



Stadt Parsberg  
Postfach 11 47  
92327 Parsberg

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
ROP-SG24-8314.12-127-5-8

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

Bearbeiter(in)  
Herr Birnbaum

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

Regensburg  
16.12.2014

Zimmer-Nr.  
D 219

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)  
Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des Sondergebiets  
„Erweiterung am Standort Möbelhof“ und Aufstellung eines Bebauungsplanes für das  
Sondergebiet „Erweiterung am Standort Möbelhof“ im Parallelverfahren**

hier: landesplanerische Überprüfung in Form eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

die gemäß Art. 24-26 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) i.d.F. vom 25.06.2012 in Form eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens durchgeführte Überprüfung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Erweiterung am Standort Möbelhof“ wird mit folgender landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen:

**A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung**

Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung am Standort Möbelhof“ der Stadt Parsberg, der die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zum Gegenstand hat, entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung unter folgenden Maßgaben:

1. Die im Bebauungsplan landesplanerisch relevante textliche Festsetzung zur zulässigen Maximalverkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment des Möbelkaufhauses ist auf max. 247 m<sup>2</sup> zu reduzieren.
2. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist durch eine vertiefte Betrachtung des Niederschlagswasserabflusses und der Hochwassergefährdung (unter Einbeziehung der benachbarten Baugebiete) und ggf. daraus abgeleitete geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg Rechnung zu tragen.

Im Übrigen sind die unter Absatz E. dargestellten Hinweise folgender Fachstellen (Staatliches Bauamt Regensburg, Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. - Bauamt, Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayernwerk AG) zu beachten.

## **B. Gegenstand des Vorhabens**

Die vorliegende Planung der Stadt Parsberg zielt darauf ab, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ortsansässigen Möbelhauses „Möbelhof Parsberg“ zu schaffen und dadurch den langfristigen Standorterhalt zu sichern.

Ferner sollen durch die Planung weitere Flächen für die Verlagerung eines bereits ortsansässigen Bau- und Gartenmarktes, für die Ansiedlung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes sowie ergänzende Verkehrsflächen (Parken, Anlieferung) und Grünflächen ausgewiesen werden.

Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Sondergebietes wird auf max. 10.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 5,8 Hektar (ha).

### Standort des Vorhabens

Der Standort der geplanten Erweiterungsfläche befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Parsberg an der Staatsstraße St 2234. Im Norden wird das Planungsgebiet derzeit durch die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Parsberg-Eglwang und das bereits bestehende Möbelhaus „Möbelhof Parsberg“ begrenzt, im Osten schließt der bestehende Gewerbebetrieb „Preis & Preis oHG, Werkstätten für Restaurierung“ an. Das westliche Umfeld des Vorhabenstandortes wird landwirtschaftlich genutzt.

Südöstlich verläuft die Staatsstraße St 2234, über welche auch die örtliche und überörtliche Hauptanbindung des Standortes geplant ist. Die konkrete verkehrliche Erschließung des geplanten Einzelhandelsstandortes soll zum einen über die bereits bestehende Zufahrt am bestehenden Möbelhaus sowie zusätzlich durch die Verlegung der o.g. Gemeindeverbindungsstraße erfolgen, welche westlich um das Planungsgebiet herumgeführt und mittels eines Kreisverkehrs an die Staatsstraße St 2234 angeschlossen wird.

### Umfang des Vorhabens

Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Erweiterung am Standort Möbelhof“ in der Fassung vom 01.07.2014 sind folgende Betriebe mit jeweils sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen beabsichtigt:

- Möbelkaufhaus: max. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF), davon max. 650 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente
- Bau- und Gartenmarkt: max. 2.500 m<sup>2</sup> VKF, davon
  - Kernsortiment Baumarkt: 1.700 m<sup>2</sup>, davon bis zu 10 % zentrenrelevante Randsortimente

- Kernsortiment Gartenmarkt: 800 m<sup>2</sup>, davon bis zu 20 % zentrenrelevante Randsortimente
- Lebensmittelmarkt: max. 1.000 m<sup>2</sup> VKF
- Getränkemarkt: max. 500 m<sup>2</sup> VKF

Die Gesamtverkaufsfläche ist auf 10.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

### Bauplanungsrechtliche Situation

Für den Planungsbereich wurde im Dezember 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Erweiterung am Standort Möbelhof“ sowie parallel hierzu die Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Die Planung betrifft die Flurstücke 701/8 und 701/7 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 701, 695/2, 712, 714 und 672.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Parsberg ist der Planungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO genutzt werden.

Die Stadt Parsberg verfügt seit Ende 2010 über ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), welches den Rahmen für die Stadtentwicklung bildet und somit als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die Weiterentwicklung der Parsberger Innenstadt dient. Teil des ISEK ist ein Standortkonzept für den Einzelhandel, in welchem das Gebiet um den bestehenden Möbelhof Parsberg als Sonderstandort für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Möbelhof ausgewiesen ist.

Im Rahmen einer Fortschreibung des Fachkapitels Einzelhandel im Mai 2013 wurden dem Sonderstandort zusätzlich die Versorgungsfunktionen für ein begrenztes Maß an zentrenrelevanten Randsortimenten sowie für Nahversorgung zugewiesen.

