilen nicht fußläufig erreichbar sei wegen der Distanz und Topographie wird als unzutreffend bewertet. Nach den im ländlichen Raum als üblich angesehenen und akzeptierten Gehdistanzen sind ausreichende Teile der umliegenden Wohngebiete fußläufig erreichbar (s.o.). Zum weiteren Argument, wonach selbst die Auswirkungsanalyse eine Fußläufigkeit zur Innenstadt ausschliesse ist folgendes anzumerken: Das Gutachten attestiert mehrfach und eindeutig eine städtebaulich integrierte Lage und auch direkt angrenzende Wohnbevölkerung. Die Aussage im Gutachten wird in ihrem Kontext so verstanden, dass aus handelswissenschaftlicher Sicht keine fußläufigen Kundenaustauschbeziehungen zu erwarten sind - also ein Einkauf am Vorhabenstandort nicht typischerweise mit einem Einkauf in der Innenstadt gekoppelt wird. Der Schluss, der Vorhabenstandort sei aus der Innenstadt und damit für die Innenstadtbewohner nicht fußläufig erreichbar, ist dagegen offenkundig nicht richtig, da die Distanz zutreffend mit lediglich 300 m angegeben wurde.

#### c) Zulässige Verkaufsflächen

##### Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

Gemäß der Begründung zu (Z) LEP 5.3.3 ist der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung von Nahversorgungsbedarf durch ein Einzelhandelsgroßprojekt unabhängig von der Betriebsform der landesplanerische Nahbereich. Dieser liegt in der Stadt Feuchtwangen aktuell bei 15.234 Einwohnern (Stand: 31.12.2016).

Für die Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche sind bei Einzelhandelsgroßprojekten behördenverbindlich die vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie herausgegebenen Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels in der aktuellsten Fassung (derzeit BBE Handelsberatung vom 24.10.2017) heranzuziehen. Der Auswirkungsanalyse der GMA und auch den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Z. B. Handelsverband Bayern e. V.) liegen die Vorgängerversion (Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2013) zugrunde, da die Neufassung noch nicht veröffentlicht wurde.

Der Einwand der Firma Kaufland, in der Auswirkungsanalyse der GMA könnten die Datenquelle nicht entnommen und die Flächenleistungen mit den Orientierungswerten nicht nachvollzogen werden, ist insoweit berechtigt, als dass zumindest an einer wesentlichen Stelle (S. 14) die Quellenangabe fehlt. Da ausdrücklich eine Berechnung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche erfolgt, beruht die Berechnung der GMA auf den dafür maßgeblichen Zahlen – nur eben in der zwischenzeitlich nicht mehr aktuellen Fassung.

Laut Struktur- und Marktdaten 2017 betragen die Pro-Kopf-Ausgaben im Lebensmitteleinzelhandel 2.301 €/Jahr. Daraus folgt für den Nahbereich von Feuchtwangen eine sortimentspezifische Kaufkraft von ca. 35,05 Mio. €, von der das Vorhaben 25 %, also ca. 8,76 Mio. € abschöpfen darf.

Die Raumleistung sei laut Auswirkungsanalyse der GMA mit 3.380 €/m<sup>2</sup> p. a. unterdurchschnittlich wegen des Anteils der Randsortimente (Drogeriewaren, Zoobedarf,...) und der integrierten Getränkeabteilung, die ca. 350-400 m<sup>2</sup> umfasse, sowie der Wettbewerbssituation.

Der Handelsverband Bayern e. V. hält entgegen, dass die in den Struktur- und Marktdaten angegebene Raumleistung ein Durchschnittswert für Lebensmittelvollsortimenter sei und beispielsweise auch der Getränkeanteil somit unter diese durchschnittliche Raumleistung falle. Er setzt daher den Mittelwert laut Struktur- und Marktdaten 2013 in Höhe von 3.800 €/m<sup>2</sup> p. a. an. Dem ist erläuternd hinzuzufügen, dass der geplante Flächenanteil der Getränkeabteilung nicht unüblich hoch ist, was ggf. eine unterdurchschnittliche Raumleistung des Gesamtvorhabens hätte rechtfertigen können und auch nicht planungsrechtlich gesichert ist. Kaufland erwartet für das Vorhaben einen Umsatz von mind. 10 Mio. EUR, was einer Raumleistung von 4.000 €/m<sup>2</sup> p.a. entspräche.

