

Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Firma
Feneberg Grundstücksgesellschaft GbR

KOPIE

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

Augsburg, den 19. November 2018

**Stadt Lindau (Bodensee);
Umstrukturierung und Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums "Lindaupark";
landesplanerische Beurteilung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

— 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 Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums „Lindaupark“ gemäß der Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption vom 20.06.2018 auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 17.500 m² (siehe Ziffer 2.1) entspricht den Erfordernissen der Raumordnung mit folgender Maßgabe:

— Die Stadt Lindau (Bodensee) hat in einem ganzheitlichen Planungskonzept auf der Grundlage qualifizierter fachlicher Untersuchungen den Nachweis über die Leistungsfähigkeit der hauptsächlich berührten Verkehrswege zu erbringen. Die Erkenntnisse des Luftreinhalteplanes und des Lärmaktionsplanes der Stadt sind dabei zu berücksichtigen.

Etwaige aufgrund des projektbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens notwendige Anpassungen der Verkehrsinfrastruktur sind rechtzeitig durch Vereinbarungen mit den betroffenen Baulastträgern zu regeln.

2. Projekt, Verfahren, Beteiligte, Anhörungsergebnis

2.1 Projekt

Die Firma Feneberg Grundstücksgesellschaft GbR (im Folgenden Vorhabensträger) beabsichtigt, das bestehende Einkaufszentrum im Lindauer Stadtteil Reutin zu erweitern. Die geplante Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption gemäß Verfahrensunterlagen vom 20. Juni 2018 ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.



Sortimentsbereich	geplante Verkaufsfläche gem. ROV-Unterlagen vom 20.06.2018
Lebensmittel , davon	2.900 m²
• Supermarkt	2.700 m ²
• Bäcker	50 m ²
• Sonstiger kleinteiliger Handel	150 m ²
Drogerie- und Parfümwaren , davon	3.000 m²
• Drogeriemärkte	2.700 m ²
• Parfümerien	300 m ²
Optiker	100 m²
Uhren / Schmuck	200 m²
Bekleidung , davon	7.350 m²
• Fachgeschäfte	4.600 m ²
• Fachmärkte	1.400 m ²
• Textilkaufhäuser	1.350 m ²
Schuhe / Lederwaren	1.200 m²
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	300 m²
Elektroartikel , davon	1.620 m²
• braune Ware, Unterhaltungselektronik (Fachgeschäft)	50 m ²
• Elektronik-Vollsortimenter	1.500 m ²
• Fotofachgeschäfte	70 m ²
Sportartikel (Fachgeschäft)	1.600 m²
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel (Fachgeschäft)	900 m²
Obergrenze Gesamtverkaufsfläche	17.500 m²

Ungeachtet der Summe der Verkaufsflächen je Sortiment hat der Vorhabensträger eine Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche von 17.500 m² vorgesehen, so dass nicht sämtliche Verkaufsflächenobergrenzen voll ausgeschöpft werden können.

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 11. Juli 2018 an die berührten öffentlichen und sonstigen Stellen eingeleitet und diesen Gelegenheit zur Stellungnahme bis 17. August 2018 gegeben. Der Anhörung lagen die vom Vorhabensträger übermittelten Verfahrensunterlagen (Stand: 20. Juni 2018) zugrunde. Diese enthielten neben der Projektbeschreibung auch das Schreiben der Stadt Lindau (Bodensee) vom 20.06.2018, in dem sie die grundsätzliche Bereitschaft zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans erklärte.

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



2.3 Verfahrensbeteiligte

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

Stadt Lindau (Bodensee), Stadt Lindenberg i. Allgäu, Markt Heimenkirch, Markt Oberstau-
fen, Markt Scheidegg, Markt Weitnau, Markt Weiler-Simmerberg, Gemeinde Bodolz, Ge-
meinde Nonnenhorn, Gemeinde Hergensweiler, Gemeinde Röthenbach (Allgäu), Gemeinde
Sigmarszell, Gemeinde Wasserburg (Bodensee), Gemeinde Weißensberg, Landratsamt
Lindau (Bodensee), Landratsamt Oberallgäu, Staatliches Bauamt Kempten, Amt der Vorarl-
berger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht, Kanton St. Gallen, Baude-
partement, Regionaler Planungsverband Allgäu, Industrie- und Handelskammer Schwaben
(IHK Schwaben), Handwerkskammer für Schwaben (HWK Schwaben), Bund der Selbstän-
digen - Gewerbeverband Bayern e.V., Handelsverband Bayern e.V.- Bezirk Schwaben
(HBE Schwaben), Bund Naturschutz in Bayern e.V. Fachabteilung München (BN), Landes-
bund für Vogelschutz in Bayern e.V. – Landesgeschäftsstelle Hilpoltstein, Verein für Land-
schaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V. (VLAB),

