



München, 14.07.2014

Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Mömax Möbeldiscounters in der Stadt Neuötting, August-Unterholzner-Straße; landesplanerische Beurteilung

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Das o.g. Vorhaben entspricht auf der Grundlage der vorgelegten Projektunterlagen bei Berücksichtigung folgender Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung:

1. Die Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente ist auf 790 m² zu reduzieren.
2. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Schaffung einer Haltestelle im näheren Umkreis des geplanten Möbelmarktes sicherzustellen.
3. Den Belangen des Lärmschutzes ist durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landratsamt Rechnung zu tragen.

B. Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

I. Beschreibung des untersuchten Vorhabens

Die Hiendl Immobilien Regensburg GmbH plant neben dem bestehenden XXXL Hiendl-Wohnkaufhaus in Neuötting die Errichtung eines Mömax-Möbeldiscounters mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.000 m². Die Verkaufsfläche für das Kernsortiment und das nicht-zentrenrelevante Randsortiment soll rd. 4.650 m², die Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment rd. 1.350 m² betragen.

Die vorgesehene Fläche liegt im Norden Neuöttings in der August-Unterholzner-Straße, direkt an der Gemeindegrenze zu Winhöring. Ca. 300 m entfernt liegt die Autobahnanschlussstelle zur A 94. Der Standort am Schnittpunkt zwischen der B 588 und der A 94 ist sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Weitere Einzelheiten waren der Projektbeschreibung mit Lageplänen zu entnehmen.

II. Das angewandte Verfahren

Gegenstand von Raumordnungsverfahren sind gemäß Art. 24 Abs. 1 BayLplG Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit. Das geplante Vorhaben war als solches einzustufen, da das Einzugsgebiet weit über die Gemeindegrenzen hinausreicht und hier durch die unmittelbare Nachbarschaft des Möbelmarktes der Fa. XXXL Hiendl ein bedeutender Standort im Möbeleinzelhandel entsteht, der nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Struktur des Möbeleinzelhandels im Einzugsbereich erwarten lässt. Daher hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 05.03.2014 um schriftliche Stellungnahme zum Projekt sowie um Mitteilung evtl. betroffener Planungen und Interessen bis zum 07.04.2014 gebeten. Zugleich wurden die beteiligten Städte und Gemeinden unter Hinweis auf Art. 25 Abs. 5 BayLplG gebeten, die Projektunterlagen öffentlich auszulegen und über die Auslegung in der gemeindlichen Stellungnahme zu berichten.

Da von dem Vorhaben Auswirkungen auf den Regierungsbezirk Niederbayern zu erwarten sind, wurde auch die Regierung von Niederbayern beteiligt, die ihrerseits für die betroffenen Kommunen und Verbände in Niederbayern ein eigenes Anhörungsverfahren durchgeführt hat. Aufgrund dessen Ergebnisse hat sie eine eigene landesplanerische Beurteilung erstellt, die in das Gesamtergebnis des Raumordnungsverfahrens eingeflossen ist.

Die letzte Stellungnahme ging am 19.06.2014 bei der Regierung von Oberbayern ein.

III. Beteiligte

Am Raumordnungsverfahren wurden beteiligt:

Stadt Neuötting

Landratsamt Altötting

Amt der oberösterreichischen Landesregierung

Regierung von Niederbayern

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Landratsamt Traunstein

Stadt Altötting

Stadt Burghausen
Stadt Mühldorf a. Inn
Stadt Traunreut
Stadt Trostberg
Stadt Waldkraiburg
Gemeinde Reischach
Gemeinde Winhöring
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Staatliches Bauamt Traunstein
Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e.V.
Handwerkskammer für München und Oberbayern
Deutscher Gewerbeverband – Landesverband Bayern e.V.

C. Begründung der landesplanerischen Beurteilung

1. Bewertung des Vorhabens anhand der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung

Maßstab bei der Beurteilung des Vorhabens sind neben den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Art. 6 Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG) die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan der Region Südostoberbayern (RP 18) enthaltenen Ziele und Grundsätze.

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

1.1 Überfachliche Belange

Die Stadt Neuötting ist zusammen mit der Stadt Altötting als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen. Gem. RP 18 A III 1.4 Z sollen die Mittelzentren durch den weiteren Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung und durch Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes gestärkt werden.

Bewertung

Die geplante Errichtung eines Mömax-Möbelmarktes in Neuötting entspricht grundsätzlich diesem Ziel des Regionalplans.

