



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

## **LANDESPLANERISCHE BEURTEILUNG**

**für die**  
**Neuerrichtung eines**  
**Elektronik- und Küchenfachmarktes**  
**in der Illesheimer Straße**

**in der Stadt Bad Windsheim,**  
**Landkreis Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim**

**Az. RMF-SG24-8314.01-107-9**

# Inhaltsübersicht

## Inhalt

|     |  |    |
|-----|--|----|
| A   | Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung .....                          | 1  |
| B   | Gegenstand und Verlauf des Verfahrens .....                                | 1  |
| I   | Beschreibung des untersuchten Vorhabens .....                              | 1  |
| II  | Angewandtes Verfahren .....  | 1  |
| III | Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung..... | 2  |
| C   | Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung .....                         | 3  |
| I   | Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung .....            | 3  |
| II  | Bewertung des Vorhabens .....  | 3  |
| 1.  | Raumstrukturelle Belange .....   | 3  |
| 2.  | Raumbezogene siedlungsstrukturelle Belange.....                            | 4  |
| 3.  | Raumbezogene einzelhandelsspezifische Belange .....                        | 5  |
| 4.  | Raumbezogene freiraumstrukturelle Belange.....                             | 9  |
| 5.  | Sonstige Belange und Ergebnis der Beteiligung.....                         | 10 |
| III | Zusammenfassende Bewertung.....  | 10 |
| D   | Hinweise.....  | 10 |

## **A Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung**

Die geplante Neuerrichtung des Fachmarktes der Rhein-Main Elektro GmbH mit den Sortimenten Elektronik, Spielwaren und Küchen in der Illesheimer Straße 13 (Grundstück Fl.-Nr. 2091 Gemarkung Bad Windsheim) entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße“ (Entwurf vom 26.07.2018) ist raumverträglich.

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

### **I Beschreibung des untersuchten Vorhabens**

Die Gerhard Hartmann GmbH betreibt in Neustadt a. d. Aisch und Bad Windsheim jeweils einen der Gruppe EURONICS XXL angeschlossenen Elektronikfachmarkt und einen der GARANT Gruppe angeschlossenen Küchenfachmarkt. Elektronik- und Küchenfachmarkt sind dabei jeweils aus Kundensicht und auch baurechtlich in einem Betrieb untergebracht. In Bad Windsheim befindet sich dieser bislang in der Westheimer Straße 4. Dort kann die geplante Erweiterung v. a. des Küchenstudios aus Platzmangel nicht realisiert werden, weshalb die Rhein-Main Elektro GmbH als Projektträger eine Verlagerung in die Illesheimer Straße 13 anstrebt.

Der Fachmarkt umfasst Sortimente verschiedener Bedarfsgruppen. Neben 830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Haushalts- und Unterhaltungselektronik sowie Computer sind 175 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Spielwaren und 2.560 m<sup>2</sup> für das Küchenstudio vorgesehen. Weitere Flächenanteile entfallen auf Nebenräume, Büros, Werkstätten (ca. 630 m<sup>2</sup>), ein Servicecenter (ca. 150 m<sup>2</sup>) sowie Lagerflächen mit ca. 790 m<sup>2</sup>. Im Geltungsbereich sind außerdem rd. 98 Stellplätze geplant.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 2091 Gemarkung Bad Windsheim mit einer Fläche von 1,09 ha. Derzeit wird es im nordwestlichen Teil als Parkplatz genutzt; die weitere Fläche liegt brach. Früher hier vorhandene Gebäude wurden nach der Nutzungsaufgabe abgebrochen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Windsheim stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dar und soll gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Neubau Illesheimer Straße“ im Jahr 2009 wurde auch das jetzige Plangebiet überplant. Dieser derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO fest und wird auf einer Teilfläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO geändert.

### **II Angewandtes Verfahren**

Nach Art. 24 Abs. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) ist für Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit ein Raumordnungsverfahren durchzuführen.

