



ZENTREN- UND SORTIMENTS KONZEPT FÜR DEN EINZELHANDEL

FORTSCHREIBUNG

Projekt-ID: P_0421_Schierling

Vorbereitet für:
Markt Schierling
Rathausplatz 1
84069 Schierling

Projektstand:
20. März 2023 (Endfassung)

Impressum

Auftraggeber:
Markt Schierling
Rathausplatz 1
84069 Schierling

Fachliche Ausarbeitung:
Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner PartG
Kellerstraße 6a
96117 Memmelsdorf

Stand: 20. März 2023 (Endfassung)

Inhalt

1.	Ziel und Inhalt der Fortschreibung	4
2.	Entwicklungstrends im Einzelhandel	6
3.	Planungsgrundlagen	8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept des Marktes Schierling (ISEK 2010)	10
3.3	Bebauungspläne	11
4.	Marktgebiet und Konkurrenzzentren	12
4.1	Konkurrenzzentren und Angebotsschwerpunkte	12
4.2	Einfluss der B15n	12
4.3	Gemeinden im Marktgebiet (Verflechtungsbereich des Einzelhandels)	12
5.	Standortlagen und Verkaufsflächen	14
5.1	Zeitraum und Methodik der Erhebung	14
5.2	Standortlagen im Markt Schierling	14
5.3	Zahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen	14
6.	Bewertung der Einzelhandelsstrukturen	16
6.1	Verkaufsflächenausstattung	16
6.2	Entwicklung der Verkaufsflächen im Zeitraum 2009 bis 2021	16
6.3	Erneuerung und Modernisierung von Standortlagen	17
6.4	Branchenmix	18
6.5	Betriebsqualitäten und Betriebsformenmix	21
7.	Nahversorgungssituation	22
8.	Zentren- und Sortimentskonzept	24
8.1	Zentrale Versorgungsbereiche	24
8.2	Zentrenkonzept Markt Schierling	24
8.3	Sortimentskonzept Markt Schierling	29
8.4	Umsetzung und Anwendung des Zentren- und Sortimentskonzeptes in der Praxis	32
8.5	Zusammenstellung der wichtigsten Bestimmungen des Städtebaurechts zur Umsetzung des Zentren- und Sortimentskonzeptes	35
9.	Weiterentwicklung von Standortlagen	40
9.1	Ortskern	40
9.2	Nahversorgungsstandort an der Eggmühler Straße	41
9.3	Nahversorgungsstandort an der Leierndorfer Straße	47
9.4	Sonderstandort GE Esper Au	48
9.5	Etablierung neuer Einzelhandelsstandorte	49
10.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	50

Anhang 1: Sortimentsliste mit Erläuterungen

Anhang 2: Kartierungsbogen

Quellen

1. Ziel und Inhalt der Fortschreibung

Die Einzelhandelsentwicklung ist in den meisten Kommunen für die Stadt- und Ortsentwicklung von besonderer Bedeutung. Entwicklungen und Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen prägen nicht nur das Erscheinungsbild eines Standortes, sie wirken sich auch auf die Funktionalität und Vitalität vor allem zentraler Standortbereiche aus. Dem Einzelhandel kommt in einem besonderen Maße eine zentrenbildende Funktion zu.

Der Strukturwandel im Einzelhandel hat sich dabei in den letzten Jahren und Jahrzehnten erheblich auf die Funktionalität der Innenstädte, Stadtteilzentren, Ortsmitten und Nahversorgungsstandorte ausgewirkt. In vielen Fällen ist die Funktionsfähigkeit und Versorgungsfunktion zentraler Standortbereiche gefährdet. Gerade die Innenstädte und Ortsmitten sind aber jene Bereiche, die wesentlich zur Gesamtattraktivität einer Stadt oder Gemeinde beitragen. Image und Außenwahrnehmung einer Kommune werden maßgeblich auch von ihrer Einzelhandelsattraktivität mitbestimmt. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sollte daher zu den Kernaufgaben einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadt- und Ortsentwicklung gehören (vgl. Difu 2009: 9).

Den Kommunen steht mit dem Städtebaurecht ein wirkungsvolles Instrumentarium zur Verfügung, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche zu schaffen.

Der Markt Schierling verfügt bereits über Erfahrungen in der Anwendung dieses städtebaurechtlichen Instrumentariums:

Im Jahr 2009 wurde als Bestandteil eines integrierten städtebaulichen Konzeptes (ISEK) ein Einzelhandelskonzept für den Markt Schierling erarbeitet.

Dieses Konzept (ISEK) wurde im Jahr 2010 vom Gemeinderat als städtebauliche Konzeption im Sinne von §1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Inhalt des Konzeptes waren insbesondere die Definition eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Erstellung einer ortsbezogenen Liste der zentrenrelevanten Sortimente (so genannte Schierlinger Liste). Die Ergebnisse und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes wurden in der Folge auch in der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt.

Als ein Erfolg des ISEK bzw. Einzelhandelskonzeptes und einer auf die Stärkung der Ortsmitte ausgerichteten Entwicklung ist die Ansiedlung des netto-Lebensmitteldiscounters in der Ortsmitte im Jahr 2014.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung hat der Markt Schierling in den letzten Jahren weitere Maßnahmen zur Stärkung des Ortskerns auf den Weg gebracht. Zu nennen sind der bevorstehende Neubau des Rathauses in der Ortsmitte, eine Hotelansiedlung in der Ortsmitte und die Planungen für ein neues Ärztehaus - ebenfalls mit einem Standort in der Ortsmitte.

In der Marktgemeinde haben sich in den letzten 13 Jahren weitere Veränderungen vollzogen bzw. zeichnen sich diese ab. Diese Veränderungen haben auch einen Einfluss auf die weitere Einzelhandelsentwicklung im Markt Schierling. Exemplarisch sind zu nennen:

- Bevölkerungszuwächse und Neuausweisung von Wohnbaugebieten
- Fertigstellung der Ortsumgehung B15neu
- Ausweisung des Gewerbegebietes Esper-Au
- Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes an der Leierndorfer Straße
- Erweiterung der Müller-Marktes an der Leierndorfer Straße (geplant)
- Ansiedlung eines Baufachmarktes im Gewerbegebiet Esper Au
- Erweiterungsabsichten des bestehenden Edeka-Marktes an der Eggmühler Straße

Darüber hinaus sind weitere veränderte Rahmenbedingungen zu nennen, wie bspw. weiter steigende Marktanteiles des Online-Handels.

Das Alter der vorhandenen konzeptionellen Grundlagen und die aufgezeigten Veränderungen möchte der Markt Schierling zum Anlass nehmen, die konzeptionellen Grundlagen aktualisieren und fortschreiben zu lassen.

Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist auch aus fachlicher Sicht zu begrüßen und hinsichtlich der rechtlichen Bindungswirkung zu empfehlen. Allgemein geht man alle 5 bis 10 Jahre von einem Fortschreibungsbedarf aus.

Folgende Fragen sind für die Fortschreibung von zentraler Bedeutung:

- Soll der Markt Schierling weiterhin an den Grundsätzen einer Steuerung der Einzelhandelsentwicklung festhalten?
- Sind Anpassungen an der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich?
- Sind Anpassungen hinsichtlich der Definition nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente erforderlich?
- Welche Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung soll der Markt künftig verfolgen und wie sind Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben in diese Leitlinien einzuordnen?

Als Grundlagenstudie im Rahmen eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden im Jahr 2009 umfangreiche Untersuchungen und Erhebungen auf der Angebots- und Nachfrageseite im Einzelhandel durchgeführt (bspw. Haushaltsbefragungen zum Einkaufsverhalten). Für diese Fortschreibung wurden nicht alle methodischen und empirischen Arbeitsschritte des Gutachtens aus dem Jahr 2009 wiederholt. Basis der vorliegenden Fortschreibung ist eine aktuelle und detaillierte Erfassung der Einzelhandelsverkaufsflächen im Markt Schierling.

Im Vordergrund der Fortschreibung stehen städtebauliche sowie planungsrechtliche Aspekte und keine absatzwirtschaftliche Betrachtung. Die Fortschreibung beinhaltet auch keine Empfehlungen zu einzelbetrieblichen Qualifizierungsmaßnahmen im Einzelhandel sowie zu kooperativen Marketingaktivitäten.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes konnte auf weitere Untersuchungen und Gutachten Bezug genommen werden:

- BBE Handelsberatung (2020): Gutachterliche Ermittlung des einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiches für Markt Schierling
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels
- BBE Handelsberatung (2015): Erweiterung eines bestehenden Drogeriemarktes an der Leierndorfer Straße in 84069 Schierling
- BBE Handelsberatung (2015): Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-discounters an der Leierndorfer Straße in 84069 Schierling

2. Entwicklungstrends im Einzelhandel

Die übergeordneten Entwicklungstrends im Einzelhandel beeinflussen auch die Einzelhandelsentwicklung im Markt Schierling und sind in die Fortschreibung der Entwicklungsziele einzubeziehen. Im Folgenden sollen nur einige wesentliche Trends aufgezeigt werden, die von besonderer Bedeutung für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Markt Schierling sind¹.

- Im Zeitraum 2010 bis 2019 ist der Einzelhandelsumsatz in Deutschland um rund 25 Prozent gestiegen! Für das Gesamtjahr 2022 geht der HDE aktuell von einem Umsatzplus von 3,0 Prozent aus. Die positive Umsatzentwicklung wird vor allem vom starken Zuwachs im Online-Handel getragen.
 - Der Markt- und Flächenanteil der kleineren und mittleren, inhabergeführten Unternehmen geht weiter zurück, der Anteil der Fachmärkte steigt.
 - Die Zahl der Verkaufsstellen im Lebensmittel-einzelhandel ist weiter rückläufig, bei gleichzeitig steigendem Verkaufsflächenangebot. Insbesondere die Zahl der großen Supermärkte und Lebensmitteldiscounter steigt.
 - Anhaltend hohe Präferenz der Betreiber größerer Lebensmittelmärkte für dezentrale Lagen und städtebauliche Randlagen. Gleichzeitig ist ein steigendes Interesse an speziellen City-Markt-Konzepten und zentralen Lagen auszumachen.
 - Ansteigende durchschnittliche Verkaufsflächen-größen der Unternehmen, v.a. auch der Lebensmittelunternehmen, in Folge sinkender Gewinnmargen und Flächenproduktivitäten.
- Eine weitgehend vorhandene Marktsättigung führt beim Eintreten neuer Mitbewerber in den Markt in der Regel zu Umsatzumverteilungen (Verdrängungswettbewerb).
 - Der Einzelhandel vor allem in den kleineren Zentren ist zunehmend auf ergänzende Nutzungen wie soziale Einrichtungen, kulturelle Angebote, Freizeitangebote und weitere ergänzende öffentliche



¹Vgl. u.a. Handelsverband Deutschland (HDE) 2022; www.einzelhandel.de sowie Dr. Heider (2020): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Moosburg, Seiten 7-13.

und private Dienstleistungen angewiesen, um die benötigten Kundenfrequenzen zu erreichen.

- Bei zunehmend identischen Warenangeboten werden sich die Standorte durchsetzen, welche gut erreichbar sind und zudem durch Qualität, Attraktivität, Kundennähe und auch durch einen gewissen Lifestyle und Erlebniswert überzeugen können.

- In vielen Branchen weist der Online-Handel stark steigende Marktanteile auf. Dieser Trend wurde durch die Kontaktbeschränkungen und zeitweiligen Lockdowns in Folge der Corona-Pandemie weiter verstärkt. Schätzungen gehen davon aus, dass derzeit etwa 10% des gesamten bundesdeutschen Einzelhandelsumsatzes auf den Onlineeinkauf entfallen. Für stationäre Einzelhändler sollte dieser Trend nicht (nur) als Gefahr, sondern v.a. auch als Chance für die Etablierung eines zweiten Vertriebsweges – neben dem eigentlichen Ladengeschäft – verstanden werden (bspw. Multi-Channel-Marketing).



3. Planungsgrundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Dem Markt Schierling wird seitens der Landes- und Regionalplanung die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Flächenausweisungen für Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einzelhandelsgroßprojekte) sind aufgrund dieser zentralörtlichen Funktion in Schierling zulässig.

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs (siehe Anlage 2 zur Begründung des LEP „Sortimentsliste“ in der Fassung vom 1. März 2018) dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Wesentliche Beurteilungsgrundlagen für die landesplanerische Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten sind:

- die geführten Sortimente bzw. die Branchenzugehörigkeit des Vorhabens
- der Standort in der Ansiedlungskommune
- der regionalplanerisch zugewiesene Nahbereich (bei Nahversorgungsbedarf)
- der landesplanerisch zugewiesene einzelhandelspezifische Verflechtungsbereich (bei Innenstadtbedarf)
- der Projekteinzugsbereich (bei Waren des sonstigen Bedarfs)

Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Vorhaben nicht gefährden. Deshalb dürfen Einzelhandelsgroßprojekte mit Waren des

Nahversorgungsbedarfs bzw. des sonstigen Bedarfs maximal 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich bzw. im projektspezifischen Einzugsbereich abschöpfen.

Einzelhandelsgroßprojekte mit Waren des Innenstadtbedarfs dürfen maximal 30 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einzelhandelspezifischen Verflechtungsbereich abschöpfen (für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft).

Der Regionalplan ordnet der Marktgemeinde einen **Nahbereich** mit 8.344 Einwohnern zu, d.h. der Nahbereich umfasst nur das Gemeindegebiet selbst und keine benachbarten Gemeinden.

Der **einzelhandelspezifische Verflechtungsbereich** der Marktgemeinde Schierling wird mit Stand 1.2.2019 vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat mit 9.059 Einwohnern beziffert.

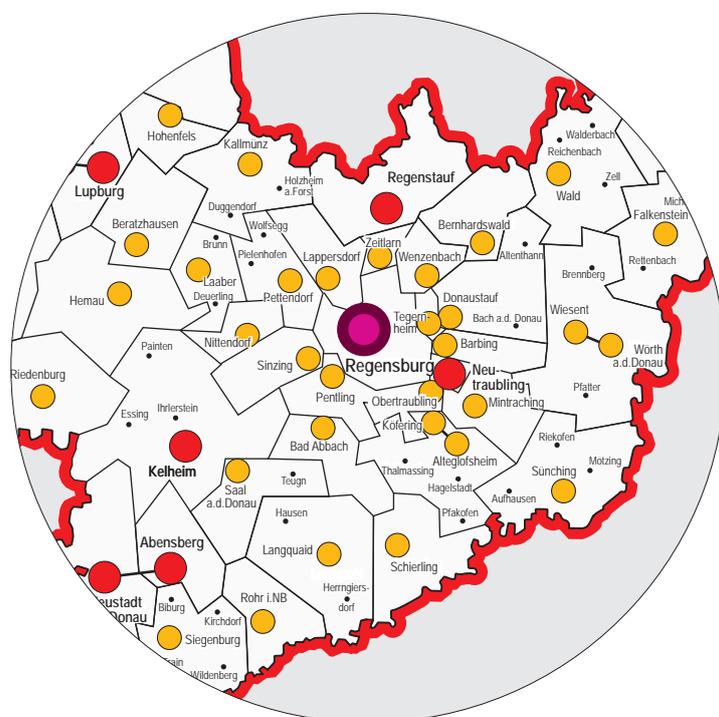


Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan PR Regensburg mit der Darstellung Schierlings als Grundzentrum, den benachbarten zentralen Orten und dem schematischen Nahbereich (Gemeindegebiet). Quelle: Regionaler Planungsverband Region Regensburg, Planstand Mai 2018.