Die nunmehr in der Planung vorgesehene Verkaufsflächendimensionierung und -strukturierung ist zielkonform zu den Vorgaben des ISEK.

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

Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz wurde als Träger öffentlicher Belange von der Stadt Parsberg im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an dem Bauleitplanverfahren beteiligt. Nach Erhalt der Bauleitplanunterlagen sowie zusätzlicher Informationen zu den beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen teilte die höhere Landesplanungsbehörde der Stadt Parsberg mit Schreiben vom 12.03.2013 mit, dass es sich bei der Planung um ein Vorhaben mit erheblich überörtlicher Raumbedeutsamkeit handelt, welches voraussichtlich in einem Raumordnungsverfahren einer landesplanerischen Überprüfung zu unterziehen ist.

Das Erfordernis zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bestätigte sich mit der weiteren Konkretisierung der Planung und wurde der Stadt Parsberg in einem Gespräch am

21.05.2014 mitgeteilt. Es leitet sich aus Art. 24 Abs. 1 BayLplG i.d.F. vom 25.06.2012 (BayGVBl Nr. 11/2012, S. 254 ff.) ab.

Nach Berücksichtigung der Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 10.07.2014 der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrats. Damit wird das Vorhaben parallel zum Bauleitplanverfahren und der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB landesplanerisch überprüft.

Die landesplanerische Überprüfung wird auf Grundlage von Art. 25 BayLplG durchgeführt. In Anwendung des in Art. 26 BayLplG eingeräumten Ermessens wird die landesplanerische Überprüfung aus verfahrensökonomischen Gründen in Form eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens durchgeführt. Grundlage für die landesplanerische Überprüfung bilden die im Bauleitplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Beteiligung der öffentlichen Stellen nach Art. 25 Abs. 5 BayLplG erfolgt dabei durch Heranziehen der für das Raumordnungsverfahren im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgegebenen Stellungnahmen. Darauf wurden die Beteiligten von Seiten der Stadt Parsberg im Schreiben vom 12.08.2014 eigens hingewiesen.

Die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden der höheren Landesplanungsbehörde durch die Stadt Parsberg per E-Mails vom 22.10.2014 sowie vom 30.10.2014 und 06.11.2014 übermittelt.

Ergänzend zum Beteiligungsverfahren der Stadt Parsberg nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden durch die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 30.10.2014 noch die weiteren, innerhalb des engeren Projekteinzugsbereiches liegenden Zentralen Orte mit (gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP) überörtlichen Versorgungsfunktionen für Waren des sonstigen Bedarfs beteiligt.

Zusätzlich flossen in die landesplanerische Beurteilung des Vorhabens als sonstige Belange die Ergebnisse folgender Gutachten mit ein:

- „Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Mitnahmemöbelhauses und zur Verlagerung (mit Erweiterung) eines Bau- und Gartenfachmarktes in der Stadt Parsberg“ (iq-Projektgesellschaft, München; Februar 2014)
- Verkehrsuntersuchung Erweiterung Möbelhof in Parsberg (gevas humberg & partner, München; Dezember 2013)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Erweiterung Möbelhof Parsberg“ (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising; Januar 2014)
- Stellungnahme „ISEK-zielkonforme Entwicklungsoption für den Standort Möbelhof“ (iq-Projektgesellschaft, München; Mai 2012)

## **D. Beteiligte**

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk AG
- Gemeinde Seubersdorf
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutzbehörde
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. , Untere Bauaufsichtsbehörde
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Straßenverkehrsbehörde
- Markt Beratzhausen
- Markt Breitenbrunn
- Markt Hohenfels
- Markt Lupburg
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Stadt Hemau
- Stadt Velburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Regierung von Mittelfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Industrie- und Handelskammer Regensburg
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Bund der Selbständigen
- Handelsverband Bayern e.V

Ergänzend wurden durch die Regierung der Oberpfalz beteiligt:

- Stadt Neumarkt i.d.OPf.
- Stadt Regensburg
- Stadt Maxhütte-Haidhof
- Stadt Freystadt
- Gemeinde Mühlhausen

## **E. Wesentliche Ergebnisse der Anhörung und ermittelte Tatsachen**

Seitens der Regierung von Mittelfranken bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände, sofern die Raumverträglichkeit durch die Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde – festgestellt wird.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg hat bereits in der frühzeitigen Beteiligung auf das durch die topographische Lage des Planungsgebietes bedingte Risiko negativer Auswirkungen für das Stadtgebiet bei Eintreten besonderer Niederschlags- und Hochwasserereignisse hingewiesen. Folglich wurde eine – nach wie vor nicht vorliegende – fachliche Gesamtbetrachtung zu Fragen der Niederschlagswasserentsorgung und der Hochwasserproblematik für das Einzugsgebiet mit Betrachtung der angrenzenden Bebauungspläne gefordert. Das Vorliegen dieser Betrachtung ist zudem Teil des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens und Voraussetzung für eine wasserrechtliche Beurteilung der Bauleitplanung. Eine abschließende fachliche Bewertung der Planung seitens der wasserwirtschaftlichen Fachstelle steht somit aus.