In der Neufassung der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017 wird bei der Raumleistung erstmalig unterschieden zwischen großen Supermärkten ab 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Supermärkten bis 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Bandbreite der Raumleistungen für große Supermärkte liegt laut Struktur- und Marktdaten demnach zwischen 3.300 und 4.300 €/m<sup>2</sup> p.a. mit einem Durchschnitt von 4.000 €/m<sup>2</sup> p. a.; für den Betriebstyp Supermarkt liegen die Raumleistungen in einer Bandbreite von 3.300 €/m<sup>2</sup> p.a. bis 4.100 €/m<sup>2</sup> p. a. – bei einem Durchschnitt von 3.600 €/m<sup>2</sup> p. a.. Entgegen der Argumentation der GMA lassen die in den Struktur- und Marktdaten erhobenen Daten somit übereinstimmend mit der Argumentation von Kaufland den Schluss zu, dass große Supermärkte tendenziell und im Mittel eine höhere Raumleistung erzielen.

Das beantragte Vorhaben liegt also genau im Grenzbereich der Betriebstypendefinitionen. Wenn man die Betriebstypenzuordnung sachgerecht nicht allein an der Verkaufsfläche festmacht, sondern am Betreiberkonzept, ist festzuhalten, dass der geplante E-Center im Edeka-Verbund die Einstiegsgröße für den Betriebstyp Großer Supermarkt darstellt.

Aufgrund dieser Erkenntnis halten wir die von der GMA prognostizierte Raumleistung von 3.380 €/m<sup>2</sup> p. a. als zu niedrig. Auf der anderen Seite ist aus landesplanerischer Sicht zur Prognose einer realistischen Raumleistung zu berücksichtigen, dass

- der Wettbewerb im Lebensmitteleinzelhandel in Feuchtwangen bereits intensiv ist und
- das direkte Marktumfeld kaum Kopplungen mit anderen Verkaufsstätten oder Nutzungen erwarten lässt.

Nach Abwägung dieser Argumente setzen wir eine Raumleistung von 3.600 €/m<sup>2</sup> p. a. an. Die landesplanerisch maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt aufgerundet 2.500 m<sup>2</sup> (8,76 Mio. € p. a./ 3.600 €/m<sup>2</sup> p. a. = 2.433 m<sup>2</sup>). Diese gilt für den Lebensmittelvollsortimenter und – wie üblich - einschließlich Windfang und Pfandrückgabe.

Somit orientiert sich die geplante Verkaufsfläche des E-Centers gerade noch am maßgeblichen Nahbereich der Stadt Feuchtwangen.

Der Backshop mit Café unterfällt nicht der landesplanerischen Steuerung, da er nicht Teil eines Einzelhandelsgroßprojektes ist. Er kann rein baurechtlich behandelt werden.

Das Raumordnungsverfahren prüft nur die landesplanerische Zulässigkeit und nicht die Erforderlichkeit. Die Bewertung, ob das Planungsziel einer Nahversorgung besser mit einem kleineren Projekt erreicht werden könne (s. IHK) bzw. ob angesichts einer Überversorgung ein Bedarf bestehe (s. Bund Naturschutz) obliegt somit der Stadt Feuchtwangen.

#### Sortimente des Innenstadtbedarfs

Die Verkaufsflächen der Sortimente des Innenstadtbedarfs (optional Drogerie- und Parfümerieartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Deko-Artikel oder Bekleidung) unterfällt nicht der landesplanerischen Steuerung, da der geplante Fachmarkt nicht Teil eines Einzelhandelsgroßprojektes ist. Der Fachmarkt kann rein baurechtlich behandelt werden.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Maßnahmen des Sanierungsgebietes Altstadt gemäß dem integrierten Handlungskonzept bzw. dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes ist nicht Gegenstand des Raumordnungsverfahrens, da nicht überörtlich.

