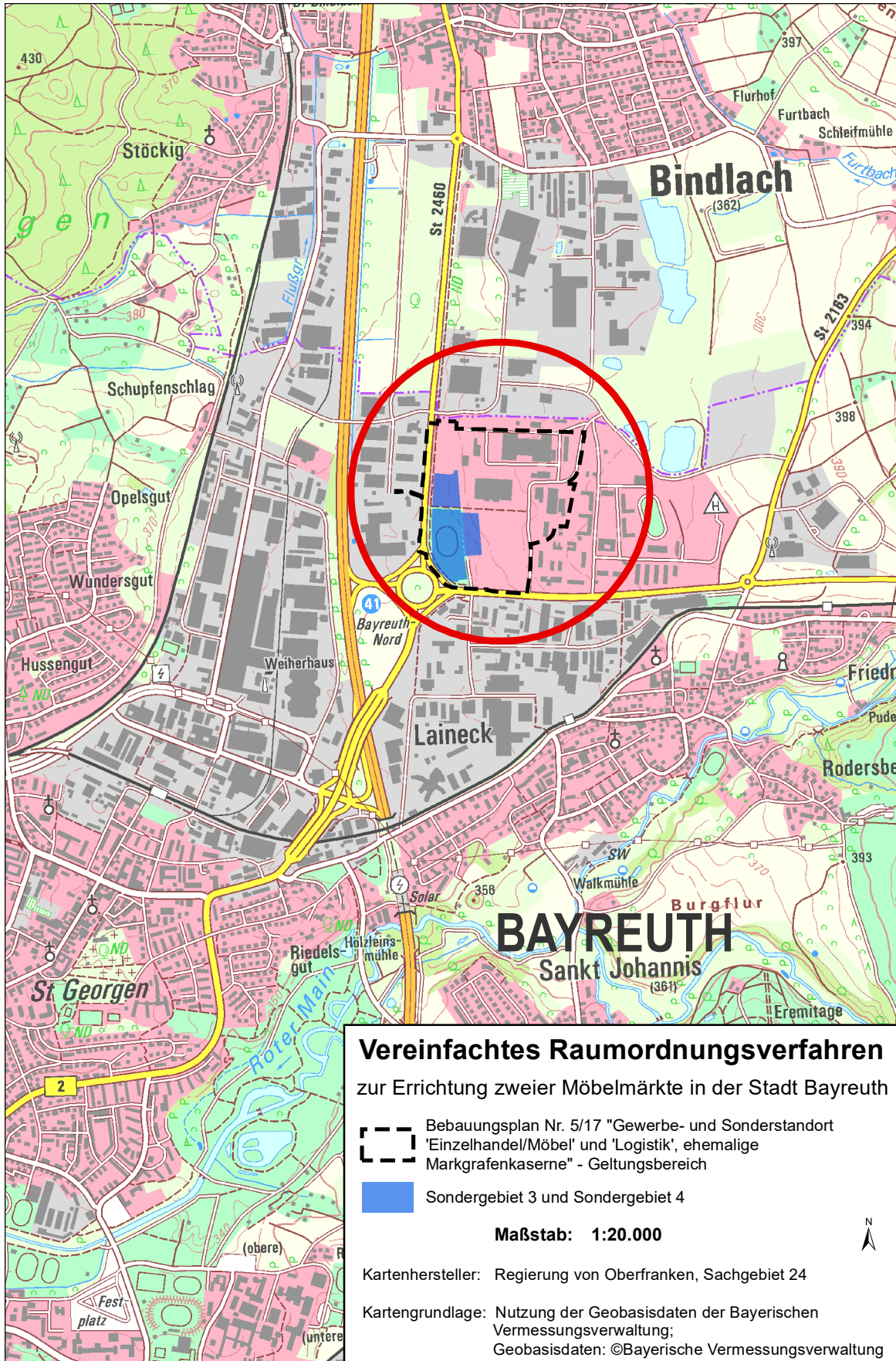




Landesplanerische Beurteilung


zur Errichtung zweier Möbelmärkte
in der Stadt Bayreuth

Bayreuth, den 05.02.2020



Vereinfachtes Raumordnungsverfahren

zur Errichtung zweier Möbelmärkte in der Stadt Bayreuth

 Bebauungsplan Nr. 5/17 "Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne" - Geltungsbereich