Das Staatliche Bauamt Regensburg weist auf den geplanten Kreisverkehr zur verkehrlichen Erschließung des Einzelhandelsstandortes sowie des ebenfalls geplanten Wohngebietes „Lindlberg“ hin sowie auf Fragen der Kostenübernahme.

Die nachstehenden Facheinheiten am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. äußern keine Einwände bzw. keine Hinweise von überörtlichem Belang:

- Immissionsschutzbehörde
- Untere Bauaufsichtsbehörde

Das Bauamt am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. äußert sich zu den naturschutzfachlichen Belangen der Planung. Grundsätzliche Einwendungen gegen das Vorhaben werden nicht geäußert, jedoch werden fachliche Forderungen zur Anrechnung von Ausgleichsflächen sowie zur Darstellung der Eingriffsregelung vorgebracht.

Von Seiten der Stadt Hemau bestehen gegen die Planung keine Einwände, sofern diese die Vorgaben der landesplanerischen Beurteilung einhält.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hin, wonach zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsgebietes neue Telekommunikationsanlagen zu verlegen sind. Nachdem dabei möglicherweise Tiefbauarbeiten an bestehenden Verkehrswegen erforderlich sein könnten, wird um Mitteilung bekannter geplanter Maßnahmen zu Koordinierungszwecken gebeten.

Die Bayernwerk AG weist darauf hin, dass im Zusammenhang mit dem Vorhaben Anpassungen bei der elektrischen und gastechnischen Versorgung des Planungsgebietes erforderlich sind. Hierzu wurden Hinweise zum weiteren Verfahrensablauf gegeben und ein Plan mit bestehenden Versorgungsleitungen übermittelt.

Von der Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz/Kelheim (IHK) wird die Planung grundsätzlich begrüßt, da dadurch den ortsansässigen Betrieben „Möbelhof Parsberg“, Bau- und Gartenmarkt „BauSpezi“ sowie dem Edeka-Markt eine zeitgemäße Flächen- und Sortimentsentwicklung ermöglicht wird.

Unter *raumplanerischen Gesichtspunkten* wird darauf hingewiesen, dass die Verkaufsfläche des Randsortimentes des Möbelmitnahmemarktes den landesplanerischen Schwellenwert (gemäß LEP) deutlich überschreitet. Jedoch teilt die IHK die gutachterliche Auffassung der iq-Projektgesellschaft, wonach das dem Hauptsortiment Möbel (87 % der VKF) deutlich untergeordnete Randsortiment (13 % der VKF) als städtebaulich zielkonform einzustufen ist. Auch wird auf die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit einer zeitgemäßen Flächenausstattung für Randsortimente im Standortwettbewerb innerhalb des Einzugsgebietes verwiesen.

Der Stadt wird daher empfohlen, die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit der geplanten Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> für das Randsortiment des Möbelmitnahmemarktes zu schaffen. Bei der Beurteilung dieser Zielabweichung sollte dem LEP-Grundsatz 5.1 besonders Rechnung getragen werden.

Weiterhin werden durch die IHK Fragen hinsichtlich der Ziel-Konformität der geplanten Größenordnung des Getränkemarktes in Kombination mit dem Lebensmittelmarkt mit den Vorgaben des LEP zur Verkaufsflächensteuerung (LEP 5.3.3 (Z)) aufgeworfen.

Unter *städtebaulichen Gesichtspunkten* stellt die IHK fest, dass die innenstadtrelevanten Randsortimente des Möbelmitnahmemarktes sowie des Bau- und Gartenmarktes mit der im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Parsberg definierten Verkaufsflächenobergrenze vereinbar sind.

Für den großflächigen Lebensmittelmarkt ist die Widerlegung negativer Auswirkungen auf die Nahversorgung der Innenstadt erforderlich, sofern dessen Planstandort nicht innerhalb einer übergeordneten städtebaulichen Planung als zentraler Versorgungsbereich (in diesem Falle Nahversorgungszentrum) ausgewiesen ist.

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz (HWK) weist ebenfalls auf die Überschreitung der gemäß LEP zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen beim zentrenrelevanten Randsortiment hin und unterstreicht die Bedeutung der Ortszentren für die verbrauchernahe Versorgung. Zusammenfassend erhebt die HWK dann keine Einwände, wenn sämtliche landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und zentrale Versorgungsbereiche nicht gefährdet sind.

Eine Privatperson weist auf die Problematik des Niederschlagswasserabfluss hin und empfiehlt der Stadt, sich gegen mögliche Schadensansprüche Dritter ausreichend zu schützen.

Der Regionale Planungsverband Regensburg weist darauf hin, dass die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren – hier der Parsberger Innenstadt – nicht gefährdet werden soll, schätzt das Planvorhaben jedoch als mit dieser regionalplanerischen Anforderung vereinbar ein. Zudem könne ein möglichst attraktives und breites Versorgungsangebot die überörtlichen Funktionen des Mittelzentrums Parsberg stärken.

Die übrigen Beteiligten haben keine raumrelevanten Hinweise oder Einwände vorgebracht bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt.

