

Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Herrn



86856 Hiltenfingen

KOPIE

— Bearbeiter: Dr. Florian Freund
Telefon: (0821) 327-2338
Telefax: (0821) 327-12338
E-Mail: florian.freund@reg-schw.bayern.de

Augsburg, den 6. März 2019

**Revitalisierung des Einkaufszentrums „Lechpark“ in der Gemeinde Untermeitingen;
landesplanerische Beurteilung**

Sehr geehrter Herr ,

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


1. Gesamtergebnis

Die geplante Revitalisierung des derzeit leerstehenden Einkaufszentrums „Lechpark“ mit der gemäß Nutzungskonzept vorgesehenen Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 5.499 m² (siehe Ziffer 2.1) entspricht den Erfordernissen der Raumordnung mit folgenden Maßgaben:

- 1.1. Die maximal zulässige Verkaufsfläche für das Kernsortiment des Möbelmarktes darf unabhängig von der realisierten Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums 50% der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen.
- 1.2. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes ist auf maximal 2.350 m² zu begrenzen.

2. Projekt, Verfahren, Beteiligte, Anhörungsergebnis

2.1 Projekt

Herr , Hiltenfingen (im Folgenden Vorhabensträger), beabsichtigt in Abstimmung mit der Gemeinde Untermeitingen, das bestehende, jedoch seit einigen Jahren leerstehende Einkaufszentrum „Lechpark“ zu revitalisieren und dort ein neues Nutzungskonzept umzusetzen. Die geplante Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption gemäß der vom Vorhabensträger vorgelegten Verfahrensunterlagen (Stand: 20.06.2018) ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.



Sortimentsbereich	geplante Verkaufsfläche gem. Verfahrensunterlagen vom 20.06.2018
Lebensmittel	2.400 m²
Drogerie- und Parfümwaren (Drogeriemarkt)	320 m²
Bekleidung (Fachmärkte)	1.950 m²
Bettwaren / Heimtextilien (Fachmarkt)	255 m²
Sport- und Campingartikel	230 m²
Schuhe	210 m²
Papier, Schreibwaren, Bürobedarf	100 m²
Spielwaren	110 m²
Möbel, darunter	3.310 m²
• Kernsortiment des sonstigen Bedarfs	2.970 m ²
• Innenstadtrelevantes Randsortiment	340 m ²
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel (Fachgeschäft)	120 m²
Elektrowaren	460 m²
Optiker	100 m²
Uhren, Schmuck	100 m²
Lederwaren	100 m²
Obergrenze Gesamtverkaufsfläche	5.499 m²

Ungeachtet der Summe der Verkaufsflächen je Sortiment hat der Vorhabensträger eine Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche von 5.499 m² vorgesehen, so dass nicht sämtliche Verkaufsflächenobergrenzen voll ausgeschöpft werden können.

Laut der vorliegenden Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (im Folgenden BBE), München, soll das Vorhaben der Befriedigung der örtlichen Nachfrage in den Gemeinden des Lechfelds im südlichen Landkreis Augsburg dienen.

2.2 Verfahren

Das Vorhaben bedarf als erheblich überörtlich raumbedeutsame Maßnahme nach den Vorschriften der Artikel 24 und 25 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) und § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) der Abstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung durch ein ROV.

Die Regierung hat das ROV mit Schreiben vom 02. August 2018 an die berührten öffentlichen und sonstigen Stellen eingeleitet und diesen Gelegenheit zur Stellungnahme bis 07. September 2018 gegeben. Der Anhörung lagen die vom Vorhabensträger übermittelten Verfahrensunterlagen inkl. der Auswirkungsanalyse der BBE zugrunde. Den Verfahrensunterlagen war das Schreiben der Gemeinde Untermeitingen vom 24.05.2018 beigefügt, in dem sie auf die absehbare Einwohnerentwicklung in Untermeitingen eingeht und in dem sie die grundsätzliche Bereitschaft zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans erklärt.

Verschiedene Verfahrensbeteiligte haben für die Abgabe einer Stellungnahme und die durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung eine Fristverlängerung beantragt, die von der Regierung zu gewähren war.

Mit RS vom 06.11.2018 hat die Regierung dem Vorhabensträger die Stellungnahmen derjenigen Verfahrensbeteiligten übermittelt, in denen sich die in der Anhörung geltend gemachten Einwendungen und Bedenken widerspiegeln, und hat dem Vorhabensträger Gelegenheit gegeben, sich hierzu zu äußern. Mit Schreiben vom 10.12.2018 (E-Mail) hat der Vorha-



bensträger seine Stellungnahme, inkl. einer Stellungnahme der BBE, zu den im Rahmen der Anhörung geäußerten Einwendungen an die Regierung übermittelt.

Das ROV war daher im Zeitraum vom 06.11.2018 bis 10.12.2018 ausgesetzt.

2.3 Verfahrensbeteiligte

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

Gemeinde Untermeitingen, Stadt Buchloe, Stadt Königsbrunn, Stadt Schwabmünchen, Stadt Bobingen, Gemeinde Graben, Gemeinde Großaitingen, Gemeinde Klosterlechfeld, Gemeinde Langerringen, Landratsamt Augsburg, Landratsamt Ostallgäu, Landratsamt Unterallgäu, Regionaler Planungsverband Augsburg, Regionaler Planungsverband Allgäu, Regionalverband Donau-Iller, Industrie- und Handelskammer (IHK) Schwaben, Handwerkskammer (HWK) für Schwaben, Bund der Selbständigen - Gewerbeverband Bayern e.V. (BdS), Handelsverband Bayern e.V. (HBE) - Bezirk Schwaben, Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN), Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. - Landesgeschäftsstelle Hilpoltstein (LBV) und Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V. (VLAB).