 Sondergebiet 3 und Sondergebiet 4

Maßstab: 1:20.000



Kartenhersteller: Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24

Kartengrundlage: Nutzung der Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung;
Geobasisdaten: ©Bayerische Vermessungsverwaltung

Inhaltsverzeichnis

A.	Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung	4
1	Gesamtergebnis	4
2	Hinweise	4
B.	Beschreibung des Vorhabens und angewandtes Verfahren.....	4
1	Gegenstand und Verlauf des Verfahrens	4
2	Beteiligte Stellen	5
C.	Ergebnis der Anhörung	13
D.	Begründung der landesplanerischen Beurteilung.....	15
1	Raumbezogene überfachliche Belange	16
2	Fachliche Belange	17
2.1	Raumstruktur	17
2.2	Siedlungswesen.....	18
2.3	Einzelhandelsgroßprojekte.....	19
2.4	Sonstiges/Sonstige fachliche Belange.....	22
2.5	Raumordnerische Umweltverträglichkeit	22
3	Raumordnerische Gesamtabwägung.....	24
E.	Hinweise für die Bauleitplanung.....	24
F.	Abschließende Hinweise.....	24

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

1 Gesamtergebnis

Die geplante Errichtung zweier Möbelmärkte in der Stadt Bayreuth entspricht auf der Basis der eingereichten Projektunterlagen (Stand: 25.02.2019) den Erfordernissen der Raumordnung.

Um Berücksichtigung der unter A 2 genannten Hinweise wird gebeten.

2 Hinweise

- 2.1 Die vom Staatlichen Bauamt Bayreuth geforderten Änderungen und Ergänzungen (u.a. zur verkehrlichen Machbarkeitsstudie und zu fehlenden Maßnahmen an der St 2108 im Zuge des Bebauungsplan 3/08) sind, sobald vorliegend, in das Bebauungsplanverfahren zu integrieren und entsprechend zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die im Zuge der Maßnahme "A9, Erneuerung der Hochbrücke in Bayreuth" von der Autobahndirektion Nordbayern geplanten und ggf. dauerhaft verbleibenden Maßnahmen.
- 2.2 Aufgrund des mehrjährigen Brachestadiums des überplanten Areals ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen.
- 2.3 Bei Auffinden von auffälligem Material im Zuge der Baumaßnahmen sind ein Fachbüro einzuschalten und die zuständigen Behörden zu informieren.
- 2.4 Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

B. Beschreibung des Vorhabens und angewandtes Verfahren

1 Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

Der Projektstandort liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Bayreuth auf einer Grünfläche im westlichen Bereich der ehemaligen Markgrafenkaserne an der Bindlacher Allee. Die etwa 4,4 ha umfassende Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der genaue Standort des Vorhabens ist im Übersichtsplan auf Seite 2 – blau eingefärbte Teilfläche – dargestellt.

Die Firmengruppe XXXLutz GmbH plant auf dem Gelände die Realisierung zweier Möbelmärkte. Gemäß Planunterlagen ist vorgesehen:

- ein Möbelwohnkaufhaus (= XXXLutz) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 24.000 m², hiervon 2.500 m² innenstadtrelevantes Randsortiment
- ein Möbelmitnahmemarkt (= Mömax) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.500 m², hiervon 1.445 m² innenstadtrelevantes Randsortiment.

Auf Grundlage des vorliegenden Strukturentwurfs der Firmengruppe XXXLutz vom 22.11.2018 geht die Regierung von Oberfranken von zwei baulich und funktional getrennten Betriebseinheiten mit jeweils eigenen Eingängen in die beiden Möbelhäuser, jeweils eigenen getrennten Lagerflächen und Warenausgaben sowie jeweils eigenen Sozialräumen aus. Landesplanerischer Prüfgegenstand sind somit in Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde die beiden Möbelmärkte als Einzelbetriebe, deren Verkaufsflächen aufgrund ihrer Eigenständigkeit nicht zusammengerechnet werden, zumal das Möbelwohnkaufhaus und der Möbelmitnahmemarkt auch nicht als Agglomeration im Sinn des Ziels 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu betrachten sind; eine Agglomeration im Sinn dieses Ziels setzt mindestens drei Einzelhandelsbetriebe voraus.

