

**REGIERUNG VON UNTERFRANKEN**



– höhere Landesplanungsbehörde –

**LANDESPLANERISCHE  
BEURTEILUNG**

für die geplante

**Errichtung eines IKEA-Homeparks**

**Projektträger:**

Inter IKEA Centre Grundbesitz GmbH & Cie. KG  
Am Wandersmann 2 - 4  
65719 Hofheim-Wallau

Nr. 24-8292.12-1/11

## Inhaltsverzeichnis

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung .....	3
1. Maßgaben zum Einzelhandel .....	3
2. Weitere Maßgaben .....	4
B. Gegenstand und Verlauf des Raumordnungsverfahrens .....	5
1. Das Vorhaben, sein Standort und die Vorgeschichte .....	5
2. Das angewandte Verfahren .....	6
3. Beteiligte Stellen .....	6
C. Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung .....	9
1. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung .....	9
2. Auswirkungen des Vorhabens und raumordnerische Bewertung .....	9
2.1. Raumordnerische Belange im Bereich Einzelhandel .....	9
2.1.1. Planungsrechtliche Einordnung des Vorhabens .....	9
2.1.2. Eignung des Standortes .....	10
2.1.2.1. Makrostandort .....	10
2.1.2.2. Mikrostandort .....	10
2.1.3. Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und verbrauchernahe Versorgung .....	12
2.1.3.1. Aussagen des Gutachtens über die Verträglichkeit des Vorhabens sowie geäußerte Kritik .....	12
2.1.3.2. Weitere Äußerungen der Beteiligten .....	14
2.1.3.3. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens unter dem Aspekt Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und verbrauchernahe Versorgung .....	16
2.1.3.3.1. Räumliche Beurteilungsgrundlagen .....	16
2.1.3.3.2. Maximal zulässige Kaufkraftabschöpfungsquoten .....	17
2.1.3.3.2.1. Möbelkernsortiment .....	18
2.1.3.3.2.2. Möbelrandsortiment .....	18
2.1.3.3.2.3. Babyfachmarkt .....	18
2.1.3.3.2.4. Zoo-Fachmarkt .....	18
2.1.3.3.2.5. Fahrrad-Fachmarkt .....	19
2.1.3.3.2.6. Gastronomie / Getränke .....	21
2.1.3.3.2.7. Fazit .....	21
2.2. Weitere Belange .....	22
2.2.1. Verkehr .....	22
2.2.2. Denkmalschutz .....	23
2.2.3. Umwelt .....	23
2.2.3.1. Immissionsschutz .....	23
2.2.3.2. Wasser .....	24
2.2.3.3. Natur und Landschaft/Ökologie .....	24
2.2.3.4. Flächenverbrauch .....	24
2.2.3.5. Landwirtschaft .....	24
2.2.3.6. Landschaftsbild .....	25
2.2.3.7. Umweltbelange insgesamt .....	25
2.2.4. Sonstige Belange .....	25
3. Raumordnerische Gesamtabwägung .....	26
D. Hinweise .....	27
1. Zur Verkaufsfläche .....	27
2. Verkaufsflächenreduzierungen durch die Stadt Würzburg .....	27
3. Abschließende Hinweise .....	27

## **Errichtung eines IKEA-Homeparks in der Stadt Würzburg; Landesplanerische Beurteilung**

Die Regierung von Unterfranken - höhere Landesplanungsbehörde - schließt das Raumordnungsverfahren für das o.a. Vorhaben mit der nachfolgenden landesplanerischen Beurteilung ab.

### A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Das unter B.1. beschriebene Vorhaben „Errichtung eines IKEA-Homeparks in der Stadt Würzburg“ entspricht den Erfordernissen der Raumordnung, wenn nachfolgende Maßgaben erfüllt werden:

#### 1. Maßgaben zum Einzelhandel

##### 1.1. Gesamtvorhaben

1.1.1. Die für das Gesamtvorhaben beantragte Verkaufsfläche von insgesamt 16.000 m<sup>2</sup> stellt die maximal zulässige Verkaufsflächengröße dar.

##### 1.2. Möbelhandel

1.2.1. Für das möbelhandelsspezifische innenstadtrelevante Randsortiment im Homepark wird unter als Obergrenze eine Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> festgelegt.

1.2.2. Die pro Möbeleinzelmart im IKEA-Homepark zulässige Verkaufsfläche für möbelhandelsspezifische innenstadtrelevante Randsortimente darf 15 % der Verkaufsfläche dieses Einzelmarktes nicht überschreiten.

1.2.3. Es sind nur die im Raumordnungsantrag genannten möbelspezifischen innenstadtrelevanten Sortimente zulässig. Dies sind im Einzelnen folgende Sortimente: Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Lampen/Leuchten, Haus- und Heimtextilien, Holz-, Korb- und Korkwaren, Antiquitäten, Bilder, Bilderrahmen und Kunst. Keines dieser Einzelsortimente darf in der Summe innerhalb des IKEA-Homeparks eine Verkaufsflächenobergrenze von 200 m<sup>2</sup> überschreiten.

##### 1.3. Fachmärkte

1.3.1. Für den Baby-Fachmarkt wird eine Verkaufsfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> festgelegt.

1.3.2. Für den Zoo-Fachmarkt wird eine Verkaufsfläche von maximal 2.300 m<sup>2</sup> festgelegt.

1.3.3. Für den Fahrrad-Fachmarkt wird eine Verkaufsfläche von maximal 1.270 m<sup>2</sup> festgelegt.

1.4. Für das innenstadtrelevante Sortiment Gastronomie / Getränke wird als Obergrenze eine Nutzfläche von 280 m<sup>2</sup> festgelegt.

## 2. Weitere Maßgaben

- 2.1. Die in den Maßgaben 1.1.1. bis 1.4. vorgegebenen jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen und Sortimentsbeschränkungen sind in den Festsetzungen der Bauleitplanung in geeigneter Weise umzusetzen und baurechtlich zu sichern.

Sofern die Maßgaben 2.2. – 2.5 in den auf die Landesplanerische Beurteilung vom 26.04.2007 folgenden Rechtsverfahren bereits erfüllt wurden, können diese Maßgaben als gegenstandslos angesehen werden:

- 2.2. Die naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Fragen sind in den nachfolgenden Rechtsverfahren in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden zu klären.
- 2.3. Die verkehrstechnischen Fragen sind in den nachfolgenden Rechtsverfahren in enger Abstimmung mit den Straßenbaubehörden zu klären. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabensstandorts in Notfällen ist zu sichern.
- 2.4. Ausreichender Schutz vor Lärm und Luftverunreinigungen ist in den nachfolgenden Rechtsverfahren nachzuweisen.
- 2.5. Die wasserwirtschaftlichen Fragen sind in den nachfolgenden Rechtsverfahren in enger Abstimmung mit den Wasserwirtschaftsbehörden zu klären.

## B. Gegenstand und Verlauf des Raumordnungsverfahrens

### 1. Das Vorhaben, sein Standort und die Vorgeschichte

Die Inter IKEA Centre Grundbesitz GmbH & Cie. KG (Am Wandersmann 2 - 4, 65719 Hofheim-Wallau) beabsichtigt im nordöstlichen Würzburger Stadtgebiet auf der Gemarkung Versbach angrenzend an das bestehende IKEA-Einrichtungshaus die Errichtung eines "Homeparks" mit ca. 16.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und hat bei der Regierung von Unterfranken die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens beantragt.

Der Standort des Vorhabens befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sondergebiet Würzburg Nord - Versbach 20a“. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 29.11.2007. Seit diesem Zeitpunkt ist der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandelsgroßprojekt / Kernsortiment Möbel“ mit einem Möbelfachmarkt und Einrichtungsfachmärkten fest.

Grundlage des Bebauungsplanverfahrens waren dabei die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens für die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses sowie eines Furniture Competence Centres (FCC).

Bezüglich des FCC und des Themas Einzelhandel kommt die landesplanerische Beurteilung mit Aktenzeichen Nr. 24-8292.12-3/05 vom 26. April 2007 zu dem Ergebnis, dass für das FCC eine Verkaufsfläche von etwa 16.000 m<sup>2</sup> zulässig ist. Für das möbelhandelsspezifische innenstadtrelevante Randsortiment wird dabei eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.100 m<sup>2</sup> festgelegt. Die pro Möbeleinzelmart zulässige Verkaufsfläche für möbelhandelsspezifische innenstadtrelevante Randsortimente darf 15 % der Verkaufsfläche dieses Einzelmarktes nicht überschreiten.

Im Einzelnen sind folgende möbelspezifischen innenstadtrelevanten Sortimente zulässig: Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Lampen/Leuchten, Haus- und Heimtextilien, Holz-, Korb- und Korkwaren, Antiquitäten, Bilder, Bilderrahmen und Kunst. Keines dieser Einzelsortimente darf in der Summe innerhalb des FCC eine Verkaufsflächenobergrenze von 200 m<sup>2</sup> überschreiten.

Das ursprünglich vorgesehene Konzept des FCC als Möbeleinrichtungsmarkt mit möbelhandelsspezifischen innenstadtrelevanten Randsortimenten musste zwischenzeitlich unter Zugrundelegung der momentanen Marktsituation aufgegeben werden. Unter der Bezeichnung „IKEA-Homepark“ ist nun folgendes Konzept beantragt:

- Baby-Fachmarkt            1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon 800 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente
- Zoo-Fachmarkt            3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon 3.000 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente
- Fahrrad-Fachmarkt       1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon 1.700 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente
- Möbel                        9.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Gastronomie              280 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Das nicht-zentrenrelevante Sortiment Möbel ist mit der landesplanerischen Beurteilung vom 26. April 2007 bereits grundsätzlich erfasst. Anders verhält es sich mit den drei Fachmärkten Baby, Zoo und Fahrrad.

Gem. den Hinweisen unter D. 2 der Landesplanerischen Beurteilung vom 26.04.2007 besaß diese Landesplanerische Beurteilung nur für das konkret vorgelegte Vorhaben Gültigkeit. Sie galt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich änderten. Etwaige landesplanerisch relevante Änderungen der Planung bedürften ggf. einer erneuten Überprüfung.

Aufgrund der Raumbedeutsamkeit des neuen Konzeptes „IKEA-Homepark“, insbesondere wegen der innenstadtrelevanten Fachmärkte für Baby-, Zoo- und Fahrradartikel, war eine erneute landesplanerische Überprüfung notwendig.

Gegenstand der Unterlagen zum Raumordnungsverfahren, deren Untersuchungsrahmen mit der Regierung von Unterfranken in mehreren Besprechungsterminen abgestimmt wurde, ist die Darstellung des geänderten Konzeptes Homepark, die Prüfung von Standortalternativen sowie die Auswirkungen der genannten Fachmärkte auf den Einzelhandel in und um Würzburg. Alle weiteren Belange, wie Verkehr, Naturschutz oder Immissionsschutz wurden bereits im Rahmen des Raumordnungsverfahrens überprüft, und sind somit mit der landesplanerischen Beurteilung und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sondergebiet Würzburg Nord – Versbach 20a“ grundsätzlich abgedeckt.