### **3 Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Verkehr**

#### **3.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung**

**(Z)** Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (LEP 4.1.1 - Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur)

#### **3.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Verkehr**

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über zwei Gebietszufahrten ausgehend von der Rothenburger Straße. Diese führt in nördlicher Richtung nach etwa 500 m auf die Staatsstraße 1066 und in südlicher Richtung nach etwa 300 m in die Altstadt von Feuchtwangen. Vorgesehen sind insgesamt 170 Pkw-Stellplätze.

Das Verkehrsgutachten der brenner BERNARD ingenieure GmbH verwendet Zählraten vom Knotenpunkt Rothenburger Straße/Hindenburgstraße/Ringstraße am Rand der Altstadt und rechnet aus der Zählung für den Zeitraum 14:30 - 18:30 Uhr den durchschnittlichen werktäglichen Verkehr im Bestand hoch auf 4.200 Kfz/24 h, davon 50 Schwerlastfahrzeuge.

Basierend auf der Auswirkungsanalyse und der darin genannten Umsatzerwartung wird die Anzahl täglicher Kunden zunächst auf 1.863 und die Zahl der Mitarbeiter auf 35 geschätzt. Der Anteil des motorisierten Kundenverkehrs wird mit 65 % angenommen. Bei der Anlieferung wird von 3 täglichen Lieferungen von Frischware und 8 wöchentlichen Lieferungen von Trocken- und Tiefkühlsortimenten kalkuliert. Im Zwischenergebnis rechnet der Gutachter mit einem Neuverkehr von 1.456 Kfz/24 h, davon 5 Schwerlastfahrzeuge. In der räumlichen Aufteilung werden Pkw zu zwei Dritteln von Norden und einem Drittel von Süden erwartet; der Lieferverkehr ausschließlich von Norden. Ein Teil der Kunden wird für den neuen Handelsstandort auf regelmäßig bereits gefahrenen Routen als Zwischenstopp ansteuern. Der errechnete Verkehr wird wegen dieser Mitnahmeeffekte um 20 % gemindert. Letztlich seien nach Realisierung des Vorhabens in der Rothenburger Straße nördlich des Vorhabens 5.030 Kfz/24 h und südlich des Vorhabens 4.540 Kfz/24 h zu erwarten, was gemessen an der Funktion als Sammelstraße mit Verbindung zur Altstadt vergleichsweise gering sei.

Das höchste stündliche Verkehrsaufkommen sei nachmittags zwischen 17:00 und 18:00 Uhr zu erwarten und belaufe sich auf ca. 180 zusätzliche Kfz-Fahrten. Daraus resultiere ein Gesamtverkehrsaufkommen in dieser Stunde von 449 Kfz/h nördlich und 389 Kfz/h südlich des Vorhabens. Von zusätzlichen Durchgangsverkehren durch die Altstadt in Folge des neuen Fachmarktzentrums in der Rothenburger Straße geht der Gutachter ausdrücklich nicht aus, weil für die Quartiere südlich der Altstadt im Umfeld der Dinkelsbühler Straße ausreichende und gut erreichbare Einkaufsstandorte bestünden.

#### **3.3 Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens**

Nach Auffassung des Landratsamtes Ansbach sind eine verkehrssichere Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder erforderlich.

Kaufland bemängelt, es fehle innerhalb des Parkplatzes eine Fußgängerführung, was ein Gefährdungspotenzial darstelle. Und es sei fraglich, wo der ÖPNV Anschluss zukünftig verbleiben soll, wenn die Kunden- und Anlieferer- und -ausfahrt in dem Bereich der Bushaltestelle entstehe. Zur Haltestelle fehlten Aussagen im Bebauungsplan.