Strukturdaten Markt Schierling

Gemeinde	Schierling	Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Regierungsbezirk	Oberpfalz	Gebietskategorie	Allgemeiner ländlicher Raum
Landkreis	Regensburg		
Planungsregion	Region Regensburg (11)		

Einwohnerentwicklung

Einwohner	8.351 (31.12.2021 LfStaD)	Einwohnerentwicklung	1990	6.616
	8.414 (23.06.2022 EMA)		2000	7.279
			2010	7.225
			2020	8.213
Demographietyp gemäß Demographiespiegel	zunehmend			
Einwohnerentwicklung 2011 bis 2020	Lkr Regensburg	+ 11,6 Prozent		
	Markt Schierling	+ 11,3 Prozent		
Vorausberechnung 2021 bis 2039	Lkr Regensburg	+ 4,9 Prozent		
	Markt Schierling	+ 4,9 Prozent		

Raumordnung und Landesplanung

Einwohner im Nahbereich	8.414 (Marktgemeinde Schierling)	
Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich	gemäß LEP	ca. 9.059 EW
	gemäß Gutachten BBE	ca. 20.590 EW

Einzelhandel

Verkaufsfläche 2021	13.559 qm
Kaufkraftkennziffer	101,0 (Bundesdurchschnitt 100,0)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021	ca. 65,9 Mio. Euro

Ein Gutachten (BBE 2020) bescheinigt der Marktgemeinde Schierling jedoch de facto einen größeren einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich, als von der Landesplanung ursprünglich zugewiesen.

Die Gründe dafür sind laut BBE v.a. in der durch die B15n verbesserten Erreichbarkeit der Marktgemeinde sowie in der Erhöhung der Einzelhandelsattraktivität (insbesondere Ansiedlung des Baufachmarktes im GE Esper Au) zu suchen. Mit ca. 20.590 Einwohnern wurde der gutachterlich ermittelte Verflechtungsbereich von der Landesplanung anerkannt.

Sofern der Markt Schierling die planungsrechtliche Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte vorsieht, werden von der Landesplanung auf der Basis der o.a. Ziele verbindliche Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt, die in der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Dies kann beispielsweise durch die Festsetzung von sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten gemäß §11 Absatz 3 BauNVO erfolgen (Liste der zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen siehe Anhang 02).

Ziele des Regionalplans (Stand 2020)

Der Regionalplan der Planungsregion Regensburg formuliert weitere Ziele, die in der Einzelhandelsentwicklung der Marktgemeinde Schierling zu berücksichtigen sind:

- (Z) Die Grundzentren sind in ihren Versorgungsfunktionen zu sichern und weiterzuentwickeln.
- Die Sicherstellung der Nahversorgung durch ein ausreichendes Einzelhandelsangebot für die Einwohner im Nahbereich stellt eine elementare Funktion eines Grundzentrums dar. Zur Sicherstellung der Nahversorgung kommt insbesondere im ländlichen Raum neben dem filialisierten Einzelhandel auch dem Lebensmittelhandwerk eine wichtige Rolle zu.
- Eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll gewährleistet werden.
- Für Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige

Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, sollen nur in geeigneten zentralen Orten Standorte vorgesehen werden. Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, dass die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird, in Bereichen mit fehlenden oder noch nicht voll funktionsfähigen Geschäftszentren vorhandene Ansätze zur Erhaltung und Schaffung einer verbrauchernahen Grundversorgung sowie zur sinnvollen städtebaulichen Integration solcher Geschäftszentren möglichst weitgehend genutzt werden, die Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind.

3.2 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept des Marktes Schierling (ISEK 2010)

Das ISEK der Marktgemeinde wurde im Jahr 2010 als städtebauliche Konzeption beschlossen.

Es legte einen zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte fest, definierte nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente und stellte darauf aufbauend ein Konzept für eine Arbeitsteilung der Standortlagen in der Marktgemeinde dar. Der Fokus lag dabei auf der Stärkung der Ortsmitte und auf einer darauf ausgerichteten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Zu den Standortlagen Leierndorfer Straße und B15n formulierte das Konzept bspw. folgende Empfehlungen:

- *Der Standortbereich an der Leierndorfer Straße, rund um die vorhandenen großen Märkte, wird als grundsätzlich für eine Einzelhandelsnutzung geeignet bewertet. Insbesondere die gute verkehrliche Erschließung, die ausreichenden Flächenpotenziale für eine Einzelhandelsnutzung und die Vorprägung des Gebietes durch großflächigen Einzelhandel sprechen dafür, diesen Standort als Ergänzungsstandort für den Einzelhandel auszuweisen. Der Standort befindet sich jedoch außerhalb des Zentralen Versor-*

gungsbereiches, zentrenrelevante Sortimente sollen deshalb nicht zulässig sein. Zudem kann dieser Standort nicht als besonders geeigneter Standort für eine Nahversorgungseinrichtung eingestuft werden. Als Begründung lässt sich zum einen der nur als marginal zu erwartende fußläufige Einzugsbereich anführen. Zum anderen ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits ein Lebensmitteldiscounter ansässig, der eine Versorgungsfunktion für dieses Gebiet erfüllt. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters wird also nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation beitragen. Für den Standortbereich Leierndorfer Straße wird aus diesem Grund eine Entwicklung im nicht zentrenrelevanten mittel- oder langfristigen Bedarfsbereich empfohlen.

- Eine Ausweisung von Einzelhandelsflächen im Kontext der B15-Neu bzw. in Verbindung mit einer Konversion des ehemaligen Munitionsdepots (MUNA) empfehlen wir der Gemeinde nicht. Großflächiger Einzelhandel (nicht-zentrenrelevant) sollte den bestehenden Einzelhandelsagglomerationen zugeordnet werden, damit auch diese Agglomerationen durch die Generierung von Kopplungsbeziehungen langfristig wettbewerbsfähig und für den Kunden attraktiv sind.

Der Standort an der Leierndorfer Straße ist durch die Wohnbaulandentwicklung im Umfeld (Markstein Südwest) inzwischen als integrierter Standort mit einem wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich einzustufen. Die damalige ablehnende Haltung gegenüber der Neuansiedlung eines weiteren Discounters hat jedoch wesentlich zur erfolgreichen Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte beigetragen.

Das im Kontext der B15n entstandene Gewerbegebiet Esper Au kann inzwischen als geeigneter Standort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eingestuft werden.

Auch vor dem Hintergrund dieser Ausführungen ergibt sich der Fortschreibungsbedarf des Einzelhandelskonzeptes.

3.3 Bebauungspläne

Bebauungsplan Markstein Südwest

Der rechtskräftige Bebauungsplan Markstein Südwest aus dem Jahr 2017 umfasst neben Teilbereichen eines neuen Wohngebietes auch das Fachmarktzentrum an der Leierndorfer Straße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte die Marktgemeinde das Ziel, die Umstrukturierungen im Plangebiet planungsrechtlich und zentrenverträglich zu regeln.

Mit dem laufenden 1. Änderungsverfahren soll die geplante Erweiterung des Müller-Drogeriefachmarktes planungsrechtlich abgesichert werden. Planinhalte sind unter anderem:

- Festsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen, auch im Hinblick auf die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente an diesem Nahversorgungsstandort
- die Begrenzung der zulässigen (zentrenrelevanten) Randsortimente auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Vorhabens
- die Festschreibung der in der Vergangenheit erfolgten, nicht standortgerechten Ansiedlung zentrenrelevanter Fachmärkte (Bekleidung, Schuhe) auf den Bestand

Bebauungsplan GE Esper Au

Im Gewerbegebiet Esper Au (2. Änderung mit Rechtskraft im Jahr 2014) erfolgte ein Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind allgemein zulässig.

Das Gewerbegebiet Esper Au ist als städtebauliche Randlage einzustufen.

4. Marktgebiet und Konkurrenzzentren

Die Entwicklungsmöglichkeiten eines Einzelhandelsstandortes werden von der Lage und Ausstattung konkurrierender Zentren sowie von der Größe des eigenen Marktgebietes (erreichbare Kaufkraft in einem bestimmten Einzugsbereich) mitbestimmt.

Als Grundzentrum erfüllt Schierling definitionsgemäß auch eine Versorgungsfunktion für mindestens eine weitere andere Gemeinde. Durch den Bau der B15n hat sich die Erreichbarkeit der Marktgemeinde Schierling verbessert. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass sich auch das Marktgebiet (Einzugsbereich) der Marktgemeinde Schierling seit dem Jahr 2009 vergrößert hat.

4.1 Konkurrenzzentren und Angebotsschwerpunkte

Ein Gutachten (BBE Handelsberatung (2020): Gutachterliche Ermittlung des einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiches für Markt Schierling) bescheinigt der Marktgemeinde Schierling neben dem südlich angrenzenden **Mallersdorf-Pfaffenberg** sowie dem nordöstlich gelegenen **Bad Abbach** die höchste Einzelhandelsdichte in der Region.

Im rund 7 Kilometer westlich von Schierling befindlichen **Markt Langquaid** besteht insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels mit den Anbietern Edeka, netto, Penny und Norma ein gutes und konkurrenzfähiges Angebot (vgl. BBE 2015).

In **Mallersdorf-Pfaffenberg** befinden sich mit einem Edeka-Markt sowie den beiden Discountern Penny und netto weitere größere Anbieter im Lebensmittel-einzelhandel.

Im Einzelhandel mit Drogerie- und Körperpflegeartikeln werden von der BBE folgende Konkurrenzangebote für Schierling als relevant erachtet:

- Langquaid (Franziskus Drogeriemarkt)
- Abensberg (Müller, dm)

- Rottenburg a.d. Laaber (Müller)
- Geiselhöring (Rossmann)
- Bad Abbach (dm)

Bei den mittel- bis langfristigen Sortimenten (insbesondere Bekleidung und Elektro) konnte die im Jahr 2009 durchgeführte Haushaltsbefragung die Bedeutung des Oberzentrums **Regensburg** als wichtigen Einkaufsort für die Schierlinger Bürgerinnen und Bürger belegen.

Von den an Schierling angrenzenden Gemeinden Alt-eglofsheim, Aufhausen, Hagelstadt, Köfering, Pfakofen, Thalmassing und Hagelstadt kann keine Gemeinde eine mit Schierling konkurrenzfähige Einzelhandelsstruktur aufweisen (vgl. BBE 2020, Seite 11).

4.2 Einfluss der B15n

Für Schierling wirkt sich die B15n insbesondere auf eine bessere Erreichbarkeit der Marktgemeinde aus nördlicher bzw. nordwestlicher Richtung aus. Bisher mussten Besucher aus den nordöstlich angrenzenden Gemeinden über die Staatsstraßen 2143 und 2144, mit zahlreichen Ortsdurchfahrten, anreisen. Die Bundesstraße B15n verkürzt folglich die Reisezeit sowie die Wegestrecke. Innerhalb einer Fahrzeit von 15 Minuten können insgesamt rund 60.000 Einwohner das Zentrum Schierlings erreichen. Schierling verfügt damit über ein hohes Einwohnerpotenzial im direkten Umfeld, insbesondere für eine Gemeinde im ländlichen Raum (vgl. BBE 2020, Seite 12).

4.3 Gemeinden im Marktgebiet (Verflechtungsbereich des Einzelhandels)

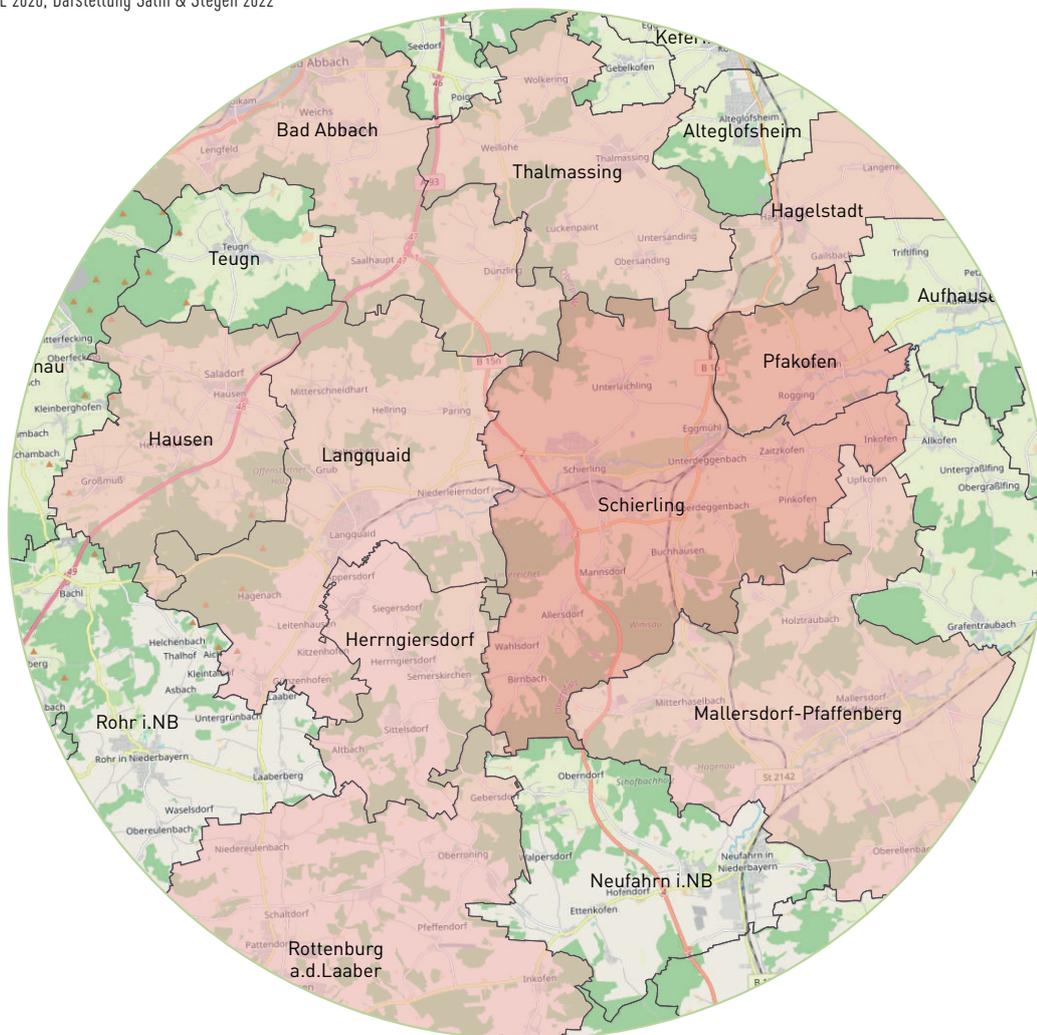
Die Ermittlung des Verflechtungsbereiches im Einzelhandel durch die BBE ergab, dass folgende Gemeinden zumindest mit Teilbereichen ihrer Siedlungsbereiche dem Marktgebiet Schierlings zuzuordnen sind (in Klammern die Zahl der zuordenbaren Einwohner):

- Schierling (8.344 EW)
- Bad Abbach (406 EW)
- Hagelstadt (1.325)
- Hausen (124 EW)
- Herrngiersdorf (442 EW)
- Langquaid (5.080 EW)
- Mallersdorf-Pfaffenberg (411 EW)
- Pfakofen (1.666 EW)
- Rottenburg a.d. Laaber (83 EW)
- Thalmassing (2.967)

Sofern die genannten Gemeinden mit ihrer gesamten Einwohnerzahl dem Verflechtungsbereich zuzuordnen sind, erfolgte eine Aktualisierung der amtlichen Einwohnerzahlen zum Stand 3. Quartal 2021.

Gegenüber der Ermittlung der BBE (2020) anhand der Einwohnerzahlen zum 31.12.2018 hat sich die Einwohnerzahl im Verflechtungsbereich des Marktes Schierling von 20.590 auf ca. 20.848 Einwohner zum 3. Quartal 2021 weiter erhöht.