Der Projektträger geht von einem Einzugsgebiet mit rd. 1.029.000 Einwohnern für das geplante Vorhaben aus.

Weitere Einzelheiten zum Vorhaben konnten den Verfahrensunterlagen entnommen werden.

## 2. Das angewandte Verfahren

Auf der Grundlage mehrerer Vorgespräche und von der Regierung übergebener Unterlagen über Umfang und Tiefe der für das Raumordnungsverfahren notwendigen Projektmappe, erstellte der Projektträger die erforderlichen Unterlagen und legte sie der Regierung von Unterfranken - höhere Landesplanungsbehörde - vor, die daraufhin mit Schreiben vom 28.03.2011 Nr. 24-8292.12-1/11 das Raumordnungsverfahren einleitete. Die Beteiligten wurden gebeten, bis zum 20.05.2011 schriftlich Stellung zu nehmen und darauf hingewiesen, dass Einverständnis mit dem Vorhaben angenommen werde, wenn bis zu diesem Termin keine Stellungnahme bei der höheren Landesplanungsbehörde vorliege. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass das Raumordnungsverfahren die raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung einschließt.

Dem Landratsamt Miltenberg, der Regierung von Mittelfranken, dem Bund der Selbstständigen, der IHK Würzburg-Schweinfurt, dem Regionalen Planungsverband Main-Rhön sowie der Regierung von Oberfranken wurde eine Terminverlängerung bis zum 27.05.2011 eingeräumt.

## 3. Beteiligte Stellen

Folgende Gebietskörperschaften, Behörden und Fachstellen wurden im Raumordnungsverfahren seitens der Regierung von Unterfranken beteiligt:

- Stadt Würzburg
- Stadt Schweinfurt
- Landratsamt Bad Kissingen
- Landkreis Bad Kissingen
- Landratsamt Haßberge
- Landkreis Haßberge
- Landratsamt Kitzingen
- Landkreis Kitzingen
- Landratsamt Main-Spessart
- Landkreis Main-Spessart
- Landratsamt Miltenberg
- Landkreis Miltenberg
- Landratsamt Schweinfurt
- Landkreis Schweinfurt

- Landratsamt Würzburg
- Landkreis Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Regionaler Planungsverband Main-Rhön
- Gemeinde Estenfeld
- Gemeinde Gerbrunn
- Markt Höchberg
- Stadt Ochsenfurt
- Markt Randersacker
- Markt Rimpfing
- Gemeinde Rottendorf
- Gemeinde Veitshöchheim
- Markt Zell a.Main
- Markt Reichenberg
- Stadt Arnstein
- Stadt Gemünden a.Main
- Stadt Karlstadt
- Stadt Lohr a.Main
- Stadt Marktheidenfeld
- Gemeinde Zelligen
- Stadt Dettelbach
- Stadt Iphofen
- Stadt Kitzingen
- Stadt Marktbreit
- Stadt Volkach
- Markt Wiesentheid
- Stadt Bad Kissingen
- Stadt Hammelburg
- Stadt Hassfurt
- Stadt Gerolzhofen
- Markt Werneck
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bezirk Unterfranken
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Stuttgart
- Regierungspräsidium Karlsruhe
- Regierung von Mittelfranken
- Regierung von Oberfranken
- Bayer. Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Bund der Selbständigen (BDS) - Gewerbeverband Bayern e.V.
- Handelsverband BAG Bayern e.V.
- Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e.V. Bezirk Unterfranken (HBE Ufr.)
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH
- Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain.

Die Öffentlichkeit wurde in das Verfahren über eine öffentliche Auslegung der Projektunterlagen während der allgemeinen Dienststunden bei der Stadt Würzburg vom 4. April bis einschließlich 4. Mai einbezogen. Regierungsintern wurden Fachstellungen zu Fragen der Wirtschaftsför-

derung, des Straßenbaus, des Städtebaus, des Technischen Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft erbeten.

Im Hinblick auf die Bedeutung der städtebaulichen Randlage für das Projekt wurde das Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie als oberste Landesplanungsbehörde beteiligt.

Die Regierung von Mittelfranken (als höhere Landesplanungsbehörde für Mittelfranken) hat die Landkreise Neustadt a.d.Aisch - Bad Windsheim und Ansbach, den Regionalen Planungsverband Westmittelfranken sowie die im weiteren Einzugsgebiet der Zone 3 gemäß den eingereichten Projektunterlagen liegenden Mittelzentren Bad Windsheim und Rothenburg o.d.Tauber, das mögliche Mittelzentrum Uffenheim und das Unterzentrum Scheinfeld, außerdem das Mittelzentrum Neustadt a.d.Aisch und die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken und den Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e. V. Bezirk Mittelfranken (HBE Mfr.) zu dem Vorhaben angehört.

Seitens der Regierung von Oberfranken wurden folgende Kommunen und Institutionen an dem Verfahren beteiligt:

- Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e.V. Bezirk Oberfranken (HBE Ofr.)
- Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth
- Handwerkskammer für Oberfranken
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
- Landkreis Bamberg
- Stadt Bamberg
- Markt Burgwindheim
- Markt Ebrach
- Stadt Schlüsselfeld

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat die im Rahmen der hiesigen Anhörung eingegangenen Stellungnahmen der Städte Tauberbischofsheim und Bad Mergentheim sowie der IHK Heilbronn-Franken und des Regionalverbandes Heilbronn-Franken übersandt.

Während der Auslegung ging seitens der Öffentlichkeit kein Widerspruch gegen das geplante Vorhaben bei der Stadt Würzburg ein. Bei der Regierung von Unterfranken ging aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme der Interessensgemeinschaft Lengfeld B 19 ein.

Die Sachgebiete Wirtschaftsförderung, Straßenbau, Städtebau und Wasserwirtschaft, die Stadt Schweinfurt, das Landratsamt Bad Kissingen, das Landratsamt und Landkreis Haßberge, das Landratsamt Main-Spessart, das Landratsamt Miltenberg, das Landratsamt und Landkreis Schweinfurt, der Landkreis Neustadt a.d.Aisch - Bad Windsheim, Landkreis Bamberg, das Regierungspräsidium Karlsruhe, der Bayerische Bauernverband, die Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH, der Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e.V. Bezirk Oberfranken, die Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, die Handwerkskammer für Oberfranken sowie die die Kommunen Gemünden a.Main, Lohr, Rottendorf, Wiesentheid, Zellingen, Bad Windsheim, Scheinfeld, Bamberg, Burgwindheim, Ebrach und Schlüsselfeld haben keine Stellungnahme abgegeben. Entsprechend dem Hinweis im Einleitungsschreiben wird bei diesen Beteiligten Einverständnis mit dem Vorhaben unterstellt.

Der Bund Naturschutz sieht in diesem Verfahren keine Chance, durch die Abgabe einer Stellungnahme Einfluss auf die Planung zu nehmen. Er verzichtet deshalb auf eine schriftliche Äußerung und verweist auf eine uns vorliegende Stellungnahme vom 08.12.2006. Die Argumente dieser Stellungnahme wurden bereits mit der landesplanerischen Beurteilung vom 26.04.2007 gewürdigt. Zu den hier gegenständlichen, wesentlichen Veränderungen der Planungen nimmt der Bund Naturschutz keine Stellung.



Der Handelsverband BAG Bayern e.V. hat mit Schreiben vom 05.12.2005 die Regierung von Unterfranken gebeten, bei Raumordnungsverfahren von Einzelhandelsgroßprojekten beteiligt zu werden. Es hat sich inzwischen herausgestellt, dass der beteiligte Handelsverband BAG Bayern e.V. nicht mehr existiert.

## C. Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung

### 1. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sind neben den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 2 ROG und Art. 2 BayLplG die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) und im Regionalplan Würzburg (RP 2) enthaltenen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese können z.B. in noch nicht verbindlichen Zielvorstellungen der Träger der Landes- und Regionalplanung enthalten sein.

Während die Grundsätze der Raumordnung gegeneinander und untereinander abzuwägen sind (§ 2 Abs. 2 ROG; Art. 2 BayLplG), begründen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für öffentliche Stellen und für Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben die Pflicht zur Beachtung (§ 4 Abs. 1 und 3 ROG), für die Träger der Bauleitplanung darüber hinaus die Pflicht zur Anpassung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung vorzunehmenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Der in den folgenden Abschnitten unter Einbeziehung der eingegangenen landesplanerisch relevanten Äußerungen vorgenommenen raumordnerischen Bewertung des Vorhabens liegen neben den o.a. Vorgaben außerdem die Einzelhandelsdaten (z. B. Pro-Kopf-Ausgaben, Raumleistungen) aus den aktuell verfügbaren Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010 der BBE-Handelsberatung sowie die Untersuchungsergebnisse über die Verflechtungsbereiche des innerstädtischen Einzelhandels des GfK PRISMA Instituts GmbH & Co. KG, Nürnberg, zugrunde.

### 2. Auswirkungen des Vorhabens und raumordnerische Bewertung

#### 2.1. Raumordnerische Belange im Bereich Einzelhandel

##### 2.1.1. Planungsrechtliche Einordnung des Vorhabens

Nach übereinstimmender Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde von Unterfranken sowie der obersten Landesplanungsbehörde von Bayern ist der Homepark als eigenständiges Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten.

In der Begründung zu Ziel B II 1.2.1.2 LEP werden Einzelhandelsgroßprojekte als die von § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Vorhaben definiert, wovon im vorliegenden Fall h.E. Nr. 1 (Einkaufszentrum) anzunehmen ist.

Der Begriff des Einkaufszentrums ist gesetzlich nicht definiert. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) ist ein Einkaufszentrum anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben – vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Weise als „gewachsen“ darstellt (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, NVwZ 1990, S. 1074).

Im Einzelnen ist ein Einkaufszentrum durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

Im Regelfall handelt es sich bei einem Einkaufszentrum um einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex (BVerwG, a.a.O.). Die Kriterien der einheitlichen Planung, Finanzierung, Errichtung und Verwaltung besitzen jeweils Indizcharakter. Ausnahmsweise können aber auch mehrere, bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe zu einem Einkaufszentrum „zusammenwachsen“. Neben der räumlichen Konzentration ist erforderlich, dass die Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen in Erscheinung treten und etwa durch ein gemeinsames Konzept oder durch Kooperation miteinander verbunden sind (z.B. organisatorische oder betriebliche Gemeinsamkeiten, etwa gemeinsame Werbung oder verbindende Sammelbezeichnung).