Bei dem planungsgegenständlichen Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um ein Vorhaben, das hinreichend konkret ist, um seine raumordnerischen Auswirkungen beurteilen zu können. Das Vorhaben ist auch überörtlich raumbedeutsam, denn das Kundeneinzugsgebiet reicht über das Stadtgebiet von Bad Windsheim hinaus. Zur Beurteilung der erheblichen überörtlichen Raumbedeutsamkeit wurde hinsichtlich der Merkmale Größe, Standort und Auswirkungen eine Vorabschätzung durchgeführt und einer Gesamtschau unterzogen. Aufgrund der Gesamtverkaufsfläche von 3.565 m<sup>2</sup> in Sortimenten, die typischerweise erst in Zentralen Orten höherer Stufe (ab Mittelzentrum) anzutreffen sind, davon über 1.000 m<sup>2</sup> in innenstadtrelevanten und damit zentrenbildenden Sortimenten, kam die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass erhebliche raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens namentlich auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht von vornherein auszuschließen sind. Da hinsichtlich des geplanten Standorts keine

Anhaltspunkte für Planungshindernisse erkennbar waren, welche eine dem Bauleitplan vorgezogene Vorprüfung erforderlich gemacht hätten, wurde mit der Stadt Bad Windsheim vereinbart, dass diese das Bauleitplanverfahren einleitet und die höhere Landesplanungsbehörde im Zuge dieses Verfahrens ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gem. Art. 26 BayLplG durchführt.

Am 06.03.2018 fand eine Vorbesprechung der höheren Landesplanungsbehörde mit der Stadt Bad Windsheim, dem Vorhabenträger und dem von ihm beauftragten Planungsbüro statt. Da das Sortiment Küchen an einem projektspezifischen Einzugsbereich zu messen ist, wurde insbesondere um die Abgrenzung eines solchen Projekteinzugsbereiches gebeten. Die Stadt Bad Windsheim bat um Prüfung, inwiefern in der Landesplanerischen Beurteilung die touristische Bedeutung und die damit verbundene Kaufkraft der Gäste berücksichtigt werden können.

Mit der Stadt Bad Windsheim wurde vereinbart, dass diese weitere Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren beteiligt und in ihrem Anschreiben auf die Durchführung eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens hinweist. Eingeleitet mit Schreiben vom 06.08.2018 erfolgten die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie parallel dazu die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Bad Windsheim in der Zeit vom 13.08.2018 bis 21.09.2018.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Einbeziehung der Öffentlichkeit gem. Art. 26 BayLplG erfolgten durch Heranziehung der für das Raumordnungsverfahren erheblichen Stellungnahmen, die im Bauleitplanverfahren abgegeben wurden.

Stellungnahmen mit Bedenken bzw. fachlichen Hinweisen wurden eingereicht von:

- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken
- Landratsamt Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Neustadt a. d. Aisch
- Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e. V.
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
- Wasserwirtschaftsamt Ansbach
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Main-Donau Netzgesellschaft mbH
- Stadtwerke Bad Windsheim
- Frankenbrunnen GmbH & Co. KG

Keine Einwände oder Hinweise wurden im Verfahren vorgebracht von:

- Regierung von Unterfranken
- Regionaler Planungsverband Region Würzburg
- Landratsamt Kitzingen
- Landratsamt Würzburg
- Stadt Neustadt a. d. Aisch
- Stadt Uffenheim
- Stadt Kitzingen
- Stadt Ochsenfurt
- Große Kreisstadt Rothenburg o. d. Tauber
- Stadt Burgbernheim
- Markt Ipsheim
- Markt Oberzenn
- Gemeinde Illesheim
- Markt Markt Nordheim
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Uffenheim, Bereich Landwirtschaft
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- Bayerischer Bauernverband

- Fernwasserversorgung Franken
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- Staatliches Bauamt Ansbach
- Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern

Keine Stellungnahmen gaben nachfolgende Gemeinden und Träger öffentlicher Belange ab. In diesen Fällen wird Einvernehmen mit der Planung unterstellt:

- Landratsamt Ansbach
- Stadt Ansbach
- Markt Markt Erlbach
- Markt Sugenheim
- Gemeinde Ergersheim
- Gemeinde Trautskirchen
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neustadt a. d. Aisch
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Baudenkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Kreisheimatpflegerin Frau Baritsch-Schmitt
- Landesbund für Vogelschutz
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH (VGN)

Regierungsintern wurden die Höhere Naturschutzbehörde (SG 51) und das Sachgebiet Städtebau (SG 34) beteiligt. Vom Sachgebiet Städtebau wurden fachliche Äußerungen abgegeben und in der landesplanerischen Beurteilung berücksichtigt.