Die Regierung hat ferner die Regierung von Oberbayern gebeten, die berührten Stellen in ihrem Zuständigkeitsbereich zu hören und der Regierung von Schwaben eine Stellungnahme hinsichtlich der dort zu erwartenden landesplanerischen Auswirkungen zu übermitteln.

Darüber hinaus hat die Regierung weiteren Kommunen, u.a. der im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zur Metropole bestimmten Stadt Augsburg und dem Mittelzentrum Friedberg, die Abgabe einer Stellungnahme anheim gegeben. Davon haben die Stadt Augsburg und die Gemeinde Lamerdingen Gebrauch gemacht.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Art. 25 Abs. 4 Nr. 6 und Abs. 5 BayLplG sowie § 15 Abs. 3 ROG waren die Verfahrensunterlagen bei den beteiligten Gemeinden für einen angemessenen Zeitraum zur Einsicht ausgelegt und von der Regierung ins Internet eingestellt. Gemäß Mitteilung der Gemeinden sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung dort keine Stellungnahmen eingegangen. Bei der Regierung ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung die Stellungnahme der Firma ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG als Betreiberin des Einkaufszentrums City Galerie in Augsburg eingegangen.

2.4 Anhörungsergebnis

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

Die Stadt Königsbrunn teilt mit, dass sie zwar dem Grunde nach nicht von dem Vorhaben betroffen sei. Jedoch gehe sie davon aus, dass das Vorhaben angesichts der vorgesehenen Konzentration von Sortimenten aller Bedarfsgruppen den Einzugsbereich der Stadt Königsbrunn tangieren werde. Die Stadt Königsbrunn äußert Bedenken dahingehend, ob durch das Vorhaben landes- und regionalplanerische Vorgaben eingehalten werden.

Die Stadt Schwabmünchen erklärt, dass die geplante Ausweitung der gem. rechtskräftigem Bbauungsplan zulässigen Verkaufsflächen von 1.595 auf rd. 5.500 m² aus ihrer Sicht erheblich sei. Die Gesamtsumme der laut Nutzungskonzept vorgesehenen Verkaufsflächen addiere sich auf 9.765 m² wobei sich aus der vorgelegten Auswirkungsanalyse sogar noch



größere Verkaufsflächen ergeben könnten. Aus Sicht der Stadt Schwabmünchen sei in den Unterlagen nicht klar erkennbar, dass keine erheblichen baulichen Erweiterungen über die im aktuellen Baubestand vorhandenen 5.500 m² Verkaufsfläche hinaus angedacht seien. Aus Sicht der Stadt Schwabmünchen sei die in der Auswirkungsanalyse der BBE festgestellte städtebaulich integrierte Lage anzuzweifeln. Das Vorhaben befinde sich in einem Gewerbegebiet und verfüge weder über einen fußläufigen Einzugsbereich noch befinde es sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Die nächstgelegene fußläufige Wohnbebauung befinde sich in einem Abstand von 800 Metern zum Vorhabensstandort und stelle keinen Hauptort der Gemeinde Untermeitingen dar, wie dies im LEP gefordert sei. Das Abstellen des Gutachters auf die gute Erreichbarkeit des geplanten Einkaufszentrums mit dem motorisierten Individualverkehr finde keinerlei Entsprechung im LEP. Die Zielsetzung der Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche werde durch die geplante Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente an einem rein autokundenorientierten Standort konterkariert. Zudem bemängelt die Stadt Schwabmünchen, dass das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Untermeitingen, auf das an verschiedenen Stellen der Auswirkungsanalyse hingewiesen werde, den Unterlagen nicht beigelegt gewesen sei. Die diesbezüglichen Aussagen der BBE könnten aus diesem Grund von den Verfahrensbeteiligten nicht nachvollzogen werden.

Im Übrigen erachte die Stadt Schwabmünchen die vonseiten der BBE bei der Ermittlung der maximal zulässigen Verkaufsflächen unterstellten Annahmen zum Einzugsgebiet teilweise als willkürlich und nicht nachvollziehbar. Beim Heranziehen vermeintlicher Indikatoren zur Bestimmung des Einzugsgebiets, wie der gemeinsamen Postleitzahl, der gemeinsamen Telefon-Vorwahl oder Ähnlichkeiten im Ortsnamen, handle es sich nicht um relevante Aspekte; die Einbeziehung der Gemeinde Langerringen einschließlich verschiedener Ortsteile sei unzutreffend, werde in den vorliegenden Unterlagen auch nicht erläutert und klammere zudem deren bestehende Verflechtungen mit anderen zentralen Orten, wie dem Mittelzentrum Schwabmünchen, aus. Außerdem sei die vollständige Einbeziehung der Kaufkraft von rd. 1.200 Bundeswehrangehörigen mit Blick auf die bestehenden Nahversorgungsangebote in anderen Gemeinden nicht sachgerecht.

Abschließend weist die Stadt Schwabmünchen darauf hin, dass das geplante Einkaufszentrum die Bemühungen der Stadt Schwabmünchen und der Gemeinde Untermeitingen zur Stärkung der Innenstadt bzw. des Ortskerns, die auch durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt würden, konterkarieren. Das von der Stadt Schwabmünchen beauftragte Büro Dr. Heider komme in seiner Stellungnahme vom 11.09.2018, die die Stadt Schwabmünchen ihrer Stellungnahme beigelegt hat, zum Ergebnis, dass das geplante Vorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort Schwabmünchen erwarten lasse.