Die genannten Indizien der einheitlichen Planung, Finanzierung, Errichtung und Verwaltung sowie ein gemeinsames Konzept mit der verbindenden Sammelbezeichnung „IKEA-Homepark“ sprechen für diese Annahme. Es kann auch in der Zukunft von gemeinsamer Werbung ausgegangen werden.

Das Vorhaben ist daher als Einkaufszentrum gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit der Begründung zu Ziel B II 1.2.1.2 LEP ein Einzelhandelsgroßprojekt, welches nach den Einzelhandelsbestimmungen des LEP zu prüfen ist. Geprüft werden daher nicht nur die vom Projektträger genannten Änderungen am Konzept, sondern die Auswirkungen des kompletten IKEA-Homeparks, insbesondere hinsichtlich seiner sortimentspezifischen Verträglichkeit.

## 2.1.2. Eignung des Standortes

### 2.1.2.1. Makrostandort

Der Standort des Vorhabens liegt in der Stadt Würzburg. Als Oberzentrum erfüllt Würzburg die Standortvoraussetzung für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß LEP B II 1.2.1.2 sowie gemäß Ziel B IV 2.4.3 RP 2. Diese prinzipielle Eignung des Standortes Würzburg wurde in der Anhörung nicht in Frage gestellt.

### 2.1.2.2. Mikrostandort

Die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte soll gemäß Ziel B II 1.2.1.2 LEP in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage kann in städtebaulichen Randlagen bei Einzelhandelsgroßprojekten, die nicht dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise abgesehen werden, wenn

- die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt und
- bei Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten das Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie als oberste Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung dem jeweiligen Vorhaben auf Grund übergeordneter Gesichtspunkte der räumlichen Ordnung und Entwicklung zustimmt.

Der für den IKEA-Homepark ins Auge gefasste Mikrostandort ist nach gemeinsamer, schon im Vorfeld des Raumordnungsverfahrens geäußelter Auffassung der zuständigen Stellen als städtebauliche Randlage im o.g. Sinne einzustufen, was auch bedeutet, dass seine Lage nicht städtebaulich integriert ist. Diese Einschätzung geht auch aus der landesplanerischen Beurteilung

vom 26.04.2007 hervor und wird auch vom Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. sowie der IHK Würzburg-Schweinfurt geteilt. Aussagen der Verfahrensunterlagen, dass es sich bei dem Standort um eine teilintegrierte Lage mit starker Tendenz zu einer integrierten Lage handelt, können Seitens der Stadt Kitzingen, des HBE Ufr. und der höheren Landesplanungsbehörde von Unterfranken nicht nachvollzogen werden.

Vor diesem raumordnerischen Hintergrund war eine eingehende Untersuchung zur Frage möglicher anderer geeigneter, städtebaulich integrierter Standorte notwendig. Deshalb haben der Projektträger und die Stadt Würzburg eine eingehende Untersuchung über alternative Standorte für das Projekt im Stadtgebiet Würzburg durchgeführt. Der Investor hat mit den Standortuntersuchungen A bis D die Alternativenprüfung für den gesamten Homepark mit einer Verkaufsfläche von 16.000 m<sup>2</sup> und einem Flächenbedarf von ca. 3,5 ha dargelegt. Weiterhin hat die Überprüfung der Standortalternativen 1 bis 8 darüber Aufschluss gegeben, an welcher Stelle der Stadt Würzburg ein Fachmarktzentrum lediglich mit den innenstadtrelevanten Sortimenten und einer Größe von 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 1,5 ha. Grundstücksfläche am sinnvollsten anzusiedeln sei. In allen Fällen kam – von der Stadt Würzburg als sachlich richtig bestätigt – nur der vorgesehene Standort A ernsthaft in betracht. Die Alternativenprüfung wird auch von der Handwerkskammer für Unterfranken für schlüssig gehalten.

Der HBE Ufr., die Regierung von Mittelfranken sowie die Stadt Neustadt a.d.Aisch weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass ein funktionaler Zusammenhang zwischen den Einzelsortimenten Möbel, Fahrrad, Zoo- und Babyartikel nicht mehr gegeben sei. Nach Ansicht der Regionalen Planungsverbände Würzburg und Main-Rhön sind der Baby-, Zoo- und Fahrradfachmarkt bereits für sich genommen als Einzelhandelsgroßprojekte mit überwiegend innenstadtrelevantem Sortiment einzustufen.

Die Prüfung der Standortalternativen gehe jedoch – so der HBE Ufr. in seinen Ausführungen - automatisch von einer Zusammengehörigkeit der jeweiligen Branchengruppen aus, die für eine sachgerechte Prüfung von Standortalternativen nun nicht mehr sinnvoll sei. Denn durch eine getrennte Betrachtung der möbelfernen Sortimente könnten sich Einzelstandorte anbieten, die besser in die strategische Ausrichtung der Stadt passen würden. Danach sei nach Ansicht des HBE Ufr. zwingend erforderlich, die einzelnen Sortimentsbereiche voneinander getrennt zu bewerten und auch die Prüfung der Standortalternativen zu hinterfragen.

Zu diesen Argumenten ist festzustellen, dass das Vorhaben – wie bereits erläutert – die Indizien für das Vorliegen eines Einkaufszentrum gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO deutlich erfüllt und dieses überwiegend nicht innenstadtrelevante Waren anbietet. Zweifel an einem „funktionalen Zusammenhang“ zwischen den Einzelsortimenten Möbel, Fahrrad, Zoo- und Babyartikel können zwar grundsätzlich nachvollzogen werden, es obliegt jedoch dem Investor, ein für ihn sinnvolles und marktwirtschaftlich funktionierendes Gebilde zu konzipieren – auch wenn es auf den ersten Blick einen ungewöhnlichen Sortimentsmix enthält. Folglich ist das zu betrachtende Projekt nicht jeder Einzelmarkt für sich, sondern das gesamte Vorhaben.

Vorgebracht wurde außerdem die Frage, ob für das Vorhaben eine doppelte Ministererlaubnis erforderlich sei. Hierzu ist festzustellen, dass dieses Einzelhandelsgroßprojekt – wie dies auch aus der Stellungnahme des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie hervorgeht - nicht überwiegend dem Verkauf innenstadtrelevanter Sortimente dient. Für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist daher lediglich der Nachweis des Fehlens geeigneter Alternativstandorte erforderlich, eine doppelte Ministererlaubnis ist nicht erforderlich.

Das Landratsamt Kitzingen erhebt den Vorwurf, dass der Antragsteller die Prüfung von Standortalternativen nur im Bereich der Stadt Würzburg vorgenommen hat. Der verkehrstechnisch gut angebundene Mainfrankenpark Dettelbach oder die ausgedehnten Konversionsflächen in der Großen Kreisstadt Kitzingen würden nicht berücksichtigt. Sicherlich sei – so das Landratsamt

Kitzingen – die Bedeutung der Kreisfreien Stadt Würzburg für die Versorgung der Region zu würdigen, es sei aber zu befürchten, dass diese Zentrenfunktion überstrapaziert werde.

Hierzu ist festzustellen, dass die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulichen Randlagen gem. Ziel B II 1.2.1.2 LEP nur möglich ist, wenn „die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt...“ Mit der hier genannten Gemeinde ist in diesem Falle die Stadt Würzburg gemeint, also jeweils jene Gemeinde, auf deren Gebiet ein Einzelhandelsgroßprojekt errichtet werden soll. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass nur Würzburg in Unterfranken über einen so großen Verflechtungsbe- reich des innerstädtischen Einzelhandels verfügt, dass das angestrebte Warensortiment in seiner geplanten Verkaufsfläche mit dem LEP-Ziel B II 1.2.1.2 in Einklang zu bringen ist.

Nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde Unterfranken hat die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbracht, eine sog. doppelte Ministererlaubnis ist nicht notwendig. Das Vorhaben entspricht daher den Standortanforderungen in Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 2 LEP sowie damit auch dem noch gültigen Ziel B IV 2.4.3 RP 2, welches jedoch in der aktuell laufenden Fortschreibung nicht mehr enthalten ist.

### 2.1.3. Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und verbrauchernahe Versorgung

Gem. Grundsatz B II 1.2.1.1 LEP ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten sollen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (LEP B II 1.2.1.2).

Gem. Ziel A V 2.5 RP 2 soll das Oberzentrum Würzburg in seinen oberzentralen Versorgungsaufgaben für die gesamte Region gestärkt werden.

Gem. Ziel B IV 2.4.1 RP 2 soll im Oberzentrum Würzburg insbesondere auch auf die Verbesserung des Warenangebots zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs hingewirkt werden.

Der Regionale Planungsverband Würzburg hat die Fortschreibung des Regionalplans hinsichtlich des Kapitels „Gewerbliche Wirtschaft“ beschlossen, für das in Kürze ein Antrag auf Verbindlich- erklärung gestellt wird. Aus dieser Fortschreibung ist Ziel B IV 2.4.2 zu nennen (entspricht weit- gehend dem bisherigen Ziel B IV 2.4.1): „Das Oberzentrum Würzburg mit seinen integrierten Ge- schäftszentren soll als traditioneller Schwerpunkt des Handels gesichert und weiter ausgebaut werden. Dabei soll insbesondere auch auf die Verbesserung des Warenangebots zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs hingewirkt werden...“

#### 2.1.3.1. Aussagen des Gutachtens über die Verträglichkeit des Vorhabens sowie geäußerte Kritik

Die von der Inter IKEA Centre Grundbesitz GmbH & Cie. KG in Auftrag gegebene Expertise „IKEA Homepark Würzburg - Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswir- kungen eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens“ des Büros Dr. Lademann & Partner hatte nach eigener Aussage zum Ziel, ausgehend von einer eingehenden Analyse der standortseitigen Gegebenheiten sowie der relevanten Wettbewerbssituation, zu den ökonomischen Auswirkungen des Vorhabens in Würzburg auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den Innenstädten der beiden Oberzentren Würzburg und Schweinfurt, in den Innenstädten von 14 Mittelzentren im Einzugsbereich (Bad Kissingen, Bad Mergentheim, Bad Windsheim, Gerolzhofen, Hammelburg, Haßfurt, Karlstadt, Kitzingen, Lohr a.M., Markttheidenfeld, Ochsenfurt, Rothenburg o.d.T.,

Tauberbischofsheim und Wertheim) sowie in den Innenstädten von drei möglichen Mittelzentren (Gemünden a.Main, Uffenheim und Volkach) gutachterlich Stellung zu nehmen. Darüber hinaus wurden die Unterzentren Arnstein, Dettelbach und Külsheim begutachtet. Im Oberzentrum Würzburg selbst wurden zudem die Stadtteilzentren bzw. qualifizierten Nebenzentren Grombühl, Zellerau, Heidingsfeld und Sanderau untersucht.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Angebotssituation im Untersuchungsraum dazu führt, dass die vorhabensrelevanten Sortimente über keine bzw. nur eine sehr geringe faktische Zentrenrelevanz verfügen. Der Flächenbestand der Sortimente Baby/Zoo/Fahrrad sei insgesamt nur sehr gering und werde vornehmlich nur in Streulagen oder Gewerbegebietslagen angeboten. Mittelfristig sei aufgrund der Marktsituation auch nicht von einer signifikanten Veränderung auszugehen. Die Umverteilungsquoten werden in den untersuchten Innenstädten für das Sortiment Fahrrad mit vornehmlich unter 5 % prognostiziert. Für die Sortimente Zoo/Baby lagen diese bei einer Worst-Case-Annahme unter 10 %. Eine Verträglichkeit gegenüber zentralen Versorgungsbereichen sei daher festzustellen.