## **F. Begründung der landesplanerischen Beurteilung**

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

Maßstab für die 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 (LEP) und im Regionalplan Region Regensburg (RP) enthaltenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung.

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

#### **1.1 Überfachliche Erfordernisse**

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

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

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

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

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

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

*Gemäß RP A II 4.3.3 ist anzustreben, das Mittelzentrum Parsberg und dessen teilräumliche Funktion als Standort für qualifizierte Arbeitsplätze insbesondere im tertiären Sektor zu stärken sowie die Erwerbsmöglichkeiten durch die Schaffung zusätzlicher wohnortnaher Arbeitsplätze zu verbessern.*

### **Bewertung**

Die Stadt Parsberg ist gemäß LEP 2.1.5 (Z) in Verbindung mit „Anhang 1 - Zentrale Orte“ als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt gemäß LEP 2.2.1 (Z) in Verbindung mit „Anhang 2 – Strukturkarte“ im ländlichen Raum.

Die geplante Erweiterung des ortsansässigen Möbelhauses „Möbelhof Parsberg“ durch Errichtung eines Möbelmitnahmemarktes sowie die Verlagerungen eines Bau- und Gartenmarktes und eines Lebensmittel- und Getränkemarktes in Parsberg steht grundsätzlich im Einklang mit den überfachlichen landes- und regionalplanerischen Erfordernissen. Durch das Vorhaben wird die Stadt Parsberg in ihren Versorgungsfunktionen gestärkt und es werden qualifizierte Arbeitsplätze vor Ort gesichert bzw. neu geschaffen.

## 1.2 Fachliche Erfordernisse

### 1.2.1 Siedlungsstruktur

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

*Nach einem Grundsatz der Raumordnung in Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden.*

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

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

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

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

### **Bewertung**

Der Vorhabenstandort befindet sich am südwestlichen, bereits bisher gewerblich geprägten Stadtrand von Parsberg an der Staatsstraße St 2234. Im Nordosten schließt das Planungsgebiet direkt an den bestehenden „Möbelhof Parsberg“ sowie an einen bestehenden Gewerbebetrieb an, östlich der Staatsstraße St 2234 wird sich mit dem derzeit im Bauleitplanverfahren befindlichen, 7 ha umfassenden Wohngebiet „Lindlberg“ in naher Zukunft die weitere Siedlungsentwicklung der Stadt Parsberg vollziehen.

Nachdem für die geplante Betriebserweiterung die unmittelbare Nähe zum Möbelhaupteis Voraussetzung ist, kommen Standortalternativen für das Vorhaben nicht in Betracht. Bei einer (theoretisch) kompletten Betriebsverlagerung würden weitaus größere Flächenbedarfe anfallen, die innerörtlich nicht bedient werden können und dementsprechend zu einem umfangreichen Entzug samt Neuversiegelung von Grund und Boden an anderer Stelle führen würden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr an der bestehenden Staatsstraße St 2234, der zugleich das geplante Wohngebiet Lindlberg anbinden soll. Zur Verbesserung der Zufahrts- und Erschließungsfunktion des Planungsgebietes wird die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Parsberg-Eglwang verlegt und um den Standort herumgeführt. Die bereits vorhandenen, teilweise versiegelten Parkplatzflächen des Möbelhaupteises sind in die Planung integriert und werden weitergenutzt.

Durch Ausstattung mit ökologisch und landschaftsoptisch wirksamen Flächen wird der Übergang zwischen landwirtschaftlicher Flur und dem Planungsgebiet unter Aspekten des Orts- und Landschaftsbildes verbessert.

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

### **1.2.2 Verkehrliche Erschließung**

Der Vorhabenstandort ist über die Staatsstraße St 2234 an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Zukünftig wird die Anbindung sowohl über die heutige Zufahrt zum Möbelhof als auch über eine zusätzliche neue Zufahrt an der St 2234 erfolgen. Für diese neue Zufahrt wird die derzeit durch das Planungsgebiet verlaufende Gemeindeverbindungsstraße (Eglwanger Straße) im Westen und Süden um die zur Bebauung vorgesehenen Flächen herumgeführt und durch einen neuen Kreisverkehr an die Staatsstraße St 2234 angeschlossen. Die bisherige Eglwanger Straße wird entwidmet und für die innere Erschließung und Parkplatzverteilung genutzt. Mit diesen Maßnahmen verbunden ist auch eine Entflechtung des Durchgangs- und des Kundenverkehrs.

Nach gutachterlicher Ansicht von „gevas humberg & partner“ ermöglicht das neue Erschließungskonzept die leistungsfähige Abwicklung steigender Verkehrsmengen, welche durch die zusätzlichen Einzelhandelseinrichtungen am Standort zu erwarten sind. Seitens des Gutachters werden daher auch bei zu prognostizierenden hohen Neuverkehrsmengen keine gravierenden Störungen bzw. Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf erwartet.

Die Erschließung des Standortes mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist durch die bestehende Bushaltestelle „Parsberg/Möbelhof“ gegeben, welche von der Buslinie 531 der Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH bedient wird.