Die Gemeinde Graben begrüßt die Idee, den „Lechpark“ wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Die Gemeinde habe jedoch erhebliche Bedenken gegen das geplante Angebot von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs. Das Lechfeld sei insgesamt sehr gut mit Märkten ausgestattet, die den Bedarf der Bevölkerung ausreichend bedienen würden. Der nun vorgesehene Standort „Lechpark“ sei nur für einen Teil der Einwohner von Lagerlechfeld fußläufig zu erreichen; deren Versorgung sei bereits durch einen bestehenden Lebensmittelmarkt und eine bestehende Bäckerei sichergestellt.



Die Gemeinde Klosterlechfeld teilt mit, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Revitalisierung des Lechpark-Einkaufszentrums bestehen und gibt lediglich einen Hinweis zu örtlichen Aspekten der Radwegeanbindung.

Die Stadt Augsburg erklärt, dass die Gemeinde Untermeitingen zum Verflechtungsbereich der Stadt Augsburg zähle. Dies habe auch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2016 bestätigt, wonach die Einwohner von Untermeitingen den Handelsstandort Augsburg regelmäßig aufsuchen würden. Insoweit ergebe sich eine Betroffenheit der Stadt Augsburg. Auch wenn das Unterzentrum Untermeitingen einen grundsätzlich geeigneten Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten darstelle und die Revitalisierung einer bestehenden Immobilie zu begrüßen sei, sei sicherzustellen, dass die landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen durch das Vorhaben nicht überschritten würden. Die hierzu seitens des Vorhabensträgers vorgelegte Auswirkungsanalyse der BBE sei an einigen Stellen aus Sicht der Stadt Augsburg nur bedingt nachzuvollziehen. Kritisch werde gesehen, dass in die Berechnung der maximal zulässigen Verkaufsflächen die perspektivisch zunehmende Bevölkerungszahl der Gemeinde Untermeitingen einbezogen werde. Aus Sicht der Stadt sollte es grundsätzlich vermieden werden, Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in derartige Berechnungen aufzunehmen, insbesondere dann, wenn sich Planungen für etwaige Neubaugebiete noch im Anfangsstadium befänden. Auch die Hinzurechnung der rd. 1.200 Beschäftigten der Bundeswehr am Standort Lagerlechfeld werde seitens der Stadt Augsburg kritisch gesehen. Es sei davon auszugehen, dass sich Beschäftigte der Bundeswehr kaum anders als andere Beschäftigte verhielten. Insoweit sei davon auszugehen, dass der Schwerpunkt der Einkäufe dieser Beschäftigten im nahversorgungsrelevanten Bereich liegen dürfte. Ob und in welchem Umfang sich die Bundeswehr selbst mit Lebensmitteln, Sportartikeln, Bekleidung oder Möbeln in umliegenden Einzelhandelsbetrieben ausstatte, sei nicht belegt. Die Einbeziehung der Gemeinde Obermeitingen in die maßgeblichen Bezugsräume sei aus Sicht der Stadt Augsburg in Anbetracht der Lage Obermeitingens außerhalb des Regierungsbezirks nicht zulässig. Im LEP sei klar normiert, welche Bezugsräume heranzuziehen seien.

Ferner stellt die Stadt Augsburg die städtebaulich integrierte Lage des Vorhabensstandorts in Frage. Der Lechpark befinde sich am nordwestlichen Rand eines faktischen Gewerbegebiets; nördlich und südlich schlossen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das nächstgelegene Wohngebäude befinde sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 750 Metern. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolge durch eine in der Nähe liegende Bushaltestelle, die von einem Rufbus und einer AVV Nachtbuslinie bedient werde. Der Bahnhof Lagerlechfeld befinde sich rd. 1,8 Kilometer entfernt.

Insgesamt sei aus Sicht der Stadt Augsburg festzustellen, dass laut Unterlagen ein klassisches Einkaufszentrum geplant sei, jedoch – auch in Anbetracht der verkehrsgünstigen Lage – nicht ausgeschlossen werden könne, dass sich auch verstärkt Anbieter im Outlet-Segment ansiedeln. Vor diesem Hintergrund seien aus Sicht der Stadt Augsburg im späteren Bebauungsplanverfahren sicherzustellen, dass die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen eingehalten werden. Ferner sei eine städtebaulich integrierte Lage nachzuweisen.

Das Landratsamt Augsburg teilt mit, dass zu der geplanten Revitalisierung des Einkaufszentrums „Lechpark“ keine Bedenken erhoben würden, soweit diese mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimme und die Ergebnisse der landesplanerischen Beurteilung in



einer gemeindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Für bestehende Gebäude seien 1993 bzw. 1994 Baugenehmigungen erteilt worden, welche die maximal zulässigen Verkaufsflächen auf die laut rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Flächen beschränke (795 m² für food-Sortimente, 800 m² für non-food-Sortimente und 1.896 m² im Dienstleistungsbereich).

Der Regionale Planungsverband Augsburg verweist auf die Festlegungen des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zum Einzelhandel. Gemäß Ziel RP 9 B II 1.3 solle die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum angestrebt werden. Das geplante Einzelhandelsprojekt trage insoweit zur Verwirklichung dieses Ziels bei. Darüber hinaus sei anzustreben, Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentsstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert und erreicht werde. Die Erhaltung und Sicherung einer funktionsfähigen Versorgungsstruktur zähle zu den zentralen Anliegen der Regionalplanung (RP 9 B II 3.3 (G)). Im Hinblick auf die vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE teilt der Regionale Planungsverband Augsburg mit, dass die Einbeziehung der Gemeinde Obermeitingen bei der Berechnung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs nicht den regionalplanerischen Vorgaben des RP 9 entspreche, da die Gemeinde Obermeitingen nicht dem dort festgelegten Nahbereich der Gemeinde Untermeitingen zugeordnet sei. Die höhere Landesplanungsbehörde werde gebeten, bei der landesplanerischen Überprüfung des Vorhabens den Nahbereich gem. RP 9 zugrunde zu legen und darauf zu achten, dass durch das Vorhaben die Versorgungsstruktur in den umliegenden Nahbereichen nicht wesentlich beeinträchtigt werde.

