

5 Auswirkungsanalyse

5.1 Prüfung der LEP-Vorgaben

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 bildet die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten. In diesem Zusammenhang sind die Ziele Lage im Raum, Lage in der Gemeinde sowie Zulässige Verkaufsflächen zu berücksichtigen. Nachfolgend werden diese Ziele mit Blick auf das konkrete Vorhaben in Plattling bewertet.

Lage im Raum

Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß LEP Bayern 2023 nicht in jeder Kommune zulässig. Sie dürfen gemäß Ziel 5.3.1 nur in zentralen Orten angesiedelt werden:

„(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 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.“

Plattling ist gemäß LEP Bayern 2023 als Oberzentrum definiert. Die Stadt ist daher für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben geeignet.

➔ Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt

Lage in der Gemeinde

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) definiert, an welchen Standorten in den Kommunen die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich erfolgen darf. Hierzu wird als Ziel 5.3.2 wie folgt ausgeführt:

„(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.“

In der Begründung 5.3.2 (B) wird zur Konkretisierung ausgeführt:

[...] 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 Projektstandort konnte in Kapitel 2.2. aufgrund der Einwohnerzahl im anzusetzenden Nahversorgungsradius sowie der fußläufigen und ÖPNV-Erreichbarkeit als städtebaulich integriert festgestellt werden.

➔ Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird durch das Vorhaben erfüllt

Zulässige Verkaufsflächen

Welche Verkaufsflächendimensionierung ein Einzelhandelsvorhaben gemäß den landesplanerischen Vorgaben aufweisen darf, ist unter Ziel 5.3.3 definiert:

„(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 sortimentsspezifische 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 sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

In der Begründung 5.3.3 (B) wird zur Konkretisierung ausgeführt:

„[...] Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.“

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung von Nahversorgungsbedarf durch ein Einzelhandelsgroßprojekt ist unabhängig von der Betriebsform einheitlich der landesplanerische Nahbereich, für Gemeinden ohne Nahbereich das Gemeindegebiet.

Der Nahbereich Plattlings umfasst insgesamt **26.654 Einwohner** (zum 30.12.2023), vgl. Kapitel 3.

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung der Sortimente des Innenstadtbedarfs ist unabhängig von der Betriebsform einheitlich der Einzelhandelspezifische Verflechtungsbereich.

Dieser Verflechtungsbereich wurde im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms für alle Gemeinden in ganz Bayern festgelegt, für das Gemeinsame Oberzentrum Deggendorf-Plattling umfasst der Einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich gemäß Anhangtabelle zum LEP 2023 **222.035 Einwohner**.

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei sonstigem Bedarf ist der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich. Diesen sehen wir für Zooartikel in den Gemeinden des Nahbereiches zuzüglich Bernried, Mariaposching, Metten, Offenberg sowie Schaufling mit zusammen **80.619 Einwohnern** (zum 30.12.2023).

Im Prüfungsfall bestimmt sich die zulässige Größe eines Einzelhandelsgroßprojektes durch Ziel 5.3.3 LEP. Da die Betriebe des Fachmarktzentrums als Agglomeration anzusehen sind und sich die projektierte Verkaufsfläche auf über 1.200 m²

beläuft, ist das Projektvorhaben nicht von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.

Die Berechnung der für den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich Plattlings nach dem Landesentwicklungsprogramm maximal verträglichen sortimentspezifischen Verkaufsfläche wird wie folgt durchgeführt:

Einwohnerzahl x sortimentspezifische Verbrauchsausgabe x Abschöpfungsquote

Bei der durch die Bayerische Staatsregierung vorgegebenen Berechnung findet die spezifische Kaufkraft vor Ort keine Berücksichtigung. Es wird ein sortimentspezifischer Ausgabesatz (Verbrauchsausgabe) pro Kopf der Verflechtungsbereichs-Einwohner im Einzelhandel angesetzt. Dieser Wert beinhaltet auch Ausgaben im Onlinehandel. Im Hinblick auf die zunehmende Verflechtung von Onlinehandel und stationärem Einzelhandel empfehlen die Regierungen, auch für die Berechnungen des stationären Einzelhandels die höhere Gesamtverbrauchsausgabe inklusive Onlineanteil zu verwenden.

Bezugnehmend auf die Einwohnerbasis sowie eine betriebstypenspezifische mittlere Flächenleistung lässt sich berechnen, inwieweit die geplanten Verkaufsflächen- und Umsatzzuwächse gemäß LEP 2023 am Standort Plattling als verträglich anzusehen sind.

Gemäß nachstehender Tabelle ist das Ergebnis dieser Verträglichkeitsberechnung positiv zu bewerten, da die projektierten Verkaufsflächen deutlich unter dem maximal verträglichen Flächenumfang liegen.

In Tabelle 5 (vgl. nächste Seite) sind die entsprechenden Ergebnisse im Einzelnen ablesbar. Diese gelten in der einzelbetrieblichen Betrachtung als auch in der für ein Fachmarktzentrum notwendigen Agglomerationsbetrachtung.