Karte unten: Marktgebiet (Verflechtungsbereich) Markt Schierling
 Quelle: Ermittlung Marktgebiet BBE 2020, Darstellung Salm & Stegen 2022



- Zone I
- Zone II (nur Teilbereiche der Gemeinde)

5. Standortlagen und Verkaufsflächen

5.1 Zeitraum und Methodik der Erhebung

Im August 2021 wurden innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Schierling alle Betriebe des stationären Einzelhandels mit ihrer Verkaufsfläche erfasst. Die Erfassung der Verkaufsfläche erfolgte getrennt für die in den einzelnen Betrieben geführten Sortimente (sortimentspezifische Erfassung). Diese Vorgehensweise ist nicht nur notwendig, um ein belastbares Bild der Angebotsstrukturen zu bekommen, sondern für die Auflage einer ortsspezifischen Liste nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente unverzichtbar. Die Erhebungen wurden von einem geschulten Mitarbeiter durchgeführt. Anhand der noch vorliegenden Erhebungslisten aus dem Jahr 2009 können Veränderungen im Einzelhandelsbesatz eindeutig aufgezeigt werden. Zur Ergänzung und Kontrolle der Betriebsbegehungen wurde die Verkaufsfläche der größeren Einzelhandelsbetriebe anhand der Bauakten überprüft.

5.2 Standortlagen im Markt Schierling

Im Markt Schierling gibt es zwei nennenswerte Standortagglomerationen im Einzelhandel:

1. Der **zentrale Versorgungsbereich Ortskern**: dieser Standortbereich umfasst die im Jahr 2010 beschlossene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern. Dazu zählen sowohl die unmittelbar zentrale Lage im Bereich Hauptstraße/Rathausplatz als auch im weiteren Verlauf Bereiche der Hauptstraße bis zur Allersdorfer Straße.
2. Die **Standortlage Leierndorfer Straße** am westlichen Ortseingang: dort haben u.a. ein Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriefachmarkt und zwei weitere Fachmärkte ihren Standort.

Der Standort des Edeka-Marktes Dillinger an der Eggmühler Straße ist neben den o.a. Standortagglomerationen ein weiterer wichtiger **Nahversorgungsstandort** im Gemeindegebiet. Im Umfeld dieses Marktes gibt es

ergänzende Anbieter (u.a. Getränkemarkt, Tankstelle, Hofladen), als Standortagglomeration ist dieser Nahversorgungsstandort jedoch nicht zu bewerten.

Vereinzelt gibt es in den Gewerbegebieten (Esper Au, An der Frühaufstraße) sowie in den Streulagen größere Einzelhandelsgeschäfte.

Es handelt sich dabei um Solitärstandorte von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend „klassischen“ nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. Baufachmarkt, Gartenbaubetriebe, Küchenausstellung) oder um Betriebe der Nahversorgung (u.a. Edeka-Dillinger, Lebensmittelhandwerk, Getränkemarkte).

In den Ortsteilen existiert nur noch ein untergeordnetes Angebot an kleineren Nahversorgungsbetrieben (bspw. kleinerer Hofladen, Metzgerei und Getränkemarkte).

5.3 Zahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen

Im Markt Schierling konnten zum August 2021 45 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 13.559 qm erfasst werden.

Der größte Verkaufsflächenanteil entfällt mit 6.635 qm auf die Streulagen (sonstige Lagen im Gemeindegebiet, Solitärbetriebe in Gewerbegebieten).

Ortsmitte konnte ihren Stellenwert verteidigen

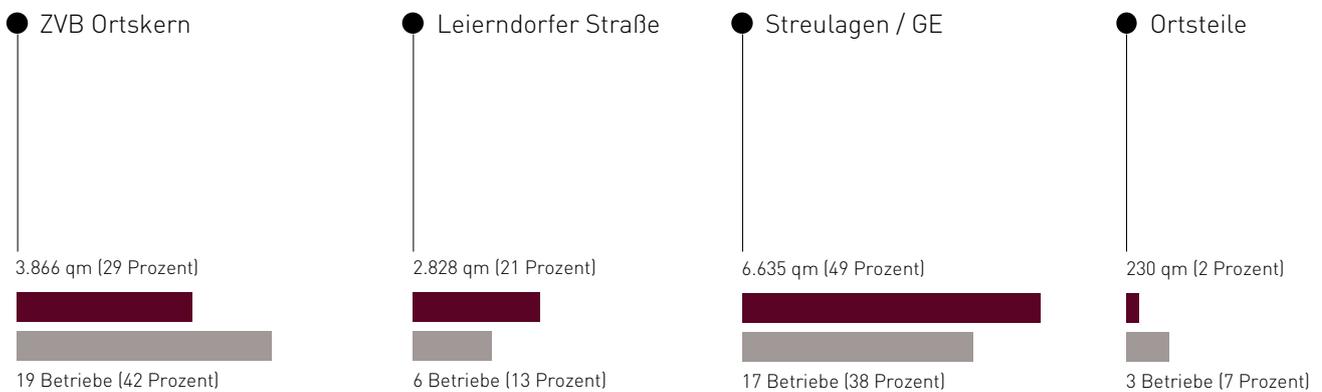
Erfreulicherweise ist die Ortsmitte nach wie vor - gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsfläche - die bedeutendste Standortagglomeration im Markt Schierling. In der Ortsmitte wurden 19 Unternehmen mit 3.866 qm Einzelhandelsverkaufsfläche erfasst. Mit einem Verkaufsflächenanteil von 29 Prozent konnte der Ortskern seine Stellung gegenüber dem Jahr 2009 (32 Prozent) weitgehend festigen.

Auf die 6 Unternehmen an der Leierndorfer Straße entfallen 2.828 qm Verkaufsfläche.



Karte oben: Verteilung der Verkaufsflächen im Gemeindegebiet. Kreisgrößen klassifiziert nach Betriebsgrößen.
 In einem Gebäude befindliche Verkaufsstätten wurden zu einer Signatur zusammengefasst.
 Quelle: eigene Erhebungen Salm & Stegen 2021.

Abbildung unten: Anteile der Standortlagen an der Einzelhandelsausstattung.
 Abweichungen von 100 Prozent sind rundungsbedingt.
 Quelle: eigene Erhebungen Salm & Stegen 2021.



6. Bewertung der Einzelhandelsstrukturen

6.1 Verkaufsflächenausstattung

Die Pro-Kopf-Ausstattung mit Verkaufsfläche beträgt im Markt Schierling rund 1,63 qm. Im Bundesdurchschnitt beträgt die Pro-Kopf-Ausstattung rund 1,5 qm (je nach statistischer Quelle).

Für ein Grundzentrum verfügt der Markt Schierling damit über eine durchschnittliche, aber solide Verkaufsflächenausstattung. Größere Fachmarktansiedlungen sind mit Ausnahme der Fachmärkte an der Leierndorfer Straße (u.a. Müller, kik) sowie dem Labertaler Baufachmarkt nicht erfolgt.

Der Kennwert sagt nichts über die Einzelhandelszentralität (Verhältnis von Umsatzleistungen vor Ort zur örtlichen Kaufkraft) der Gemeinde aus, denn zumindest das von der BBE ermittelte Marktgebiet von rund 20.590 Einwohnern ist für ein Grundzentrum der Größe Schierlings respektabel. Eine Einzelhandelszentralität wird erst für Orte ab 10.000 EW ausgewiesen. Aufgrund des vorhandenen Angebotes und der Größe des Marktgebietes ist jedoch von einer „überörtlichen Strahlkraft“ auszugehen (siehe Gutachten der BBE aus dem Jahr 2020 zur Ermittlung des einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiches).

Zudem sagt der Kennwert auch nichts über die Verteilung der Verkaufsflächen und die Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes aus.

6.2 Entwicklung der Verkaufsflächen im Zeitraum 2009 bis 2021

Auf den ersten Blick überrascht es, dass die Verkaufsflächenausstattung im Zeitraum 2009 bis 2021 nur marginal von 13.450 qm (2009) auf 13.559 qm (2021) gestiegen ist. Durch den starken Einwohnerzuwachs im gleichen Zeitraum (um rund 1.100 EW), ist die Verkaufsflächenausstattung pro Kopf sogar von 1,83 qm auf 1,63 qm gesunken.

Durch die „prominenten“ Neuansiedlungen in Form des Labertaler-Baufachmarktes, des innerörtlichen netto-Lebensmittelmarktes sowie der Erweiterung des

Lidl-Marktes ist die Einzelhandelsausstattung „gefühlter“ stärker gewachsen.

Jedoch zeigt der Blick auf die Unternehmenszahlen, dass im Jahr 2009 noch 65 Einzelhandelsunternehmen erfasst werden konnten, im Jahr 2021 waren es nur noch 45. Das entspricht einem Rückgang um fast 31 Prozent und spiegelt den bundesweiten Trend wider, dass sich der stationäre Einzelhandel, insbesondere der kleinteiligere, mittelständische Einzelhandel, aus der Fläche zurückzieht und an Marktanteilen verliert. Das Institut für Handelsforschung (IFH Köln) beziffert den Rückgang des kleinbetrieblichen Einzelhandels in Deutschland im Zeitraum 2010 bis 2019 auf -17 Prozent. Darin ist noch nicht der Einfluss der Corona-Pandemie enthalten, der auch im Markt Schierling für die eine oder andere Betriebsaufgabe (mit-)verantwortlich sein könnte.

Aus diesen Zahlen ist indes auch der große Anteil des kleinbetrieblichen Einzelhandels abzulesen, den dieser in der Summe zur Angebotsvielfalt und -ausstattung der Einzelhandelszentren geleistet hat und immer noch leistet.

Die Betriebsaufgaben im Markt Schierling betreffen vor allem die Streulagen, aber auch vereinzelt Unternehmen, die im Ortskern ansässig waren.

Insgesamt lassen sich im Abgleich der Erhebungen 2009 und 2021 Verkaufsflächenabgänge im Umfang von rund 2.960 qm ermitteln. Zu den prägnantesten und flächenmäßig bedeutendsten Betriebsaufgaben gehören die Betriebsaufgabe des penny-Lebensmittelmarktes im Ortskern, des NKD-Marktes, eines Kindermodengeschäftes sowie eines Getränkemarktes. Zudem konnten einige untergeordnete Verkaufsflächen, die im Jahr 2009 Handwerksbetrieben zugeordnet wurden (bspw. Elektroartikel) aufgrund der Aufgabe oder Reduzierung der Verkaufsflächen nicht mehr als unselbständige Verkaufsstätten erfasst werden.

Ganze 9 Betriebsaufgaben lassen sich erfassten leer stehenden Ladenlokalen zuordnen.

	2009	2021	Veränderung	
Verkaufsfläche pro Kopf	1,83 qm	1,63 qm	-11%	↘
Zahl der EH-Betriebe	65	45	-31%	↘
Verkaufsfläche in qm	13.450	13.559	+0,8%	→

Bewertung der Veränderungen

Der aufgezeigte Rückgang der Zahl der Einzelhandelsbetriebe ist nach Einschätzung des Gutachters nicht auf strukturelle Probleme des Makrostandortes Schierling zurückzuführen. Dafür verläuft die Entwicklung der Marktgemeinde zu dynamisch und positiv, wie die Einwohnerzuwächse, die erfolgten Betriebsansiedlungen und -erweiterungsabsichten sowie auch die Erfolge der städtebaulichen Sanierung (u.a. Rathausneubau, Hotelansiedlung etc.) belegen.

Ohne dass im Einzelnen die Gründe für Betriebsaufgaben ermittelt oder genau nachvollzogen werden können, dürften im Markt Schierling folgende Ursachen eine Rolle spielen:

- übergeordnete Trends und Entwicklungen in Bezug auf den Strukturwandel im Einzelhandel, insbesondere auch steigende Marktanteile des Online-Handels
- einzelbetriebliche Aspekte, wie bspw. eine fehlende Nachfolge bei einem Generationenwechsel
- Auswirkungen der Corona-Pandemie und der zeitweiligen Kontaktbeschränkungen
- Standortnachteile am Mikrostandort, wie bspw. fehlende Kooplungsmöglichkeiten in Neben- und Streulagen, ungünstige oder zu kleine Verkaufsflächenzuschnitte

6.3 Erneuerung und Modernisierung von Standortlagen

Ortsmitte

Wie gezeigt, konnte die Ortsmitte ihren Stellenwert als Einzelhandelsstandort - gemessen an der Verkaufsflächenausstattung - halten, auch wenn die Ortsmitte heute 7 Einzelhandelsbetriebe weniger zählt, als im Jahr 2009.

Die Veränderungen in Folge der städtebaulichen Sanierung und Erneuerung sind in der Ortsmitte augenscheinlich. Mit dem Neubau des Geschäftshauses Rathausplatz 25 und der Ansiedlung des netto-Lebensmitteldiscounters konnte ein wichtiger Leitbetrieb und Frequenzbringer für die Ortsmitte gewonnen werden. Am ehemaligen Standort des penny-Marktes erfolgte eine Hotelansiedlung, der Neubau eines Ärztehauses ist geplant und mit dem Neubau des Rathauses in der Ortsmitte wird zeitnah begonnen.

Eine für die Wirtschaftlichkeit des Einzelhandels ausreichende Frequentierung der Ortsmitte kann vom Einzelhandel alleine nicht mehr umfänglich geleistet werden. Die Einzelhandelsbetriebe der Ortsmitte sind überwiegend dem so genannten „suscipient business“ und dem „shared business“ zuzuordnen. Beim suscipient business profitieren die Einzelhandelsbetriebe von vorhandenen Passantenfrequenzen – bspw. in Form von Passanten, die einen Arztbesuch getätigt haben oder im Rathaus waren. Beim shared business

profitieren die Einzelhandelsbetriebe von den Kundenfrequenzen benachbarter Einzelhandelsbetriebe (in Form von Kopplungsbeziehungen/synergetischen Nachbarschaften). Positiv auf das Entstehen eines shared business wirkt sich insofern ein engmaschiger Besitz an Einzelhandelsbetrieben mit vielfältigen Sichtbeziehungen untereinander aus – Voraussetzungen, die mit einem Rückgang der Zahl der Einzelhandelsbetriebe schwinden und anderweitig kompensiert werden müssen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben des davon abzugrenzenden „generated business“ – also Betrieben, die ökonomisch weitgehend alleine von ihrer Eigenanziehung bestehen können – wird nur in Ausnahmefällen gelingen – der netto-Markt ist eine solche Ausnahme.

Zusammenfassend kann eine Stärkung der Ortsmitte als Einzelhandelsstandort also nur gelingen, wenn die Nutzungsvielfalt und die Aufenthaltsqualität insgesamt gestärkt werden. Eine tragende Rolle in der Belebung der Ortsmitte kommt dabei den Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Dienstleistungen zu. Hotelansiedlung, Rathausneubau und ggf. der Bau eines Ärztehauses sind dabei wichtige Bausteine.

Leierndorfer Straße

Mit der bereits erfolgten Erweiterung des Lidl, der geplanten Erweiterung des Müller-Drogeriefachmarktes sowie der Umstrukturierung der beiden kleinen Fachmärkte (jetzt kik Textildiscounter und K&K Schuhfachmarkt) ist an diesem Standort eine Modernisierung und Attraktivitätssteigerung für die Kunden erfolgt.

Labertaler Baufachmarkt

Durch die Ansiedlung eines Baufachmarktes im GE Esper Au konnte eine Lücke im Branchenmix der Marktgemeinde geschlossen werden. Dieses zusätzliche Angebot trägt maßgeblich zur Strahlkraft des Einzelhandelsstandortes Schierling bei.

Nahversorgungsstandort Eggmühler Straße seit 2009 nahezu unverändert

Handel ist Wandel lautet ein Sprichwort in der Handelsforschung. Neben den auch kritisch zu sehenden Veränderungen (Rückgang der Unternehmenszahlen) sind in den meisten Standortlagen positive Veränderungen festzustellen.

Der Nahversorgungsstandort an der Eggmühler Straße (Edeka-Dillinger) ist insofern die einzige Standortlage im Markt Schierling, die seit dem Jahr 2009 keine Erneuerung bzw. Weiterentwicklung erfahren hat (siehe dazu auch Kapitel 9.2).

6.4 Branchenmix

Die Bewertung eines Branchenmixes muss die zentralörtliche Funktion und die Größe eines Ortes berücksichtigen.