Bedingt durch die Lage und Größe des Vorhabens sowie der zu erwartenden Auswirkungen auf das weitere Umfeld ist der Bau der beiden Möbelmärkte ein Vorhaben mit erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit. Seine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung war daher im Zuge eines Raumordnungsverfahrens zu überprüfen. Die Überprüfung erfolgte im Rahmen eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens gem. Art. 26 BayLplG, da mit dem von der Gemeinde eingeleiteten Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen für ein derartiges Verfahren vorlagen. Die Stadt Bayreuth beteiligte hierzu auch den aus raumordnerischer Sicht notwendigen erweiterten Kreis von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "Nr. 5/17 Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne" und der entsprechenden Änderung des FNP der Stadt Bayreuth eingegangenen Stellungnahmen wurden zur landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens im Zuge des vereinfachten Raumordnungsverfahrens herangezogen.

2 Beteiligte Stellen

Folgende Stellen wurden von der Stadt Bayreuth am Bauleitplanverfahren beteiligt:

Stadt Betzenstein

Markt Plech

Stadt Creußen

Gemeinde Haag

Markt Schnabelwaid

Gemeinde Prebitz

Stadt Ebermannstadt

Gemeinde Unterleinleiter

Stadt Eschenbach i.d. OPf.

Stadt Neustadt am Kulm

Gemeinde Speinshart

Gemeinde Gattendorf

Gemeinde Aufsess

Stadtverwaltung Hollfeld

Gemeinde Plankenfels

Markt Kasendorf

Markt Wonsees

Gemeinde Kastl

Stadt Kemnath

Markt Kirchenthumbach

Gemeinde Schlammersdorf

Gemeinde Vorbach

Verwaltungsgemeinschaft Krummennaab

Gemeinde Issigau

Markt Grafengehaig

Markt Marktleugast

Gemeinde Gesees

Gemeinde Hummeltal

Gemeinde Mistelbach

Gemeinde Glashütten

Gemeinde Mistelgau

Gemeinde Neusorg

Gemeinde Pullenreuth

Gemeinde Brand

Gemeinde Ebnath

Stadt Pressath

Gemeinde Trabitzen

Gemeinde Schwarzenbach

Gemeinde Leupoldsgrün

Stadt Schauenstein

Stadt Hohenberg a. d. Eger

Markt Sparneck

Gemeinde Weißdorf

Gemeinde Rugendorf

Stadt Stadtsteinach

Gemeinde Königfeld

Gemeinde Stadelhofen

Gemeinde Wattendorf

Gemeinde Höchstädt i. Fichtelgebirge

Markt Thiersheim

Markt Thierstein

Gemeinde Harsdorf

Gemeinde Ködnitz

Gemeinde Trebgast

Gemeinde Bad Alexandersbad

Gemeinde Nagel

Gemeinde Tröstau

Stadt Kupferberg

Gemeinde Untersteinach

Gemeinde Guttenberg

Markt Ludwigschorgast

Gemeinde Emtmannsberg

Gemeinde Kirchenpingarten

Gemeinde Markt Weidenberg

Gemeinde Seybothenreuth

Markt Heiligenstadt i. OFr.

Gemeindeverwaltung Ahorntal

Stadt Bad Berneck i. F.