1.2 Gewerbliche Wirtschaft

Gem. Ziel 5.3.1 des LEP dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig [...] 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.

Bewertung

Die Stadt Neuötting ist zusammen mit der Stadt Altötting als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit ist Neuötting aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes geeignet.

Gem. Ziel 5.3.2 des LEP hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte 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.

Bewertung

Bei dem Standort in der August-Unterholzner-Straße handelt es sich um eine typische städtebauliche Randlage. Da in dem vorgesehenen Möbelhaus überwiegend Waren des sonstigen Bedarfs verkauft werden, entspricht die Lage dem o.g. Ziel 5.3.2 des LEP. Auch die Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche oder direkt angrenzende Wohnanteile ist hier in typischer Weise gegeben, da der Standort von Großhandels- (Edeka C+C) und Gewerbebetrieben sowie einem Möbelwohnkaufhaus (XXXL Hiendl) umgeben ist. Allerdings ist der auch für eine städtebauliche Randlage geforderte ÖPNV-Anschluss (vgl. Begründung zu LEP 5.3.2 Z) aus landesplanerischer Sicht bei einer Entfernung von 700 m zum Bahnhof Neuötting und den dort vorhan-

denen Haltestellen für Bahn und Busse nicht ausreichend gewährleistet. Bei dieser Entfernung zur nächsten Haltestelle kann aus unserer Sicht nicht von einer ausreichenden ortsübliche Anbindung angesehen werden. Hier ist eine verbesserte Anbindung dringend erforderlich, etwa durch Einrichtung einer Buslinie. (vgl. Maßgabe A.2).

Gem. Ziel 5.3.3 des LEP ist der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei sonstigem Bedarf der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H. [...] der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei Innenstadtbedarf ist der für jeden Zentralen Ort bestimmte einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Standortgemeinde [...]. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, 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 Einzugsbereich nicht überschreiten.

Bewertung

Nach einer Erhebung der BBE Handelsberatung GmbH umfasst der Projekteinzugsbereich rd. 316.000 Personen ohne die im Einzugsgebiet liegenden österreichischen Gemeinden und rd. 325.500 Personen mit den im Einzugsgebiet liegenden österreichischen Gemeinden. Diese Abgrenzung erscheint aus landesplanerischer Sicht plausibel. Zur Beurteilung des innenstadtrelevanten Randsortiments des Möbelmitnahmemarktes ist der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich von Neuötting anzusetzen. Dieser umfasst 63.123 Einwohner.

Die geplante Verkaufsfläche im Kernsortiment für den Möbelmitnahmemarkt sowie im nicht zentrenrelevanten Randsortiment liegt deutlich unter dem landesplanerisch zulässigen Maximalwert.

Die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment darf nach dem Ziel 5.3.3 des LEP bei einem sortimentspezifischen Einzugsbereich von 63.123 Einwohnern 790 m² nicht überschreiten. Die geplanten rd. 1.350 m² für diesen Sortimentsbereich liegen damit über dem landesplanerisch zulässigen Maximalwert und widersprechen in dieser Größenordnung dem o. g. Ziel des LEP. Die Verkaufsfläche für das in-

nenstadtrelevante Randsortiment ist daher auf rd. 790 m² zu reduzieren (vgl. Maßgabe A.1).

Auch wenn bei einer Reduzierung der Verkaufsflächen für die innenstadtrelevanten Randsortimente auf 790 m² den Einzelhandelszielen des LEP entsprochen wird, sind negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Neuötting und auf die Städte und Gemeinden im Einzugsbereich nicht auszuschließen. Dieser Punkt wurde von einer ganzen Reihe von Beteiligten, insbesondere von den beteiligten Kammern und Verbänden sowie einigen Städten und Kommunen im Einzugsbereich sehr kritisch gesehen. Die Erfahrung zeigt, dass solche Ballungen von Verkaufsflächen im Möbelbereich eine große Anziehungskraft auf Kunden im weiteren Einzugsbereich entfalten können. Dies ist sicher auch der Hintergrund der Investitionsentscheidung der Fa. Hiendl. Aus landesplanerischer Sicht ist die weitere Aufwertung dieses peripheren Standortes durch die Ansiedlung des Mömax deshalb kritisch zu sehen. Eine Ablehnung des Gesamtvorhabens kann dadurch jedoch aus landesplanerischer Sicht nicht gerechtfertigt werden.