Mehrfach wurde Kritik an dem Gutachten geäußert, der sich der Gutachter auf Nachfrage gestellt hat. Die wesentlichen Kritikpunkte sowie die diesbezüglichen Aussagen des Gutachters werden an dieser Stelle kurz zusammengefasst:

Der HBE Ufr., das Regierungspräsidium Stuttgart sowie die Städte Gerolzhofen, Tauberbischofsheim, Bad Mergentheim und Karlstadt kritisieren, dass einzelne Betriebsstätten des Einzelhandels bzw. Sortimentsbereiche in ihren Kommunen nicht oder nicht vollständig berücksichtigt worden seien. Hierzu führt der Gutachter methodische Anmerkungen an und legt dar, dass auch dann nicht von städtebaulichen Auswirkungen auszugehen wäre, wenn etwaige Verkaufsflächen unberücksichtigt geblieben wären.

Die Kommunen Werneck, die Neustadt a.d.Aisch (mit Unterstützung durch die Regierung von Mittelfranken) und Tauberbischofsheim, das Regierungspräsidium Stuttgart sowie der Regionalverband Heilbronn-Franken kritisieren, dass sie bzw. Kommunen in ihrem Zuständigkeitsbereich (wie z.B. die Unterzentren Weikersheim, Creglingen, Boxberg, Lauda-Königshofen, Krautheim / Dörzbach und Schrozberg / Blaufelden) nicht in die Untersuchung einbezogen wurden, obwohl dort betroffener Einzelhandel vorhanden sei. Der Gutachter begründet dies insbesondere mit der Versorgungsfunktion von Unterzentren, die im Falle des Einzelhandels v.a. der Nahversorgung diene. Das Vorhaben des IKEA Homeparks betreffe allerdings ausschließlich Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant seien, daher könne eine Beeinträchtigung der Klein- bzw. Unterzentren daher zunächst einmal generell nicht gesehen werden. Im Hinblick auf Neustadt a.d.Aisch begründet der Gutachter, dass die Definition des voraussichtlichen Einzugsgebietes im Wesentlichen anhand der zurückzulegenden Fahrzeitdistanz zum Vorhabensstandort festgemacht wurde und Neustadt a.d.Aisch, wenn auch nur knapp, außerhalb dieses Bereichs liege.

Die in der Verträglichkeitsanalyse vorgenommene Wettbewerbsanalyse erscheint dem Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. plausibel und ausreichend. Im Ergebnis seien jedoch unter Berücksichtigung der höheren, marktüblichen Flächenproduktivitätswerte höhere Marktanteile in den verschiedenen Zonen des Einzugsgebietes als auch höhere Umverteilungsquoten gegenüber den Wettbewerbsbetrieben wahrscheinlich, als in der Verträglichkeitsanalyse angenommen wurden. Dies gelte insbesondere für den Fahrradbereich als auch nachgeordnet für den Zoobereich. Dies wirke sich auch auf die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen an den relevanten Wettbewerbsstandorten aus. Die bereits in der Verträglichkeitsanalyse teils recht hohen Umverteilungsquoten steigen – so der Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. - bei einem Ansatz marktkonformer Flächenproduktivitäten nochmals an, so dass städtebaulich negative Auswirkungen auf die schützenswerten Zentren Würzburgs bzw. auch der weiteren im Einzugsgebiet liegenden Städte und Gemeinden nicht ausgeschlossen werden könnten.

Hinsichtlich des Gutachtens ist somit festzustellen, dass es vielen Beteiligten eine nützliche Grundlage für ihre eigene Beurteilung lieferte, es aber mehrmals auch kritisiert wurde und vorhandene Zweifel an der Verträglichkeit des Vorhabens nicht in allen Fällen ausgeräumt werden konnten.

### 2.1.3.2. Weitere Äußerungen der Beteiligten

Von den Kommunen Estenfeld, Gerbrunn, Hassfurt, Höchberg, Randersacker, Reichenberg, Veitshöchheim, Zell a.Main, Rothenburg o.d.Tauber, Uffenheim, vom Regionalen Planungsverband Westmittelfranken, vom Regionalen Planungsverband Oberfranken-West, dem Landratsamt Ansbach sowie von der Regierung von Oberfranken wurden keine Bedenken oder Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben.

Nach Ansicht der Stadt Iphofen decken die vorhandenen Märkte den Bedarf des ländlichen Raums und sind somit für die regionale Versorgung ausreichend.

Die Kommunen Dettelbach und Volkach befürchten aufgrund der guten Verkehrsanbindung über die B 8, B 22 und B 19 und der damit verbundenen schnellen Erreichbarkeit des attraktiven, umfangreichen Angebots und der guten Parkmöglichkeit einen wesentlich höheren Kaufkraftabzug aus dem örtlichen Handel als im Gutachten Dr. Lademann & Partner ermittelt.

Die Einwendungen der Kommunen Arnstein, Bad Kissingen, Dettelbach, Gerolzhofen, Iphofen, Karlstadt, Marktbreit, Marktheidenfeld, Ochsenfurt (mit Unterstützung durch den Landkreis Würzburg), Werneck, Neustadt a.d.Aisch und Tauberbischofsheim sowie der Landkreise Bad Kissingen, Main-Spessart, Miltenberg, Kitzingen, der Regionalen Planungsverbände Würzburg und Main-Rhön sowie die IHK Nürnberg für Mittelfranken wenden sich insbesondere gegen die Ausweisungen von 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den Fachsortimenten Baby-, Zoo- und Fahrradartikel. Die Ansiedlung dieser Einrichtungen führe in diesen Orten zu einer deutlichen Kaufkraftabschöpfung im Bereich dieser Sortimente und damit verbunden mit einem deutlichen Kaufkraftabfluss, wovon dort ansässige Firmen und Branchen betroffen wären und Arbeitsplätze verloren gehen könnten.

Die Städte Bad Kissingen, Hammelburg und Tauberbischofsheim, die IHK's Würzburg-Schweinfurt und Nürnberg sowie der Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. bitten darum, im Rahmen des Raumordnungsverfahrens die Flächen in den Fachsortimenten Baby-, Zoo- und Fahrradartikel deutlich zu reduzieren. Der Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. schlägt für den Babyfachmarkt eine Größe von 700 - 800 m<sup>2</sup> vor, für den Zoo-Fachmarkt sollten 750 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Für den Fahrradfachmarkt wird eine Reduzierung auf 1.000 m<sup>2</sup> vorgeschlagen. Mit solchen Größenordnungen würden marktübliche Formate entstehen. Der HBE Ufr. schlägt beim Babyfachmarkt eine Reduzierung auf 350 m<sup>2</sup> pro Einzelgeschäft vor.

Die Kommunen Bad Kissingen, Dettelbach, Gerolzhofen, Iphofen, Marktbreit, Marktheidenfeld, Neustadt a.d.Aisch, Ochsenfurt (mit Unterstützung durch den Landkreis Würzburg), Volkach, Werneck und Tauberbischofsheim, die Regionalen Planungsverbände Würzburg und Main-Rhön sowie die Landkreise Miltenberg und Kitzingen sehen ihre Innenstädte durch die Errichtung der Märkte für Baby-, Zoo- und Fahrradartikel gefährdet und fürchten durch das Vorhaben eine deutliche Schwächung ihrer zentralörtlichen Funktion. Mit dem befürchteten Kaufkraftabfluss werde insbesondere der im innerstädtischen Bereich angesiedelte Einzelhandel geschwächt. Anstrengungen im Rahmen der Städtebauförderung und der Altstadtsanierung würden konterkariert. Dies führe wiederum dazu, dass weniger Kunden diese Städte aufsuchen und bei einem Rückgang der Umsätze der Einzelhandel an Attraktivität verliere. Dies wiederum wirke sich auf die urban entwickelten Innenstadtbereiche aus. Wenn dies zu weiteren Schließungen von Einzelhandelsbetrieben führe, drohten die Innenstädte zu veröden.

Hinsichtlich der Aussagen, dass die vorhabenrelevanten Sortimente über keine bzw. nur eine sehr geringe faktische Zentrenrelevanz verfügen, weisen die Kommunen Dettelbach, Hammelburg und Kitzingen darauf hin, dass auch Umverteilungen unterhalb der festgestellten Abschöpfungsquote geeignet sein können, städtebaulich negative Folgen – vor allem auf die Stadtkernbereiche zentraler Orte – zu verursachen. Auch geringe Kaufkraftverluste könnten für die meist eigentümergeführten Geschäfte mit zum Teil kleinen Verkaufsflächen zur Unrentabilität führen.

Der Landkreis Kitzingen betont in diesem Zusammenhang die insbesondere nach dem Abzug des amerikanischen Militärs nach wie vor schwierige Situation. Folgenutzungen in den Kasernen seien noch in der Planungsphase. Zahlreiche Geschäfte hätten bereits geschlossen, Leerstände seien vorhanden. Es würden noch Jahre vergehen, bis der Wegfall an Kaufkraft ausgeglichen werden könne. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt sei gefährdet. Der Landkreis befürchtet daher im Einzelfall sogar existenzbedrohliche Schäden durch das Großprojekt.

Das Vorhaben ist nach Ansicht der Stadt Iphofen und des Landratsamtes Kitzingen nicht mit der Zielsetzung „Stärkung des ländlichen Raums“ vereinbar.

Der Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. führt aus, dass zu den unmittelbar erfassbaren umsatzabhängigen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens, ein erheblicher Agglomerationseffekt zu Gunsten des Einkaufsbereiches „Mainfrankenhöhe / Am Handelshof“ komme. Bereits derzeit stelle der IKEA-Standort Mainfrankenhöhe und der unweit gelegene Fachmarktstandort „Am Handelshof“ einen bedeutenden und lokal wie überregional attraktiven Einzelhandelsstandort im nördlichen Randbereich der Stadt Würzburg dar. Durch die Erweiterung des Angebotes mittels weiterer, perspektivisch ebenfalls attraktiver Fachmärkte würden sich die Kopplungs- und Kundenzuführungseffekte zusätzlich erhöhen, so dass die Marktposition zusätzlich gefestigt und ggf. gesteigert werde. Dies habe unmittelbare negative Konsequenzen für die Einzelhandelsbedeutung der Würzburger Innenstadt bzw. der übrigen zentralen Versorgungsgebiete, welche nicht nur in ihrer relativen Bedeutung abnehmen, sondern auch in ihrer Entwicklungsfähigkeit geschwächt würden.