Gemeinde Bindlach

Gemeinde Bischofsgrün

Gemeinde Eckersdorf

Gemeinde Fichtelberg

Stadt Gefrees

Stadt Goldkronach

Gemeinde Heinersreuth

Gemeinde Mehlmeisel

Stadt Pegnitz

Stadt Pottenstein

Gemeinde Speichersdorf

Stadt Waischenfeld

Gemeinde Warmensteinach

Markt Egloffstein

Markt Gößweinstein

Gemeinde Obertrubach

Markt Pretzfeld

Markt Wiesenttal

Gemeinde Berg

Gemeinde Döhlau

Gemeinde Geroldsgrün

Stadt Helmbrechts

Stadt Hof

Gemeinde Konradsreuth

Gemeinde Köditz

Stadt Münchberg

Stadt Naila

Markt Oberkotzau

Gemeinde Regnitzlosau

Stadt Rehau

Stadt Schwarzenbach a. d. Saale

Stadt Schwarzenbach a. Wald

Stadt Selbitz

Marktgemeinde Stammbach

Markt Zell im Fichtelgebirge

Gemeinde Himmelkron

Stadt Kulmbach

Markt Mainleus

Markt Marktschorgast

Gemeinde Neudrossenfeld

Gemeinde Neuenmarkt

Markt Presseck

Markt Thurnau

Markt Wirsberg

Gemeinde Altenkunstadt

Stadt Burgkunstadt

Stadt Weismain

Stadt Arzberg

Stadt Kirchenlamitz

Stadt Marktleuthen

Stadt Marktredwitz

Gemeinde Röslau

Stadt Schönwald

Stadt Selb

Stadt Weißenstadt

Stadt Wunsiedel

Stadt Erbandorf

Gemeinde Friedenfels

Gemeindeverwaltung Fuchsmühl

Gemeinde Immenreuth

Marktgemeinde Konnersreuth

Gemeinde Kulmain

Gemeinde Pechbrunn

Stadt Waldershof

Stadt Auerbach i.d. OPf.

Regierung der Oberpfalz

Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost

Regionaler Planungsverband Oberfranken-West

Bund der Selbständigen

Gewerbeverband Bayern e. V.

Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V.

Verein Wildes Bayern e. V.

ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth

Ärztlicher Kreisverband Bayreuth

Autobahndirektion Nordbayern

Bayerische Landespolizei

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bayernwerk AG

BRK Bayerisches Rotes Kreuz

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Hauptstelle)

Bundespolizeiabteilung Bayreuth

DB Immobilien Region Süd

Deutsche Post Real Estate Germany GmbH

Deutsche Regionaleisenbahn GmbH

Deutsche Telekom Technik GmbH

Deutsche Telekom Technik GmbH - Technische Planung und Rollout (TPR)

Eisenbahn-Bundesamt

Ferngas Netzgesellschaft mbH

Firma Baumann GmbH

Handelsverband Bayern e.V.

Handwerkskammer für Oberfranken

Industrie- und Handelskammer IHK für Oberfranken

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Kreishandwerkerschaft Bayreuth

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Landratsamt Bayreuth

Luftamt Nordbayern

PLEdoc GmbH

Radler-Initiative Bayreuth Stadt und Land

Regierung von Oberfranken

Staatliches Bauamt Bayreuth

Stadtwerke Bayreuth Energie und Wasser GmbH

Stadtwerke Bayreuth Verkehr und Bäder GmbH

Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

Umweltschutz-Informationszentrum Oberfranken

Verkehrsclub Deutschland

Vodafone GmbH, Region Süd

Wasserwirtschaftsamt Hof

Auf Anregung der Regierung der Oberpfalz wurden seitens der Stadt Bayreuth noch die folgenden Gemeinden aus der Oberpfalz zusätzlich am Verfahren beteiligt.

Stadt Amberg

Stadt Weiden i. d. Opf.

Stadt Waldsassen

Stadt Grafenwöhr

Stadt Windischeschenbach

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Stadt Neustadt a. d. Waldnaab

Stadt Tirschenreuth

Markt Wiesau

Stadt Mitterteich

Entsprechend Art. 26 BayLplG wurde die Öffentlichkeit durch die Stadt Bayreuth in das Verfahren einbezogen. Die Stadt Bayreuth leitete die abgegebenen Stellungnahmen an die Regierung von Oberfranken – höhere Landesplanungsbehörde – zur landesplanerischen Überprüfung des Vorhabens im Zuge des vereinfachten Raumordnungsverfahrens weiter.

C. Ergebnis der Anhörung

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens für die Errichtung der beiden Möbelmärkte wurden folgende Hinweise und Anregungen von überörtlicher raumordnerischer Bedeutung vorgebracht:

Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth

Bezüglich des geplanten Vorhabens nimmt die Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth wie folgt Stellung:

Die Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth erhebt gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen. Wichtig ist, dass die innenstadtrelevanten Randsortimente größtmäßig auf ein vertretbares Maß beschränkt werden und diese Festsetzung dann auch überwacht wird. Ebenso sollten die mit dem Lo-

gistikpark zusammenhängenden Einzelhandelsnutzungen entsprechend reglementiert und überwacht werden. Nicht zielführend wäre das Entstehen einer Agglomeration von innenstadtrelevanten Verkaufsflächen an diesem abseits des Zentrums liegenden Standort.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Hinsichtlich der landesplanerischen Zulässigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit der Planung äußert sich der Bund Naturschutz dahingehend, dass das zentral- bzw. innerstädtische Sortiment mit 2.500 m² plus 1.445 m² immer noch hoch erscheint – trotz vorgelegter Berechnungen, die zu unschädlichen Ergebnissen für die Geschäfte der Innenstadt von Bayreuth kommen. Aus Sicht des Bund Naturschutz wäre es nicht zielführend, wenn dies mittelfristig zu mehr Leerstand von Verkaufsflächen in Bayreuth führen würde.