Nachdem ein beträchtlicher Teil der Einkäufe per PKW erledigt werde, führe die Umsetzung aus Sicht des Bund Naturschutz in Bayern e. V. zu mehr Verkehr mit den Konsequenzen mehr

Schadstoffausstoß, Lärmbelastung, Innenstadtqualitätsminderung v. a. im Marktplatzbereich. Die weitere Anheizung des Individualverkehrs, die Verkehrsverteilung statt Verkehrsvermeidung sei gegen Umweltschutzbestrebungen gerichtet.

Kaufland weist auf widersprüchliche Aussagen der Auswirkungsanalyse, die eine gute verkehrliche Erreichbarkeit attestiere, mit dem 2. Workshop zum Einzelhandelsentwicklungskonzept hin, wo der Standort mit einer „Lage im Verkehrsschatten“ beschrieben wurde. Kaufland macht auch darauf aufmerksam, dass die Anzahl der Pkw-Bewegungen deutlich differiert zwischen der Auswirkungsanalyse (basierend auf einer Schätzung im Verkehrsgutachten) und dem immissionsschutzfachlichen Gutachten zum Parkplatzlärm. Die Fahrzeugbewegungen müssten daher im Gutachten überarbeitet und die Lärmwerte mit den neuen Kennzahlen berechnet werden. Auch beim Anlieferverkehr gebe es Widersprüche zwischen Auswirkungsanalyse und Verkehrsgutachten. Die angegebene Zahl erscheine für die Verkaufsfläche zu gering. Im Hinblick auf größeren Anlieferungsbedarf bei einem DM-Drogeriemarkt im Vergleich zu einem Dekoartikel- oder Bekleidungsfachmarkt müsse der worst case betrachtet werden.

Ein Privateinwender kritisiert, dass der Verkehr in Richtung Altstadt als reiner Ziel- und Quellverkehr betrachtet werde. Er rechnet mit erhöhtem Durchgangsverkehr durch die Altstadt und das Baugebiet Weiherlache durch Verkehre zwischen den Handelsstandorten Dinkelsbühler Straße und Hornberger Areal und durch Einkäufer aus den südlichen Stadtquartieren. Hierzu enthielten das Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten keine nachvollziehbaren Untersuchungen. Die erwarteten Auswirkungen widersprächen den verkehrspolitischen Zielen einer Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich des Marktplatzes.

### 3.4 Bewertung der raumbezogenen Belange des Verkehrs

Die Anhörung brachte keine Hinweise, wonach von dem Vorhaben überörtliche Belange des Verkehrs berührt sind. Das Staatliche Bauamt Ansbach gab im Verfahren keine Stellungnahme ab und signalisiert damit ihr Einverständnis. Das Vorhaben steht somit in Einklang mit den verkehrlichen Belangen der Raumordnung.

Eine verkehrssichere Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer sowie attraktive Fahrradstellplätze sind im Bebauungsplan nicht geregelt und sind auch in der uns bereits vorliegenden Bauvoranfrage nicht ersichtlich. Der Hinweis sollte aufgegriffen werden, zumal dies auch der Empfehlung des Verkehrsgutachtens entspricht.

Die Bushaltestelle sollte möglichst am Vorhabenstandort verbleiben um eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV zu gewährleisten (vgl. LEP 5.3.2). Es wären aber auch weitere Haltestellen der gleichen Linie 861 in gerade noch fußläufiger Entfernung erreichbar.

Ob die Annahmen zum Aufkommen des Lieferverkehrs im Detail zutreffen – wie von Kaufland angezweifelt - ist für die Beurteilung der verkehrlichen Belange nicht ausschlaggebend, da jedenfalls plausibel erscheint, dass der Lieferverkehr (vielleicht mit Ausnahme von Kleintransporten regionaler Anbieter) ausschließlich von Norden kommt, und somit nicht zur befürchteten Verkehrszunahme in der Altstadt beiträgt.