Die Regierung hat ferner die Regierungspräsidien Tübingen und Freiburg gebeten, die be-
rührten Stellen in deren jeweiligem Zuständigkeitsbereich zu hören und der Regierung eine
Stellungnahme hinsichtlich der dort zu erwartenden landesplanerischen Auswirkungen zu
übermitteln.

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 ein-
gestellt.

2.4 Anhörungsergebnis

Nachfolgend wird das Anhörungsergebnis wiedergegeben, soweit es überörtlich raumbe-
deutsame Aspekte beinhaltet.

Die Stadt Lindau (Bodensee) hat bereits anlässlich der Einleitung des ROV mitgeteilt, dass
die geplante Fortentwicklung des Einkaufszentrums „Lindapark“ im Grundsatz den Zielen
der Lindauer Stadtentwicklung entspreche und mit den Leitlinien und Zielsetzungen des In-
tegrierten Stadtentwicklungskonzepts und des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lindau
(Bodensee) übereinstimme. Im Rahmen des ROV hat die Stadt Lindau (Bodensee) von der
Ausschlussfrist Gebrauch gemacht.

Die Gemeinde Wasserburg (Bodensee) befürchtet eine Zunahme des Verkehrs durch die
geplante Erweiterung des Einkaufszentrums. Die Gemeinde regt an, durch Beschilder-
ungsmaßnahmen an der Autobahnabfahrt Lindau (Bodensee) in Richtung Wasserburg
(Bodensee) eine Entlastung der Stadt Lindau (Bodensee) vom Durchgangsverkehr mit den
Zielen Wasserburg (Bodensee), Bodolz und Nonnenhorn zu erreichen.

Das Staatliche Bauamt Kempten erläutert, dass die Erweiterung des Einkaufszentrums aus
verkehrlicher Sicht im Zusammenhang mit anderen, im Umfeld des Vorhabens geplanten
Maßnahmen (Wohnbauentwicklung Cofey-Areal, Erschließung des Bahnhofs Reutin u.a.)
zu sehen sei, die erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung des Verkehrsknotens
„Berliner Platz“ und damit auf die Bundesstraße 12 und die Staatsstraße 2375 hätten. Die



Stadt Lindau (Bodensee) habe bereits ein Planungskonzept für die Anpassung des betroffenen Straßennetzes vorgelegt, ein Nachweis über die verkehrliche Leistungsfähigkeit sei jedoch bislang nicht geführt worden. Aus Sicht des Staatlichen Bauamts Kempten sei eine ganzheitliche Verkehrsanalyse und Prognose bzw. Simulation erforderlich, die neben dem motorisierten Verkehr auch den Rad- und Fußgängerverkehr einbeziehe. Das Staatliche Bauamt Kempten erachte es als unabdingbar, dass die zur Umsetzung aller, auch der nicht verfahrensgegenständlichen Maßnahmen, notwendigen Vereinbarungen vor Realisierungsbeginn eines einzelnen Teilprojekts abgeschlossen werden.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat in seinem Zuständigkeitsbereich die Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, auf die sich das Vorhaben auswirken kann, beteiligt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die vom Regierungspräsidium Tübingen beteiligten Stellen haben keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert oder von einer Stellungnahme abgesehen. Da die vorliegenden Unterlagen keine Angaben zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungskerne der zentralen Orte im Bodenseekreis und im Landkreis Ravensburg im Hinblick auf das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot enthalten, seien dem Regierungspräsidium Tübingen die Abgabe einer abschließenden landesplanerischen Stellungnahme und die Beurteilung der Raumverträglichkeit anhand der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg jedoch nicht möglich.