Der Regionale Planungsverband Allgäu erklärt, dass der seitens des Vorhabensträgers ermittelte Projekteinzugsbereich des geplanten Einkaufszentrums direkt an den Nahbereich des in der Region Allgäu liegenden Mittelzentrums Buchloe angrenze. Der Regionale Planungsverband bitte darum, dafür Sorge zu tragen, dass die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Buchloe durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werde.

Die Handwerkskammer für Schwaben teilt mit, dass die Revitalisierung des ehemaligen Einkaufszentrums „Lechpark“ und dessen Anpassung an heutige Bedürfnisse zu befürworten sei. Es bestehe seitens der Handwerkskammer auch Einverständnis mit der geplanten Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums von rd. 5.500 m² und dessen breitgefächertem Branchenmix mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs und des Innenstadtbedarfs. Allerdings sei darauf zu achten, dass die zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote nicht überschritten werde und sich insbesondere auch kein Outlet-Center ansiedle, das geeignet wäre, die Versorgungsstrukturen im Verflechtungsbereich erheblich zu beeinträchtigen. Die den Unterlagen beigelegte Auswirkungsanalyse weise Mängel auf, da gutachterliche Gepflogenheiten nicht beachtet und die anerkannten Prüfmaßstäbe des LEP etwa bei der Ermittlung der sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen nicht eingehalten worden seien. So beruhe die Auswirkungsanalyse teils auf bloßen Einschätzungen oder nicht belastbaren Prognosen etwa bei der Bestimmung der maximal zulässigen Verkaufsflächengröße. Den Mikrostandort des geplanten Einkaufszentrums bewerte die HWK als städtebauliche Randlage, weshalb nachzuweisen sei, dass geeignete integrierte Standorte fehlen. Wünschenswert sei es aus Sicht des Handwerks auch, dass bei der Planung auf die Auf-



enthaltsqualität geachtet werde und auch Betrieben des Ladenhandwerks Marktchancen eingeräumt würden.

Der HBE Schwaben erklärt, dass ihm bereits seit 2017 Hinweise zur geplanten Revitalisierung des Einkaufszentrums „Lechpark“ vorlägen. Nach den Erkenntnissen des HBE ziehe der Vorhabensträger in Erwägung, die bestehenden Gebäude einer Nutzung als Outlet-Center zuzuführen, was aus Sicht des Handels abzulehnen sei. Die im Zusammenhang mit dem Raumordnungsverfahren vorgelegte Auswirkungsanalyse erwähne das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Untermeitingen aus dem Jahr 2017, das einen „zentralen Versorgungsbereich Lechpark“ festlege. Da das Einzelhandelskonzept den Verfahrensunterlagen jedoch nicht beigelegt worden sei, sei eine Auseinandersetzung mit den dort getroffenen Aussagen nicht möglich. Aus Sicht des HBE sollten Sortimente des Innenstadtbedarfs in erster Linie im Ortszentrum von Untermeitingen angesiedelt werden und nicht an dem hier gegenständlichen und aus Sicht des HBE dezentralen Standort. Zu den einschlägigen Festlegungen des LEP für Einzelhandelsgroßprojekte erklärt der HBE, dass das Vorhaben die Vorgaben zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)) erfülle. Die Vorgaben zur Lage in der Gemeinde gem. LEP-Ziel 5.3.2, wonach Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen werden dürfen, seien im vorliegenden Fall jedoch nicht erfüllt. Der Standort befinde sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang ohne wesentliche Wohnanteile und sei demnach als städtebauliche Randlage zu klassifizieren. Derartige Randlagen kommen für Einzelhandelsgroßprojekte, die dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs und des Innenstadtbedarfs dienen, gemäß LEP nur dann in Betracht, wenn die Gemeinde nachweise, dass aufgrund der topographischen Gegebenheiten keine städtebaulich integrierten Standorte verfügbar seien. Dieser Nachweis werde in den Unterlagen bislang nicht geführt und es sei aus Sicht des HBE in Anbetracht der topographischen Gegebenheit in der Gemeinde Untermeitingen auch zu bezweifeln, dass ein solcher Nachweis gelingen könne. Aus Sicht des HBE erfülle das Vorhaben somit nicht die Anforderungen des LEP-Ziels 5.3.2. Der HBE verleiht zudem seiner Verwunderung Ausdruck, dass in der vorliegenden Auswirkungsanalyse zum Themenfeld städtebauliche Integration ausgeführt werde, dass die Regierung in Vorgesprächen mit der Gemeinde Untermeitingen bereits signalisiert habe, dass die diesbezüglichen Anforderungen des LEP erfüllt seien. Im Hinblick auf die Vorgaben des LEP zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) übt der HBE Kritik an der vorliegenden Auswirkungsanalyse. Die dort vorgenommene Erhöhung der Einwohnerzahlen des Nahbereichs und des einzelhandelspezifischen Verflechtungsbereichs der Gemeinde Untermeitingen um 1.200 Beschäftigte der Bundeswehr und die Anrechnung der Einwohnerzahl der oberbayerischen Gemeinde Obermeitingen sei aus Sicht des HBE unzulässig und entspreche nicht den objektiven Beurteilungskriterien der landesplanerischen Überprüfung. Der HBE erachtet ein Festhalten an der landesweiten Prüfpraxis für die Ermittlung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen für erforderlich. Die in der Auswirkungsanalyse der BBE vorgenommene Erhöhung der Einwohnerzahlen im jeweils maßgeblichen Bezugsraum könne allenfalls für die bereits angedachte Siedlungsentwicklung „Mitte-Nord“ nachvollzogen werden.