Das Vorhaben widerspricht nach Ansicht des Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e.V. Bezirk Unterfranken (HBE Ufr.) durch die Abkehr von der ursprünglichen Sortimentsausrichtung in weiten Bereichen dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Würzburg vom September 2009, das selbiger Gutachter erstellt hat. Ebenso bestehe nach wie vor die städtische Maßgabe, innenstadtrelevante Sortimente außerhalb der Innenstadt auf 350 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Im aktuellen Einzelhandelskonzept werde klargestellt, so der HBE Ufr., dass besondere Gefahr in der weiteren Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten an peripheren Standorten bestehe und daher großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der Innenstadt nicht mehr zugelassen werden sollten. Als Empfehlung werde ein konsequenter Fokus auf die Innenstadt gelegt, da die Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahre zu negativen Tendenzen geführt habe: „Dabei sind vor allem der Verkaufsflächenrückgang der Innenstadt und die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels an sonstigen Standorten (z.B. IKEA) anzuführen, wodurch die Innenstadt gegenüber den übrigen Einzelhandelslagen in Würzburg an Bedeutung und Attraktivität verloren hat.“ Nach Ansicht des HBE Ufr. würde es der städtischen Konzeption widersprechen, weiterhin größere, innenstadtrelevante Sortimente in den Randbereichen der Stadt anzusiedeln. So verweise auch der Gutachter darauf, dass beispielsweise die ehemaligen Posthallen für einen großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel nicht gewünscht seien. Das spreche klar dafür, dass ein Standort, der mit dem Würzburger Zentrum noch weniger gemein hat, noch weniger gewünscht sei.

Das Landratsamt Kitzingen sieht das Vorhaben auch unter dem Aspekt „Nachhaltigkeit und Energiewende“ kritisch. Beim Einkauf von großen Möbeln sei die Ansiedlung am Ortsrand durchaus nachvollziehbar, weil die Kunden auf einen nahen Parkplatz angewiesen seien. Dies gelte jedoch nicht für innenstadtgeeignete Sortimente, bei denen der fußläufige Einkauf ohne weiteres möglich sei. Hier könne auf den öffentlichen Personennahverkehr, der ja auf die Zentren ausge-

richtet sei, zurückgegriffen werden. Die Kunden könnten relativ problemlos die Ortskerne erreichen ohne auf ihre privaten Fahrzeuge zurückgreifen zu müssen. Dies sei nachhaltig und entspreche der von der Staatsregierung angestrebten Energiewende. Bei der Ansiedlung am Rand des Zentrums seien die Fahrgäste des ÖPNV ggf. auf zusätzliche Linien und Umsteigepunkte angewiesen. Die Attraktivität des ÖPNV schwinde. Im Sinne einer bürgernahen Versorgung solle von dem Vorhaben Abstand genommen werden.

Die Stadt Tauberbischofsheim ist der Auffassung, dass das Gutachten handwerkliche Fehler aufweise und die nötige Plausibilität vermissen lasse. Die vom Gutachter prognostizierte Nichtbetroffenheit der Stadt bzw. des Mittelzentrums sei ausschließlich der Tatsache geschuldet, dass der Gutachter nur die innerstädtischen Handelsflächen berücksichtige und Flächen in den Ergänzungsstandorten außer Betracht lasse. Diese Betrachtungsweise führe zu falschen Ergebnissen.

Es ist somit aus der Anhörung festzustellen, dass das Vorhaben aus unterschiedlichen Gründen vielfach kritisch gesehen wird. Es ist allerdings auch festzustellen, dass eine nicht unerhebliche Zahl der Beteiligten keine Einwände gegen das Vorhaben vorgebracht haben.

### 2.1.3.3. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens unter dem Aspekt Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und verbrauchernahe Versorgung

Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sollen durch Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden, da funktionsfähige zentrale Orte auch funktionsfähige und verbrauchernahe Versorgungsstrukturen für die Bevölkerung bereithalten sollen und sich das Angebot von innenstadtrelevanten Sortimenten auf innerstädtische Versorgungsstrukturen auswirkt.

In Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte ist der zentrale landesplanerische Prüfmaßstab darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der Kaufkraft entziehen. Entziehen Einzelhandelsgroßprojekte den Innenstädten zu viel der dort im Einzelhandel gebundenen Kaufkraft, kann dies bis zum Verlust der Nahversorgung bzw. zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben in der Innenstadt und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung zentrumsbildender innerstädtischer Versorgungsstrukturen führen.

Im Rahmen der marktwirtschaftlichen Grundordnung ist es der Landesplanung aber verwehrt, Bedarfsprüfungen (z.B. "Wie viel Einzelhandel verträgt der Raum?", "Wie viele Einzelhandelsgroßprojekte sind notwendig?") durchzuführen und Konkurrenzschutz für bestehende Unternehmen zu betreiben. Die Landesplanung kann mit Hilfe ihres Instrumentariums lediglich im Interesse des Gemeinwohls die Sicherung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen anstreben. In besonderem Maße ist es aber Aufgabe der Gemeinden, ggf. in interkommunaler Kooperation, durch verantwortungsbewusstes Handeln bei der Ausweisung von entsprechenden Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Bauleitplanung die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten und zu erhalten.

#### 2.1.3.3.1. Räumliche Beurteilungsgrundlagen

##### 2.1.3.3.1.1. Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels

Gem. Ziel B II 1.2.1.2 LEP stellt bei innenstadtrelevanten Sortimenten des sonstigen Bedarfs (im vorliegenden Fall Baby- Zoo- und Fahrrad-Fachmarkt sowie das innenstadtrelevante Randsortiment der Möbelmärkte) der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (VBi.E.) die räumliche Beurteilungsgrundlage dar. Dieser umfasst für das Oberzentrum Würzburg nach den



im Auftrag des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom GfK PRISMA Institut, Nürnberg, ermittelten Daten 640.623 Einwohner.

Ein Verflechtungsbereich von 875.000 Einwohnern, wie er im Gutachten der Fa. Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH verwendet wurde, entspricht nach übereinstimmender Ansicht der höheren Landesplanungsbehörden von Unter- und Mittelfranken sowie dem Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e.V. Bezirk Mittelfranken (HBE Mfr.) nicht der landesplanerischen Betrachtungsweise.

#### 2.1.3.3.1.2. Einzugsbereich des Projektes

Bei nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist der Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen (vgl. LEP B II 1.2.1.2). Der Einzugsbereich des konkreten Vorhabens wird vom Projektträger mit ca. 1.029.000 Einwohnern angegeben. Dieser Einzugsbereich erscheint dem Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. sowie aus der Sicht der höheren Landesplanungsbehörde von Unterfranken auch aufgrund der Erfahrungen mit dem Raumordnungsverfahren zu IKEA nachvollziehbar.

#### 2.1.3.3.2. Maximal zulässige Kaufkraftabschöpfungsquoten

Bezogen auf die jeweilige räumliche Beurteilungsgrundlage werden für Einzelhandelsgroßprojekte sortimentspezifisch maximal zulässige Kaufkraftabschöpfungsquoten festgelegt, die einerseits Versorgungsstrukturen sichern, andererseits aber einen gesunden Wettbewerb nicht verhindern. Maßstab für die Höhe der Abschöpfungsquoten, und die daraus möglicherweise resultierende Verkaufsflächenbeschränkung, ist die Vermeidung einer Gefährdung der bestehenden oder erwünschten Versorgung der Bevölkerung. Die Kaufkraftabschöpfungsquoten sind somit das Ergebnis einer landesplanerischen Bewertung im Hinblick auf den, insbesondere räumlich erwünschten Versorgungsgrad sowie Resultat der bisherigen Erfahrungen bei der Anwendung dieses Instrumentariums.

Die Abschöpfungsquoten stellen Obergrenzen für die zulässige Kaufkraftabschöpfung durch ein Vorhaben dar. Dies bedeutet keineswegs, dass diese in jedem Fall ausgeschöpft werden müssen. Im Einzelfall können bei entsprechender Begründung durch die höhere Landesplanungsbehörde auch niedrigere Abschöpfungsquoten angesetzt werden.

Gem. Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 2 Satz 2 LEP dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen

- innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei
  - a) Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,
  - b) Waren des sonstigen Bedarfs
    - für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v. H.,
    - für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v. H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,
- nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens

abschöpfen.

Der Regionale Planungsverband Würzburg fordert in diesen Zusammenhang, dass ein Überschreiten von noch zulässigen Abschöpfungsquoten verhindert wird.

#### 2.1.3.3.2.1. Möbelkernsortiment

Das nicht innenstadtrelevante Kernsortiment „Möbel“ ist mit der landesplanerischen Beurteilung vom 26.04.2007 bereits erfasst und soll außerdem noch verkleinert werden. Aus landesplanerischer Sicht werden daher gegen dieses Sortiment keine Einwände erhoben.

#### 2.1.3.3.2.2. Möbelrandsortiment

Auch das innenstadtrelevante Möbel-Randsortiment ist mit der landesplanerischen Beurteilung vom 26.04.2007 bereits erfasst, der HBE Ufr. akzeptiert es ausdrücklich. Aus landesplanerischer Sicht werden daher die damals genannten Maßgaben aufrecht erhalten.

#### 2.1.3.3.2.3. Babyfachmarkt

Nach den Raumordnungsunterlagen ist geplant, einen Baby-Fachmarkt mit 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten, wovon nach Darstellung des Projektträgers 800 m<sup>2</sup> nicht zentrenrelevant seien.

Zentrenrelevant seien hierbei Bekleidung, Kleinartikel, Spielwaren etc. mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, nicht zentrenrelevant seien Babymöbel, Kinderwagen sowie Ausstattung mit ebenfalls 800 m<sup>2</sup>. In den Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010 wird der gesamte Handel mit Baby- und Kinderausstattung als überwiegend zentrenrelevant behandelt, dem schließt sich die höhere Landesplanungsbehörde von Unterfranken an.

Gem. den Definitionen Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010 der BBE-Handelsberatung handelt es sich um einen Fachmarkt, für den ein Pro-Kopf-Verbrauch von 47 Euro pro Jahr anzusetzen ist. Die Raumleistung im Handel mit Baby- und Kinderausstattung liegt zwischen 1.400 und 2.000 €/ m<sup>2</sup> pro Jahr, d.h. im Durchschnitt bei 1.700 €/ m<sup>2</sup> pro Jahr.

Der Projektträger gibt in seinen Raumordnungsunterlagen eine sortimentspezifische Flächenproduktivität von 1.650 €/ m<sup>2</sup> pro Jahr an und liegt hinsichtlich des Baby-Fachmarktes in ähnlicher Höhe wie der Durchschnitt der BBE-Raumleistung. Der HBE Mfr. fordert, die BBE-Raumleistung von 1.700 €/ m<sup>2</sup> anzusetzen.