Äußerungen der Öffentlichkeit gingen weder schriftlich ein noch wurden sie mündlich zur Niederschrift vorgetragen.

## **C Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung**

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

Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sind neben den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Art.6 BayLplG die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (zuletzt geändert mit Verordnung vom 22. Februar 2018) und im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Letztere können z.B. in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sowie fachliche Programme und Pläne sein. Diese sind angemessen zu berücksichtigen.

Der folgenden raumordnerischen Bewertung liegen außerdem die aktuell verfügbaren Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 der BBE Handelsberatung, die einzelhandelspezifischen Verflechtungsbereiche der Zentralen Orte in Bayern (Stand: 01.03.2018) sowie die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Äußerungen der Öffentlichkeit zugrunde.

### **II Bewertung des Vorhabens**

#### **1. Raumstrukturelle Belange**

##### **1.1 Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung**

LEP 2.1.1 „Funktion der Zentralen Orte

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.“

### LEP 2.1.7 „Mittelzentren

(G) Die als Mittelzentrum eingestuftes Gemeinden [darunter Bad Windsheim, vgl. Anhang 1 zum LEP], die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.“

### LEP 2.2.5 „Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

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

(B) „... Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.“

### RP8 2.1.2 „Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte

(Z) Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen.

(G) Es ist anzustreben, die Beseitigung bestehender Versorgungsdefizite der Zentralen Orte sukzessive voranzutreiben. (...)“

## 1.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Raumstruktur

Im Hinblick auf die Raumstruktur ist relevant, dass die Stadt Bad Windsheim als Mittelzentrum eingestuft ist und dass die angebotenen Hauptsortimente Elektronik und Küchen dem Innenstadtbedarf sowie dem sonstigen Bedarf gemäß Anlage 2 zur Begründung des LEP zuzuordnen sind.

## 1.3 Bedenken und fachliche Hinweise

Bedenken im Hinblick auf die Raumstruktur wurden nicht vorgebracht. Aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken zielt das Vorhaben darauf ab, dass das Mittelzentrum Bad Windsheim seinen Versorgungsauftrag aus RP8 2.1.2 hinreichend erfüllen kann.

## 1.4 Bewertung der raumstrukturellen Belange

Die Stadt Bad Windsheim liegt im ländlichen Raum, zu dessen umfassender Stärkung das Vorhaben grundsätzlich beiträgt (vgl. Begründung zu LEP 2.2.5). Insgesamt stehen die Erfordernisse hinsichtlich der Raumstruktur dem Vorhaben nicht entgegen.

## **2. Raumbezogene siedlungsstrukturelle Belange**

### 2.1 Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung

#### LEP 3.1 „Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

#### LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

## 2.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Siedlungsstruktur

Der Standort ist auf drei Seiten von gewerblichen Nutzungen umgeben. Im Süden verlaufen die Bahnlinie Steinach b. Rothenburg – Neustadt a. d. Aisch und dahinter die Aisch.

## 2.3 Bedenken und fachliche Hinweise

Bedenken im Hinblick auf die Siedlungsstruktur wurden nicht vorgebracht.

## 2.4 Bewertung der siedlungsstrukturellen Belange

Der Standort ist bisher als Parkplatz untergenutzt bzw. liegt zum größten Teil ganz brach. Das Vorhaben nutzt somit vorhandene Potenziale der Innenentwicklung (vgl. LEP 3.2). Die geplante Zweigeschossigkeit im Bereich des Küchenstudios trägt dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung (vgl. LEP 3.1). Insgesamt entspricht das Vorhaben damit den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsstruktur.