Der BN erachtet die geplanten Verkaufsflächen für das Unterzentrum Untermeitingen als überzogen. Sortimente des sonstigen Bedarfs könnten ohne weiteres in den umliegenden zentralen Orten Schwabmünchen, Kaufering und Augsburg beschafft werden. Es sei zu befürchten, dass ein Outlet-Center entstehe, was wiederum ein erhöhtes Verkehrsauskommen



bedinge. Wie der Auswirkungsanalyse zu entnehmen sei, sei das Umland bereits stark durch Einzelhandelsgeschäfte erschlossen; die Ansiedlung weiterer Wettbewerber werde die Versorgungssituation der Einwohner der Lechfeldgemeinden nach Einschätzung des BN nicht wesentlich verbessern. Zudem sei aus Sicht des BN die geplante Zahl von Parkplätzen zu kritisieren. 1.200 geplante Parkplätze seien ein Beleg dafür, dass dem motorisierten Individualverkehr durch das Projekt Vorrang eingeräumt werde. Der BN regt an, die Verkaufsfläche an den örtlichen Bedarf anzupassen und die freiwerdenden Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Der VLAB teilt mit, dass er sich u.a. gegen den enormen Flächenverbrauch in Bayern einsetze. Zur Minimierung der zunehmenden Flächeninanspruchnahme trage die sinnvolle Nutzung vorhandener Bauten, insbesondere mit entsprechender Infrastruktur bei. Aus diesem Grund sei die Revitalisierung des bestehenden Einkaufszentrums aus Sicht des VLAB zu begrüßen.

Die Regierung von Oberbayern hat die im dortigen Zuständigkeitsbereich liegenden berührten Stellen angehört und der Regierung von Schwaben mit Schreiben vom 10.10.2018 die Stellungnahmen der Gemeinde Scheuring, des Landratsamts Landsberg am Lech und des Regionalen Planungsverbands München sowie die gemeinsame Stellungnahme des HBE Oberbayern, der HWK für Oberbayern und der IHK für München und Oberbayern übermittelt.

Aus Sicht des Regionalen Planungsverbands München verfügt der geplante Standort nicht über einen fußläufigen Einzugsbereich. Der Standort stelle somit keine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LEP-Ziels 5.3.2 dar. Für den Fall, dass es sich hiervon abweichend um eine städtebaulich integrierte Lage handle, seien die geplanten Verkaufsflächen für Drogerieartikel, Papier- und Schreibwaren / Bürobedarf, Optik, Uhren und Schmuck sowie für Lederwaren nicht zu beanstanden. Für die übrigen Sortimente seien die geplanten Verkaufsflächen aus Sicht des Regionalen Planungsverbands München überdimensioniert und auf die landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen zu beschränken.

In der gemeinsamen Stellungnahme des Handelsverbands (HBE) Oberbayern, der IHK für München und Oberbayern und der HWK für Oberbayern führen die genannten Stellen an, dass sie sich u.a. gemeinsam äußern, um deutlich zu machen, dass das verfahrensgegenständliche Vorhaben aus Sicht der Wirtschaft im Regierungsbezirk Oberbayern problematisch erscheine. Das Aufzeigen aller denkbaren Sortimente zeige, dass beim Vorhabensträger kein Bewusstsein bzgl. der Auswirkungen der unterschiedlichen Sortimente vorhanden sei. Laut vorliegender Auswirkungsanalyse sei 2017 ein Einzelhandelskonzept der Gemeinde Untermeitingen erstellt worden, in dem das Vorhabensgebiet als zentraler Versorgungsbereich definiert worden sei. Die Charakteristik eines zentralen Versorgungsbereichs setze allerdings voraus, dass einzelne Sortimentsbereiche adressiert und entsprechend ausgewiesen würden. Zwar sei die Gemeinde Untermeitingen als Unterzentrum grundsätzlich ein geeigneter Standort für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts, der vorgesehene Mikrostandort liege jedoch nicht in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und grenze auch nicht an einen solchen an. Insofern stelle er keine städtebaulich integrierte Lage sondern bestenfalls eine städtebauliche Randlage dar, weshalb die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in den im LEP definierten Ausnahmefällen möglich wäre. Der Nachweis, dass im vorliegenden Fall ein Ausnahmetatbestand greife, werde in den vorliegenden Unterlagen nicht erbracht, so dass aus der Sicht



der oberbayerischen Kammern und des HBE Oberbayern aus landesplanerischer Sicht unzulässig wäre, dort Verkaufsflächen des Nahversorgungsbedarfs und des Innenstadtbedarfs anzusiedeln. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass bei der Bestimmung der landesplanerisch zulässigen sortimentspezifischen Verkaufsflächen die Berechnungsmaßstäbe des LEP anzuwenden seien. Die in der vorliegenden Auswirkungsanalyse vorgenommene Erhöhung der Einwohnerzahlen in den maßgeblichen Bezugsräumen sei abzulehnen. Insbesondere sei es abzulehnen, dass die Beschäftigten des Bundeswehrstandorts vollständig auf die Einwohnerzahlen angerechnet werden und auf die Einwohner der Gemeinde Untermeitingen zurückgegriffen werde. Insgesamt erklären die oberbayerischen Kammern und der HBE Oberbayern, dass das Vorhaben unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben zu überprüfen sei und insbesondere die Anmerkungen für einen zentralen Versorgungsbereich berücksichtigt werden. Insgesamt sollte aus Sicht der Stellungnehmenden von einer Einzelhandelsentwicklung am Vorhabensstandort abgesehen werden und stattdessen eine gewerbliche Nutzung realisiert werden.