Der HBE Schwaben teilt mit, dass die geplante Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums nach rein landesplanerischen Gesichtspunkten verträglich erscheine. Aus Sicht des HBE Schwaben sei jedoch darauf hinzuweisen, dass sich in den klassischen Sortimenten des Innenstadtbedarfs, insbesondere in den Sortimentsbereichen Textilien und Schuhe, erhebliche Auswirkungen auf den stationären Handel im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ der Stadt Lindau (Bodensee) ergeben können.

Der BN, Kreisgruppe Lindau (Bodensee), teilt im Namen des Landesverbands mit, dass die rein bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums die natur- und umweltschützerischen Belange des BN nicht direkt betreffe. Allerdings sei davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen im Bereich des Berliner Platzes und sämtlicher Zubringerstraßen massiv zunehmen werde. Diese Verkehrszunahme sei auch im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen zu sehen, wie etwa dem geplanten Umbau des Bahnhofs Reutin, die nach Einschätzung des BN die Verkehrsbelastung noch deutlich verstärken werden. Insgesamt führe das Vorhaben zu einem Verkehrskollaps und zu einer Verschlechterung der dezentralen Versorgung der Einwohner der Stadt Lindau (Bodensee) und des Umlands. Der BN erwarte Geschäftsaufgaben, lange Einkaufswege und eine Steigerung des Ausstoßes von klimaschädlichen Luftschadstoffen.

Der VLAB teilt mit, dass er sich als anerkannte Naturschutzvereinigung u.a. gegen den Flächenverbrauch in Bayern einsetze. Da es sich bei der geplanten Maßnahme um die Umstrukturierung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbebaus im Stadtbereich handle und bereits eine entsprechende Infrastruktur vorhanden sei, erhebe der VLAB keine Einwendungen gegen das Vorhaben.

Die übrigen Beteiligten haben entweder von einer Äußerung abgesehen, keine Bedenken erhoben oder keine landesplanerisch relevanten Gesichtspunkte vorgetragen.



Gemäß Mitteilung der Gemeinden sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung dort keine Stellungnahmen eingegangen. Bei der Regierung wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

3. Raumbedeutsame Auswirkungen des Vorhabens, Bewertung anhand der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung

3.1 Prüfmaßstab

Für die raumordnerische Gesamtabwägung hatte die Regierung die projektbedingten Auswirkungen von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Als Maßstab für die Prüfung der Raumverträglichkeit waren die Erfordernisse der Raumordnung zu Grunde zu legen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ROG, Art. 24 Abs. 2 Satz 2 BayLplG).

Prüfmaßstab waren im vorliegenden Fall die rechtlichen Festlegungen zum Einzelhandel und zu den Aufgaben der zentralen Orte im LEP (insbesondere 2.1.3 (Z), 5.3.1 (Z), 5.3.2 (Z), 5.3.3 (Z)) und im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16). Außerdem waren Ziele und Grundsätze zum Straßenverkehr im LEP (4.1.1 (Z), 4.2 (G)) einzubeziehen. Ferner die Grundsätze der Raumordnung im BayLplG und im ROG zum Immissionsschutz (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 6 ROG, Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9 BayLplG).

3.2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der überörtlich raumbedeutsamen Auswirkungen

Das in Ziffer 1 dargestellte Gesamtergebnis beruht auf folgenden Erwägungen:

3.2.1 Lage im Raum

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Die Stadt Lindau (Bodensee) ist im LEP gemeinsam mit der Stadt Bregenz zum Oberzentrum bestimmt worden (vgl. LEP 2.1.2 (Z) i.V.m. Anhang 1 „Zentrale Orte“) und stellt zweifelsfrei einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wie das geplante Einkaufszentrum dar. Als Oberzentrum nimmt die Stadt Lindau (Bodensee) die zentralörtliche Grundversorgung im Nahbereich wahr, darüber hinaus obliegt ihr nicht nur die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen, sondern auch des spezialisierten höheren Bedarfs (vgl. LEP 2.1.3 Abs. 4 (G)). Das geplante Einkaufszentrum steht mit diesen Versorgungsaufgaben der Stadt Lindau (Bodensee) voll im Einklang. Dies wurde auch von den Verfahrensbeteiligten nicht in Zweifel gezogen.