# 3. Raumbezogene einzelhandelsspezifische Belange

## 3.1 Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung

### LEP 5.3.1 „Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- 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.“

### LEP 5.3.2 „Lage in der Gemeinde

(Z) 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 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen

(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.“

### RP8 2.1.2 „Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte

(Z) Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen.“

### RP8 5.3.1 „Einzelhandel

Auf die Erhaltung und Verbesserung einer bedarfsgerechten Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft soll in der Region Westmittelfranken hingewirkt werden. [...] Besonders in den Mittelzentren [...] Bad Windsheim [...] soll auf die weitere Entwicklung des Handels hingewirkt werden.“

### RP8 5.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte

In der Region Westmittelfranken sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsgebietes steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.“

## 3.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Einzelhandel

Das Vorhaben beinhaltet Sortimente aus den Bedarfsgruppen Innenstadtbedarf und sonstiger Bedarf.

Elektronik ist dabei dem Innenstadtbedarf zugeordnet. Vorliegend sind in diesem Sortiment 830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Ebenfalls zum Innenstadtbedarf rechnen Spielwaren, die hier auf 175 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen sind.

Der flächenmäßig größte Teil des Vorhabens entfällt mit einer Verkaufsfläche von 2.560 m<sup>2</sup> auf die Sortimente Küchen, Küchengeräte und Grills. Küchen und Grillbedarf sind der Bedarfsgruppe des sonstigen, d. h. nicht zentrenrelevanten Bedarfs zuzuordnen. Küchengeräte sind Elektrogroßgeräte und als Teilsortiment von Elektrofachmärkten dem Innenstadtbedarf zugeordnet. Soweit sie in Ausstellungsküchen verbaut sind bzw. präsentiert werden, sind sie jedoch auch ein übliches Sortiment von Küchenfachmärkten.

## 3.3 Bedenken und fachliche Hinweise

Der regionale Planungsverband Westmittelfranken verweist hinsichtlich der Bewertung des Umfangs an Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3) auf die höhere Landesplanungsbehörde. Von Seiten des Handelsverband Bayern e. V. bestehen keine Bedenken. Die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken hat keine Einwände gegen die Planung, regt aber im gesamtwirtschaftlichen Interesse und zur Berücksichtigung von Belangen der innerstädtischen Entwicklung ein gesamtstädtisches Konzept an, das bei nachfolgenden Planungen als Orientierung dienen könne. Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Mittelfranken kritisiert, dass in der Begründung zwar Bezug auf das Einzelhandels-Entwicklungskonzept genommen wird, eine Auseinandersetzung mit dessen Aussagen zur Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen aber nicht stattfindet.

## 3.4 Bewertung der einzelhandelspezifischen Belange

Als Mittelzentrum (vgl. Anhang 1 zum LEP) ist Bad Windsheim ein geeigneter Zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte im Allgemeinen (vgl. Ziel LEP 5.3.1 Satz 1) und für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte mit Waren des sonstigen Bedarfs im Besonderen (vgl. LEP 5.3.1 Satz 2, 2. Spiegelstrich).

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Der Vorhabenstandort bildet einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit den nördlich und westlich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen. An diese schließen sich Wohngebiete an. Ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen ist somit gegeben. Die Distanz zum nächsten Wohngebiet südlich der Wiebelsheimer Straße beträgt etwa 100 m; insgesamt liegen weite Teile der westlich der Innenstadt gelegenen Wohngebiete in fußläufiger Distanz zum Vorhabenstandort. Mit

der dem Planungsgebiet nächstgelegenen Bushaltestelle „Am Zollhaus“ in ca. 550 m Entfernung ist der Standort ortsüblich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Standort erfüllt somit die Anforderungen hinsichtlich der Lage in der Gemeinde (vgl. LEP 5.3.2).

Zur Bestimmung der zulässigen Verkaufsfläche ist der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei Innenstadtbedarf der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Standortgemeinde. Derjenige von Bad Windsheim weist 31.621 Einwohner auf.

Hinsichtlich der Anregung der Stadt Bad Windsheim, die touristische Bedeutung der Stadt zu berücksichtigen, ist festzustellen, dass Tagestouristen, Übernachtungen durch Gäste und Zweitwohnsitze im Einzelfall als Einwohnergleichwerte berücksichtigt werden können. Die Summe von aktuell 809.551 Gästetagen ergibt einen Einwohnergleichwert von 2.218 Einwohnern. Für das Vorhaben wird daher ein einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich von 33.839 Einwohnern zugrunde gelegt.