Die Gemeinden Untermeitingen Scheuring, Lamerdingen und Langerringen, die Stadt Buchloe sowie die Landratsämter Aichach-Friedberg, Unterallgäu und Landsberg am Lech erheben keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die übrigen Beteiligten haben von einer Äußerung abgesehen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung teilt das Center-Management der City Galerie Augsburg namens und in Vollmacht des Eigentümers – der City-Galerie Augsburg KG – mit, dass die beabsichtigte Revitalisierung des Einkaufszentrums „Lechpark“ nur dann den Erfordernissen der Raumordnung gerecht werde, wenn der Standort auf das Angebot von Sortimenten des sonstigen Bedarfs beschränkt werde und die dort zulässige Verkaufsfläche allein anhand der gem. Auswirkungsanalyse geprüften Variante 0 bestimmt werde. Bei dem geplanten Standort handle es sich nicht um eine städtebaulich integrierte Lage, da ein fußläufiger Einzugsbereich fehle und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nicht nachgewiesen werde. Im Hinblick auf die in der Auswirkungsanalyse getroffene Aussage, dass es sich bei dem Vorhabensstandort um einen zentralen Versorgungsbereich gem. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Untermeitingen handle, verweist die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG-Urteil vom 17.21.2009, Az. 4 C 2.08), wonach eine Voraussetzung für einen Zentralen Versorgungsbereich sei, dass dieser sich in einer städtebaulich integrierten Lage befinde. Bei der in der Auswirkungsanalyse vorgenommenen Vorgehensweise, die städtebaulich integrierte Lage durch die Definition als zentraler Versorgungsbereich zu belegen, handle es sich letztlich um einen unzulässigen Zirkelschluss. Insgesamt liege keine städtebaulich integrierte Lage vor, so dass ausschließlich Verkaufsflächen für Waren des sonstigen Bedarfs realisiert werden könnten. Die in der Auswirkungsanalyse vorgenommene Erhöhung der Einwohnerzahlen in den jeweils maßgeblichen Bezugsräumen stelle ferne eine systemwidrige Vorgehensweise dar. Es seien zwingend die gem. LEP zugrunde zu legenden Bezugsräume mit den amtlichen Einwohnerzahlen zu verwenden. Insbesondere die Erhöhung der Einwohnerzahlen gem. der Varianten 2 und 3 der Auswirkungsanalyse erfolge ohne jeden Nachweis und ohne jede Plausibilisierung und sei dementsprechend unzulässig.



3. Landesplanerische Würdigung

3.1 Prüfmaßstab

Prüfmaßstab für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind die einschlägigen Ziele und Grundsätze des LEP, insbesondere die Fachziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3, sowie die Ziele und Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, daneben die einschlägigen Ziele und Grundsätze des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) und des Regionalplans der Region München (RP 14). Zu deren Auslegung hat die Regierung norminterpretierende Vollzugsrichtlinien der damaligen Bayer. Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und des Innern sowie des damaligen Bayer. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat herangezogen.

3.2 Landesplanerische Bewertung

Das in Ziffer 1 dargestellte Gesamtergebnis beruht auf folgenden Erwägungen:

3.2.1 Lage im Raum

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 Satz 1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, u.a. nur in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe zulässig.

Die Gemeinde Untermeitingen ist im Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) zum bevorzugt zu entwickelnden Unterzentrum bestimmt worden (vgl. RP 9 A III 3 (Z) und A III 4 (Z)) und somit derzeit einem Grundzentrum gleichgestellt (vgl. § 2 Abs. 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013)). Die Gemeinde Untermeitingen stellt somit einen grundsätzlich geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten dar. Das geplante Einkaufszentrum kann dem Grundzentrum in gewissem Umfang Entwicklungsimpulse zur Stärkung seiner Einkaufszentralität zuführen. Allerdings war im gegenständlichen Fall zu berücksichtigen, dass in Untermeitingen kein Einzelhandelsgroßprojekt mit überwiegenden Sortimenten des sonstigen Bedarfs besteht, die Gemeinde also überörtliche Versorgungsfunktionen in Warengruppen des sonstigen Bedarfs nicht wahrnimmt (vgl. Begründung zu LEP-Ziel 5.3.1, Satz 2, Spiegelstrich 2). Bei Beachtung der Maßgabe 1 hinsichtlich der maximal zulässigen sortimentspezifischen Verkaufsfläche für Kernsortimente des geplanten Möbelmarktes ist sichergestellt, dass der Verkaufsflächenanteil für Sortimente des sonstigen Bedarfs 50% nicht überschreitet und das geplante Einkaufszentrum somit nicht überwiegend der Versorgung mit Gütern des sonstigen Bedarfs dient.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten, wie dem geplanten Einkaufszentrum, im bevorzugt zu entwickelnden Unterzentrum Untermeitingen ist von den Verfahrensbeteiligten nicht in Zweifel gezogen worden.

3.2.2. Lage in der Gemeinde

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Revitalisierung eines bestehenden, jedoch derzeit leerstehenden Einkaufszentrums, das einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Der



Standort befindet sich im Bereich zwischen der Lagerlechfelder Straße und der Daimlerstraße in Untermeitingen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt das Vorhabensgebiet bereits als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum fest. In unmittelbarer Nähe befindet sich nordwestlich ein Hotelbetrieb, östlich und südlich grenzen ein Lebensmitteldiscounter und weitere gewerbliche Nutzungen an.