3.2.2. Lage in der Gemeinde

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Stadt Lindau (Bodensee) im Stadtteil Reutin im Bereich zwischen der Kempptener Straße und der Bregenzer Straße.

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind 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 ÖPNV auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich.



Der vorgesehene Mikrostandort befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Sowohl in nördlicher wie auch in östlicher Richtung befinden sich innerhalb eines 500 Meter Radius' vorwiegend Wohnbauflächen, so dass auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich, wie im o.a. LEP-Ziel gefordert, gegeben ist. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle „Berliner Platz“ in unmittelbarer Nähe zu dem bestehenden Einkaufszentrum.

Zweifelsohne handelt es sich bei dem geplanten Mikrostandort um eine städtebaulich integrierte Lage.

3.2.3 Zulässige Verkaufsflächen

Die Einhaltung der maximal zulässigen Verkaufsflächengröße nach den rechtlichen Maßstäben des LEP-Zieles 5.3.3 ist ein wesentliches Prüfkriterium bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten. Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen lt. LEP-Ziel 5.3.3 Satz 1 die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, ob sich die geplanten Verkaufsflächen am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotential im einschlägigen Bezugsraum orientieren.

Für die Sortimente des Innenstadtbedarfs hat die Regierung gemäß LEP-Ziel 5.3.3 Satz 2 (in Verbindung mit der Begründung hierzu) den vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat für die zentralen Orte in Bayern ermittelten einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich zugrunde gelegt. Der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Stadt Lindau (Bodensee) hat rd. 227.000 Einwohner. Für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs hat die Regierung den Nahbereich der Stadt Lindau (Bodensee) mit rd. 25.400 Einwohnern zugrunde gelegt.

Das LEP-Ziel 5.3.3 Satz 2 billigt jedem neuen Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Kaufkraftabschöpfungsquote zu. Diese beträgt für Güter des Innenstadtbedarfs für die ersten 100.000 Einwohner 30% und für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 % und für Güter des Nahversorgungsbedarfs 25% der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum. Bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquoten und der Struktur- und Marktdaten 2017 der BBE Handelsberatung München über die aktuellen sortimentsspezifischen 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 sortimentsspezifischen Kaufkraftpotential des jeweils maßgeblichen Bezugsraums orientieren.

Die Befürchtung einzelner Verfahrensbeteiligter, die Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums könne negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Lindau (Bodensee) oder anderer Kommunen haben oder sich negativ auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auswirken, 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. Die landesplanerische Beurteilung durch die Regierung erfolgt nach den in Bayern geltenden Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte. Die Umverteilungseffekte des geplanten Einkaufszentrums bewegen sich sowohl für die Sortimente des Innenstadtbedarfs als auch für die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs im Rahmen des nach dem bayerischen Prüfmaßstab Zulässigen.

3.2.4 Verkehr

In der Anhörung ist mehrfach hervorgehoben worden, dass die Erweiterung des Einkaufszentrums in Kombination mit weiteren im Umfeld geplanten, jedoch nicht verfahrensgegenständlichen Vorhaben vorhersehbar eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit eine Mehrbelastung des Straßennetzes im engeren und weiteren Bereich auslösen werde. Betroffen sind u.a. die überörtlich bedeutsamen Straßenzüge der Bundesstraße B 12 und der Staatsstraße St 2375.

Daher ist die Raumverträglichkeit des Erweiterungsvorhabens auch an den rechtlichen Festlegungen des LEP zu messen, die darauf abzielen, dass die Leistungsfähigkeit u.a. der Bundes- und Staatsstraßen aufrechterhalten wird (vgl. LEP 4.1.1 (Z), 4.2 (G)). Das Staatliche Bauamt Kempten hält vor diesem Hintergrund, über das von der Stadt Lindau (Bodensee) bisher vorgelegte Planungskonzept hinaus, eine ganzheitliche Betrachtung der zu erwartenden Verkehrssituation mit einem Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Verkehrswege für geboten. Vor diesem Hintergrund ist es mit Blick auf die o.g. LEP-Festlegungen unerlässlich, dass die Stadt Lindau (Bodensee) – in Abstimmung mit den betroffenen Baulastträgern – in den nachgelagerten Verfahren durch entsprechende Untersuchungen im betroffenen Planungsraum den Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Verkehrswege erbringt und etwaige erforderliche Anpassungen durch Vereinbarungen mit den betroffenen Stellen sichert. Die Ergebnisse müssen von einer nachvollziehbaren Prognose der künftigen Verkehrssituation hergeleitet werden.