Für Fußgänger wird ein begleitender Gehweg bzw. Mehrzweckstreifen angelegt, der die fußläufige Erreichbarkeit vom Ortskern sowie dem künftigen Wohngebiet „Lindlberg“ ermöglicht.

Der Standort weist damit eine gute lokale wie auch überörtliche verkehrliche Erreichbarkeit auf und ist auch für nicht-motorisierte Kunden ausreichend erreichbar.

### **1.2.3 Wirtschaft / Handel**

Die geplante Erweiterung des ortsansässigen Möbelhauses „Möbelhof Parsberg“ durch Errichtung eines Möbelmitnahmemarktes sowie die Verlagerungen eines Bau- und Gartenmarktes und eines Lebensmittel- und Getränkemarktes in Parsberg sind insbesondere auf Grundlage der landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit sowie der Einzelhandelsziele des LEP zu beurteilen.

### Gewerbliche Wirtschaft

*Gemäß dem Raumordnungsgrundsatz in Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG sollen geeignete räumliche Rahmenbedingungen [...] für die Sicherung des Bestands und der Weiterentwicklung [...] von leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen [...] gewährleistet werden.*

*Nach RP B IV 1.1.1 soll die regionale Wirtschaftsstruktur so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird.*

*Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden. (RP B IV 1.1.3)*

*Gemäß RP B IV 1.2.3 soll die Wirtschaftsstruktur durch ein vermehrtes Angebot qualitativ höherwertiger Arbeits- und Ausbildungsplätze gestärkt werden. [...] Neben dem Ausbau des produzierenden Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung des Dienstleistungsgewerbes schwerpunktmäßig [...] im Mittelzentrum Parsberg angestrebt werden.*

*Die Erwerbsmöglichkeiten sollen insbesondere im Mittelbereich Parsberg nachhaltig verbessert werden. Es soll deshalb darauf hingewirkt werden, weitere Arbeitsplätze vor allem im Mittelzentrum Parsberg [...] zu schaffen.*

### Landwirtschaft

*Gemäß LEP 5.4.1 (G) sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (vgl. hierzu auch RP B III 1.1)*

### Handel

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

*Abweichend sind Ausweisungen zulässig*

- *für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 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.*

*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))*

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

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

*Gemäß RP B IV 2.4 sollen für Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandels-einrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, nur in geeigneten zentralen Orten Standorte vorgesehen werden.*

*Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, dass*

- *die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird,*
- *in Bereichen mit fehlenden oder noch nicht voll funktionsfähigen Geschäftszentren vorhandene Ansätze zur Erhaltung und Schaffung einer verbrauchernahen Grundversorgung sowie zur sinnvollen städtebaulichen Integration solcher Geschäftszentren möglichst weitgehend genutzt werden,*
- *die Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind.*

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

## **Bewertung**

Durch die Planung ermöglicht die Stadt Parsberg dem ortsansässigen Familienunternehmen Möbelhof Parsberg eine organische Weiterentwicklung, durch die sich das Unternehmen im überregionalen Wettbewerb mit leistungsstarken Konkurrenzbetrieben modern und zeitgemäß präsentieren kann. Durch Schaffung neuer Büroräume kann zudem dem gestiegenen Raumbedarf der wachsenden Mitarbeiterzahl in der Verwaltung Rechnung getragen und somit der Verbleib der Verwaltung am Stammsitz Parsberg gesichert werden.

Die Verlagerung des ortsansässigen Bau- und Gartenmarktes an den Standort Möbelhof ermöglicht diesem eine moderate Verkaufsflächenerweiterung sowie eine zeitgemäße Präsentation seiner Sortimente. Durch die erhöhte Kundenfrequenz am Kopplungsstandort mit dem Möbelhof wird die Wettbewerbsfähigkeit des mittelständischen Anbieters erhöht und die Versorgung der Bevölkerung in Parsberg und Umgebung mit Gütern des Bau- und Gartenmarktsortiments gesichert.

Bei dem geplanten Lebensmittel- und Getränkemarkt handelt es sich ebenfalls um eine Verlagerung von einem bestehenden Standort in der Stadt Parsberg. Durch ihn wird die wohnortnahe Versorgung des südwestlichen Stadtgebietes, insbesondere des künftigen Wohngebietes „Lindlberg“ sichergestellt.

Insgesamt wird durch die Planung die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der ortsansässigen Betriebe gestärkt und die Voraussetzung für weiteres Wachstum sowie positive Arbeitsmarkteffekte geschaffen.

Durch die Planung werden bisher unbebaute Flächen im Umfang von 4,2 ha der bisher überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die mit dem Vorhaben verbundenen positiven Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt und die Versorgung der Bevölkerung überwiegen die Auswirkungen des Verlustes landwirtschaftlicher Nutzfläche.

## Lage im Raum

Die Stadt Parsberg ist gemäß LEP 2.1.5 (Z) in Verbindung mit „Anhang 1 - Zentrale Orte“ als Mittelzentrum ausgewiesen und somit aus landesplanerischer Sicht für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes – auch für Sortimente des sonstigen Bedarfs – geeignet.