Für den Kunden ist im Sinne einer maximalen Angebotsvielfalt freilich ein möglichst breiter und tiefer Branchenmix wünschenswert. Jedoch können auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht alle Angebots- und Betriebsformen in kleineren Gemeinden vorgehalten werden. Zudem sind an ein Grundzentrum andere Anforderungen an den Branchenmix und die Versorgung der Bevölkerung zu stellen, als an ein Mittel- oder Oberzentrum.

¹ Die Zuordnung einzelner Sortimente zu den Branchen/Warengruppen ist dem Kartierungsbogen im Anhang zu entnehmen (Anlage 3). Gegenüber der Erhebung von Heinritz, Salm & Stegen aus dem Jahr 2009 wurden die Sortimentsbezeichnungen und die Zuordnung zu Warengruppen von Salm & Stegen inzwischen an die Systematik der Klassifikation der Wirtschaftszweige WZ 2008 des Statistischen Bundesamtes angelehnt. Dies ermöglicht eine rechtssichere und eindeutige Zuordnung von einzelnen Sortimenten in den Sortimentslisten zur Zentrenrelevanz.

Die Erhebungen aus den Jahren 2009 und 2021 sind insofern in der Systematik nicht 1:1 vergleichbar. In der Gegenüberstellung der erfassten Verkaufsflächen nach Branchen wurde die Erhebung aus dem Jahr 2009 soweit wie möglich in die neue Erhebungssystematik übersetzt, um eine Vergleichbarkeit herzustellen. In Einzelfällen kann es dennoch zu kleineren Unschärfen in der Zuordnung kommen.

Der Branchenmix¹ der Marktgemeinde Schierling weist drei Angebotsschwerpunkte auf:

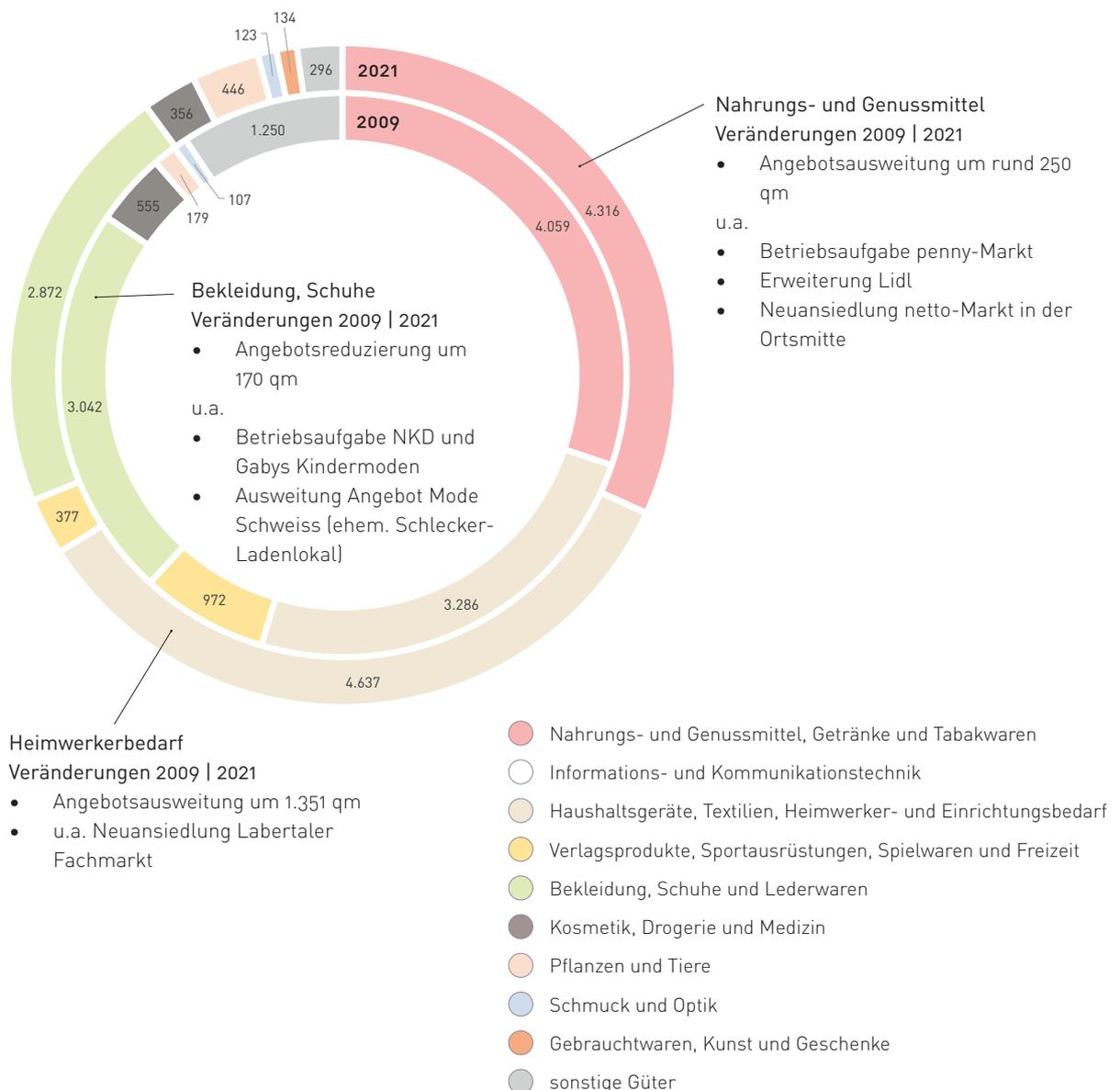
1. Nahrungs- und Genussmittel
2. Haushaltsgeräte, Textilien, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf
3. Bekleidung, Schuhe und Lederwaren

Mit dem Angebot der Lebensmittelmärkte, dem Lebensmittelhandwerk, einem Drogeriefachmarkt und Apotheken besteht vor Ort ein sehr gutes Angebot der Nah- und Grundversorgung, welches dem Ver-

sorgungsauftrag eines Grundzentrums sehr gut gerecht wird.

Mit der Ansiedlung eines Baufachmarktes konnte inzwischen eine der „gefühlten“ Lücken im Branchenmix geschlossen werden.

Erfreulich ist das recht umfangreiche Angebot im Bereich Bekleidung und Schuhe. Dafür sind insbesondere der Leitbetrieb Moden Schweiss im Ortskern sowie die beiden kleinen Fachmärkte an der Leierndorfer Straße verantwortlich.



Breite Defizite oder wirkliche Lücken im Branchenmix können vor dem Hintergrund des Versorgungsauftrages der Marktgemeinde als Grundzentrum nicht identifiziert werden.

Aus Kundensicht dürfte vor allem das nur als Randsortiment vorhandene Angebot an Informationstechnologie (Telekom, Computer etc.) sowie der Unterhaltungselektronik ausbaufähig sein.

Mit der geplanten Erweiterung des Müller-Drogerie-

fachmarktes an der Leierndorfer Straße würde eine Aufnahme dieses Sortimentes in den Multi-Sortimentenansatz des Marktes erfolgen.

	Erfasste Verkaufsflächen 2021		
	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	Leierndorfer Straße	sonstige Lagen und Ortsteile
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	1.350	1.428	1.538
Informations- und Kommunikationstechnik	-	-	2
Haushaltsgeräte, Textilien, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf	239	100	4.298
Verlagsprodukte, Sportausrüstung, Spielwaren und Freizeit	62	251	64
Bekleidung, Schuhe und Lederwaren	1.795	652	425
Kosmetik, Drogerie und Medizin	133	172	51
Pflanzen und Tiere	-	-	446
Schmuck und Optik	107	15	1
Gebrauchtwaren, Kunst und Geschenke	130	-	4
sonstige Güter	50	210	36
Summe	3.866	2.828	6.865
Datenquelle: Salm & Stegen 2021			

6.5 Betriebsqualitäten und Betriebsformenmix

Zur Beurteilung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes sind neben den quantitativen Merkmalen wie der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsflächenausstattung auch qualitative Merkmale wichtig.

Vor allem für den innerörtlichen Einzelhandel spielen Aspekte wie Gestaltungs- und Anmutungsqualitäten, Inszenierung der Warenangebote und Erlebniseinkauf eine wichtige Rolle, um sich auch gegen die wachsende Konkurrenz des Online-Handels zu behaupten.

Schaufenstergestaltung

Im Jahr 2009 konnte noch 19 Unternehmen (rund 33 Prozent), die sich an dem mit dem ISEK verbundenen „Betriebscheck“ beteiligt haben, eine gute oder sehr gute Schaufenstergestaltung bescheinigt werden - im Jahr 2021 waren es noch rund 20 Prozent.

Mit rund 35 Prozent blieb der Anteil der Unternehmen mit einer verbesserungswürdigen oder schlechten Schaufenstergestaltung gegenüber dem Jahr 2021 nahezu gleich.

Stark erhöht hat sich hingegen der Anteil der Unternehmen, die über gar kein Schaufenster im eigentlichen Sinne verfügen: Fachmärkte, Lebensmittelmärkte oder bspw. auch Getränkemärkte.

Für diese Entwicklung ist insbesondere die Aufgabe kleinerer Fachgeschäfte - die eben noch über gestaltete Schaufenster verfügten - zurückzuführen.

Für das Ortsbild und die Vermittlung eines belebten Charakters (auch über beleuchtete Schaufenster in der Dunkelheit) ist dies ein Verlust. Um so wichtiger ist es, dass die verbleibenden Unternehmen sich um eine zeitgemäße und ansprechenden Schaufenstergestaltung bemühen.

Ladengestaltung

Über eine als schlecht zu bewertende Ladengestaltung verfügten im Jahr 2021 nur drei Unternehmen. Bei immerhin 40 Prozent der Unternehmen sind Verbesse-

rungsmöglichkeiten zu erkennen. Mit 37 Prozent ist der Anteil der Geschäfte mit einer guten Ladengestaltung vergleichbar mit dem Anteil der 2009er Erhebung (40 Prozent). Dieser Anteil liegt zudem auf dem Niveau von Erhebungen in vergleichbaren Orten.

Sortimentsqualität

Nach wie vor sind die im Markt Schierling angebotenen Sortimente zum großen Teil dem guten Standard und teilweise der gehobenen Qualität zuzuordnen. Das sind mit drei Viertel der Unternehmen (75 Prozent) anteilig sogar etwas mehr, als noch im Jahr 2009. Jedoch ist mit dem Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe auch die Zahl der Unternehmen mit guten oder gehobenen Angeboten absolut gesehen leicht rückläufig.

Erfreulich ist, dass mit drei Betrieben die Zahl der Unternehmen, die Sortimente des einfachen Standards oder ohne Qualitätsanspruch anbieten, sehr gering ist und gegenüber dem Jahr 2009 sehr deutlich abgenommen hat (damals 16 Unternehmen). Hieraus könnte sich die Vermutung ableiten, dass im Zeitraum 2009 bis 2021 vor allem Unternehmen mit niedrigen Sortimentsqualitäten aus dem Markt ausgeschieden sind.

Betriebsformen

Mit 11 Betrieben domiert immer noch das (individuelle) Fachgeschäft den Betriebsformenmix in Schierling. Weitere 7 Unternehmen sind dem Lebensmittelhandwerk (bspw. Bäcker oder Metzger) zugehörig - ein erfreulich hoher Wert. Zu den Spezialgeschäften, also Fachgeschäften, die ein schmales, spezialisiertes Sortiment führen, gehören weitere 7 Geschäfte.

Discountorientierte Anbieter sind mit 2 Lebensmittel- und 2 Bekleidungs- bzw. Schuhdiscountern vertreten. Insgesamt erscheint der Betriebsformenmix mit weiteren Apotheken, Getränkemärkten und einem Supermarkt ausgewogen. Insbesondere die Anwesenheit von 7 Unternehmen, die überregionalen Ketten angehören, belegt die Attraktivität des Standortes Schierling aus Sicht dieser Unternehmen.

7. Nahversorgungssituation

Zu den wesentlichen städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung zählt die Sicherung einer verbrauchernahen (möglichst fußläufig erreichbaren) Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Dieses Ziel ist unter anderem in § 1 Absatz 6 Nr. 8a BauGB verankert.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und einem zunehmenden Anteil älterer Menschen mit möglicherweise eingeschränkter Mobilität, gewinnt dieses Ziel zunehmend an Bedeutung.

Der Betriebsformenwandel im Lebensmitteleinzelhandel hat in den letzten Jahren und Jahrzehnten dazu geführt, dass sich das ursprünglich engmaschige Netz an kleinen Nahversorgungsbetrieben zu einem eher weitmaschigen Netz weniger, aber großer Lebensmittelmärkte entwickelt hat. Betriebsformate in dieser Größenordnung bedürfen freilich eines entsprechenden Einwohner- und Kaufkraftpotenzials im Umfeld, um wirtschaftlich tragfähig zu sein. Es ist deshalb in Gemeinden der Größenordnung Schierlings kaum möglich, ein flächendeckendes Netz an Lebensmittelmärkten bzw. Nahversorgern vorzuhalten. Insbesondere kleinere Ortsteile verlieren in der Folge ihre Nahversorgungsfunktion.

Dies ist auch in der Marktgemeinde Schierling zu beobachten. Die überwiegende Zahl der Ortsteile verfügt heute über keine Nahversorgung mehr. Eine Ausnahme sind beispielsweise der Ortsteil Eggmühl mit einem kleineren Hofladen und der Ortsteil Pinkofen mit einer Metzgerei.

Die Sicherstellung einer Nahversorgung in den Ortsteilen ist künftig eher vor dem Hintergrund der Mobilität zu sehen, als in Form einer Etablierung von neuen stationären Versorgungseinrichtungen. Fahrdienste, Nachbarschaftshilfen, der öffentliche Nahverkehr, mobile Verkaufseinrichtungen aber auch Lieferdienste der im Kernort vorhandenen größeren Lebensmittelmärkte stellen Lösungsansätze dar. Zu erwarten ist, dass auch

der online-basierte Lebensmitteleinzelhandel in den nächsten Jahren an Marktanteilen gewinnen wird.

Gute Nahversorgungssituation im Kernort

Mit rund 4.300 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel wird eine gute Pro-Kopf-Ausstattung von 0,52 qm Verkaufsfläche pro Kopf in dieser Warengruppe erreicht.

Auch die räumliche Abdeckung des Kernortes mit größeren Lebensmittelanbietern ist als gut zu bewerten. Die drei wesentlichen Standortlagen sind gleichzeitig auch die Nahversorgungsstandorte im Kernort:

- der Ortskern mit dem netto-Markt und den ergänzenden Anbietern (u.a. Apotheken, Lebensmittelhandwerk, Getränkemarkt)
- der Standort Leierndorfer Straße mit Lidl und Drogeriemarkt Müller am westlichen Ortseingang
- der Standort des Edeka-Marktes an der Eggmühler Straße am östlichen Ortseingang

Es ist eine große Stärke des Einzelhandelsstandortes Schierling, dass auch der Ortskern über eine umfassende Nahversorgungsfunktion verfügt.