Stadt Hollfeld

Bezüglich des geplanten Vorhabens nimmt die Stadt Hollfeld wie folgt Stellung:

Die Ansiedlung des großflächigen Möbeleinzelhandels mit den Sortimenten Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel wird von der Stadt Hollfeld betreffend den genannten innenstadtrelevanten Sortimenten kritisch gesehen. Auswirkungen auf die Innenstadt von Hollfeld durch Kaufkraftabflüsse nach Bayreuth werden befürchtet. Die Stadt Bayreuth wird gebeten, eine mögliche Sortimentsbeschränkung zu prüfen.

Verwaltungsgemeinschaft Neusorg für die Gemeinden Brand und Ebnath

Bezüglich des geplanten Vorhabens nimmt die Verwaltungsgemeinschaft Neusorg wie folgt Stellung:

Die Gemeinden Brand und Ebnath lehnen die vorliegende Planung ab, weil:

- es sich bei der Ansiedlung der Möbelmärkte um keine zentralörtlichen Einrichtungen handelt, welche im Sinne des LEP das Oberzentrum vorzuhalten den Auftrag hätte,
- die geplanten Ansiedlungen dem Ziel der Schaffung gleichwertiger Arbeits- und Lebensbedingungen (siehe 1.1.1 des LEP) eher entgegenwirken als es fördern,
- die geplanten Ansiedlungen auch nicht dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung (siehe 1.1.2 des LEP) entsprechen, sondern ihm tendenziell eher entgegenwirken.

Landratsamt Bayreuth

Baurecht/Bauverwaltung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient im Wesentlichen der Ansiedlung zweier Möbelmärkte. Die Ansiedlung dieser Märkte führt zu erheblichem Konkurrenzdruck auf die im Landkreis bestehenden Möbelmärkte. Auch wenn die Stadt Bayreuth eine überörtliche Versorgungsfunktion für die Gemeinden des Landkreises und auch darüber hinaus besitzt, wäre aus Sicht des Landkreises Bayreuth mehr Abstimmung und Koordination und weniger Konkurrenz mit den Stadtrandgemeinden sinnvoll.

Von den übrigen Beteiligten wurden entweder

- nur örtliche bzw. landesplanerisch nicht relevante Hinweise formuliert,
- keine Bedenken formuliert,
- oder keine Stellungnahme abgegeben.

D. Begründung der landesplanerischen Beurteilung

Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sind neben den Grundsätzen der Raumordnung gem. Art. 6 BayLplG die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan Oberfranken-Ost (RP 5) enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Im Folgenden werden zunächst jeweils die einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung angeführt und daran anschließend die Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesen Erfordernissen beurteilt. In den Beurteilungsprozess werden die Stellungnahmen der im Anhörungsverfahren gehörten öffentlichen Stellen einbezogen.

Die Beurteilung kommt im Einzelnen zu dem Ergebnis, ob das Vorhaben den jeweiligen Erfordernissen der Raumordnung

- entspricht,
- mit bestimmten Maßgaben entspricht oder
- nicht entspricht.

Die Beurteilung der Einzelbelange wird mit entsprechendem Gewicht in die raumordnerische Gesamtabwägung (vgl. Punkt D.3) eingestellt.

1 **Raumbezogene überfachliche Belange**

Erfordernisse der Raumordnung

Die prägende Vielfalt des gesamten Landesgebiets und seiner Teilräume soll gesichert werden. (...). Ländliche Teilräume sollen unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen wirtschaftlichen und naturspezifischen Entwicklungspotenziale als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung erhalten und entwickelt werden (...) (Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG).

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt (...) (LEP 2.2.3 (Z)).

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (LEP 2.2.4 (Z)).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...) (LEP 2.2.5 (G)).

Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Der Vorhabenstandort liegt in der Stadt Bayreuth, einem Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Die Stadt Bayreuth liegt darüber hinaus gemäß LEP in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf. Diese Teilräume haben gemäß Begründung zu Ziel 2.2.3 des LEP einen besonderen Anspruch auf Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung.