## Lage in der Gemeinde

Der Vorhabenstandort befindet sich verkehrsgünstig gelegen am südwestlichen Ortsrand der Stadt Parsberg und grenzt direkt an einen baulich verdichteten, gegenwärtig überwiegend gewerblich geprägten Siedlungszusammenhang an. Die Entfernung zum Ortskern beträgt rd. 1,2 Kilometer. Eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist durch die bestehende Bushaltestelle „Parsberg/Möbelhof“ gegeben. Östlich des Planungsgebietes läuft derzeit das Bauleitplanverfahren zur Ausweisung des 7 ha großen Wohngebietes „Lindlberg“. Im fortgeschriebenen ISEK der Stadt Parsberg ist das Gebiet als Sonderstandort für die Weiterentwicklung des

Einzelhandelsstandortes Möbelhof mit zusätzlicher Versorgungsfunktion für ein begrenztes Maß an zentrenrelevanten Randsortimenten sowie als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Der Standort erfüllt heute aus raumordnerischer Sicht die Kriterien einer städtebaulichen Rاندlage (gemäß LEP 5.3.2 (Z) Begründung), so dass Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, und demzufolge auch der Möbelmitnahmemarkt sowie der Bau- und Gartenfachmarkt zulässig sind.

Durch die o.g. Ausweisung als möglicher Nahversorgungsstandort im ISEK sowie vor dem Hintergrund des geplanten Wohngebietes „Lindlberg“, durch welches der Standort zumindest mittelfristig auch über direkt angrenzende wesentliche Wohnanteile verfügt, kann der geplante Standort auch für einen Nahversorgungsbetrieb akzeptiert werden.

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

#### Zulässige Verkaufsflächen

Die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten dient dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Entscheidender Prüfmaßstab für die landesplanerische Beurteilung ist dabei die zu erwartende Kaufkraftabschöpfung im jeweiligen Versorgungsbereich.

Für den geplanten Möbelmitnahmemarkt leitet die iq-Projektgesellschaft in ihrer o.g. Verträglichkeitsanalyse den potenziellen Projekteinzugsbereich aus aktuellen Marktanteilen des bestehenden Möbelhof-Stammhauses und einer 45-Minuten-Fahrtzeitisochrone ab. Die vier Zonen mit jeweils unterschiedlicher Kundenbindung erstrecken sich nach Westen bis nahe an die Stadt Nürnberg und nach Norden bis vor die Tore Ambergs. Im Osten ist das Stadtgebiet Regensburg enthalten, im Süden reichen sie bis zur Stadt Neustadt a.d. Donau. In der Summe umfasst der aus landesplanerischer Sicht plausible potenzielle Einzugsbereich des Vorhabens rd. 713.200 Einwohner. Dieser bildet die Berechnungsgrundlage für die landesplanerisch zulässige Kaufkraftabschöpfung im Kernsortiment Möbel. Zur Beurteilung der Raumverträglichkeit des innenstadtrelevanten Randsortiments des Möbelmitnahmemarktes ist hingegen der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich von Parsberg anzusetzen. Dieser umfasst 19.749 Einwohner.

Die Kaufkraftabschöpfung des Mitnahmemöbelmarktes liegt bei der geplanten Dimensionierung der Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel von 4.350 m<sup>2</sup> unterhalb der landesplanerisch zulässigen Abschöpfung von max. 25 %. Die vorgesehenen 4.350 m<sup>2</sup> VKF für Möbel sind somit als raumverträglich zu bewerten.

Im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente wird bei einer geplanten Dimensionierung von 650 m<sup>2</sup> VKF die maximale Abschöpfung von 30 % bezogen auf den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich hingegen deutlich überschritten. Hier sind nach LEP 5.3.3 (Z) bei einem sortimentsspezifischen Einzugsgebiet von 19.749 Einwohnern max. 247 m<sup>2</sup> VKF zulässig.

Zusammenfassend widerspricht die geplante Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> bei den zentrenrelevanten Randsortimenten dem o.g. Ziel des LEP.

Zur Herstellung der Raumverträglichkeit und damit der landesplanerischen Ziel-Konformität ist das zentrenrelevante Randsortiment auf 247 m<sup>2</sup> VKF zu reduzieren (vgl. **Maßgabe A1**).

Negative Auswirkungen auf die innerstädtischen Versorgungsstrukturen der Stadt Parsberg und der benachbarten Zentralen Orte sind gemäß der o.g. gutachterlichen Wirkungsanalyse nicht zu erwarten und werden auch durch die beteiligten Kommunen, Kammern und Verbänden nicht befürchtet. Auch ist nicht von negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne oder die verbrauchernahe Versorgung in Parsberg oder in den Zentralen Orten im Einzugsbereich auszugehen.

Das potenzielle Projekteinzugsgebiet des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes wird gutachterlich aus aktuellen Marktanteilen des Bestandsmarktes und einer 20-Minuten-Fahrtzeit-isochrone abgeleitet. Somit ergibt sich für das Vorhaben ein landesplanerisch plausibel erscheinender, in drei Zonen unterteilter potenzieller Einzugsbereich mit rd. 44.400 Einwohnern, welcher die Berechnungsgrundlage für die landesplanerisch zulässige Kaufkraftabschöpfung bildet. Zur Beurteilung des innenstadtrelevanten Randsortiments wird ebenso wie beim Möbelmitnahmemarkt auf den 19.749 Einwohner umfassenden einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Parsberg zurückgegriffen.