Die Pro-Kopf-Ausgaben für Elektronik betragen laut Markt- und Strukturdaten im Einzelhandel 486 €/Jahr. Die sortimentsspezifische Kaufkraft im Verflechtungsbereich mit 33.839 Einwohnern beträgt somit etwa 16,45 Mio. €/Jahr. Davon darf das Vorhaben 30 %, also etwa 4,9 Mio. € abschöpfen. Mit der geplanten Verkaufsfläche von 830 m<sup>2</sup> im Sortiment Elektronik ist bei einer unterstellten Raumleistung von 5.000 €/(m<sup>2</sup>\*Jahr) entsprechend dem Mittelwert der Branche ein Umsatz von ca. 4,15 Mio. € zu erwarten. Das Vorhaben orientiert sich mit einer Kaufkraftabschöpfungsquote von ca. 25,2 % also am maßgeblichen Verflechtungsbereich.

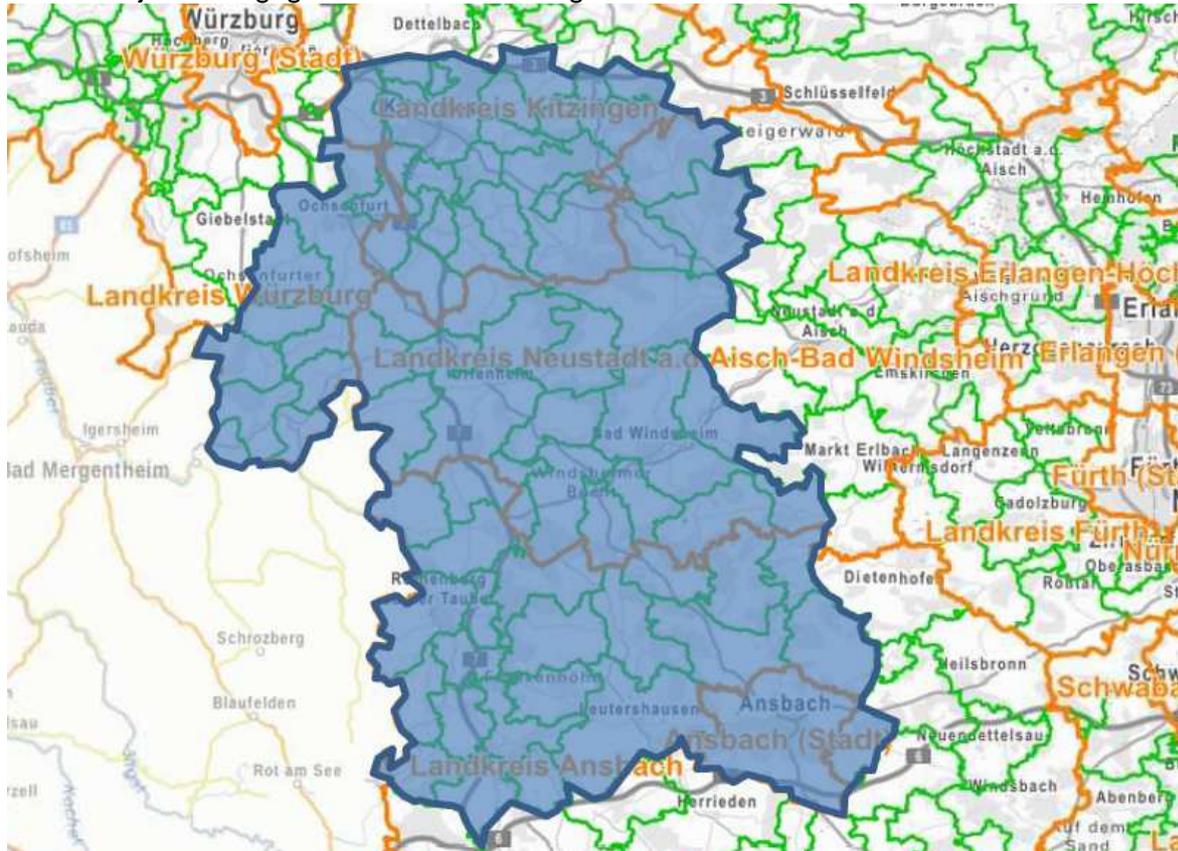
Im Sortiment Spielwaren liegen die Pro-Kopf-Ausgaben bei 49 €/Jahr und die sortimentsspezifische Kaufkraft im Verflechtungsbereich beläuft sich auf ca. 1,65 Mio. €/Jahr, von der eine Abschöpfung von 30 % zulässig ist. Wegen der geringen Verkaufsfläche und der angestrebten Spezialisierung ist von der Raumleistung eines Spielwarenfachgeschäftes (2.900 €/(m<sup>2</sup>\*Jahr)) auszugehen. Mit ca. 507 Tsd. € Umsatzerwartung pro Jahr orientiert sich das Vorhaben damit am maßgeblichen Verflechtungsbereich.