Ein Widerspruch zu Ziel 1.1.1 bzw. 1.1.2 des LEP, wie seitens der Gemeinden Brand und Ebnath thematisiert, kann nicht festgestellt werden. So wird die Stadt Bayreuth nach Auffassung der ROFR durch das Vorhaben in ihren Versorgungsfunktionen gestärkt und es werden qualifizierte Arbeitsplätze vor Ort gesichert bzw. neu geschaffen. Dies steht nicht im Widerspruch zur Schaffung oder Erhaltung

gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen oder einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung Bayerns in seinen Teilräumen.

Die geplante Ansiedlung zweier Möbelmärkte in der Stadt Bayreuth steht somit mit den überfachlichen Erfordernissen der Raumordnung in Einklang.

2 Fachliche Belange

2.1 Raumstruktur

Erfordernisse der Raumordnung

(...) Gemeinden, die sich als Mittelpunkt der Daseinsvorsorge eines in der Regel überörtlichen Verflechtungsbereichs eignen, können in den Raumordnungsplänen als Zentrale Orte festgelegt werden. Die Zentralen Orte sollen so über das ganze Staatsgebiet verteilt werden, dass für alle Bürger die Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit gesichert ist; dies gilt auch in dünn besiedelten Teilräumen. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden (...) (Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG).

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 2.1.1 (G)).

Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen (LEP 2.1.3 (Z)).

Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten (LEP 2.1.3 (G)).

Die als Oberzentren eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (LEP 2.1.8 (G)).

Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und

- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern (LEP 2.2.6 (G)).

Die Attraktivität der Region als vielfältiger eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum soll gesichert und insbesondere im nördlichen und östlichen Teil weiter erhöht werden. Dabei soll in der Region vor allem die Leistungsfähigkeit der Oberzentren Bayreuth und Hof sowie der zentralen Orte in den Mittelbereichen Hof, Kulmbach, Marktredwitz/Wunsiedel, Münchberg, Naila, Pegnitz und Selb gestärkt werden (RP 5 Ziel A II 1.1).

Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Die Stadt Bayreuth ist gem. LEP 2.1.8 (Z) in Verbindung mit "Anhang 1 – Zentrale Orte" als Oberzentrum ausgewiesen und liegt gem. LEP 2.2.1 (Z) in Verbindung mit "Anhang 2 – Strukturkarte" im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Zudem ist sie gem. LEP 2.2.3 in Verbindung mit "Anhang 2 – Strukturkarte" den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf zuzuordnen.

Die geplante Errichtung der beiden Möbelmärkte steht grundsätzlich im Einklang mit den hierzu zu Grunde zu legenden raumstrukturellen, landes- und regionalplanerischen Erfordernissen. Durch das Vorhaben wird die Stadt in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt und es werden Arbeitsplätze vor Ort geschaffen.

Den seitens der Gemeinden Brand und Ebnath geäußerten Bedenken kann insoweit nicht gefolgt werden. So sind zwar unter zentralörtlichen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs keine Einrichtungen der Wirtschaft bzw. Einzelhandelseinrichtungen zu verstehen. Nichtsdestotrotz ist unter Ziel 5.3.1 des LEP festgelegt, dass Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittelzentren und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe zulässig sind (vgl. hierzu auch Ausführungen unter Pkt. 2.3 Einzelhandelsgroßprojekte).

Das Vorhaben steht somit mit den Erfordernissen der Raumordnung im Bereich Raumstruktur in Einklang.

2.2 Siedlungswesen

Erfordernisse der Raumordnung

(...). Der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll vermindert werden, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen (Art. 6 Abs. 2 Nr.2 BayLplG).

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

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

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

Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Der Vorhabenstandort liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 2 nahe der Autobahnanschlussstelle Bayreuth-Nord am nördlichen Siedlungsrand des Oberzentrums Bayreuth. Die Grenze zur Nachbargemeinde Bindlach verläuft nur wenige Meter nördlich des Standortes. Der Planstandort grenzt direkt an den dort vorhandenen Kreisverkehr an und erstreckt sich entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden B 2 und der in Ost-West-Richtung verlaufenden St 2181. Das Areal ist derzeit unbebaut. Es handelt sich um eine Grünfläche.

Ein alternativer Standort, der vorhandene Potenziale mittels Nachverdichtung, Brachflächenreaktivierung o.ä. nutzt, ist im Hinblick auf den vorgesehenen Flächenbedarf schwer realisierbar.