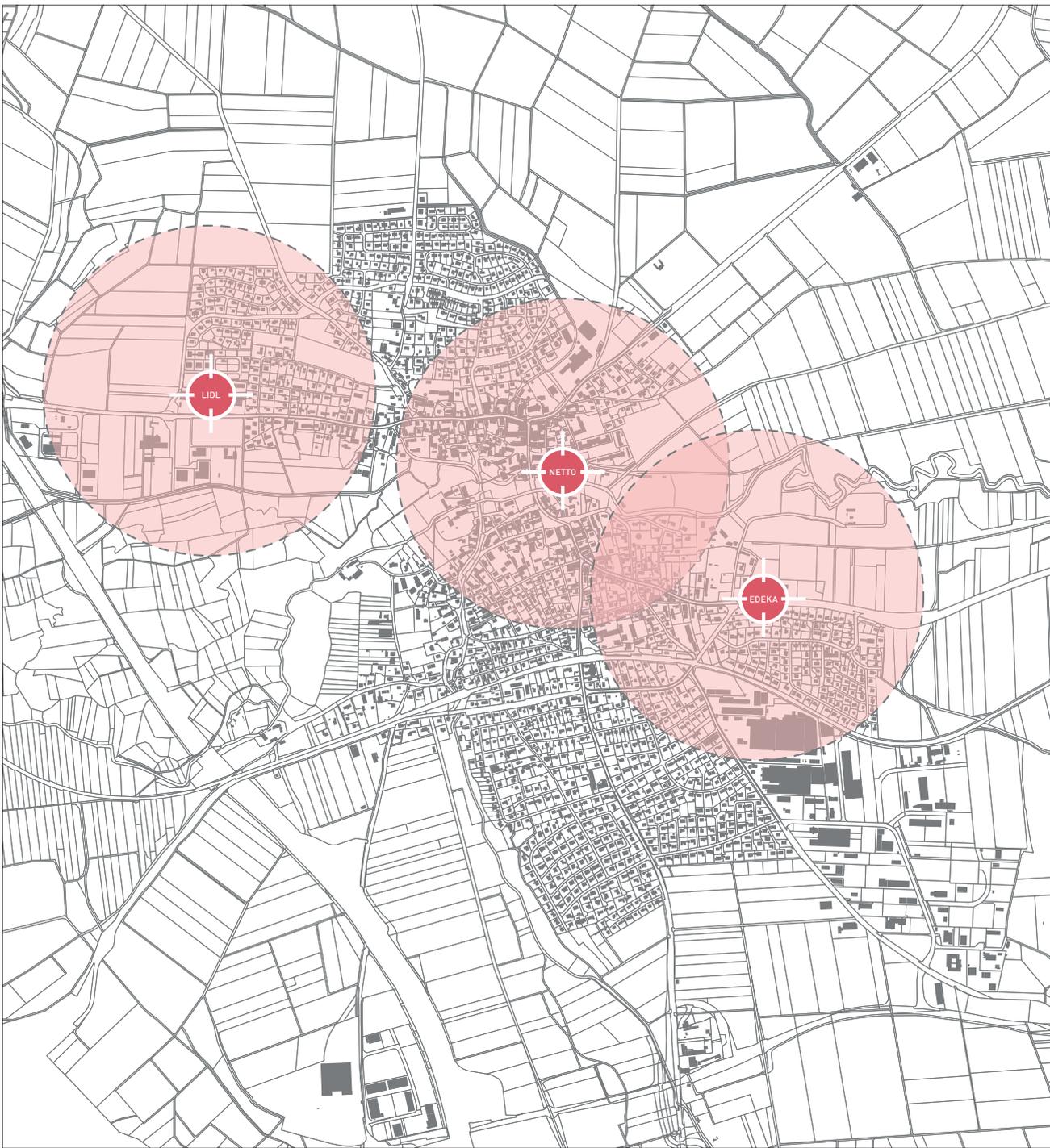
Außerhalb eines 500-Meter-Radius um die drei Lebensmittelmärkte liegen größere Teile des südlichen Kernortes sowie Teilbereiche des nördlichen Siedlungskerns. Die genannten Teilbereiche liegen außerhalb einer üblicherweise fußläufig akzeptablen Entfernung (ca. 500 Meter Luftlinie) zu den Märkten. Jedoch kann zumindest eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad aus allen Siedlungsbereichen im Kernort angenommen werden.

Alle Lebensmittelmärkte sind verkehrsgünstig an der Ortsdurchfahrt gelegen. Der Nahversorgungsstandort Leierndorfer Straße ist ein Verbundstandort aus mehreren Fachmärkten (u.a. Lidl und Müller-Drogeriefachmarkt). Der Edeka-Standort an der Eggmühler Straße ist eher als Solitärstandort zu bewerten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich lediglich noch ein Getränkemarkt, der das Angebot ergänzt.

Karte unten: Nahversorgungsradien um die größeren Lebensmittelmärkte (500 Meter) im Kernort
Quelle: Salm & Stegen 2022



Nahversorgungszone (Radius 500 Meter)



8. Zentren- und Sortimentskonzept

Ein Zentren- und Sortimentskonzept dient der räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Es ist als besonderer öffentlicher Belang im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Voraussetzung dafür ist, dass das Zentren- und Sortimentskonzept zum Gegenstand einer ausdrücklichen Beschlussfassung des Gemeinderates gemacht wird.

Das bis dato gültige Zentren- und Sortimentskonzept der Marktgemeinde Schierling datiert aus dem Jahr 2010 und wurde seinerzeit vom Gemeinderat beschlossen.

8.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch weitere Dienstleistungen, gastronomische Angebote sowie soziale und kulturelle Infrastruktur, eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Kommune zukommt.

Ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Gebiet setzt in diesem Sinne voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzendem oder konkurrierendem Warenangebot vorhanden sind. Andernfalls liefe der angestrebte Schutz zentraler Versorgungsbereiche auf einen Konkurrenzschutz einzelner oder weniger Betriebe in diesem Versorgungsbereich hinaus (vgl. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 11.12.2006, 7 A 964/05). Zentrale Versorgungsbereiche können sich zum einen aus planerischen Festlegungen ergeben oder aus den tatsächlichen Gegebenheiten (faktische Versorgungsbereiche).

Das BauGB recurriert vor allem in den folgenden Paragraphen auf den Begriff zentraler Versorgungsbereiche:

- § 1 (6) Nr. 4 BauGB: „...Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,“
- § 34 (3) BauGB: „...von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf

zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein...“.

- § 11 (3) BauNVO: „...Auswirkungen...auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden...“.

Voraussetzung für eine Steuerungswirkung ist zunächst die Festlegung des oder der zentralen Versorgungsbereich(s) hinsichtlich der konkreten Lage und räumlichen Ausdehnung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion. Der zentrale Versorgungsbereich muss die ihm zugedachte Funktion jedoch auch in der Realität erfüllen können.

In der Rechtsprechung herrscht noch keine einheitliche bzw. abschließende Vorgabe, wie die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches zu erfolgen hat. Da die Abgrenzung planungsrechtlich relevant ist, sollte eine exakte und möglichst parzellenscharfe Abgrenzung vorgenommen werden. Dort wo eine parzellenscharfe Abgrenzung zu unerwünschten Festlegungen führen würde, kann in der Abgrenzung leicht generalisiert werden (bspw. Orientierung an mittleren Bautiefen) (vgl. DIFU 2009: 221).

8.2 Zentrenkonzept Markt Schierling

Fortschreibung der planerischen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern des Marktes Schierling

Die planerische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt baut auf der aktuellen Bestandserhebung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf. In der Markierung der Endpunkte des zusammenhängenden Einzelhandelsbesatzes wird im Wesentlichen die in der Handelsforschung einschlägige Drei-Gebäude-Regel nach Borchardt angewendet: ein zusammenhängender Besatz ist dann gegeben, wenn es sich um mindestens drei Versorgungseinrichtungen handelt, zwischen denen nicht jeweils mehr als 3 Gebäude ohne Versorgungseinrichtung liegen.

Weitere städtebauliche Abgrenzungskriterien (Straßenzüge, Siedlungsstruktur) werden in diesem ersten Arbeitsschritt herangezogen.

In einem 2. Arbeitsschritt werden Potenzialflächen identifiziert und abgegrenzt, auf denen künftig eine zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung möglich sein soll. Unter Berücksichtigung möglicher räumlicher Entwicklungsperspektiven und funktionaler Entwicklungsnotwendigkeiten (bspw. Einbezug von Zwischenbereichen, Verbindungsbereichen) ergibt sich die künftige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

Die fortgeschriebene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Schierling wurde auf der Grundlage einer aktuellen Kartierung der Erdgeschossnutzungen und ausführlichen Ortsbegehung am 10. Mai 2022 vorgenommen.

Die vorhandene Abgrenzung wurde zudem daraufhin überprüft, ob die Parzellenschärfe gewährleistet ist. Dort wo dies bislang nicht der Fall war, wurde die Abgrenzung entsprechend angepasst (inkl. kleinerer Generalisierungen).

Der konkrete Abgrenzungsvorschlag für den zentralen Versorgungsbereich ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen. Gegenüber der Abgrenzung aus dem Jahr 2009 wurden Teilflächen westlich der Alten Grabenstraße sowie südlich und westlich der Kellerstraße aus dem zentralen Versorgungsbereich herausgenommen. In diesen Teilbereichen sind weder ein zentrenbildender Besatz an Nutzungen noch Flächenpotenziale zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zu erkennen.

Auch ein Bezug zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes erscheint unter heutigen Gesichtspunkten nicht mehr erforderlich. Eine Erweiterung erfährt der zentrale Versorgungsbereich_{neu} im südlichen Bereich. Dort wurden das Schuhhaus Dorn sowie die leerstehende bzw. untergenutzte Immobilie Allersdorfer Straße 13 einbezogen. Dieser Bereich erscheint für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen als potenziell geeignet.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern verfolgt dabei folgende Zielsetzungen:

- Erhalt und Stärkung der Qualität eines lebendigen und funktionsfähigen Ortskerns
- Vermeidung von Funktionsverlusten im zentralen Versorgungsbereich durch zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- Beachtung der Ziele des Städtebauförderungsprogramms *Lebendige Zentren*

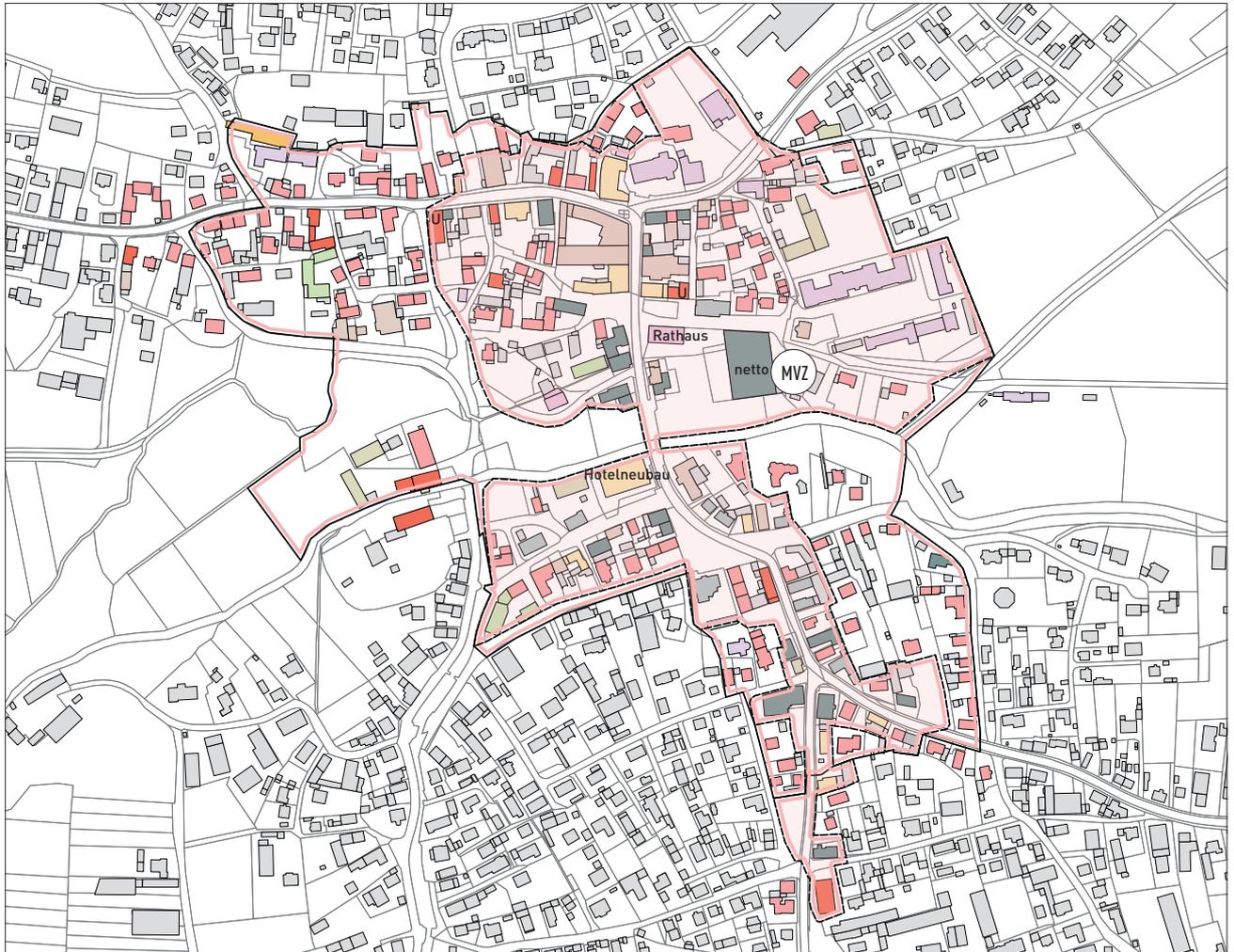
Der Ortskern Schierling erfüllt eine Versorgungsfunktion im Bereich öffentlicher und privater Dienstleistungen. Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Schierling soll langfristig in dieser Versorgungsfunktion gestärkt werden. Dazu zählen vor allem Einzelhandelsangebote des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie ergänzende öffentliche und private Dienstleistungen.

Die Funktionsfähigkeit des Ortskerns soll erhalten und durch ergänzende Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung zusätzlich gestärkt werden. Insbesondere soll die Aufenthaltsqualität für Bewohner, Besucher und Kunden in der Innenstadt weiter erhöht werden.

Das Zentren- und Sortimentskonzept bietet dabei den privaten Akteuren Planungs- und Investitionssicherheit. Es ist eine wesentliche Rahmenbedingung für private Folgeinvestitionen in die Standortaufwertung.



Foto oben: Einbezug in den ZVB Ortskern, Schuhhaus Dorn und benachbarte Immobilie
Quelle: Salm & Stegen 2022



Erdgeschossnutzungen

- Wohnen
- Einzelhandel
- kopplungsrelevante Dienstleistungen
- sonstiges nicht störendes Gewerbe
- Schank-/Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe
- kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Nutzung
- öffentliche Verwaltung
- land- und forstwirtschaftliche Betriebe
- Lagerplätze, Lagerhäuser
- Nebengebäude bzw. Gebäude außerhalb des ZVB nicht erfasst
- sonstige Nutzungen, Sondernutzungen
- Leerstand (U aktuell im Umbau/Sanierung)

Zentrale Versorgungsbereiche

- zentraler Versorgungsbereich 2009
- zentraler Versorgungsbereich_{neu} 2022
- MVZ Medizinisches Versorgungszentrum

Nahversorgungsstandorte

Im Sinne einer verbrauchernahen, fußläufig erreichbaren Nahversorgung in weiten Teilen des Siedlungsgebietes, soll der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein - auch in den Ortsteilen.

An Nahversorgungsstandorte sind jedoch besondere Anforderungen zu stellen:

- Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein, das heißt im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen
- Nahversorgungsstandorte sollen über einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich (innerhalb eines 500-Meter-Radius) verfügen
- die Dimensionierung von Nahversorgungsstandorten soll dem Kaufkraftpotenzial im engeren Umfeld/Einzugsbereich angemessen sein (keine Überdimensionierung einzelner Nahversorgungsstandorte - im Gegensatz zu den zentralen Versorgungsbereichen)
- die Ausweisung von Nahversorgungsstandorten darf nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führen (Hierarchie der Versorgungsbereiche)

Die Erweiterung bestehender bzw. die Ausweisung neuer Nahversorgungsstandorte erfordert deshalb eine sorgfältige Einzelfallprüfung entlang der o.a. Kriterien. Die Neuausweisung von Nahversorgungsstandorten soll zudem einen wesentlichen Beitrag zu einer besseren räumlichen Abdeckung des Siedlungsgebietes mit Nahversorgungseinrichtungen leisten. Im Falle größerer Lebensmittelmärkte bedeutet dies, dass größere Überschneidungen der fußläufigen Einzugsbereiche von Nahversorgungsstandorten vermieden werden sollten.