Hingegen erscheint der Einwand plausibel, dass Durchgangsverkehr durch die Altstadt erzeugt wird von Kunden aus den südlichen Quartieren und von Kunden die zusätzlich die Handelsstandorte in der Dinkelsbühler Straße aufsuchen. In welcher Größenordnung dies geschehen wird und wie sich dadurch die Belastung in der Altstadt verändern würde, kann hier nicht bewertet werden. Diesbezüglich wird empfohlen, das Gutachten ggf. überarbeiten zu lassen.

## 4 Sonstige fachliche Belange

Bei den nachfolgenden fachlichen Belangen sind keine überörtlichen Auswirkungen gegeben. Sie sind landesplanerisch nicht relevant aber in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 4.1 Belange des Immissionsschutzes

Das Landratsamt Ansbach macht Anmerkungen zum Immissionsschutzgutachten. Es schlägt insbesondere vor, Schranken zu installieren, um Anlieferungen außerhalb der genehmigten Zeiten auszuschließen. Weiter ist die vorgesehene Lärmschutzwand bei der südlichen Verladung zu präzisieren (Schalldämmmaß, Material, Größe etc.) und in den Berechnungen zu berücksichtigen.

Der Bund Naturschutz in Bayern e. V. und ein Privateinwender heben hervor, dass angrenzend auf dem Grundstück Fl.-Nr. 187/01 Wohnbebauung vorgesehen ist (in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan „Am Sulzachpark“) und womöglich beeinträchtigt würde. Der Bund Naturschutz weist darauf hin, dass dort die Lärmbelastung, die insbesondere von der Entlüftungsanlage auf dem Dach des Einkaufsmarktes ausgehe, v. a. im zweiten und dritten Stockwerk relevant sei, wohingegen die Lärmmessung am Boden erfolgt sei.

Aus Sicht von Kaufland lassen die Gegebenheiten vor Ort den Schluss zu, dass die Immissionsorte (IO) nördlich der Rothenburger Straße als reine Wohnstandorte zu bewerten sind. Insofern sei die Einstufung im Gutachten zu undifferenziert und berücksichtigten den Nachbarschutz möglicherweise ungenügend. Außerdem sei das Gebäude östlich des IO3, obwohl durch die Lage in der Sichtachse zum Vorhaben die Verletzung von nachbarschützenden Rechten nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Ergänzung sei dringend geboten.

Kaufland weist ausführlich auf diverse Lücken bei den im Immissionsschutzgutachten betrachteten Emissionsquellen hin:

- Unterschätzung des Lieferverkehrsaufkommens, etwa auch Anlieferungen von lokalen Lieferanten und Produzenten (u. a. Brauereien) statt nur aus dem Zentrallager,
- mögliche Anlieferung außerhalb des Anlieferzeitraums wegen Zugänglichkeit des Grundstücks,
- Lärmimmissionen der vorgeschriebenen Rückfahrwarner an den LKW,
- Lärmimmissionen durch beim Be- und Entladen verwendete Hilfsmittel wie Stapler oder Rollwagen,
- Umschlag von Leergut/Einwegflaschen mit Paletten, Containern, Säcken, Rollcontainern,
- Lärmimmissionen der Einkaufswagen(sammelboxen),
- Parkplatznutzung außerhalb der Öffnungszeiten,
- geräuschintensive Notstromversorgung.

#### 4.2 Belange der Ver- und Entsorgung

Die geplante Entwässerung im Mischsystem ist für den Bund Naturschutz in Bayern e. V. ökologisch und wasserbaulich nicht mehr vertretbar. Sie stelle zudem eine eklatante Gebühren-Ungerechtigkeit für die Bürger dar und es widerspreche dem Gleichbehandlungsgrundsatz, dass z. B. bei Straßensanierungen oder Kläranlagenänderungen in den Ortsteilen auf einem Trennsystem bestanden wird – nicht jedoch im vorliegenden Fall. Bei Verwirklichung des Vorhabens fordert der Bund Naturschutz die Entwässerung im Trennsystem.