Dem Anbindungsgebot wird durch die Lage des Planungsgebietes im Nordosten von Bayreuth in unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden Gewerbe- und Handelsflächen Rechnung getragen.

Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung und hieraus ableitbare nachteilige Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in dem hier vorliegenden Fall nicht festzustellen.

Das Vorhaben steht somit mit den Erfordernissen der Raumordnung im Bereich Siedlungswesen in Einklang.

2.3 Einzelhandelsgroßprojekte

Erfordernisse der Raumordnung

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 m² 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 5.3.1 (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 (...) (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.

Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Lage im Raum

Das Oberzentrum Bayreuth stellt grundsätzlich einen geeigneten Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten im Sortimentsbereich Möbel dar. So dürfen gem. Ziel 5.3.1 des LEP Flächen 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 ausgewiesen werden.

Lage in der Gemeinde

Gemäß Ziel 5.3.2 des LEP können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, die vorwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, auch in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden. Bei Möbelmärkten, wie in dem hier vorliegenden Fall, handelt es sich um derartige Einzelhandelsgroßprojekte.

Der Vorhabenstandort befindet sich am nördlichen Stadtrand von Bayreuth und grenzt direkt an einen baulich verdichteten, gegenwärtig überwiegend gewerblich geprägten Siedlungszusammenhang an. Eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist durch die im unmittelbaren Umfeld des Standorts befindlichen Bushaltestellen gegeben. Insoweit erfüllt der Standort aus raumordnerischer Sicht die Kriterien einer städtebaulichen Randlage gemäß LEP 5.3.2 (Z) Begründung.

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 die beiden geplanten Möbelmärkte leitet die GMA mbH in ihrem Sachverständigengutachten (Stand: 12.12.2018) den potenziellen Projekteinzugsbereich aus einer 45-Minuten-Fahrtzeitisochrone, unterteilt in drei Zonen (Kern-/Nah-/Ferneinzugsgebiet) mit jeweils unterschiedlicher Kundenbindung, ab. In der Summe umfasst der aus landesplanerischer Sicht plausible potenzielle Einzugsbereich des Vorhabens rd. 553.000 Einwohner. Von Seiten der Regierung von Oberfranken besteht keine Veranlassung, gegen den Projekteinzugsbereich, wie in der GMA Untersuchung dargetan, Einwände zu erheben. Insoweit ist die Plausibilität desselben festzustellen. Dieser bildet die Berechnungsgrundlage für die landesplanerisch zulässige Kaufkraftabschöpfung im Kernsortiment Möbel.

Die Kaufkraftabschöpfung des Mitnahmемöbelmarktes liegt bei der geplanten Dimensionierung der Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel von 6.055 m² unterhalb der landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquote von max. 25 %. Ebenso verhält es sich bei der geplanten Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel des Möbelwohnkaufhauses. Auch dieses liegt mit geplanten 21.500 m² unterhalb der landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquote.

Zur Beurteilung der Raumverträglichkeit des innenstadtrelevanten Randsortiments des Möbelwohnkaufhauses und des Möbelmitnahmemarktes ist hingegen der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich von Bayreuth anzusetzen. Dieser umfasst 284.477 Einwohner. Gem. Ziel 5.3.3 des LEP dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 Prozent der im jeweils einschlägigen Bezugsraum vorhandenen Kaufkraft abschöpfen. Die sortimentspezifische Kaufkraft der 100.000 Einwohner

übersteigenden Bevölkerungszahl bei Innenstadtbedarf darf anteilig zu 15 Prozent abgeschöpft werden.

Im Bereich des innenstadtrelevanten Randsortiments wird bei einer geplanten Dimensionierung von 1.445 m² VKF beim Möbelmitnahmemarkt die maximale Abschöpfungsquote von 30 bzw. 15 Prozent bezogen auf den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich unterschritten.

Im Bereich des innenstadtrelevanten Randsortiments wird bei einer geplanten Dimensionierung von 2.500 m² VKF beim Möbelwohnkaufhaus die maximale Abschöpfung von 30 bzw. 15 Prozent bezogen auf den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich eingehalten.

Zusammenfassend ist dementsprechend festzustellen, dass die hier geplanten Verkaufsflächen (Kern- und Randsortiment) sowohl beim Mitnahmemöbelmarkt als auch beim Möbelwohnkaufhaus dem o.g. Ziel des LEP entsprechen.