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 Satz 1 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage zu erfolgen. Laut der amtlichen Begründung zu o.a. LEP-Ziel sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend. Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer ortsüblichen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich.

Es ist, wie auch von den Verfahrensbeteiligten festgestellt, zutreffend, dass der Mikrostandort vom Straßennetz gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen und sein direktes Umfeld ganz wesentlich von gewerblichen Nutzungen geprägt ist. Dennoch hegt die Regierung aufgrund ihrer Sachverhaltsermittlungen keinen Zweifel daran, dass der Standort städtebaulich integriert ist und die in der Begründung zu LEP 5.3.2 (Z) genannten Kriterien erfüllt. Der Mikrostandort befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, der im Umfeld auch durch Wohnnutzung bestimmt wird. Zwar schließen sich die zusammenhängenden Wohngebiete nicht nahtlos an den Mikrostandort an, sie liegen allerdings noch in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 bis 1.000 Metern (Luftlinie). Dabei handelt es sich um das komplette Wohngebiet um die Westend-, Wiesen- und Alpenstraße sowie um Teile der Wohnbebauung östlich der B 17.

Die Anbindung an den ÖPNV ist gesichert über die Bushaltestelle „Lechpark“ (bisher „Discothek PM“) in unmittelbarer Nähe zu dem Mikrostandort. Wie die Gemeinde Untermeitingen gegenüber dem Vorhabensträger im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Rücküberlegung zu den Einwendungen mitteilt, ist die Buslinie 712 des Augsburger Verkehrsverbands (AVV) zum Fahrplanwechsel im Dezember 2018 deutlich verstärkt worden, indem der bislang verkehrende Anrufbus durch eine nahezu durchgängig im Stundentakt verkehrende Anbindung ersetzt worden ist. Dies hat sich im Rahmen der Sachverhaltsermittlungen durch die Regierung von Schwaben mittels Linienplänen des AVV bestätigt. Somit ist auch die in der Begründung zum LEP-Ziel 5.3.2 geforderte ortsübliche Anbindung an den ÖPNV sichergestellt.

Die in der Anhörung mehrfach geäußerten Zweifel an der städtebaulichen Integration des Mikrostandortes sind zur Überzeugung der Regierung auch deshalb ohne Grundlage, weil Wohngebiete in fußläufiger Entfernung, wie vorstehend ausgeführt, tatsächlich vorhanden sind. Dabei konnte die Regierung nicht unberücksichtigt lassen, dass in ländlichen Räumen insofern etwas andere Maßstäbe anzulegen sind, als diese im Allgemeinen, anders als städtische Räume mit ihrer großen Bevölkerungs- und Besiedlungsdichte, eher durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine weniger kompakte Bauweise gekennzeichnet sind. Daher kann hier aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls eine fußläufige Entfernung zum Standort des geplanten Einkaufszentrums von etwa 1.000 Metern, wie dies auch in der einschlägigen Fachliteratur (vgl. beispielhaft BBSR (2015): Analysen KOMPAKT Nr. 10/2015, S. 3 und BMVBS (Hrsg.) (2013): Nahversorgung in ländlichen Räumen; BMVBS-Online-Publikation 02/2013, S. 3, S. 39) anerkannt wird, als durchaus realistisch



und praxisnah angesehen werden, zumal sich für den Fußgänger auf seinem Weg zu diesem Einkaufsort aufgrund der Topografie und der gegebenen Verkehrssituation keine besonderen Erschwernisse ergeben.

Die von einigen Verfahrensbeteiligten aufgeworfene Frage, ob es sich beim Standort des Einkaufszentrums um einen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Untermeitingen handelt, ist im vorliegenden Fall unerheblich. Der landesplanerische Prüfmaßstab stellt auf die tatsächlichen räumlichen Gegebenheiten ab und nicht darauf, wie der Standort in etwaigen kommunalen Entwicklungskonzepten klassifiziert ist. Daher spielt es auch keine Rolle, dass den Verfahrensunterlagen das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Untermeitingen nicht beigelegt war.

Zum Verweis des HBE auf eine Textstelle in der Auswirkungsanalyse der BBE, wonach bereits in Vorgesprächen mit der Regierung von Schwaben festgestellt worden sei, dass es sich bei dem Standort um eine städtebaulich integrierte Lage handle, ist festzustellen, dass diese Aussage nicht zutreffend ist. Die BBE hat im Auftrag des Vorhabensträgers in ihrer abschließenden Stellungnahme (siehe Ziffer 2.2) ausgeführt, dass sie sich hierbei ausschließlich auf eine Aussage der Gemeinde Untermeitingen bezogen habe; diese habe erklärt, dass der Mikrostandort im Rahmen früherer Verfahren (im Jahr 2007) als städtebaulich integriert bewertet worden sei. Aussagen der Regierung von Schwaben im Vorfeld des hier gegenständlichen Raumordnungsverfahrens, die eine Vorfestlegung oder gar eine Vorwegnahme der Ergebnisse der landesplanerischen Beurteilung bedeuten würden, hat es zu keinem Zeitpunkt gegeben.