Die höhere Landesplanungsbehörde von Unterfranken geht bei der Berechnung der Abschöpfungsquoten grundsätzlich von einer durchschnittlichen Flächenleistung und daher vom Mittelwert von in diesem Fall 1.700 €/ m<sup>2</sup> pro Jahr aus.

Die Abschöpfung des Baby-Marktes mit einer Größe von 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleibt klar unter der in Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 3 LEP festgelegten maximalen Abschöpfung. Damit entspricht der Baby-Fachmarkt Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 3 LEP.

#### 2.1.3.3.2.4. Zoo-Fachmarkt

Nach den Raumordnungsunterlagen ist geplant, einen Zoo-Fachmarkt mit 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten, wovon nach Darstellung des Projektträgers auf S. 3 der Raumordnungsunterlagen 3.000 m<sup>2</sup> zentrenrelevant seien, auf S. 50 der Raumordnungsunterlagen sollen 1.800 m<sup>2</sup> nicht zentrenrelevant sein.

Zentrenrelevant seien hierbei Kleinartikel, Tiernahrung sowie Kleingebinde unter 5 kg auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, nicht zentrenrelevant seien Tiere, Tiernahrung sowie Großgebäude über 5 kg sowie Ausstattung auf 1.800 m<sup>2</sup>. In den Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010 wird der gesamte Handel mit zoologischen Artikeln als überwiegend zentrenrelevant behandelt, dem schließt sich die höhere Landesplanungsbehörde von Unterfranken an.

Gem. den Definitionen Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010 der BBE-Handelsberatung handelt es sich um einen Fachmarkt, für den ein Pro-Kopf-Verbrauch von 44 Euro pro Jahr anzusetzen ist. Die Raumleistung im Handel mit zoologischen Artikeln liegt zwischen 1.100 und 2.100 €/ m<sup>2</sup> pro Jahr, d.h. im Durchschnitt bei 1.600 €/ m<sup>2</sup> pro Jahr.

Der Projektträger gibt in seinen Raumordnungsunterlagen eine sortimentspezifische Flächenproduktivität von 1.340 €/ m<sup>2</sup> pro Jahr an und liegt hinsichtlich des Zoo-Fachmarktes deutlich unter dem Durchschnitt der BBE-Raumleistung. Der Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. hält aufgrund der Standortkombination mit dem IKEA Einrichtungshaus sowie der Nähe zu weiteren attraktiven Fachmärkten, die sich gegenseitig gut ergänzen, sogar überdurchschnittlich hohe Flächenproduktivitäten für denkbar. Auch der HBE Ufr. sowie die IHK Würzburg-Schweinfurt kritisieren diesen zu niedrigen Ansatz der Flächenproduktivität. Die Regierung von Mittelfranken weist darauf hin, dass bei Großflächenkonzepten unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten zwar grundsätzlich plausibel seien, die im Gutachten zugrunde gelegten Angaben aber doch sehr niedrig erscheinen. Der HBE Mfr. fordert, die BBE-Raumleistung von 1.600 €/ m<sup>2</sup> anzusetzen.

Die höhere Landesplanungsbehörde von Unterfranken geht bei der Berechnung der Abschöpfungsquoten grundsätzlich von einer durchschnittlichen Flächenleistung der BBE-Daten und daher vom Mittelwert von in diesem Fall 1.600 €/ m<sup>2</sup> pro Jahr aus.

Die Abschöpfung des Zoo-Fachmarktes mit einer Größe von 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreitet damit deutlich die in Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 3 LEP festgelegte maximale Abschöpfung, nach der rd. 2.300 m<sup>2</sup> maximal verträglich wären. Damit entspricht der Zoo-Fachmarkt in dieser Größe nicht Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 3 LEP. Die Verkaufsfläche ist daher auf max. 2.300 m<sup>2</sup> zu kürzen.

#### 2.1.3.3.2.5. Fahrrad-Fachmarkt

Nach den Raumordnungsunterlagen ist geplant, einen Fahrrad-Fachmarkt mit 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten, der nach Ansicht aller Beteiligten komplett zentrenrelevant ist.

Gem. den Definitionen Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010 der BBE-Handelsberatung handelt es sich um einen Fachmarkt, für den ein Pro-Kopf-Verbrauch von 38 Euro pro Jahr anzusetzen ist. Die Raumleistung im Fahrradhandel liegt zwischen 1.900 und 2.700 €/ m<sup>2</sup> pro Jahr, d.h. im Durchschnitt bei 2.300 €/ m<sup>2</sup> pro Jahr.

Der Projektträger gibt in seinen Raumordnungsunterlagen eine sortimentspezifische Flächenproduktivität von 1.400 €/ m<sup>2</sup> pro Jahr an und liegt hinsichtlich des Fahrrad-Fachmarktes deutlich unter dem Durchschnitt der BBE-Raumleistung. Der Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. hält aufgrund der Standortkombination mit dem IKEA Einrichtungshaus sowie der Nähe zu weiteren attraktiven Fachmärkten, die sich gegenseitig gut ergänzen, sogar überdurchschnittlich hohe Flächenproduktivitäten für denkbar. Auch der HBE Ufr. sowie die IHK Würzburg-Schweinfurt kritisieren den zu niedrigen Ansatz der Flächenproduktivität, für die eine genaue Begründung nicht genannt werde. Die Regierung von Mittelfranken weist darauf hin, dass bei Großflächenkonzepten unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten zwar grundsätzlich plausibel seien, die im Gutachten zugrunde gelegten Angaben erscheinen aber insbesondere für den Fahr-

radhandel doch sehr niedrig. Der HBE Mfr. fordert, die BBE-Raumleistung von 2.300 €/ m<sup>2</sup> und den Pro-Kopf-Verbrauch von 38 Euro pro Jahr anzusetzen.

Die höhere Landesplanungsbehörde von Unterfranken geht bei der Berechnung der Abschöpfungsquoten grundsätzlich von einer durchschnittlichen Flächenleistung und daher vom Mittelwert der BBE-Daten von in diesem Fall 2.300 €/ m<sup>2</sup> pro Jahr aus.

Die Abschöpfung des Fahrrad-Fachmarktes mit einer Größe von 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreitet deutlich die in Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 3 LEP festgelegte maximale Abschöpfung, nach der rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche maximal verträglich wären. Damit entspricht der Fahrrad-Fachmarkt in seiner beantragten Größe nicht Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 3 LEP.

Hinsichtlich des Fahrrad-Fachmarktes wurden in der Anhörung außerdem folgende Aspekte vorgetragen:

Das Landratsamt Main-Spessart sieht bei den für die Erweiterung anstehenden Flächen für die zentrenrelevanten Sortimente, besonders beim geplanten Fahrrad-Fachmarkt, negative Auswirkungen auf die Infrastrukturen in Main-Spessart. Hier flossen recht umfangreich öffentliche Mittel in die Konzeption und Erstellung eines Radroutennetzes mit dem Ziel, neben einer Belebung des Tourismus (v.a. des ländlichen Raums abseits der Haupttroutenströme) auch in der 2. Umsatzstufe (z.B. durch den Verkauf, Verleih, die Reparatur und sonstiger Serviceleistungen für den Fahrradtouristen) Grundlagen für bestehendes und neu zu gründendes Gewerbe zu generieren. Diese Fahrradgeschäfte sind mit ihren Dienstleistungen u.a. relevant für die Qualitätssicherung des 5-Sterne Main-Radweges und als Grundlage für das radtouristische Angebot des Landkreises. Sie seien auf die landkreisinterne Kaufkraft als wirtschaftliche Grundlage angewiesen.

Die Handwerkskammer für Unterfranken teilt mit, dass das unterfränkische Handwerk mit dem Zweiradmechanikerhandwerk durch die Ansiedlung des Fahrrad-Marktes direkt betroffen sei. Das Zweiradmechanikerhandwerk umfasse die Sparten Motorrad und Fahrrad. Speziell im betroffenen Fahrradbereich existieren – zumeist in den Innenstädten – kleine Ladengeschäfte, die ihren Kunden einen umfassenden Service (Beratung, Verkauf, Reparatur etc.) anbieten. Zudem vertreiben sie in aller Regel entsprechendes Fahrradzubehör und -bekleidung. Gegenstand der Unterlagen des Projektträgers sei unter anderem eine Verträglichkeitsuntersuchung, die ergab, dass im Fahrradbereich eine Umsatzumverteilung von -3,0 % bis – 6,6 % erwartet werden kann. Eine Verlagerung der Märkte scheine also durchaus gegeben. Betroffen davon seien vor allem die Betriebe in der Innenstadt Würzburgs sowie dem angrenzenden Umland. Für das Unterfränkische Zweiradmechaniker-Handwerk erwartet die Handwerkskammer für Unterfranken einen Verdrängungswettbewerb. In der Regel seien die Betriebe von kleiner Struktur und könnten nicht das breite Spektrum des neu geplanten Fachhandels bieten. Finanzielle Verluste durch Abwanderung von Kunden können langfristig nicht aufgefangen werden. Das weitere Bestehen ihrer Mitgliedsbetriebe sieht die Handwerkskammer durch die Errichtung des Homeparks mit dem Segment Fahrrad-Fachmarkt in der beantragten Form stark gefährdet.

Die höhere Landesplanungsbehörde sieht insbesondere die Argumentation, dass nicht nur die verbrauchernahe Versorgung und die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte durch den Fahrrad-Fachmarkt bedroht werden, sondern auch das hiesige Radwegenetz mit einer notwendigen Ausstattung an Fahrradfachgeschäften und Servicebetrieben von einem zu großen Fahrradfachmarkt abseits der bestehenden Fahrradwege bedroht würde, als nachvollziehbar an.

Gem. Grundsatz B V 1.5 LEP kommt der Schaffung einer sicheren und attraktiven Fahrradinfrastruktur zur Förderung des Radverkehrs, der aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gründen eine wichtige Funktion für die nachhaltige Entwicklung erfüllt, besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt für die weitere Entwicklung des überregionalen Radwegenetzes.

Gem. B VII 2.2 RP 2 soll im Maintal die Einrichtung eines durchgehenden Radwegs mit Anschlüssen an die größeren Mainnebtäler fortgesetzt werden, der auch gefahrlos von den Orts-

kernen der jeweils berührten Städte und Gemeinden erreichbar sein soll. Das Radwegenetz im Verdichtungsraum soll weiter ausgebaut werden.