Die seitens der Stadt Hollfeld und des Bund Naturschutz vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der möglichen schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt von Hollfeld bzw. Bayreuth in Folge eines zu großen Randsortiments der Möbelmärkte werden daher seitens der Regierung von Oberfranken nicht geteilt.

Das Vorhaben steht somit mit den Erfordernissen der Raumordnung im Bereich Einzelhandelsgroßprojekte in Einklang.

2.4 Sonstiges/Sonstige fachliche Belange

Im Rahmen der hausinternen Anhörung zum vereinfachten Raumordnungsverfahren wurde seitens des Sachgebiete 31 (Straßenbau) der Regierung von Oberfranken geäußert, dass die vom Staatlichen Bauamt Bayreuth geforderten Änderungen und Ergänzungen (u.a. zur verkehrlichen Machbarkeitsstudie und zu fehlenden Maßnahmen an der St 2108 im Zuge des Bebauungsplan 3/08) noch nicht vorliegen.

Zudem sind die im Zuge der Maßnahme "A9, Erneuerung der Hochbrücke in Bayreuth" von der Autobahndirektion Nordbayern geplanten und ggf. dauerhaft verbleibenden Maßnahmen in den Planunterlagen nicht enthalten, sollten aber berücksichtigt werden (siehe Hinweis A 2.1).

2.5 Raumordnerische Umweltverträglichkeit

Im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung werden Vorhaben öffentlicher und sonstiger Planungsträger auch auf die Vereinbarkeit mit den raumbedeutsamen überörtlichen Belangen des Umweltschutzes überprüft. In Anlehnung an § 2

Abs. 1 UVPG umfasst die raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen eines Vorhabens auf:

Menschen, Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung sind. Es entsteht durch die geplante Maßnahme für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit und es sind aufgrund der Abstände zur Wohnnutzung keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Aufgrund des mehrjährigen Brachestadiums des nun überplanten Areals und der hier vorhandenen Gehölze ist laut Stellungnahme der Stadt Bayreuth (Amt für Umweltschutz) mit dem Vorkommen geschützter Vogelarten und Reptilien zu rechnen. Es wird daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für zwingend notwendig erachtet (siehe Hinweis A 2.2).

Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Boden

In diesem Bereich sind über die zu erwartende Bodenversiegelung hinaus keine relevanten Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang lediglich auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes. Hiernach sind bei Auffinden von organoleptisch auffälligem Material im Zuge der Baumaßnahmen ein Fachbüro einzuschalten und die zuständigen Behörden zu informieren. (siehe Hinweis A 2.3).

Wasser

In diesem Bereich sind keine relevanten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sowie die vorhandene Infrastruktur zur Wasserversorgung der Stadt Bayreuth zu erwarten.

Luft, Klima

Durch die Realisierung des Vorhabens sind keine relevanten Auswirkungen auf das Klima im Umfeld der beiden Möbelmärkte zu erwarten.

Landschaft

In diesem Bereich sind keine relevanten Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In diesem Bereich sind relevante Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

Sollten Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Satz 1 BayDSchG (siehe Hinweis A 2.4).

3 Raumordnerische Gesamtabwägung

Im Rahmen der Anhörung wurde dem Vorhaben von den Beteiligten überwiegend zugestimmt.

Auch die Regierung kommt im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung des Vorhabens zu einer entsprechend zustimmenden Auffassung, die sich in den betrachteten Einzelbelangen der Raumordnung, sowohl den überfachlichen als auch den fachlichen, zeigt.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Realisierung der beiden Möbelmärkte den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Die unter A 2 genannten Hinweise sind zu berücksichtigen.

E. Hinweise für die Bauleitplanung

Das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung muss im Zuge der Abwägung im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes als sonstiges Erfordernis der Raumordnung berücksichtigt werden. Es wird daher empfohlen, den Hinweisen A 2.1 - A 2.4 Rechnung zu tragen.

F. Abschließende Hinweise

1. Die landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen oder Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahmen der Mitteilungspflicht gem. Art. 30 Abs. 2 BayLplG.
2. Die landesplanerische Beurteilung gilt nur solange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die Regierung als höhere Landesplanungsbehörde.

3. Die landesplanerische Beurteilung enthält eine Überprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den raumbedeutsamen und überörtlichen Belangen des Umweltschutzes (raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung).
4. Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

Bayreuth, 05.02.2020

Tiedemann
Oberregierungsrätin