3.2.3 Zulässige Verkaufsflächen

Für die Sortimente des Innenstadtbedarfs hat die Regierung gemäß LEP-Ziel 5.3.3 den vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie für die zentralen Orte in Bayern ermittelten einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich mit rd. 15.200 Einwohnern (Stand: Februar 2019), für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs den Nahbereich mit rd. 13.700 Einwohnern zugrunde zu legen. Für Sortimente des sonstigen Bedarfs stellt der projektspezifische Einzugsbereich die maßgebliche räumliche Bezugsgröße dar. Zu prüfen war, ob der vom Vorhabensträger ermittelte projektspezifische Einzugsbereich nach nachvollziehbaren Kriterien abgegrenzt worden ist und ferner, ob im vorliegenden Fall die in der Auswirkungsanalyse der BBE ermittelten Varianten für die Erhöhung der Einwohnerzahlen der jeweiligen räumlichen Bezugsgrößen sachgerecht sind und auf die realen Gegebenheiten vor Ort abstellen. Auf dieser Grundlage würde Untermeitingen tatsächlich eine Versorgungsfunktion für eine größere Bevölkerung wahrnehmen, was in der landesplanerischen Beurteilung entsprechend zu berücksichtigen wäre. In Übereinstimmung mit den Äußerungen verschiedener Verfahrensbeteiligter erkennt die Regierung die zu erwartende Bevölkerungszunahme aufgrund der absehbaren baulichen Entwicklung in den innerhalb des Rahmenplans „Mitte-Nord“ liegenden Wohngebieten an, soweit eine Bebauung der Flächen in nächster Zukunft absehbar ist und diese nicht innerhalb des Lärmschutzbereichs des militärischen Flugplatzes Lechfeld situiert sind. Ebenso ist der bestehende Bundeswehrstandort Lechfeld in die Betrachtung der zu versorgenden Bevölkerung einzubeziehen. Allerdings kann dies, anders als in der Auswirkungsanalyse der BBE dargelegt, nicht durch eine vollständige Anrechnung erfolgen, denn das Konsumverhalten dieser Personen ist nicht hinreichend genau einschätzbar, so dass sich belastbare quantifizierbare Aussagen verbieten. Insofern hat die Regierung diesen Personenkreis nur anteilig in Ansatz



gebracht. Ausgeschlossen ist aus Sicht der Regierung auch der Rückgriff auf die Bevölkerung der Gemeinde Obermeitingen, wie dies auch von verschiedenen Verfahrensbeteiligten im Rahmen der Anhörung geäußert worden ist.

Für Sortimente des sonstigen Bedarfs legt die Regierung den im Rahmen der Auswirkungsanalyse der BBE ermittelten Projekteinzugsbereich ebenfalls unter Einbeziehung der absehbaren baulichen Entwicklung in den innerhalb des Rahmenplans „Mitte-Nord“ liegenden Wohngebieten sowie unter anteiliger Berücksichtigung der Beschäftigten der Bundeswehr mit rd. 25.800 Einwohnern als schlüssig zugrunde.

Das LEP-Ziel 5.3.3 billigt jedem neuen Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Kaufkraftabschöpfungsquote zu. Diese beträgt für Güter des Innenstadtbedarfs 30% und für Güter des Nahversorgungsbedarfs und des sonstigen Bedarfs 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum. Bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquoten und der Struktur- und Marktdaten 2017 der BBE Handelsberatung München über die aktuellen sortimentspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten kommt die Regierung zu dem Schluss, dass sich die Verkaufsflächen des geplanten Einkaufszentrums gemäß der in den Verfahrensunterlagen dargestellten Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeption mit den darin enthaltenen Verkaufsflächenobergrenzen am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential des jeweils maßgeblichen Bezugsraums orientieren, wenn die Maßgabe 2 gem. Ziffer 1 beachtet wird.

Die Befürchtung einzelner Verfahrensbeteiligter, die Erweiterung des Einkaufszentrums über das ehemals genehmigte Maß hinaus könne negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Untermeitingen oder anderer Kommunen haben oder sich negativ auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auswirken, wird – sofern die Maßgabe beachtet wird – von der Regierung nicht geteilt. Das Vorhaben fügt sich in das zentralörtliche System ein und wird nur eine – aus landesplanerischer Sicht – unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse bewirken. Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben landesplanerisch relevante Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der integrierten Geschäftszentren der berührten zentralen Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung haben könnte, ergaben sich nach den Sachverhaltsermittlungen der Regierung nicht.

Im Übrigen ist es der Gemeinde Untermeitingen unbenommen, im anschließenden Bauleitplanverfahren nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihres kommunalen Planungsermessens satzungsrechtlich geringere Verkaufsflächengrößen festzusetzen als die in Ziffer 1 genannten landesplanerisch zulässigen.

3.3 Gesamt abwägung

Das Projekt ist geeignet, einen Beitrag zur Stärkung des Grundzentrums Untermeitingen in seiner zentralörtlichen Funktion zu leisten.

Das geplante Einkaufszentrum in der o.a. Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 5.499 m² fügt sich bei Beachtung der Maßgabe in das zentralörtliche System ein und bewirkt nur eine unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse. Landes- und regionalplanerisch nachteilige Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze des LEP und des RP 9 sind nach den Erkenntnissen der Regierung nicht zu



erwarten. Entsprechendes gilt für die einschlägigen Ziele und Grundsätze im Regionalplan der Region München.

Festlegungen in rechtsverbindlichen Programmen und Plänen der Landesplanung, die darauf abzielen, bestehende Versorgungsstrukturen zu sichern, stehen nach den Erkenntnissen der Regierung nicht entgegen. Nach den Sachverhaltsermittlungen im ROV haben sich Anhaltspunkte dafür, dass sich durch Kaufkraftumlenkung erhebliche Beeinträchtigungen der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und der verbrauchernahen Versorgung einstellen könnten, nicht ergeben.

Etwaige durch das Einzelhandelsgroßprojekt ausgelöste Kaufkraftabflüsse bleiben im Rahmen dessen, was Marktteilnehmer in einer marktwirtschaftlichen Wirtschaftsverfassung hinnehmen müssen.

4. Abschließende Hinweise

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

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Florian Freund