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei sonstigem Bedarf ist der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bauungsplan wird hierzu das in der Grafik dargestellte Gebiet angeführt, in dem für den bestehenden Markt in der Westheimer Straße regelmäßig bzw. optional geworben wird. Das Gebiet umfasse rund 94.000 Haushalte mit ca. 223.000 Einwohnern.

Konkurrenzstandorte im Handel mit Küchen gibt es insbesondere in Neustadt a. d. Aisch, Fürth, Nürnberg, Ansbach, Herrieden und Würzburg. Nach Auffassung der höheren Landesplanungsbehörde gelten für das Oberzentrum Ansbach und Teile aus den einbezogenen Gebieten der Landkreise Würzburg, Kitzingen und Ansbach, dass potenzielle Kunden aufgrund der Distanz und näher gelegener Konkurrenzstandorte nur mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit in Bad Windsheim einkaufen, d.h. der Anbieter hat dort nur sehr geringe Marktanteile. Als noch plausibel erachten wir den nachfolgend skizzierten Bereich mit etwa 107.000 Einwohnern (s. Abb. 2).

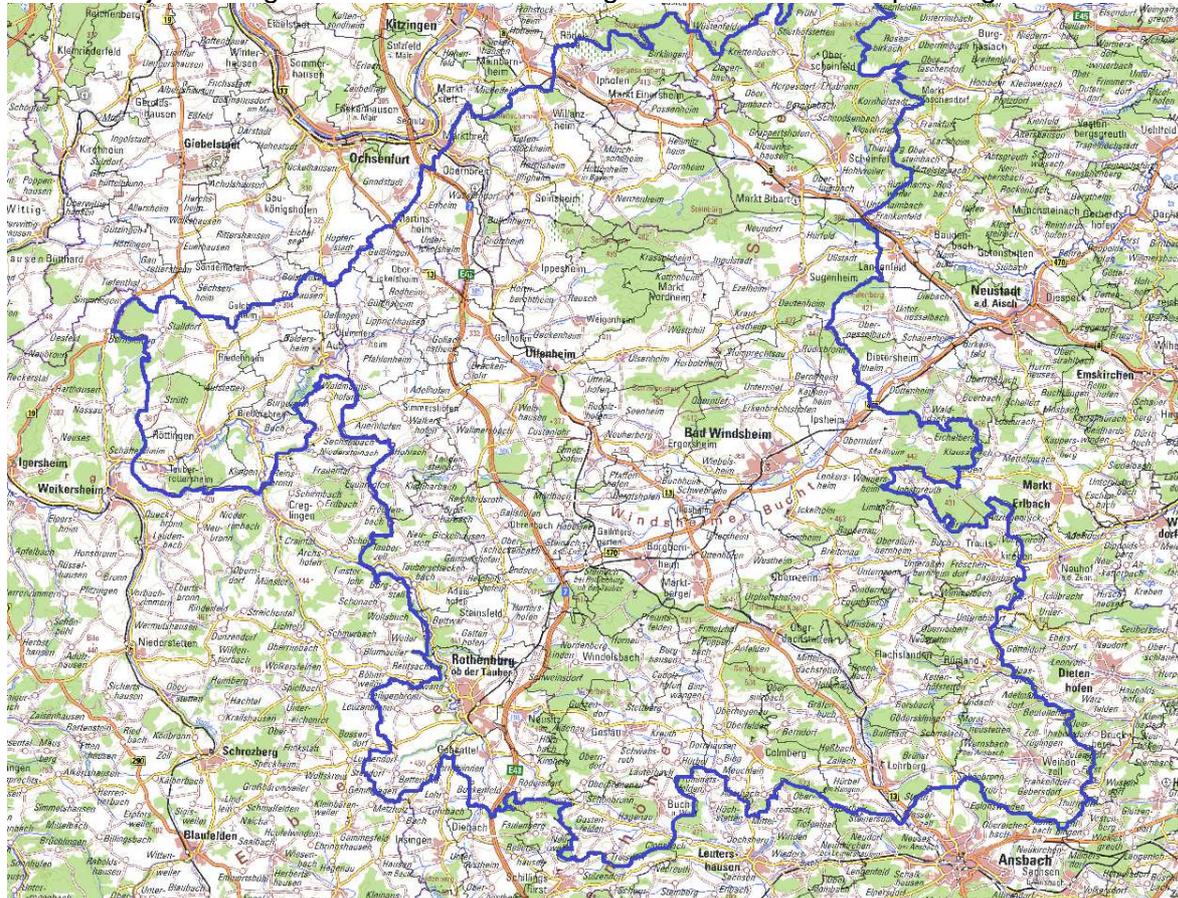
Die Pro-Kopf-Ausgaben für Möbel einschließlich Küchen betragen 315 €/Jahr und die sortimentsspezifische Kaufkraft im herangezogenen Projekteinzugsbereich 33,7 Mio. €/Jahr. Die maximal zulässigen 25 % Kaufkraftabschöpfung ergeben eine für das Vorhaben verfügbare Kaufkraft von ca. 8,44 Mio. €/Jahr. Die mittlere Raumleistung von Küchenfachmärkten beträgt 2.500 €/(m<sup>2</sup>\*Jahr). Somit ist auf einer geplanten Verkaufsfläche von 2.560 m<sup>2</sup> in diesem Sortiment ein Jahresumsatz von ca. 6,4 Mio. € zu erwarten. Das Vorhaben orientiert sich folglich am Projekteinzugsbereich.

Abb.1 Projekteinzugsgebiet lt. Vorhabenträger



Quelle: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6