Die geplanten Verkaufsflächen für das jeweilige Kernsortiment sind sowohl beim Baumarkt mit 1.700 m<sup>2</sup> als auch beim Gartenmarkt mit 640 m<sup>2</sup> als raumverträglich zu beurteilen, da die Kaufkraftabschöpfung hier zwischen 17 % und 19 % im Kernsortiment liegt.

Ebenso bewegen sich die maximal geplanten Verkaufsflächen für das zentrenrelevante Randsortiment sowohl beim Baumarkt (170 m<sup>2</sup>) als auch beim Gartenmarkt (160 m<sup>2</sup>) in einer raumverträglichen Größenordnung bei Abschöpfungsquoten von 22 % bzw. 17 %.

Damit sind die Verkaufsflächen des Bau- und Gartenfachmarktes aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten.

Die nachstehend dargestellte Tabelle fasst die Ergebnisse der Berechnungen zur Raumverträglichkeit der beabsichtigten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen des Möbelmitnahmemarktes sowie des Bau- und Gartenmarktes zusammen:

Sondergebiet "Erweiterung am Standort Möbelhof", Stadt Parsberg								
Sortiment	Einwohner im EV/EB	Pro-Kopf- Ausgabe	zulässige Abschöpfung		geplante Verkaufsfläche	Flächen- leistung	Umsatz- erwartung	Abschöpfung
			Stand: 12.2012	in €				
<b>Möbelmitnahmemarkt</b>								
- Kemsortiment	713.200	307	54.738.100	25	4350	1150	5.002.500	2
- Randsortiment	19.749	48	284.386	30	650	1150	747.500	79
<b>Baumarkt</b>								
- Kemsortiment	44.401	308	3.418.877	25	1.530	1.500,00	2.295.000	17
- Randsortiment	19.749	60	355.482	30	170	1.500,00	255.000	22
<b>Gartenmarkt</b>								
- Kemsortiment	44.401	90	999.023	25	640	1.200,00	768.000	19
- Randsortiment	19.749	56	331.783	30	160	1.200,00	192.000	17

EV: Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern; Ergänzendes Material zum LEP - Stand: 01.11.2014

EB: Einzugsbereich des Projektes

Die Dimensionierung des Lebensmittel- und Getränkemarktes ist aus Sicht der Landesplanung dahingehend zu beurteilen, dass die zu erwartende Kaufkraftabschöpfung einen Anteil von 25 % der im landesplanerischen Nahbereich verfügbaren Kaufkraft nicht übersteigen darf.

Die Berechnung des zu erwartenden Umsatzes mit den geplanten Verkaufsflächen von 1.000 m² für Lebensmittel und 500 m² für Getränke ergibt für den geplanten Markt eine Umsatzerwartung von 4,6 Mio. Euro und damit eine zu erwartende Kaufkraftabschöpfung von rd. 23 %.

Eine Gefährdung zentraler Versorgungsstrukturen ist aufgrund der expliziten Ausweisung als möglicher Nahversorgungsstandort im ISEK der Stadt Parsberg nicht zu erwarten.

Folglich sind die geplanten Verkaufsflächen des Lebensmittel- und Getränkemarktes mit den landesplanerischen Vorgaben vereinbar.

### Zusammenfassung

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 sortimentspezifischen geplanten Verkaufsflächen stehen mit Ausnahme des zentrenrelevanten Randsortiments beim Möbelmitnahmemarkt ebenfalls im Einklang mit dem LEP-Ziel 5.3.3.

Insgesamt ist die Planung dann mit den landesplanerischen Zielen vereinbar, wenn die Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment des Möbelmitnahmemarktes auf maximal 247 m² reduziert wird (vgl. **Maßgabe A1**).

### **1.2.4 Umweltbelange (raumordnerische Umweltverträglichkeit)**

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

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

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

*Gemäß RP A I 2 sind bei der Entwicklung der Region und ihrer Teilräume das reiche kulturelle Erbe, die Unverwechselbarkeit und Eigenart der Landschaft und Siedlungen sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in Form der Schutzgüter Wasser, Boden, Luft, Klima sowie der darauf aufbauenden natürlichen und naturnahen Lebensgemeinschaften langfristig zu sichern.*

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

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

## **Bewertung**

Durch die Planung kommt es zwar zu einer zusätzlichen Versiegelung von Fläche, jedoch wird dabei auch auf bereits heute als Verkehrsflächen genutzte Flächen (Parkflächen, Eglwanger Straße) zurückgegriffen. Mangels geeigneter Standortalternativen für das Erweiterungsvorhaben des Möbelhofes käme als theoretische Planungsalternative letztendlich lediglich eine komplette Betriebsverlagerung mit einer deutlich höheren Flächeninanspruchnahme in Frage.