Die Einarbeitung der ganzheitlichen Verkehrsanalyse ist durch die Maßgabe in Ziffer 1 gesichert.

3.2.5 Immissionsschutz

Selbst wenn sich angesichts der gegebenen Umweltbelastung aufgrund von Lärm und Luftverunreinigung durch den Straßenverkehr in der Stadt Lindau (Bodensee) und in deren Umfeld die Lärm- und Schadstoffemissionen durch das projektbedingte höhere Verkehrsaufkommen im Allgemeinen nur als eine relativ geringe Zusatzbelastung darstellen sollten, bedarf die besondere Situation in der Stadt Lindau (Bodensee) einer vertiefenden Betrachtung. Insbesondere der Berliner Platz samt den zuführenden Straßenzügen stellt sich hinsichtlich der Lärm- und Schadstoffbelastung als Problembereich dar. In diesem Bereich kann sich durch die projektbedingte Verkehrszunahme die dort jetzt schon gegebene zeitweise Stausituation verstärken. Stau kann im Vergleich zum fließenden Verkehr eine erhebliche Erhöhung der Schadstoffemissionen auslösen. Wegen der bereits hohen Lärmbelastungen im Umfeld des Berliner Platzes ist auch eine relativ geringe Pegelerhöhung zumindest kritisch zu bewerten.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung in Verbindung mit zum Teil dichter Bebauung existieren für die Stadt Lindau (Bodensee) ein Luftreinhalteplan und ein Lärmaktionsplan. Die in



Ziffer 3.2.4 thematisierte Verkehrsuntersuchung und die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen werden also unter Berücksichtigung des Luftreinhalteplanes und des Lärmaktionsplanes auch darauf abzustellen sein, wie künftig im betroffenen Planungsraum ein Anwachsen der Immissionsbelastung so weit wie möglich verhindert werden kann.

Die Maßgabe in Ziffer 1 hebt auf die Herstellung geordneter Verkehrsverhältnisse im gesamten betroffenen Stadtraum sowie auf die Gewährleistung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs ab. Insofern trägt diese Maßgabe in gleicher Weise auch den Erfordernissen des Schutzes der Allgemeinheit vor Lärm und Schadstoffen Rechnung.

3.2.6 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Nach den Sachverhaltsermittlungen im Raumordnungsverfahren sieht die Regierung, auch unter Auswertung des Anhörungsergebnisses, keine erheblichen Auswirkungen auf weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung im LEP und im RP 16 sowie auf weitere Grundsätze der Raumordnung im ROG und im BayLplG einschließlich der überörtlichen Umweltbelange.

Insofern waren in die raumordnerische Gesamtabwägung die Feststellungen in den Ziffern 3.2.1 bis 3.2.5 einzubeziehen.

3.3 Gesamtabwägung

Das geplante Einkaufszentrum kann mit seinem breiten Sortimentsspektrum einen Beitrag zur Festigung der Funktionen des Teil-Oberzentrums Lindau (Bodensee) leisten. Durch die Stärkung der Einzelhandelszentralität der Stadt Lindau (Bodensee) können gleichzeitig auch dem umgebenden ländlichen Raum positive Impulse zugeführt werden.

Das geplante Einkaufszentrum in der o.a. Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 17.500 m² fügt sich 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 16 sind nach den Erkenntnissen der Regierung nicht zu erwarten.

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.

Die Erfordernisse der Raumordnung hinsichtlich des Verkehrs und des Immissionsschutzes sind durch die Maßgabe in Ziffer 1 gewahrt.

Dies führt nach alledem zum Ergebnis, dass das Einzelhandelsgroßprojekt bei Beachtung und Umsetzung dieser Maßgabe den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.



4. Abschließende Hinweise

- Der HBE Schwaben regt an, die Anbindung des Einkaufszentrums an die Innenstadt künftig zu intensivieren.
- Der VLAB regt an, zum Ausgleich der neuen Flächenversiegelungen bei der weiteren Planung entsprechende Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.
- 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