Das Kapitel B IV „Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen“ des Regionalplans Region Würzburg befindet sich derzeit in Fortschreibung, der Regionale Planungsverband Würzburg hat am 18. Januar 2011 bzgl. der Radwege Grundsatz B IV 2.5.7 beschlossen, welcher B VI 2.2 ablösen soll: „Das überregionale Radwegenetz – eingebunden in das „Bayernnetz für Radler“ – ist in der Region zu sichern und dem Bedarf entsprechend weiterzuentwickeln.“

Vor diesem Hintergrund erscheint es der höheren Landesplanungsbehörde von Unterfranken angemessen, zur Sicherung der Radwegeinfrastruktur die Verkaufsfläche für den Fahrrad-Fachmarkt weiter einzuschränken. Die Stadt Würzburg hat bereits angekündigt, dass sie den vom Vorhabensträger beantragten Verkaufsflächen nicht in vollem Umfang zustimmen wird. Bzgl. des Fahrrad-Fachmarktes wird von der Stadt Würzburg eine Verkaufsfläche von max. 1.270 m<sup>2</sup> als noch verträglich angesehen.

Angesichts der o.g. Argumentation sieht die höhere Landesplanungsbehörde von Unterfranken diese von der Stadt Würzburg vorgeschlagene nochmalige, aber moderate Reduzierung vom landesplanerisch maximal zulässigen Höchstwert von 1.400 m<sup>2</sup> auf 1.270 m<sup>2</sup> als eine für alle Seiten akzeptable Größe an. Für den Fahrrad-Fachmarkt wird daher als Maßgabe eine Verkaufsfläche von maximal 1.270 m<sup>2</sup> festgelegt.

#### 2.1.3.3.2.6. Gastronomie / Getränke

Die für die Gastronomie / Getränke geplanten Nutzflächen von 280 m<sup>2</sup> machen nur einen äußerst geringen Teil der Gesamtfläche des IKEA-Homeparks aus. Gastronomieflächen stellen keine Einzelhandelsverkaufsflächen dar, deshalb wird im Zusammenhang mit den hier beantragten Flächen von „Nutzflächen“ gesprochen und nicht von „Verkaufsflächen“. Deshalb bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen dieses räumlich und sortimentsspezifisch geringfügige und eng begrenzte Angebot. Dementsprechend lässt Maßgabe A.1.4. dieses Sortiment zwar zu, beschränkt es aber auch auf den beantragten Umfang.

#### 2.1.3.3.2.7. Fazit

Wie den obigen Ausführungen entnommen werden kann, befinden sich die sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten des geplanten Vorhabens im landesplanerisch zulässigen Rahmen (Möbel- und Babysortiment) bzw. können durch die unter A.1. angeführten Maßgaben (Zoo- und Fahrradfachmarkt) mit den Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung gebracht werden.

Die Maßgaben sehen teils eine deutliche Reduzierung der Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Sortimente vor, so dass insoweit den vorgetragenen Befürchtungen auch deutlich Rechnung getragen wird. Landesplanerisch relevante Auswirkungen von erheblichem negativen Gewicht sind demzufolge bei Beachtung dieser Maßgaben nicht zu erwarten. Bedarfsprüfungen vorzunehmen und Konkurrenzschutz zu betreiben, ist der Landesplanung im Rahmen der marktwirtschaftlichen Grundordnung verwehrt.

Aus den o.a. Gründen ist bei dem geplanten Vorhaben unter Beachtung der Maßgaben von wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der berührten zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht auszugehen.

Es liegt in der kommunalen Planungshoheit der Stadt Würzburg, die nach dieser landesplanerischen Beurteilung maximal zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente weiter einzuschränken, falls sie dies im Hinblick auf ihre eigenen Entwicklungskonzepte für erforderlich hält.

## 2.2. Weitere Belange

Gegenstand des Raumordnungsverfahrens sind insbesondere die Auswirkungen der genannten Fachmärkte auf den Einzelhandel. Alle weiteren Belange wie z.B. Verkehr, Naturschutz oder Immissionsschutz waren bereits Bestandteil des IKEA-Raumordnungsverfahrens und sind somit mit der landesplanerischen Beurteilung vom 26.04.2007 grundsätzlich abgedeckt. Da von einzelnen Beteiligten Aussagen hierzu vorgetragen wurden, werden diese Aspekte an dieser Stelle dennoch gewürdigt.

### 2.2.1. Verkehr

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt von der B 19 über die bereits existierende Anschlussstelle zwischen den Anschlussstellen Lengfeld und Estenfeld. Von der Bundesstraße B 19 bestehen direkte Anschlüsse an das Bundesautobahnnetz (BAB 7 und BAB 3). Die Stellplatzanlage des Homeparks mit 300 Stellplätzen sowie die dazugehörigen inneren und äußeren verkehrlichen Erschließungsanlagen wurden im Zuge der Realisierung des IKEA-Einrichtungshauses bereits fertig gestellt, welches am 29. Juni 2009 eröffnet wurde.

Des Weiteren ist das Sondergebiet an das Rad- und Fußwegenetz der Stadt Würzburg sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch eine auf dem Betriebsgelände befindliche Bushaltestelle angebunden.

Im Zuge der Umsetzung weiterer Teilbereiche des Masterplans Würzburg-Nordost ist perspektivisch auch die Einbindung des Standortes in das bestehende Straßenbahnnetz der Stadt Würzburg geplant.

Die Gemeinde Estenfeld führt aus, dass in den vorliegenden Unterlagen verkehrstechnische Beeinträchtigungen – insbesondere in Bezug auf die Anbindung von der B 19 zur B 8 – nicht dargestellt sind und sie könne daher zum jetzigen Zeitpunkt durch den Gemeinderat nicht bewertet werden. Deshalb behält sich der Gemeinderat der Gemeinde Estenfeld vor, in den folgenden Verwaltungsverfahren Stellungnahmen, Anregungen abzugeben bzw. Einwände vorzubringen.

Der Markt Rimpar (mit Unterstützung durch den Landkreis Würzburg) stimmt dem Projekt nicht zu, weil die Verkehrsströme in West-Ost-Richtung (und umgekehrt) im Verfahren bisher nicht geprüft wurden und zu befürchten sei, dass die Verkehrsbelastungen durch den IKEA-Homepark in Rimpar und Maidbronn zunehmen werden. Darüber hinaus weist der Markt Rimpar darauf hin, dass der Markt Rimpar mit seinen Bestrebungen für eine Ortsumgehung aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrsbelastungen kurz vor Beginn des Planfeststellungsverfahrens steht. Die beiden Planungen (OU Rimpar und IKEA-Homepark) sollten hinsichtlich der zu erwartenden Zunahme des Verkehrs in Einklang gebracht werden.

Der Verein IG Lengfeld B 19 e.V., der sich vornehmlich mit den schon „bisher unzumutbaren Verkehrsbelastungen der Anwohner der Lengfelder Straßen, die in unmittelbarer Entfernung zur B 19“ liegen befasst, rechnet mit Verwirklichung der Bauplanung mit einer Verkehrsverschärfung und sieht nicht allein die Straßen „Am Sonnfeld“ und „Industriestraße“ besonders betroffen, sondern auch deren Nachbarstraßen. Die Straße „Am Sonnfeld“ habe derzeit werktäglich eine Verkehrsfrequenz von über 14.000 Fahrzeugen. Insbesondere Kunden aus Würzburg und Umgebung würden zu weit über 95 % über die „Industriestraße“ und die Straße „Am Sonnfeld“ das IKEA-Areal aufsuchen. Im Bereich dieser und der Nachbarstraßen leben nach Darstellung der IG

Lengfeld B 19 e.V. über 1.000 Personen, die permanent schädlichen Immissionen unzumutbar ausgesetzt seien. Diese Einwohner sollten „zu Recht hoffen dürfen, dass die Verkehrsbelastung nicht noch zunimmt“.

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden im IKEA-Raumordnungsverfahren ausführlich untersucht und sind grundsätzlich schon mit der landesplanerischen Beurteilung vom 26.04.2007 erfasst und durch entsprechende Maßgaben gewürdigt. Wesentliche neue Aspekte wurden nicht vorgetragen. Die Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung vom 26.04.2007 werden für die hier gegenständliche Beurteilung daher wiederholt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass verkehrliche Belange dem Vorhaben nach Auffassung der Regierung von Unterfranken als höherer Landesplanungsbehörde nicht grundsätzlich entgegenstehen. Den vorhabensbezogenen landesplanerisch relevanten Belangen kann mit der Maßgabe A. 2.3. Rechnung getragen werden. Die Details sind ggf. in den nachfolgenden Rechtsverfahren zu regeln.

### 2.2.2. Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass von Seiten der Bodendenkmalpflege gegen die vorliegende Planung keine Bedenken bestehen. Bodendenkmäler seien bislang im Planungsgebiet und den Alternativstandorten nicht bekannt. Es wird allerdings darauf aufmerksam gemacht, dass in allen Flächen aber bei einer konkreten Bauplanung mit denkmalrechtlichen Auflagen des Art. 8 DSchG zu rechnen ist.

### 2.2.3. Umwelt

Da umweltfachliche Aspekte bereits im Bebauungsplanverfahren „Versbach 20a“ abschließend geklärt wurden, bestehen Seitens des Regierungssachgebiets „Naturschutz“ keine Bedenken, solange die geplante Ansiedlung auf der Fläche des genehmigten B-Planes „Sondergebiet Würzburg-Nordost“ erfolgt. Die hiesige Zustimmung gilt nicht für zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und großflächige, spiegelnde Glasfassaden in den Randbereichen des Gebietes (Artenschutz, Vogelschlag).

#### 2.2.3.1. Immissionsschutz

Das Landratsamt Würzburg legt dar, dass gemäß Planunterlagen der Homepark sowie das bereits realisierte IKEA-Einrichtungshaus inkl. Anschlussknoten an die B 19 Bestandteil des Masterplans Würzburg-Nordost seien. Bezogen auf den Landkreis Würzburg sei seitens des Immissionsschutzes zu fordern, dass Auswirkungen (insbes. Lärm) auch auf das Gebiet der Landkreismunicipalität Estenfeld zu untersuchen und zu bewerten seien.

Aus der fachlichen Sicht des technischen Immissionsschutzes wird vom zuständigen Regierungssachgebiet festgestellt, dass raumbedeutsame Belange durch das Vorhaben nicht berührt werden. Bedenken werden daher nicht geltend gemacht.

Der Schutz vor Lärm und Luftverunreinigungen ist Gegenstand landesplanerischer Normen (LEP B V 5.1, 5.2, 6). Auch wenn die Einhaltung dieser Normen durch das Vorhaben berührt wird, so ist nach den Ergebnissen des Anhörverfahrens und der landesplanerischen Beurteilung vom 26.04.2007 nicht davon auszugehen, dass die Verwirklichung dieser Normen in nicht hinnehmbarem Umfang beeinträchtigt würde.

Die Auswirkungen durch Immissionen sind grundsätzlich schon mit der landesplanerischen Beurteilung vom 26.04.2007 bereits erfasst und durch entsprechende Maßgaben gewürdigt. Diese Maßgaben werden für die hier gegenständliche Beurteilung wiederholt.