Abb. 2 Projekteinzugsbereich nach Auffassung der höheren Landesplanungsbehörde



Quelle: eigene Darstellung

#### **4. Raumbezogene freiraumstrukturelle Belange**

##### 4.1 Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung

LEP 7.1.6 „Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. [...]“

LEP 7.2.1 „Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.“

##### 4.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Freiraumstruktur

Das Plangebiet stellt überwiegend eine Brachfläche dar. Der nordwestliche Teilbereich ist geschottert und wird als Parkplatz genutzt.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Zone III des Trinkwasserschutzgebietes zur Einzelwasserversorgung der Fa. Frankenbrunnen. Der Abstand zur Schutzzone II beträgt ca. 50 m und der Abstand zur Schutzzone I um den Fassungsbereich des Brunnens knapp 100 m.

##### 4.3 Bedenken und fachliche Hinweise

Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach macht darauf aufmerksam, dass im Falle eines Anschneidens von Grundwasser bei der Erschließung oder Bebauung für die vorübergehende Ableitung von Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Auch für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sei eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem auszuführen.

Weiter macht das Wasserwirtschaftsamt darauf aufmerksam, dass sich auf dem Grundstück Altlasten befinden, die eine Analytik von Aushubmaterial erforderlich machen. Auffälligkeiten während der Baumaßnahme seien an das Landratsamt zu melden.

Die Frankenbrunnen GmbH & Co. KG bittet wegen des unmittelbar angrenzenden Wasserschutzgebietes bei Bodeneingriffen darauf zu achten, dass Grundwasserhorizonte nicht kurzgeschlossen und die Deckschichten des Mineral- und Heilwasservorkommens nicht beeinträchtigt werden.