Im Planungsgebiet und dessen Umgebung sind aufgrund der gewerblichen Vorprägung bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung keine natürlichen Strukturen mit Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sowie auch für das Landschaftsbild vorhanden.

Natürliche Übergangsstrukturen oder Biotopstrukturen, die in die freie Landschaft überleiten, fehlen bisher. Gemäß Grünordnungsplan beabsichtigt die Stadt Parsberg mit Hilfe geeigneter Maßnahmen (Eingrünung, Obstbaumpflanzung, Feldheckenstruktur) eine möglichst verträgliche Einfügung des Einzelhandelstandortes in die Landschaft.

Hinsichtlich des Lärmschutzes wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt, das auch die künftige Wohnbebauung im geplanten Wohngebiet „Lindberg“ berücksichtigt. Seitens der zuständigen Immissionsschutzbehörde bestehen keine fachlichen Einwände gegen die Planung.

Unter wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten sind aufgrund der hohen Versiegelung des Planungsgebiets Veränderungen beim Abfluss von Niederschlagswasser zu erwarten. Nachdem eine Abgabe an das ausgelastete Kanalnetz der Stadt nicht möglich ist, enthält der Bebauungsplan die Festsetzung der vollständigen Versickerung, also der Bewirtschaftung auf dem jeweiligen Grundstück. Gleichwohl fordert das Wasserwirtschaftsamt Regensburg auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB unter Verweis auf die spezifische Topographie des Planungsgebietes eine Gesamtbetrachtung zu Fragen der Niederschlagswasserentsorgung und der Hochwasserproblematik für das Einzugsgebiet unter Einbeziehung der angrenzenden Bebauungspläne.

Aufgrund der topographischen Situation des räumlichen Umfelds des Planungsgebietes erscheint die Forderung des Wasserwirtschaftsamtes nach einer großräumigeren Betrachtung zur Abklärung offener wasserwirtschaftlicher Fragen auch aus raumordnerischer Sicht gerechtfertigt. Eine sachgerechte Lösung dieser Fragen ist aus Sicht der zuständigen Fachstelle grundsätzlich möglich.

Folglich ist die Planung erst dann als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar zu beurteilen, wenn den Erfordernissen des Hochwasserschutzes durch eine vertiefte Betrachtung des Niederschlagswasserabflusses und der Hochwassergefährdung (unter Einbeziehung der benachbarten Baugebiete) und ggf. daraus abgeleitete geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Fachstelle Rechnung getragen wird. (vgl. **Maßgabe A2**)

## 2. Raumordnerische Gesamtabwägung

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

Unter überörtlichen Gesichtspunkten trägt das Vorhaben dazu bei, das Mittelzentrum Parsberg in seinen Funktionen als Wirtschafts- und Versorgungszentrum zu stärken und dauerhaft Arbeitsplätze im ländlichen Raum zu sichern.

In kleinräumiger Hinsicht leistet die Maßnahme einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern der Nahversorgung wie auch des sonstigen Bedarfs. Ferner werden zusätzliche wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen.

Damit entspricht das Vorhaben den einschlägigen überfachlichen Erfordernissen der Raumordnung.

Der Bebauungsplan erfüllt in Bezug auf die landesplanerischen Einzelhandelsziele die Teilkriterien *Lage im Raum* und *Lage in der Gemeinde*.

Bei Beachtung der **Maßgabe A1** zur Begrenzung der zulässigen zentralen Randsortimente des Möbelmitnahmemarktes ist das Vorhaben auch mit dem Einzelhandelsziel *Zulässige Verkaufsflächen* vereinbar. Unter dieser Voraussetzung ist eine gravierende Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Planvorhabens nicht abzuleiten.

In Bezug auf die raumordnerischen Erfordernisse zur Siedlungsentwicklung und der verkehrlichen Erschließung kann festgehalten werden, dass das Vorhaben diesen entspricht. Dies wird grundsätzlich durch die im Verfahren beteiligten Fachstellen bestätigt.

Die Übereinstimmung mit den raumordnerischen Belangen des Hochwasserschutzes kann auf Grund der Bewertung der beteiligten Fachstelle (Wasserwirtschaftsamt Regensburg) erst dann als erfüllt angesehen werden, wenn den Belangen des Hochwasserschutzes durch eine vertiefte Betrachtung des Niederschlagswasserabflusses und der Hochwassergefährdung (unter Einbeziehung der benachbarten Baugebiete) und ggf. daraus abgeleitete geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Fachstelle Rechnung getragen wird (**Maßgabe A2**).

Hinsichtlich der übrigen umweltrelevanten Belange entspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung.

**Die Gegenüberstellung aller abwägungsrelevanten Belange führt deshalb zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Beachtung der unter Absatz A. aufgeführten Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.**

### **G. Abschließende Hinweise**

1. Die landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor oder ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahmen der Mitteilungspflicht gemäß Art. 30 BayLplG.
2. Die landesplanerische Beurteilung gilt so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die höhere Landesplanungsbehörde.
3. Die landesplanerische Beurteilung schließt die Prüfung der raumordnerischen Umweltverträglichkeit ein.
4. Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

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

Mit freundlichen Grüßen

Michael Birnbaum