Von einigen Beteiligten wurde die Auffassung vertreten, dass durch die unmittelbare Nachbarschaft zu dem XXXL Hiendl-Möbelhaus mit gemeinsamen Parkplätzen, gemeinsamer Werbung und entsprechender gemeinsamer Ausstrahlung, eine Agglomeration entstünde und die Verkaufsflächen landesplanerisch deshalb für beide Möbelhäuser gemeinsam betrachtet werden müssten. Diese Ballung von Verkaufsflächen an diesem Standort sei daher landesplanerisch nicht zulässig. Auch wenn dies hinsichtlich der Wirkung der beiden Märkte sicher zutreffend ist und die beiden Möbelhäuser sich gegenseitig in ihrer Attraktivität und Ausstrahlung im Einzugsgebiet sicherlich gegenseitig unterstützen werden, kann hier trotzdem nicht von einer Agglomeration im Sinne des LEP gesprochen werden. Eine solche Agglomeration kann regelmäßig bei zwei Märkten noch nicht angenommen werden. Da es sich hier um rechtlich selbständige Betriebe handelt, kann eine Addition der Verkaufsflächen bei der Berechnung der landesplanerischen Zulässigkeit nicht vorgenommen werden.

Durch die geplante Ansiedlung wird sich die Standortkonkurrenz zwischen den historisch gewachsenen Zentren und Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten weiter verschärfen. Deshalb sind sehr wahrscheinlich zukünftig im Umkreis dieses peripheren Standortes weitere Ansiedlungswünsche von Einzelhandelsbetrieben, die von der Attraktivität des Standortes profitieren möchten, zu erwarten. Von einigen Beteiligten ist deshalb, zur besseren Planung der zukünftigen Entwicklung der Einzelhandelsstruktur Neuöttings, ein fundiertes Einzelhandelsentwicklungskonzept gefordert worden. Dies erscheint auch aus

landesplanerischer Sicht sehr wünschenswert, weshalb wir der Stadt ein solches Einzelhandelskonzept empfehlen.

Zusammenfassung

Die geplante Errichtung eines Möbeldiscountmarktes in Neuötting entspricht nur dann den Einzelhandelszielen des LEP, wenn die Verkaufsflächen für die innenstadtrelevanten Randsortimente auf maximal rd. 790 m² reduziert werden. Auch wenn der geplante Möbelmarkt den landesplanerischen Zielvorgaben dann nicht mehr entgegen steht, sollte doch von der Stadt Neuötting im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit geprüft werden, ob und wie ein Vorhaben dieser Größenordnung an einem solchen peripheren Standort mit den langfristigen Entwicklungszielen der Stadt in Einklang gebracht werden kann und wie die Bedenken der Städte und Gemeinden im Einzugsbereich berücksichtigt werden können.

1.3 Immissionsschutz

Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG soll der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm [...] sichergestellt werden.

Bewertung

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Im weiteren Verfahren sind jedoch ausreichende Maßnahmen gegen Gewerbelärmeinwirkungen gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, insbesondere auf das nordwestlich angrenzende MI/MD, unter Beachtung der Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe vorzusehen (vgl. Maßgabe A.3).

1.4 Zusammenfassung

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante Ansiedelung des Mömax-Möbelmarktes in Neuötting bei Einhaltung der entsprechenden Maßgaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht. Allerdings wird der weitere Ausbau des Einzelhandels an einem solch peripheren Standort aus landesplanerischer Sicht kritisch gesehen, da sich insbesondere durch den Verkauf von innenstadtrelevanten Randsortimenten die Wettbewerbssituation der Innenstädte im Einzugsbereich des Vorhabens verschlechtern kann.

D. Abschließende Hinweise:

1. Diese landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch die Bauleitplanung noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahmen der Mitteilungspflicht gemäß Art. 30 BayLplG.
2. Diese 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 Beteiligten sowie das Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung und das zuständige Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn erhalten eine Kopie dieser landesplanerischen Beurteilung mit Lageplan.
4. Der Projektträger wird gebeten, der Regierung von Oberbayern als höherer Landesplanungsbehörde zu gegebener Zeit den Baubeginn und die Inbetriebnahme unter Vorlage eines Lageplans mitzuteilen.
5. Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes.
6. Diese landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

gez.
Klaus Lang