Der Bund Naturschutz weist darauf hin, dass sich im Umfeld zwei Flächen befinden, auf denen cef-Maßnahmen nach dem Artenschutzrecht zugunsten der Zauneidechse ausgeführt worden sind. Diese sollten gekennzeichnet werden und es sollte sichergestellt werden, dass sie nicht durch beispielsweise Ablagerung von Baumaterial beeinträchtigt werden. Außerdem setzt sich der Bund Naturschutz für die Verwendung insektenfreundlicher LED-Lampen und den Verzicht auf eine Beleuchtung in der Nacht ein.

##### 4.4 Bewertung der freiraumstrukturellen Belange

Die beigefügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung war im Jahr 2008 für den Bebauungsplan Nr. 45b erstellt worden, dessen Geltungsbereich das aktuelle Plangebiet einschließt. Sie beinhaltet auch die vom Bund Naturschutz angeführten cef-Maßnahmen für die Zauneidechse. Eine Aktualisierung der saP wurde von keinem Verfahrensbeteiligten gefordert.

Wie in o. g. saP und vom Gutachter in einer aktuellen naturschutzfachlichen Stellungnahme empfohlen, werden Boden- und Vegetationsabtrag nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zugelassen. Außerdem wurden Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum festgesetzt und wurde bestimmt, dass vor Baubeginn ein Fachmann das Grundstück nach Nistplätzen von Zauneidechsen absucht. Damit wird dem Schutz der Lebensräume wildlebender Arten (vgl. LEP 7.1.6) hinreichend Rechnung getragen.

Wegen der Nähe zur Aisch ist mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen, so dass ein Anschneiden des Grundwassers bei der Erschließung und Bebauung nicht ausgeschlossen

werden kann. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass dadurch die Funktionen des Wassers im Naturhaushalt (vgl. LEP 7.2.1) beeinträchtigt würden.

Weil das genutzte Mineral- und Heilwasser aus tieferen Grundwasserstockwerken stammt, wird dieses nicht beeinträchtigt, wenn nicht in dessen Deckschichten eingegriffen wird.

## **5. Sonstige Belange und Ergebnis der Beteiligung**

Überörtliche Belange des Verkehrs werden von dem Vorhaben nicht berührt. Weitere fachliche Hinweise zur vorliegenden Planung wurden durch die Träger von Leitungsinfrastrukturen vorgebracht. Die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH, die Main-Donau Netzgesellschaft mbH und die Stadtwerke Bad Windsheim übermitteln jeweils Karten zu ihren Leitungsnetzen und formulieren Auflagen bezüglich den Schutz dieser Leitungen. Dem Schutz kritischer Infrastrukturen soll Rechnung getragen werden (vgl. Grundsatz Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPIG).

Die o.g. sonstigen fachlichen Hinweise und Bedenken sind überörtlich nicht von Belang, sollten jedoch im weiteren Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren hinreichend berücksichtigt werden.

## **III Zusammenfassende Bewertung**

Das Vorhaben ist geeignet, durch eine Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung mit spezialisierten Waren und die Bereitstellung zusätzlicher Arbeitsplätze im Handel den ländlichen Raum zu stärken. Dabei sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte zu erwarten. Andere überörtliche fachliche Belange stehen dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen. Damit entspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung.

## **D Hinweise**

1. Die landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahme der Mitteilungspflicht gemäß Art. 26 Abs. 1 BayLpIG.
2. Die landesplanerische Beurteilung gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die höhere Landesplanungsbehörde.
3. Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.
4. Für das Baurecht ist die Stadt Bad Windsheim eigenverantwortlich zuständig. Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Mittelfranken weist darauf hin, dass die Definition als Sondergebiet "Elektrofachmarkt" nicht alle vorgesehenen Nutzungen beinhaltet. Es wird bezweifelt, ob ein Küchenstudio und Flächen für den Verkauf von Spielwaren dieser Nutzung zugeordnet werden können. In der Begründung wird die Zweckbestimmung mit "großflächigem Einzelhandel" beschrieben wird, was den vorgesehenen Nutzungen deutlich mehr entspricht.

Ansbach, den 10.10.2018

R a h n  
Regierungsrat