Tab. 5: Verträglichkeit gemäß LEP 2023 (gilt für Einzelhandelsgroßprojekte und Agglomerationen)

Sortiment (Betriebstyp Fachmarkt)	Einwohner-basis	Ausgabesatz pro Jahr und Einwohner	Marktpotenzial in Mio. Euro	Zulässige Kaufkraft-abschöpfung	Max. abschöpf-barer Umsatz in Mio. Euro	Umsatzannahme (Mittelwert)	Max. verträgliche Verkaufsfläche
Nahversorgungsbedarf							
Lebensmittel (Supermarkt)	26.645	3.125 €	83,27	25%	20,82	4.600 €/m ²	4.525 m²
Lebensmittel (Discounter)	26.645	3.125 €	83,27	25%	20,82	6.000 €/m ²	3.469 m²
Innenstadtbedarf							
Apotheke	222.035	892 €	198,06	30%/15%*	43,09	28.000 €/m ²	1.539 m²
Drogerie- und Parfümerieartikel (Fachmarkt)	222.035	529 €	117,46	30%/15%*	25,55	6.200 €/m ²	4.122 m²
Bekleidung (Fachmarkt)	222.035	585 €	129,89	30%/15%*	28,26	1.300 €/m ²	21.737 m²
Baby- und Kinderausstattung (Fachmarkt)	222.035	98 €	21,76	30%/15%*	4,73	1.600 €/m ²	2.959 m²
Heimtextilien (Fachmarkt)	222.035	89 €	19,76	30%/15%*	4,30	1.600 €/m ²	2.687 m²
Sport- und Campingartikel (Fachmarkt)	222.035	135 €	29,97	30%/15%*	6,52	2.500 €/m ²	2.608 m²
Schuhe (Fachmarkt)	222.035	93 €	20,65	30%/15%*	4,49	2.000 €/m ²	2.246 m²
Sanitätshäuser (Fachmarkt)	222.035	141 €	31,31	30%/15%*	6,81	20.000 €/m ²	341 m²
Bücher (Fachmarkt)	222.035	106 €	23,54	30%/15%*	5,12	4.100 €/m ²	1.249 m²
Papier-/Schreibwaren/Bürobedarf (Fachmarkt)	222.035	100 €	22,20	30%/15%*	4,83	4.000 €/m ²	1.208 m²
Spielwaren (Fachmarkt)	222.035	87 €	19,32	30%/15%*	4,20	2.500 €/m ²	1.681 m²
Glas/Porzellan/Keramik (Fachmarkt)	222.035	72 €	15,99	30%/15%*	3,48	1.500 €/m ²	2.319 m²
Lederwaren (Fachmarkt)	222.035	28 €	6,22	30%/15%*	1,35	3.500 €/m ²	386 m²
Unterhaltungselektronik (Fachmarkt)	222.035	550 €	122,12	30%/15%*	26,57	5.500 €/m ²	4.831 m²
Sonstiger Bedarf							
Autozubehör (Fachmarkt)	80.619	210 €	16,93	25%	4,23	3.100 €/m ²	1.365 m²
Zoohandel (Fachmarkt)	80.619	86 €	6,93	25%	1,73	2.000 €/m ²	867 m²
Baumarktartikel (Fachmarkt)	80.619	438 €	35,31	25%	8,83	1.600 €/m ²	5.517 m²
Wohnaccessoires, Mitnahmemöbel (Fachmarkt)	80.619	493 €	39,75	25%	9,94	1.300 €/m ²	7.643 m²
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche (Fachmarkt)	80.619	85 €	6,85	25%	1,71	1.700 €/m ²	1.008 m²

Quelle: Eigene Berechnungen 2024, Bayer. Staatsregierung 2023

Bearbeitung: CIMA GmbH 2024

* 30% bis zu einer Einwohnerzahl von 100.000, 15% für die darüberliegende Einwohnerzahl

Die zukünftige Ansiedlung oder Erweiterung eines Fachmarktes über 800 m² Gesamtverkaufsfläche (Lebensmittel: 1.200 m²) bzw. im Rahmen einer Betriebsagglomeration von 3 oder mehr Betrieben (die Festlegung erfolgt stets einzelfallbezogen durch die Regierung) muss für die einzelnen Sortimente unterhalb der in Tabelle 5 aufgeführten, als landesplanerisch verträglich anzusehenden Verkaufsfläche bleiben.