Mit der Maßgabe A. 2.4. wird den Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf den Immissionsschutz Rechnung getragen.

#### 2.2.3.2. Wasser

Wasserrechtliche Belange im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes Würzburg werden nicht berührt. Der Zweckverband Fernwasserversorgung teilt mit, dass seine Hauptfernwasserleitung DN 600 GGG vom Hochbehälter Gieshügel zum Hochbehälter Eckberg im Bereich des IKEA-Geländes umverlegt und nördlich um dieses neu geschaffene Areal herumgeführt wurde. Gegen die Errichtung des IKEA-Homeparks entsprechend der Standortalternative A bestehen daher keine Einwände. Sollten irgendwelche (Bau-) Leistungen außerhalb (nördlich) des bestehenden IKEA-Plateaus geplant oder durchgeführt werden, so bittet der Zweckverband Fernwasserversorgung um Schutz seiner Anlagen und zur Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit um rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Festlegung evtl. erforderlicher Schutz- und Sicherungsmaßnahmen.

Weitere Aspekte hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange wurden nicht vorgetragen. Die unter A. 2.5. enthaltene Maßgabe entspricht der Maßgabe der landesplanerischen Beurteilung vom 26.04.2007 und trägt den einschlägigen wasserwirtschaftlichen Erfordernissen Rechnung.

#### 2.2.3.3 Natur und Landschaft/Ökologie

Das Vorhabensgebiet war bis zum Bau des IKEA Einrichtungshauses auch Lebensraum des Feldhamsters. In einem aufwändigen Verfahren konnten die ansässigen Feldhamster umgesiedelt werden. Die Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung vom 26.04.2007 wurden erfüllt, weitere Aspekte wurden in der Anhörung nicht geäußert. Die Maßgabe A. 2.2. stellt eine ausreichende Berücksichtigung dieses Belangs sicher.

#### 2.2.3.4 Flächenverbrauch

Nach Ansicht der Stadt Iphofen widerspricht die zusätzliche enorme Flächenversiegelung der Maßgabe eines bewussten und sparsamen Umgangs mit Bodenflächen.

Sowohl im Hinblick auf städtebauliche wie auch naturschutzfachliche Belange wurde eine eingehende Prüfung der Frage vorgenommen, ob das Projekt nicht an anderer, innerstädtischer Stelle - also auch flächensparender - zu verwirklichen ist. Diese Frage ist nachvollziehbar verneint worden. Der Flächenverbrauch wurde schon mit der landesplanerischen Beurteilung vom 26.04.2007 angemessen gewürdigt.

#### 2.2.3.5. Landwirtschaft

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg schlägt vor, die folgenden Auflagen bei einer Baugenehmigung auf dem geplanten Gelände aufzunehmen:

- „ - Es ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass während des Baus und beim Betrieb der Geschäfte keine Abfälle auf landwirtschaftlich genutzte Fläche verbracht werden. Auf der Fläche entstehende bzw. deponierte Abfälle sind regelmäßig abzusam-



meln, so dass sie nicht auf benachbarte Flächen verwehrt werden können. Zur Abgrenzung der Gewerbefläche wird eine geeignete randliche Bepflanzung vorgeschlagen, die außen durch einen Wirtschaftsweg zur landwirtschaftlich genutzten Fläche abgegrenzt werden soll.

- Vor Beginn der Erdaushubarbeiten ist ein Plan vorzulegen, aus dem hervorgeht, auf welchen geeigneten Ackerflächen (i.d.R. unter 50 Bodenpunkte nach Reichsbodenschätzung) Erdmaterial, das zur Bodenverbesserung geeignet ist, aufgebracht werden soll. Dabei soll eine neu aufzubringende Bodenschicht in Höhe von 20 cm nicht überschreiten.“

Derartige Details sind in den nachfolgenden Verfahren zu klären und stellen das Ergebnis des gegenständlichen Raumordnungsverfahrens nicht in Frage. Das Anliegen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg wird daher an dieser Stelle rein nachrichtlich mitgeteilt.

Der Bezirk Unterfranken teilt mit, dass aus fischereifachlicher Sicht keine grundlegenden Einwendungen gegen die Errichtung eines IKEA-Homeparks bestehen. Insbesondere bei der favorisierten Standortalternative A – IKEA, Mainfrankenhöhe 2, werden unmittelbar keine fischereilichen Belange berührt.

#### 2.2.3.6. Landschaftsbild

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wurden in der Anhörung keine Einwände erhoben bzw. neue Aspekte beleuchtet.

#### 2.2.3.7. Umweltbelange insgesamt

Die in den Abschnitten C 2.2.3.1. bis C 2.2.3.6. enthaltenen Erörterungen zeigen auf, dass – trotz gewisser Beeinträchtigungen einzelner Belange – das Vorhaben unter Umweltaspekten mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Insgesamt gesehen stehen somit Belange der Umwelt dem geplanten Vorhaben aus raumordnerischer Sicht nicht grundsätzlich entgegen. Dennoch zu befürchtende Beeinträchtigungen der Umwelt werden durch die Einhaltung der Maßgaben unter A. 2.2., A. 2.4. und A. 2.5. eingeschränkt und vermindert.

In den der landesplanerischen Beurteilung vom 26.04.2007 folgenden Rechtsverfahren zur Aufstellung des inzwischen rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sondergebiet Würzburg Nord – Versbach 20a“ sind die genannten Maßgaben nach hiesigem Kenntnisstand bereits umgesetzt. Sofern hier noch Defizite bestehen, stellen Maßgaben A 2.2 bis 2.5 sicher, dass auch diese in den nachfolgenden Rechtsverfahren ausgeräumt werden.

#### 2.2.4. Sonstige Belange

Das Amt für Ländliche Entwicklung erhebt keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es weist allerdings darauf hin, dass die 77. Änderung des Flächennutzungsplans (Alternative A) im Geltungsbereich auch Flächen beinhaltet, die am Flurbereinigungsverfahren Estenfeld 2 beteiligt sind. Im Umfeld der Kreisstraße WÜ 8 besitzt die Teilnehmergeinschaft derzeit noch einige leicht befestigte bzw. unbefestigte Wege, die kostenfrei in das Eigentum der Stadt Würzburg überführt werden sollen. Dies läge auch im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung der Stadt Würzburg. Die Weitergabe sei wegen früherer Vorbehalte der Stadt (Unterhaltungspflicht) bisher nicht erfolgt.

Diese Hinweise werden an dieser Stelle nachrichtlich weitergegeben und haben auf das gegenständliche Raumordnungsverfahren keine Auswirkungen.

### 3. Raumordnerische Gesamtabwägung

Aufgrund der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung, der Ergebnisse des Anhörverfahrens und der raumordnerischen Bewertung der Einzelaspekte lässt sich zusammenfassend Folgendes feststellen:

Das Oberzentrum Würzburg ist grundsätzlich ein geeigneter Standort für derartige Planungen. Die für das Möbelkernsortiment vorgesehenen Verkaufsflächen liegen hinsichtlich der dort generierten Umsätze deutlich unter der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfung, so dass diesbezüglich keine nicht hinnehmbaren landesplanerischen Auswirkungen zu erwarten sind. Vielmehr wird die bislang vorhandene Angebotspalette in diesem Bereich zugunsten der Kunden erheblich erweitert.

Umfang und Struktur der zunächst geplanten innenstadtrelevanten Sortimente erreichen jedoch teilweise kritische Größenordnungen. Auf der Basis der normativen und sonstigen Vorgaben für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten wurden in diesem Raumordnungsverfahren unter Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und auf der Grundlage einer eingehenden raumordnerischen Prüfung der relevanten Einzelaspekte mit Zustimmung des Projektträgers Kürzungen bei den kritischen Sortimenten und Einschränkungen bei der Gestaltung der jeweiligen Sortimente vorgenommen. Die Kürzungen wurden in einem Umfang vorgenommen, dass sich eventuelle negative Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in Würzburg selbst und in den Städten und Gemeinden des Einzugsbereichs in vertretbaren Grenzen halten. Die gesetzten Maßgaben stellen sicher, dass mögliche negative raumordnerische Auswirkungen des Projekts weitgehend vermieden bzw. auf das nach den Vorgaben hinzunehmende Maß eingeschränkt werden. Auf diese Weise konnte den im Anhörverfahren vielfach geäußerten und teilweise auch nachvollziehbaren Befürchtungen hinsichtlich negativer Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens in raumordnerisch zufrieden stellender Weise Rechnung getragen werden.

Hinsichtlich der über die Aspekte des Einzelhandels hinaus zu erörternden Belange, insbesondere der Belange von Natur und Landschaft sowie des Verkehrs, haben sich letztlich keine Gesichtspunkte ergeben, die dem Projekt aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich entgegenstehen.

Somit ist insgesamt festzustellen, dass dem geplanten Vorhaben aus der Sicht der Raumordnung bei Beachtung der unter A. enthaltenen Maßgaben zugestimmt wird.

## D. Hinweise

### 1. Zur Verkaufsfläche

In der o.a. Gemeinsamen Bekanntmachung „Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Landesplanung und der Bauleitplanung“ ist die Verkaufsfläche wie folgt definiert: Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie den Kunden zugänglich sind, sowie alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft und saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Diese Definition der Verkaufsfläche ist als wesentliche Grundlage der landesplanerischen Beurteilung anzusehen.

### 2. Verkaufsflächenreduzierungen durch die Stadt Würzburg

Die Stadt Würzburg hat in ihrer Stellungnahme signalisiert, dass sie den vom Vorhabensträger beantragten Verkaufsflächen für die Fachmärkte für Baby-, Tier- und Fahrradbedarf nicht in vollem Umfang zustimmen wird. Folgende Flächenvorgaben werden seitens der Stadt Würzburg getroffen und als maximal verträglich angesehen:

- Baby-Fachmarkt                      max. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Zoo-Fachmarkt                        max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Fahrrad-Fachmarkt                  max. 1.270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Möbel                                    10.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Gastronomie                         280 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Es liegt in der kommunalen Planungshoheit der Stadt Würzburg, die nach dieser landesplanerischen Beurteilung maximal zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente weiter einzuschränken, falls sie dies im Hinblick auf ihre eigenen Entwicklungskonzepte für erforderlich hält.

### 3. Abschließende Hinweise

Diese landesplanerische Beurteilung besitzt nur für das konkret vorgelegte Vorhaben Gültigkeit. Sie gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Etwaige landesplanerisch relevante Änderungen der Planung bedürfen ggf. einer erneuten Überprüfung.

Die landesplanerische Beurteilung schließt die Überprüfung des Vorhabens auf seine Verträglichkeit mit den raumbedeutsamen und überörtlichen Belangen des Umweltschutzes (raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung) ein.

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 landesplanerische Beurteilung ergeht kostenfrei.

Würzburg, 18.07.2011  
Regierung von Unterfranken

Golsch