Sonderstandorte

Sonderstandorte sind Einzelhandelsstandorte, die sich durch eine städtebaulich integrierte Lage oder eine

bestehende Vorprägung durch einen nennenswerten Einzelhandelsbesatz auszeichnen. An diesen Sonderstandorten sollen künftig nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig sein.

Als Sonderstandorte sind in Schierling das Gewerbegebiet Esper Au sowie das Gewerbegebiet An der Fruehaufstraße einzuordnen.

Das Gewerbegebiet Esper Au ist nicht als städtebaulich integrierte Lage zu bezeichnen. Es mangelt dem Planstandort dazu an einem zumindest anteiligen fußläufigen Einzugsbereich. Das Gewerbegebiet Esper Au ist deshalb als städtebauliche Randlage einzustufen. Es ist dem Hauptort der Marktgemeinde Schierling direkt angrenzend räumlich und funktional zugeordnet und Ausdruck eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Esper Au schließt Teile des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit ein (bspw. Autohaus).

Ausdruck des planerischen Gesamtkonzeptes ist der lückenlose Anschluss qualifiziert überplanter Bereiche zwischen dem Abschluss der Wohnbebauung am westlichen Ortsrand des Hauptortes der Marktgemeinde und dem Plangebiet Esper Au. Es handelt sich hierbei um die Geltungsbereiche der qualifizierten Bebauungspläne „GE an der Leierndorfer Straße“ und das „GE Esper Au“. Zwischen dem Planstandort und dem Abschluss der Wohnbebauung im Westen des Hauptortes liegen keine Flächen, bei denen sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (so genannter unbeplanter Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) bemisst.

Ausdruck des planerischen Gesamtkonzeptes ist nicht zuletzt auch der Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen in Rückgriff auf § 1 Abs. 9 BauNVO. Es ist insbesondere planerischer Wille der Marktgemeinde, in dieser städtebaulichen Randlage keine zentrenschädigenden oder sich auf

eine fußläufige Nahversorgung negativ auswirkenden Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln.

Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sollten an diesen bestehenden Standorten konzentriert werden, sofern sich keine zentraleren Standorte realisieren lassen. Gleichzeitig sind Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortiment dort auszuschließen.

Fotos unten: Sonderstandort GE Esper Au mit Baufachmarkt und Werkzeugfachmarkt (Eröffnung in Kürze)
Quelle: Salm & Stegen 2022



8.3 Sortimentkonzept Markt Schierling

Das Zentren- und Sortimentkonzept soll eine funktionale Arbeitsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Ortskern und den sonstigen Standortlagen gewährleisten.

Das Zentren- und Sortimentkonzept greift selbstverständlich nur bei genehmigungspflichtigen Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe sowie bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen und Neuausweisungen. Bestehende Einzelhandelsunternehmen genießen einfachen oder erweiterten Bestandsschutz.

Basis des Sortimentkonzeptes ist eine Einstufung der Einzelhandelssortimente in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Es handelt sich hierbei laut BauGB und der dazu gehörigen höchstrichterlichen Rechtsprechung um festsetzungsfähige Anlagentypen.

Die so genannten Anlagentypen müssen hinreichend bestimmt sein. Die Bestimmung erfolgt in Form einer ortsspezifischen Sortimentsliste.

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen jene Sortimente, die zur Deckung des täglichen und kurzfristigen Bedarfs regelmäßig nachgefragt werden und deshalb möglichst in fußläufiger Entfernung zur Wohnbevölkerung angeboten werden sollten.

Als zentrenrelevante Sortimente werden jene Sortimente deklariert, die

- zur Belegung des Ortskerns beitragen, weil sie viel Publikum anziehen (Kundenfrequenz),
- häufig in Verbindung mit anderen Angeboten im Ortskern besucht werden (Kopplungsaffinität),
- mit ihren spezifischen Flächenansprüche städtebaulich integrierbar sind (Integrationsmöglichkeit) und
- leicht transportierbar sind (Handlichkeit),
- im Ortskern noch angeboten werden (faktisch)

oder im Ortskern künftig angeboten werden sollen und können (perspektivisch).

In die Kategorie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente werden jene Sortimente aufgenommen, die u.a. aufgrund ihres Platzbedarfes, ihrer geringen Flächenproduktivitäten sowie einer möglicherweise schwierigen Transportierbarkeit nicht (mehr) im Ortskern angeboten werden können.

Dieses Sortimentkonzept kann bei einer entsprechenden Gestaltung der Bauleitplanung rechtsverbindlich festgeschrieben werden.

Fortschreibung der Schierlinger Liste

In der Fortschreibung der Schierlinger Liste haben sich Veränderungen gegenüber der Liste aus dem Jahr 2009/2010 ergeben.

Da die Zuordnung der Sortimente zu den nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten inzwischen über 10 Jahre zurückliegt, wurde geprüft, ob die damalige Zuordnung der Sortimente unter heutigen Gesichtspunkten aufrecht erhalten werden kann.

- Sortiment Spielwaren

Die Einstufung des Sortimentes Spielwaren als zentrenrelevant war schon im Jahr 2009 eine perspektivische Einstufung. Das heißt, im Jahr 2009 wurde das Sortiment Spielwaren im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich nicht geführt. Jedoch erschien es aufgrund des Platzbedarfes dieses Sortimentes grundsätzlich möglich, dieses Sortiment künftig auch in einer kleinteiligen Ortsmitte anbieten zu können, bspw. durch einen mittelständisch geführten Einzelhandelsbetrieb. Im Jahr 2009 wurden im Markt Schierling drei Anbieter von Spielwaren erfasst: GM Baby und Kinderparadies in der Allersdorfer Straße 13 (250 qm), Schreibwaren Gust in der Lessingstraße 1 (30 qm) sowie Findefuchs Am Gedenkstein 7 (20 qm).

Alle drei Standorte lagen außerhalb des im Jahr 2009 definierten zentralen Versorgungsbereiches. Diese Anbieter existieren heute an diesen Standorten nicht mehr. Das Unternehmen Fahnen Gust hat seinen Standort inzwischen in die Ortsmitte verlagert, das Sortiment Spielwaren aber aufgegeben. Die beiden anderen Anbieter haben ihren Standort im Markt Schierling ganz aufgegeben. Aktuell wird das Sortiment Spielwaren im Markt Schierling so gut wie gar nicht mehr angeboten. Nur der bestehende Müller-Dogieriefachmarkt führt Spielwaren in einem marginalen Umfang. Zentrale Versorgungsbereiche müssen die ihnen zugeordneten Funktionen jedoch auch in der Realität erfüllen können. Perspektivisch ist es im Markt Schierling trotz der auf die Stärkung des Ortskerns ausgerichteten städtebaulichen Sanierung nicht gelungen, dieses Sortiment im Ortskern bzw. zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln. Vielmehr wird das Sortiment Spielwaren im Markt Schierling nunmehr gar nicht mehr angeboten. Der stationäre Spielwarenhandel hat in den letzten Jahren deutlich an Marktanteilen gegenüber dem Online-Handel verloren. Der Marktanteil des Online-Handels mit Spielwaren hat sich im Zeitraum 2011 bis 2019 von 20 auf rund 40 Prozent verdoppelt (Quelle: <https://www.ibusiness.de>). Um konkurrenzfähig zu bleiben, benötigt der stationäre Einzelhandel zunehmend größere Verkaufsflächen für dieses Sortiment, zusätzlich sind so genannte *economies of scale* in der Beschaffung erforderlich - Voraussetzungen, die der kleinteilige mittelständische Einzelhandel kaum noch erfüllen kann. Im Hinblick auf die Möglichkeit, das Sortiment Spielwaren nun zumindest an einem städtebaulich integrierten Standort stationär anbieten zu können, ist der Marktgemeinde Schierling eine Fortschreibung der Sortimentsliste zu empfehlen: das Sortiment Spielwaren ist im Markt Schierling künftig als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Wohlwissend, dass das Sortiment Spiel-

waren in den meisten Orten (weiterhin) zu den „klassischen“ zentren- oder innenstadtrelevanten Sortimenten gehört, ist diese veränderte Zuordnung unter Würdigung der örtlichen Gegebenheiten und dem weiter anhalten Strukturwandel im Einzelhandel städtebaulich unseres Erachtens vertretbar und notwendig. Ein Widerspruch zu der landesplanerischen Einstufung des Sortiments Spielwaren als Innenstadtbedarf besteht nicht, da die landesplanerische Zulässigkeit des Sortiments an eine städtebaulich integrierte Lage (Ziel 5.3.2 LEP Bayern 2020) gebunden ist. Diese Voraussetzung wird auch im Einzelhandelskonzept eingefordert und ist auch bei Sonderstandorten an die Voraussetzung einer städtebaulich integrierten Lage zu knüpfen.

- **Schnittblumen**
Die Unterscheidung zwischen nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten muss in der praktischen Umsetzung nachvollziehbar sein. Unseres Erachtens lässt sich die Einstufung des Sortiments Schnittblumen als zentrenrelevantes Sortiment nicht mehr aufrecht erhalten, da dieses Sortiment überwiegend in Verbindung mit den klassischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten Pflanzen, Sämereien und Düngemittel in Bau- und Gartenfachmärkten aber auch in mittelständischen Gärtnereien außerhalb der Ortskerne angeboten wird. Wir schlagen die Einstufung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment vor.
- **Second Hand, Antiquitäten und Gebrauchtwagen**
Die Sortimente Second-Hand, Antiquitäten und Gebrauchtwagen werden als nicht-zentrenrelevant eingestuft, da Gebrauchtwagenhäuser auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulässig sein sollen. Oftmals suchen diese Einrichtungen auch die Nähe zu weiteren Einrichtungen der möglichen Träger (bspw. BRK, Diakonie, Caritas etc.). Antiquitäten werden in kleineren ländlichen

Gemeinden meist in der Form von Möbeln und größeren Einrichtungsgegenständen angeboten, so dass hier ein Platzbedarf zu unterstellen ist, der im Ortskern nicht rentabel bedient werden kann.

In der Praxis kann es zu mehrdeutigen und uneinheitlichen Zuordnungen von Sortimenten kommen. Beispielsweise sind Schuhe zunächst einmal eindeutig ein zentrenrelevantes Sortiment. Wie aber verhält es sich mit Arbeitsschuhen oder Gummistiefeln für die Gartenarbeit? Die Watte im Drogeriemarkt ist ein Kosmetikprodukt und nahversorgungsrelevant, die gleiche

Watte ist im Handel für Kfz-Zubehör als Polierwatte nicht zentrenrelevant.

Die neue Schierlinger Liste enthält aus diesem Grund Erläuterungen und Anmerkungen zu Ausnahmen und abweichenden Zuordnungen, um in der Genehmigungspraxis eindeutige Zuordnungen ermöglichen zu können (Anhang 1).

Die zusätzliche Zuordnung der Sortimente und Warengruppen zur Nomenklatur der amtlichen Statistik (WZ 2008 des Statistischen Bundesamtes, siehe Anhang 1) soll ebenfalls zur hinreichenden Bestimmbarkeit einer Sortimentszuordnung beitragen.

Schierlinger Liste 2022
Darstellung: Salm & Stegen 2022

NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE	ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE
<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel allgemein • Getränke allgemein • Wein, Sekt, Spirituosen • Back- und Süßwaren • Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild • Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse • Käse • Obst, Gemüse, Kartoffeln • Reformwaren, Naturkost • Feinkost, internationale Spezialitäten • Tabak, Rauchwaren • Pharmazeutische Produkte • Parfümerie, Kosmetik und Körperpflegeartikel • Drogerieartikel • Zeitschriften, Zeitungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Hörgeräte • Brillen, Optik • Sanitätsartikel, orthopädische Artikel • Bücher • Zeitschriften • Schreibwaren, Bürobedarf • Bekleidung • Textilien • Babyartikel und Kinderwagen • Schuhe • Lederwaren und Reisegepäck • Sport- und Campingartikel • Musikinstrumente und Musikalien • Uhren und Schmuck • Foto- und optische Erzeugnisse • Haushaltswaren
NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE	
<ul style="list-style-type: none"> • Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel • Spielwaren • Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör • Boote und Zubehör • Bau- und Heimwerkerbedarf • Gartengeräte und Gartenmöbel • Ton- und Bildträger • Computer, Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Software • Unterhaltungselektronik 	<ul style="list-style-type: none"> • Telekommunikation • Haushaltselektronik • Wohnmöbel • Küchen • Lampen und Leuchten • Antiquitäten, Kunsthandwerk, Trödel • Gebrauchtwagen • Zoologischer Bedarf und lebende Tiere • Waffen und Pokale • Erotikartikel • Kfz-Zubehör, Krafträder

8.4 Umsetzung und Anwendung des Zentren- und Sortimentskonzeptes in der Praxis

Das Zentren- und Sortimentskonzept mit seinem abgestuften Zulässigkeitsrahmen (siehe Tabelle unten) dient als Direktive in der verbindlichen Bauleitplanung. Dabei kann es sich sowohl um die erstmalige Aufstellung von Bebauungsplänen, als auch um die Änderung bestehender Bebauungspläne handeln.

Aufgrund unterschiedlicher Rechtsgrundlagen muss unterschieden werden zwischen

- Gebieten, für die ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 1 BauGB aufgestellt wurde,
- Gebieten im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder
- Gebieten, mit einem einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung eines Gebietstyps.

Festsetzungen sollten sich dabei auf Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment beziehen.

Im Folgenden werden die typischerweise in der Praxis auftretenden Fallkonstellationen und Fragestellungen behandelt und wie diesen mit Hilfe des städtebaurechtlichen Instrumentariums begegnet werden kann.

Randsortimente

Ist ein bestimmtes Kernsortiment zulässig, bedeutet dies nicht, dass sonstige Waren überhaupt nicht angeboten werden dürfen. Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch so genannte Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies einer besonderen baurechtlichen Zulassung bedarf. Randsortimente sind solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Dieser Rechtsauffassung des OVG NRW (7 a D 108/96.NE.) haben sich inzwischen weitere Obergerichte angeschlossen.

10-Prozent-Regel: in der Praxis wird man zumeist davon ausgehen können, dass bei einem Anteil von bis zu

Abbildung unten: Zulässigkeitsrahmen der Sortimente gemäß Zentren- und Sortimentskonzept
Darstellung: Salm & Stegen 2022

	zentraler Versorgungsbereich Ortskern	Nahversorgungsstandorte	Sonderstandorte, sonstige integrierte Standorte	nicht integrierte Standorte
nahversorgungsrelevante Sortimente	zulässig	zulässig, aber Einzelfallprüfung notwendig	nur als Randsortiment bis maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche des Vorhabens	nicht zulässig
zentrenrelevante Sortimente	zulässig	nur als Randsortiment bis maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche des Vorhabens	nur als Randsortiment bis maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche des Vorhabens	nicht zulässig
nicht-zentrenrelevante Sortimente	zulässig	zulässig	zulässig	nicht zulässig

10 Prozent der Verkaufsfläche noch ein Randsortiment vorliegt. Diese „10-Prozent-Regel“ wird heute in den meisten Einzelhandelskonzepten angewendet. (vgl. auch Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Seite 34f.)

Annex-Handel

In der Praxis üblich ist es auch, bei generellen Ausschlüssen von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten Sonderregelungen zu treffen für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte (so genannter Annex-Handel). Der Einzelhandel bzw. die Verkaufsstätte müsste dann „in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang“ mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb stehen.

Das Erfordernis der funktionalen Zuordnung ist dahin gehend zu verstehen, dass nur selbst hergestellte oder weiter verarbeitete Waren veräußert werden dürfen. Auch im Falle des Annex-Handels ist darauf zu achten, dass die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Betriebes oder des Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein muss.

Unselbständige Verkaufsstätten

Planungsrechtlich ist der Begriff des Einzelhandelsbetriebs vom Begriff der Verkaufsstätte abzugrenzen. Eine Verkaufsstätte liegt dann vor, wenn in Verbindung mit einer baulichen Anlage eine Aushändigung von Waren gegen Entgelt an den Endverbraucher erfolgt. Es kann sich dabei jedoch auch um unselbständige Verkaufsstätten handeln. Unselbständige Verkaufsstätten sind keine Einzelhandelsbetriebe, wenn das Warenangebot

- im inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung des zu betrachtenden Betriebes steht,
- diese nur abrundet und
- untergeordnete Bedeutung hat.