Im vorliegenden Prüfungsfall, für den eine Agglomeration anzunehmen ist, darf der summierte Umsatz des Lebensmitteldiscounters, des Supermarktes und der Bäckerei zusammen nicht mehr als 20,82 Mio. € betragen. Bei Einhaltung dieses Grenzwertes kommt es auch im Lebensmittelbereich nicht zu überhöhten Abschöpfungen aus den sortimentsspezifischen Verflechtungsbereichen. Diese Agglomerationsannahme bezieht sich auf die Betriebe des untersuchungsgegenständlichen Fachmarktzentrums an der Scheiblerstraße. Aus gutachterlicher Sicht ist keine Agglomerationslage zum Globus SB-Warenhaus an der Dr.-Walter-Bruch-Straße 1 oder zum Lidl Lebensmitteldiscounter an der Otto-Brindl-Straße 2 anzunehmen. Die konkrete Prüfung auf Vorliegen einer Agglomeration erfolgt jedoch stets einzelfallbezogen durch die Regierung (s.o.).

Stellt man die geplanten Verkaufsflächen gemäß der aktuellen Mieterliste vom September 2024 sowie die auf Basis der LEP-Vorgaben ermittelten Umsatzerwartungen den gemäß LEP 2023 als verträglich geltenden Werten gegenüber, so wird deutlich, dass alle im Rahmen der Fachmarktzentren-Entwicklung in Plattling geplanten Betriebe aus landesplanerischer Sicht verträglich sind.

Die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters setzt sich dabei aus dem eigentlichen Verkaufsraum (1.870 m²), dem Windfang (21,6 m²) und einer überdachten Außenverkaufsfläche (49 m², die zu 50% als Verkaufsfläche zu rechnen ist) zusammen.

Die Bäckerei-Verkaufsfläche umfasst neben der Innenverkaufsfläche (76 m²) auch einen überdachten Außenbereich (36,5 m², zu 50% als Verkaufsfläche zu rechnen).

Der geplante Heimtextilfachmarkt weist zusätzlich zu seinem Verkaufsraum (950 m²) noch eine Außenverkaufsfläche von 100 m² auf, von denen 22 m² überdacht

(zu 50% als Verkaufsfläche zählend) und 78 m² nicht überdacht (zu 25% als Verkaufsfläche anzusetzen) sind.

Tab. 6: Projektumsätze vs. verträgliche Umsatzgrößen gemäß LEP 2023

Betriebstyp (Betreiber, Verkaufsfläche)	Flächenleistung	Umsatz p.a.	Abschöpfungsquote
Nahversorgungsbedarf			
Supermarkt (Rewe, 1.916m²)	4.600 €/m²	16,58 Mio. €	19,9%
Lebensmitteldiscounter (Aldi, 1.200m²)	6.000 €/m²		
Bäckerei (NN, 94m²)	6.000 €/m²		
Innenstadtbedarf			
Bekleidungsfachmarkt (AWG, 800m²)	1.300 €/m²	1,60 Mio. €	1,2%
Bekleidungsfachmarkt (NN, 429m²)	1.300 €/m²		
Drogeriemarkt (Müller, 1.217m²)	6.200 €/m²	7,55 Mio. €	6,4%
Heimtextilfachmarkt (JYSK, 981m²)	1.600 €/m²	1,57 Mio. €	8,0%
Schuhfachmarkt (Deichmann, 476m²)	2.000 €/m²	0,95 Mio. €	4,6%
Sonstiger Bedarf			
Zoofachmarkt (Fressnapf, 480m²)	2.000 €/m²	0,96 Mio. €	13,8%

Quelle: Eigene Berechnungen, Bayer. Staatsregierung 2023; Rundungsdifferenzen möglich
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2024

Um die Möglichkeiten für den noch unbestimmten Fachmarkt darzustellen, werden in der folgenden Tabelle die Umsatz- bzw. Verkaufsflächenobergrenzen nach sortimentsspezifischen Fachmarktbetrieben aufgeführt:

**Tab. 7: Verträgliche Umsätze und Verkaufsflächen gemäß LEP 2023
(gilt für Einzelhandelsgroßprojekte und Agglomerationen)**

Sortiment (Betreiber)	Max. abschöpfbarer Umsatz p.a.	Max. verträgliche Verkaufsfläche
Innenstadtbedarf		
Apotheke	43,09 Mio. €	1.539 m²
Sanitätshaus	6,81 Mio. €	341 m²
Babyfachmarkt	4,73 Mio. €	2.959 m²
Elektrofachmarkt	26,57 Mio. €	4.831 m²
Sportfachmarkt	6,52 Mio. €	2.608 m²
Spielwarenfachmarkt	4,20 Mio. €	1.681 m²
Sonstiger Bedarf		
Autofachmarkt	4,23 Mio. €	1.365 m²
Bau- und Heimwerkermarkt	8,83 Mio. €	5.517 m²
Mitnahmemöbelhaus	9,94 Mio. €	7.643 m²
Teppichmarkt	1,71 Mio. €	1.008 m²

Quelle: Eigene Berechnungen, Bayer. Staatsregierung 2023; Rundungsdifferenzen möglich
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2024

➔ **Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird durch das Vorhaben erfüllt**

Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2023) zur Lage im Raum, Lage in der Gemeinde sowie zur Zulässigkeit der Verkaufsflächen werden durch das Vorhaben der Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Plattling bei Einhaltung der projizierten Verkaufsflächen vollumfänglich erfüllt.