Einwendungen von Privatpersonen richten sich gegen die Abwasserbeseitigung im Mischsystem anstelle des sinnvolleren Trennsystems, gegen die Belastung der Kläranlage und gegen mögliche Folgekosten im Entwässerungssystem sowie ggf. fällige Straßenausbaubeiträge.

#### 4.3 Belange der Landwirtschaft

Der Bayerische Bauernverband bittet um Beachtung, dass die Zufahrten zu angrenzenden land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie die Funktionsfähigkeit von Drainagen, Vorflutern und Gräben während und nach der Bauzeit sicherzustellen sind. Randbegrünungen und Ausgleichsmaßnahmen sollen Nachbargrundstücke und Wege nicht beeinträchtigen.

#### 4.4 Belange des Natur und Umweltschutzes und der Wasserwirtschaft

Mit der erwarteten Verkehrszunahme ist laut Bund Naturschutz u. a. auch mehr Schadstoffausstoß verbunden (s. Belange des Verkehrs).

Aus Sicht von Kaufland bestehe eine allgemeine Vorprüfungspflicht gem. Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8. Diese Vorprüfung sei bisher nicht für alle potentiell betroffenen Schutzgüter nachvollziehbar und transparent erfolgt. Es werde nur kurz erwähnt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich sei. Die „Kurze spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ reiche nicht aus.

Ein Privateinwender fordert, die Altlastenproblematik müsse im Bauleitplanverfahren gelöst werden. Es ginge nicht nur um ein Haftungsrisiko, sondern die Kommune müsse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach gibt Hinweise betreffend den geordneten Rückbau der baulichen Anlagen.

#### 4.5 Belange des Denkmalschutzes

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege formuliert lediglich einen allgemeinen Hinweis für den Fall des Auffindens bisher nicht bekannter Bodendenkmäler.

### **III. Raumordnerische Zusammenfassung**

Auf Basis der Erfordernisse der Raumordnung und der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens lässt sich zusammenfassend feststellen:

Die Revitalisierung einer bestehenden Gewerbebrache entspricht den siedlungsstrukturellen Belangen der Raumordnung (Kapitel 3 LEP Bayern 2013). Die Stadt Feuchtwangen ist als Mittelzentrum für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsprojekts geeignet (Z 5.3.1 LEP Bayern 2013). Der geplante Standort innerhalb der Kommune ist städtebaulich integriert (Z 5.3.2 LEP Bayern 2013). Die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters von 2.500 m<sup>2</sup> orientiert sich gerade noch am Nahbereich der Stadt Feuchtwangen. Für die weiteren Verkaufsstätten und Nutzungen sind die Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern nicht einschlägig. Diese Betriebe können rein baurechtlich behandelt werden. Die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sieht die höhere Landesplanungsbehörde durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur. Die überörtlichen Belange des Verkehrs stehen dem Vorhaben daher nicht entgegen. Allerdings erbrachte die Anhörung Hinweise, dass ein induziertes zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Altstadt im Gutachten unterschätzt bzw. vernachlässigt wird.

Die fachlichen Aspekte des Umwelt-, Natur- und Immissionsschutzes, der Landwirtschaft, der Wasserwirtschaft und der technischen Infrastruktur sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Beim Immissionsschutz besteht ergänzender Klärungsbedarf. Es wird anheimgestellt, insbesondere die nicht betrachteten Emissionsquellen mit der Fachstelle zu diskutieren und ggf. das Gutachten überarbeiten zu lassen.

Insgesamt ist somit die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 geplante Errichtung des "Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße" hinsichtlich der überörtlichen Belange raumverträglich.

**D. Abschließende Hinweise**

1. Die landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahme der Mitteilungspflicht gemäß Art. 30 Abs. 1 BayLplG.
2. Die landesplanerische Beurteilung gilt nur 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 ist kostenfrei.
4. Es wird anheimgestellt, dem Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Kopie dieser landesplanerischen Beurteilung beizufügen.

Ansbach, den 05.02.2018

gez.

R a h n  
Oberregierungsrat