Unselbständige Verkaufsstätten können insbesondere gewerblichen Dienstleistungsbetrieben und Handwerksbetrieben zugeordnet sein. Bauplanungsrecht-

lich ist ein Betrieb mit unselbständiger Verkaufsstätte nach der Hauptnutzung zu beurteilen. Er kann deshalb auch zulässig sein, wenn am Standort Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind. Weitere Merkmale der Unselbständigkeit einer Verkaufsstätte sind:

- kein eigener Eingang
- keine eigene Anlieferung
- keine eigenen Personalräume
- keine Möglichkeit zum selbständigen Öffnen und Schließen der Verkaufsräume

Gängige Beispiele für unselbständige Verkaufsstätten sind bspw. der Verkauf von Haarpflegemitteln innerhalb eines Friseurbetriebs (Dienstleistungsbetrieb) oder auch eine Tankstelle, die einen Verkaufsshop hat (bauplanungsrechtlich handelt es sich dennoch um eine Tankstelle und nicht um einen Einzelhandelsbetrieb).

Sowohl im Falle einer unselbständigen Verkaufsstätte als auch im Falle des Annex-Handels wird aufgrund des planungsrechtlichen Erfordernisses der Unterordnung unseres Erachtens der Gefahr hinreichend begegnet, dass sich die Verkaufsstätte zu einem eigenständigen Einzelhandelsbetrieb mit einem beachtlichen städtebaulichen Gewicht entwickelt und so dem Zentren- und Sortimentskonzept widersprechen würde.

Der Bezug auf Einzelhandelsbetriebe in den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht insofern dem eigentlichen Steuerungsziel eines Zentren- und Sortimentskonzeptes und beugt einer ungewollten Überregulierung in den Baugebieten vor, wie sie mit dem Ausschluss jeglichen Einzelhandels entstehen würde.

Passiver und erweiterter Bestandsschutz

In der Überplanung von Bestandsgebieten stellt sich oftmals die Frage nach dem Umgang mit Bestandsbetrieben, die nach der Überplanung eigentlich unzulässig wären. In der Abwägung sind dann den städtebaulichen Zielen und den öffentlichen Interessen das private Interesse an einer möglichst uneingeschränk-

ten Entwicklung des Bestandsbetriebes gegenüber zu stellen.

Grundsätzlich genießen vorhandene Betriebe einen passiven Bestandsschutz. Wird lediglich auf diesen passiven Bestandsschutz abgestellt, sind Erweiterungen, bauliche Änderungen, nicht konzeptkonforme Änderungen der Einzelhandelsnutzungen und Erneuerungen unzulässig.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob es gerechtfertigt und notwendig ist, bestehende Einzelhandelsbetriebe auf den passiven Bestandsschutz zu setzen, oder ob gewisse Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen (erweiterter Bestandsschutz).

Bei der Anwendung des erweiterten Bestandsschutzes gilt eine besondere Sorgfaltspflicht. Grundsätzlich bieten auch beschlossene Einzelhandelskonzepte den Kommunen eine gewisse Flexibilität. Einzelhandelskonzepte müssen nicht zwingend „Eins zu Eins“ umgesetzt werden. Eine Kommune darf das Konzept im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung auch mit Abstrichen verfolgen (Urteil BVerwG 4 CN 6.11). Entscheidend ist, dass die grundlegenden Konzeptziele nicht konterkariert werden und Planfestsetzungen einen Beitrag zur Förderung des Plankonzeptes leisten.

Im Umgang mit Bestandsimmobilien mit vorhandenen oder ehemaligen Einzelhandelsnutzungen sind wie erwähnt in die Abwägung zusätzlich die berechtigten Interessen der Eigentümer und Betreiber an einer Weiterentwicklung der Nutzungen einzustellen. Die Kommune wiederum hat ein Interesse an der Vermeidung oder Beseitigung städtebaulicher Missstände. Umstrukturierungen und bauliche Anpassungen im Bestand können deshalb im Einzelfall ermöglicht werden, auch wenn diese nicht „Eins zu Eins“ dem Zentren- und Sortimentskonzept entsprechen. Solche Umstrukturierungen sollen nur ausnahmsweise zulässig sein und erfordern stets eine Einzelfall-

prüfung. Eine Ausnahme liegt vor, wenn

- städtebauliche Missstände (siehe § 136 BauGB) vorliegen, die durch die Umstrukturierung in besonderem Maße behoben werden können und anderweitig nicht behoben werden können,
- der Vorhabenträger bereit ist, die Umstrukturierung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens umzusetzen und falls erforderlich, zusätzliche Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen,
- die Umstrukturierung unter Berücksichtigung der Bestandslage vertretbar ist (Prüfung durch einen externen Gutachter)

Ziel ist es, nach dem „Do-ut-Des-Prinzip“ zwar Umstrukturierungen zuzulassen, aber im Dialog mit dem Vorhabenträger bauplanungsrechtlich eindeutige Zustände herbeizuführen (Eliminierung nicht rechtssicherer Festsetzungen, Ergänzung fehlender notwendiger Festsetzungen, aussagekräftige Begründungen, Vermeiden von Befreiungen und Ausnahmeregelungen) und städtebauliche Aufwertungen zu erwirken. Dazu zählen vor allem die Überplanung bislang unbepannter Innenbereiche (§ 34 BauGB) sowie die rechtssichere Anpassung bestehender Bebauungspläne an den aktuellen Stand des Bauplanungsrechtes (v.a. Anwendung des Instrumentes vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Für die in den §§ 2 bis 9 BauNVO näher bezeichneten Baugebiete können auch so genannte Fremdkörperfestsetzungen gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO getroffen werden. In der Überplanung von Bestandsgebieten können so bspw. auch Erweiterungen oder Erneuerungen von Bestandsbetrieben als allgemein oder ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

8.5 Zusammenstellung der wichtigsten Bestimmungen des Städtebaurechts zur Umsetzung des Zentren- und Sortimentskonzeptes

Die folgende Zusammenstellung enthält die in der Praxis wichtigsten Bestimmungen des Städtebaurechts zur Umsetzung eines Zentren- und Sortimentskonzeptes in der verbindlichen Bauleitplanung. Die Anwendungsmöglichkeiten sind für jeden Einzelfall sorgfältig zu prüfen. Diese exemplarische Aufstellung ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Insbesondere sind in der Überplanung von Gebieten mit bestehenden Bau-rechten die Bestimmungen der §§ 39 bis 42 BauGB (Entschädigungspflichten) zu beachten.

Städtebauliche Begründung von Nutzungsausschlüssen

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen ist stets städtebaulich zu begründen. Je weitreichender die Nutzungsausschlüsse sind, desto höher sind die Anforderungen an die städtebauliche Begründung. In der Abwägung von Nutzungsausschlüssen kann sich der Markt Schierling vor allem auf folgende öffentliche Belange stützen:

- § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB: Schutz zentraler Versorgungsbereiche
- § 1 Absatz 6 Nr. 8a BauGB: Belange der Wirtschaft, der mittelständischen Strukturen und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB: Ergebnisse einer städtebaulichen Konzeption (Zentren- und Sortimentskonzept)

Zusammenstellung der wichtigsten Bestimmungen
des Städtebaurechts zur Umsetzung des Zentren- und
Sortimentskonzeptes

Rechtsgrundlage Gegenstand	Erläuterung
Veränderungssperre § 14 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Planungsinstrument zur Sicherung der Planungsziele • Veränderungssperre kann zur Sicherung einer verbindlichen Bauleitplanung eingesetzt werden • Verhindert die Genehmigung von nach dem bislang noch geltenden Recht zulässigen Vorhaben, die den Zielen des Zentren- und Sortimentskonzeptes widersprechen • Voraussetzung der Anwendung sind vorhandene (positive) Planungsziele, die abgesichert werden sollen sowie ein Planaufstellungsbeschluss
Zurückstellung von Baugesuchen § 15 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Anstelle einer zulässigen Veränderungssperre oder auch zur Überbrückung der Zeit bis zum In-Kraft-Treten der Veränderungssperre • unterliegt den selben Voraussetzungen wie eine Veränderungssperre
Ausschluss von Einzelhandel §1 Absatz 5 BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten der §§ 2 bis 9, 13 und 13a BauNVO • zu begründen mit dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche oder bspw. in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO mit dem Erhalt des Gebietscharakters und dem Vorrang für produzierende und emittierende Betriebe
Ausschluss von Nutzungsunterarten des Einzelhandels (Sortimentsausschluss) § 1 Absatz 9 BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten der §§ 2 bis 9, 13 und 13a BauNVO • Anknüpfung an festsetzungsfähige Anlagentypen nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente • zu begründen mit dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche • ortsspezifische Sortimentsliste zwingend als Grundlage notwendig, diese muss Bestandteil der Festsetzungen werden
Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • anwendbar im unbeplanten Innenbereich oder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ohne Baugebietsfestsetzung • Ausschluss von nach § 34 Absatz 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen • bspw. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment; Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben • zu begründen mit dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche
Annex-Handel	<ul style="list-style-type: none"> • Regelung von Ausnahmen von einem möglichen Einzelhandelsausschluss für Verkaufsstätten in Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder produzierenden Betrieb

Formulierungsvorschlag /-beispiel

Gemäß § 14 Absatz 1 und § 16 Absatz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 sowie des Artikel 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern wird zur Sicherung der Planung für die Änderung/Aufstellung des Bebauungsplanes ... folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

...

§1 Räumlicher Geltungsbereich

§2 Rechtswirkung der Veränderungssperre/Ausnahmen

§3 In-Kraft-Treten

In dem Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe in Anwendung von § 1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig.

In dem Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment in Anwendung von § 1 Absatz 9 BauNVO nicht zulässig.

Nahversorgungs- und zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

...ortsspezifische Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente einfügen

Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB wird festgesetzt:

In dem Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment unzulässig. Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

...ortsspezifische Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente einfügen

In dem Gewerbegebiet können Verkaufsstätten für von einem im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebs hergestellte oder weiter verarbeitete Waren als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der eigentlichen Betriebsfläche untergeordnet sein.

Zusammenstellung der wichtigsten Bestimmungen
des Städtebaurechts zur Umsetzung des Zentren- und
Sortimentskonzeptes

Randsortimente	<ul style="list-style-type: none">• Regelung zu den zulässigen Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben
Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Absatz 10 BauNVO	<ul style="list-style-type: none">• Regelung zum erweiterten Bestandsschutz im Falle der Überplanung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes, sofern dieser nach der Überplanung eigentlich unzulässig wäre• nur anwendbar, wenn ein Bebauungsplan mit einer Festsetzung zum Baugebietstyp vorhanden ist (keine Anwendung in Verbindung mit § 9 Absatz 2a BauGB)
Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO	<ul style="list-style-type: none">• keine Bindung an den Festsetzungskatalog (u.a. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO) der BauNVO sowie an den § 9 Absatz 1 BauGB: maßgeschneiderte Zweckbestimmungen und Festsetzungen zur Nutzung möglich, unter anderem auch Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen• Ausweisung eines Sondergebietes möglich, sobald ein Festsetzungsgehalt erwünscht ist, der sich nicht in den Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO umsetzen lässt• Zu beachten: gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen sind unzulässig, Festsetzungen zu Verkaufsflächenobergrenzen müssen vorhabenbezogen sein [BVerwG 4 CN 3.07]
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) § 12 BauGB	<ul style="list-style-type: none">• detaillierte und konkrete Beschreibung eines zulässigen Vorhabens in einem Durchführungsvertrag• Festsetzung nach § 9 Absatz 2 BauGB, dass nur jene Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat

Als Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment nur zulässig, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsfläche ausmachen.

In Sondergebieten sind darüber hinaus maßgeschneiderte Regelungen mit Festsetzungen zu Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Randsortimente möglich.

In dem Plangebiet bleiben die bestehenden Einzelhandelsbetriebe a und c auch weiterhin zulässig. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind nicht zulässig/bis max.... zulässig.

Im Sondergebiet xy sind ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriefachmarkt zulässig.

Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters darf maximal 1.000 qm betragen, die maximale Verkaufsfläche des Drogeriefachmarktes darf 800 qm nicht überschreiten.

Oder: Innerhalb des Einkaufszentrums werden folgende sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:
Liste der Sortimente mit Vorgaben zu maximalen Obergrenzen (bspw. zur Umsetzung landesplanerischer Vorgaben notwendig)

9. Weiterentwicklung von Standortlagen

9.1 Ortskern

Der Ortskern des Marktes Schierling hat in den letzten Jahren eine funktionale Stärkung erfahren, wenn auch die Zahl der Einzelhandelsbetriebe selbst rückläufig ist. Weitere Maßnahmen zur Aufwertung und Stärkung des Ortskerns sind in Planung bzw. befinden sich diese in der Umsetzung. Als stärkende Maßnahmen sind insbesondere zu nennen:

- Ansiedlung des netto-Lebensmitteldiscounters in der Ortsmitte (mit ergänzenden Nutzungen, u.a. Haus der Begegnung mit Bücherei und Familienstützpunkt)
- Ansiedlung eines Hotels (Neubau) am Standort des ehemaligen plus-Lebensmitteldiscounters
- geplanter Neubau des Rathauses (langfristige Sicherung der Verwaltungsnutzung im Ortskern)
- Überlegungen zum Neubau eines Ärztehauses im Ortskern
- erfolgreiche Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung insgesamt (u.a. Sanierung Ältestes Schulhaus Deutschlands, teilweise Erneuerung Ortsdurchfahrt St2144)

Möglichkeiten bzw. Flächenpotenziale für weitere Einzelhandelsansiedlungen zeichnen sich aktuell im Ortskern nicht ab. Im Mai 2022 befanden sich zwei leer stehende Ladenlokale im Umbau (u.a. Leerstand des ehemaligen NKD-Marktes). Es ist davon auszugehen, dass für diese Ladenlokale attraktive Mieter gefunden werden können, die zur Stärkung des Nutzungsmix im Ortskern beitragen.

Ein Schwerpunkt sollte künftig auf eine adäquate Nachfolgenutzung für wegfallende Nutzungen sowie auf eine Qualifizierung im Bestand gelegt werden. So präsentieren sich immer noch einige Einzelhandelsbetriebe im Ortskern seit dem Jahr 2009 nahezu in einem unveränderten Erscheinungsbild. Entstehenden oder sich abzeichnenden Leerständen sollte rechtzeitig und pro-aktiv im Dialog zwischen Immobilieneigentümern und Gemeinde entgegengewirkt werden. Grundsätzlich sollte die Strategie verfolgt werden, soziale und kulturelle Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren, um auch den Einzelhandel im Rahmen von Kopplungsbeziehungen zu stärken.

Fotos unten: netto-Markt in der Ortsmitte und Hotelansiedlung in der Ortsmitte (Eröffnung 2022)
Quelle: Salm & Stegen 2022



9.2 Nahversorgungsstandort an der Eggmühler Straße

Am Nahversorgungsstandort Eggmühler Straße ist der Lebensmittelvollsortimenter Edeka Dillinger ansässig. Der inhabergeführte Markt ist der einzige Vollsortimenter im Markt Schierling und erfüllt alleine deshalb schon eine wichtige Versorgungsfunktion.

Das äußere Erscheinungsbild und die Immobilie präsentieren sich seit dem Jahr 2009 nahezu unverändert.

Der Vollsortimenter mit ca. 1.050 qm Verkaufsfläche (Vollsortimenter knapp über 900 qm und Getränkemarkt ca. 150 qm) ist hinsichtlich der Immobilienstruktur und der zur Verfügung stehenden Betriebsfläche als nicht mehr zeitgemäß einzustufen. Der Immobilieneigentümer sowie der Marktinhaber beabsichtigen aus diesem Grund den Standort neu zu strukturieren:

- Der bestehende Vollsortimenter soll abgerissen und mit erweiterter Verkaufsfläche am bestehenden Standort neu errichtet werden. Eine landesplanerische Vorprüfung geht dabei von einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.450 qm

für den Vollsortimenter zuzüglich eines räumlich und funktional eigenständigen Getränkemarktes mit maximal 799 qm Verkaufsfläche aus.

- Am Planstandort soll zusätzlich ein Lebensmittel-discounter mit 1.200 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden. Auch hier verlief die Vorprüfung durch die Landesplanung positiv.

Eine nachhaltige Sicherung dieses Nahversorgungsstandortes, der bereits über viele Jahre der Nahversorgung gewidmet ist, entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes:

Grundsätzlich sieht das Einzelhandelskonzept der Marktgemeinde Schierling die Möglichkeit vor, dass größere Lebensmittelmärkte auch außerhalb der Ortsmitte bzw. dem zentralen Versorgungsbereich ihren Standort finden können. Voraussetzungen dafür sind unter anderem:

- Der Planstandort (Nahversorgungsstandort) ist städtebaulich integriert und verfügt über einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich.
- Eine Neuansiedlung führt aus städtebaulicher und

Foto unten: Edeka-Markt Dillinger an der Eggmühler Straße
Quelle: Salm & Stegen 2022



räumlicher Sicht zu einer wesentlichen Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung (in Verbindung mit §1 Absatz 6 Nr. 8a BauGB; insbesondere durch Schließen räumlicher Versorgungslücken).

- Eine standortgerechte Dimensionierung muss gewährleistet sein: ausgewogenes Verhältnis zwischen Verkaufsflächenangebot am Planstandort und vorhandener Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich.
- Wesentliche Beeinträchtigungen eines zentralen Versorgungsbereiches dürfen nicht zu erwarten sein.

Insbesondere der letzte Punkt ist von besonderer Bedeutung: die Versorgungsfunktion des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich (§1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB) stellt einen besonders zu berücksichtigenden Abwägungsbelang dar. Das heißt, von einer Umstrukturierung des Nahversorgungsstandortes an der Eggmühler Straße dürfen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern sowie des Nahversorgungsstandortes an der Leierndorfer Straße ausgehen.

Da die Umstrukturierung nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens umgesetzt werden kann, müssen in diesem Verfahren die privaten Interessen an einer wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke bzw. an einer Marktanpassung des bestehenden Unternehmens sowie die öffentlichen Interessen sorgfältig abgewogen werden.

Städtebauliche Integration

Der Standort ist eine Ortsrandlage, verfügt jedoch über einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich (siehe Tabelle weiter unten) und ist deshalb grundsätzlich für eine Weiterentwicklung als Nahversorgungsstandort geeignet.

Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung

Der Bestandsmarkt Edeka erfüllt auch räumlich eine wichtige Versorgungsfunktion. Der fußläufige Einzugsbereich umfasst wesentliche Teile des südlichen Siedlungsbereiches des Kernortes, die von den Nahversorgungsradien der beiden anderen Lebensmittelmärkte nicht abgedeckt werden (siehe auch Karte auf Seite 23). Die Bestandssicherung des Vollsortimenters dient insofern dem Erhalt dieser guten räumlichen Abdeckung des Kernortes mit Nahversorgungsangeboten.

Die geplante zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an diesem Standort dürfte aus Sicht vieler Kunden zu einer Verbesserung der Angebotsituation führen. Nicht nur eine Angebotsausweitung, sondern auch die möglichen Kopplungsbeziehungen zwischen einem Vollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter werden von vielen Kunden geschätzt.

Aus städtebaulicher Sicht führt die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an diesem Standort zu keiner weiteren wesentlichen Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung. Mit dem Bestandsmarkt Edeka ist diese verbrauchernahe Versorgung bereits heute gesichert. Mit den geplanten rund 2.250 qm Verkaufsfläche (Vollsortimenter und Getränkemarkt) sind eine ausreichende Verkaufsfächenausstattung und Angebotsvielfalt gewährleistet.

Standortgerechte Dimensionierung

Eine standortgerechte Dimensionierung soll sicherstellen, dass die Verkaufsfächenausstattung der einzelnen Nahversorgungsstandorte der Siedlungsstruktur weitgehend entspricht und so eine Balance

(Arbeitsteilung) zwischen einzelnen Standortlagen gefunden werden kann.

Unstrittig ist, dass keiner der in Schierling ansässigen Märkte ausschließlich von der Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich wirtschaftlich überleben kann. Da auch im Lebensmitteleinzelhandel die *nearest-center-Hypothese* (Einkauf nur oder überwiegend im vom Wohnort nächst gelegenen Geschäft) weitgehend nicht mehr zutrifft, kommt es regelmäßig zu Überschneidungen der Einzugsbereiche der einzelnen Märkte oder Standorte. Im „Konzert“ der Standorte ist dennoch anzustreben bzw. zu beachten, dass die Verkaufsflächenausstattung einzelner Nahversorgungsstandorte untereinander und unter Beachtung der Siedlungsstruktur ausgewogen ist.

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass der zentrale Versorgungsbereich Ortskern im Status Quo die niedrigste Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner im Nahbereich aller Nahversorgungsstandorte aufweist. Dies ist der hohen Zentralität der Ortsmitte mit einer hohen Zahl an Einwohnern im fußläufigen Nahbereich geschuldet.

Der Standort an der Leierndorfer Straße weist mit 2,12 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner im Nahbereich momentan den höchsten Kennwert auf. Absolut gesehen liegen der Ortskern und der Nahversorgungsstandort Leierndorfer Straße jedoch hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln auf Augenhöhe.

Tabelle: Eckdaten der standortgerechten Dimensionierung
Quelle: Salm & Stegen 2022

	VKF_{NAGU} (Nahrungs- und Genussmittel) in qm	Einwohner im 500-Meter-Umkreis	VKF_{NAGU} je Einwohner im 500-Meter-Umkreis (Zahl der EW)
Zentraler Versorgungsbereich Ortskern	1.350	1.468 EW	0,92
Nahversorgungsstandort Leierndorfer Straße	1.428	673 EW	2,12
Nahversorgungsstandort Eggmühler Straße Status Quo	1.193	933 EW	1,28
Nahversorgungsstandort Eggmühler Straße mit Edeka-Erweiterung	2.305	933 EW	2,47
Nahversorgungsstandort Eggmühler Straße mit Edeka-Erweiterung und LM-Discounter-Ansiedlung	3.105	933 EW	3,33
Ermittlung der EW-Zahlen in den Nahbereichen zum Stand 15. März 2021 über ESRI ArcGIS PRO. Schätzung der NVR-Sortimente am Standort Eggmühler Straße nach Umstrukturierung auf Basis der Angaben zum Planvorhaben und Erfahrungswerten von Salm & Stegen zur Sortimentszusammensetzung von Edeka und LM-Discountern.			
Datenquelle und Berechnungen: Salm & Stegen 2022			

Im Status Quo liegt der Nahversorgungsstandort an der Eggmühler Straße sowohl hinsichtlich der absoluten Verkaufsflächenausstattung, als auch hinsichtlich des Kennwertes je EW im Nahbereich hinter den beiden anderen Standorten zurück. Auch vor diesem Hintergrund ist eine Erweiterung des Bestandsmarktes Edeka zu begründen.

Die geplante Erweiterung umfasst mehr als eine Verdopplung der Verkaufsfläche. Mit 2,47 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner im Nahbereich würde die höchste Ausstattungskennziffer der drei Standorte erreicht werden.

Jedoch ist zu bedenken, dass der Standort an der Eggmühler Straße nicht über die Agglomerationsvorteile verfügt, wie bspw. die Ortsmitte mit der Vielzahl an ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten oder der Standort Leierndorfer Straße mit den ergänzenden Fachmärkten.

Die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes entspricht zudem den aktuell gängigen Betriebsgrößen.

Die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters würde einer standortgerechten Dimensionierung des Standortes Eggmühler Straße unseres Erachtens hingegen nicht mehr entsprechen: Mit einer Ausstattungskennziffer von 3,33 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner im Nahbereich würde eine Verkaufsflächenausstattung erreicht werden, die der Zentralität dieses Standortes nicht mehr entspricht.

Insgesamt erhöht sich die Verkaufsflächenausstattung pro Kopf mit Nahrungs- und Genussmitteln in Schierling mit der geplanten Erweiterung des Edeka-marktes von jetzt 0,52 qm je Einwohner auf 0,65 qm je Einwohner. Mit der zusätzlichen Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters würde ein Kennwert von 0,75 qm je Einwohner im Markt Schierling erreicht werden. Dieser im Städtevergleich sehr hohe Wert ist ein erster Indikator für mögliche innerörtliche Umsatzumverteilungen in Folge des Planvorhabens.

Zwischenfazit

Idealtypisch lässt sich eine standortgerechte Dimensionierung von Standorten freilich nicht umsetzen. Zu beachten sind bspw. die betriebswirtschaftlich erforderlichen Betriebsgrößen einzelner Betriebsformen. Die Schrittweite von Standorterweiterungen ist insofern weitgehend vorgegeben.

Die Verdopplung der Verkaufsflächenausstattung, die mit einer Erweiterung bzw. dem Neubau des Edeka-Marktes einhergehen würde, kann mit einer standortgerechten Dimensionierung noch in Einklang gebracht werden. Die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters würde einer standortgerechten Dimensionierung unseres Erachtens nicht mehr entsprechen.

Wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern

Sofern sich die Marktgemeinde dafür entscheidet, für die geplante Umstrukturierung des Standortes an der Eggmühler Straße ein Bauleitplanverfahren zu eröffnen, wird die zentrale Frage lauten, ob das Planvorhaben zu wesentlichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern führen wird.

Dieser Sachverhalt muss im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung in Verbindung mit §11 Absatz 3 BauNVO genau geprüft werden.

Ohne dem Ergebnis einer solchen Verträglichkeitsuntersuchung vorzugreifen, legt folgender Sachverhalt nahe, dass es spätestens mit einer zusätzlichen Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes zu wesentlichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern kommen könnte:

Ein Gutachten der BBE Handelsberatung aus dem Jahr 2015 kam im Zusammenhang mit der damaligen Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters an der Leierndorfer Straße zu dem Schluss, dass die damals geplante Erweiterung des Lidl-Marktes um 219 qm Verkaufsfläche zu einem Umsatzrückgang von rund 8,7 Prozent der Anbieter im zentralen Versorgungsbereich

Ortsmitte führen wird, ein Großteil des Umsatzrückgangs werde dabei auf den netto-Lebensmitteldiscounter entfallen (vgl. BBE 2015: 28). Es erscheint plausibel, dass die mit dem jetzigen Planvorhaben verbundene Erweiterung der Verkaufsflächen um rund 2.300 bis 2.400 qm (Erweiterung Edeka um ca. 1.100 bis 1.200 qm inkl. Getränkemarkt, Ansiedlung LM-Discounter mit 1.200 qm) zu einer deutlich höheren Umsatzumlenkung zu Lasten des Ortskerns führen könnte. Selbst wenn diese Umlenkung nicht zu einer Betriebsaufgabe des netto-Discounters führen würde, wäre ein Rückgang der Kundenfrequenzen in der Ortsmitte insgesamt zu erwarten. Dies widerspricht den Sanierungszielen der Marktgemeinde Schierling und würde auch den Bemühungen und Aufwendungen im Rahmen der Städtebauförderung zur Stärkung der Ortsmitte zuwiderlaufen. In der Gesamtabwägung sind aus unserer Sicht die Sanierungsziele der Marktgemeinde in Ver-

bindung mit §1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB (Erhalt zentraler Versorgungsbereiche) sowie §1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB (ISEK, Sanierungsziele) besonders hoch zu gewichten.

Zunächst wäre also zu prüfen, welche Auswirkungen sich aus der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes ergeben könnten. In einem zweiten Schritt wären die Auswirkungen einer umfassenden Neustrukturierung des Standortes an der Eggmühler Straße inklusive der Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters zu prüfen. Hierbei ist die Summenwirkung beider Vorhaben (Erweiterung und Ansiedlung) zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen sind auch die Sekundäreffekte, die sich aus einem Frequenzverlust im Ortskern über den Rückgang von Kopplungsbeziehungen für anderen Anbieter im Ortskern ergeben könnten.

Zusammenfassung der wesentlichen abzuwägenden privaten und öffentlichen Belange
Zusammenstellung: Salm & Stegen 2022

Private Interessen / Belange (u.a.)	Öffentliche Belange / Interessen (u.a.)
<ul style="list-style-type: none"> • Interesse des Betreibers und des Grundeigentümers an einer möglichst wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks bzw. an einem möglichst wirtschaftlichen Betrieb des Bestandsmarktes • Markteintritt eines neuen Mitbewerbers am Standort Schierling • Erhöhung der Auswahlmöglichkeiten für den Kunden 	<ul style="list-style-type: none"> • § 1 Absatz 3 BauGB: städtebauliche Erforderlichkeit; Aufstellung der Bauleitpläne sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist • §1 Absatz 5 BauGB: Umweltschutz, Klimaschutz, Innenentwicklung • §1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB: Schutz zentraler Versorgungsbereiche • §1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB: Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes • §1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB: Umweltschutz • §1 Absatz 6 Nr. 8a BauGB: mittelständische Struktur der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung • §1 Absatz 6 Nr.11 BauGB: städtebauliche Konzeption (ISEK, Sanierungsziele, Einzelhandelskonzept) • §1a Absatz 2 BauGB: flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Flächeninanspruchnahme und städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §§1 Absatz 3, Absatz 4 und Absatz 5 BauGB sowie §1a Absatz 2 BauGB

Eine Planung mit Stand 19. August 2020 (Edeka Südbayern/Allplan) sieht am Planstandort (Ersatz-)Neubauten mit vorgelagerten Stellplätzen vor. Die Planung wurde unseres Erachtens v.a. darauf ausgerichtet, den Verkauf im Bestandsgebäude des Edeka auch während der Bauphase möglichst lange aufrecht zu erhalten. Zusätzlich stellt die vorhandene Tankstelle auf Flurnummer 467 eine Einschränkung hinsichtlich der baulichen Möglichkeiten am Planstandort dar. Kritisch zu sehen ist die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch das Planvorhaben. Durch das Vorhaben (Erweiterung und Neuansiedlung) würden rund 0,8 ha (8.000 qm) Fläche zusätzlich versiegelt werden. Einen Großteil der Fläche nehmen in der Planung die 200 vorgesehenen Stellplätze ein.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme in diesem Umfang nicht erforderlich, denn die verbrauchernahe Versorgung (§1 Absatz 6 Nr. 8a BauGB) ist bereits jetzt gewährleistet und könnte alleine mit der marktkonformen Erweiterung des Edeka-Marktes unter Inanspruchnahme von wesentlich weniger Siedlungsfläche gesichert werden. Sofern die Marktgemeinde Schierling die Planungen weiterverfolgen möchte, empfehlen wir grundsätzlich, eine Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfs unter Berücksichtigung flächensparender Bauweisen einzufordern (bspw. im Rahmen einer kleinen Planstudie oder Mehrfachbeauftragung).

Zusammenfassung

Die vorliegende Planung zur Neuordnung des Standortes Eggmühler Straße ist aus Betreibersicht bzw. aus Sicht des Grundeigentümers zweifelsfrei attraktiv und auch viele Kunden würden das zusätzliche Angebot in Form eines zusätzlichen Lebensmitteldiscounters sicherlich begrüßen.

Diese legitimen privaten Interessen sind freilich in die Gesamtabwägung einzustellen. Eine städtebauliche Begründung für eine vollständige Umsetzung der Planungen (Edeka-Erweiterung und LM-Discounters-Ansiedlung) lässt sich indes aus Sicht dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes nicht ableiten.

Die voll umfängliche Umsetzung des Planvorhabens ist vor dem Hintergrund der Sicherung der verbrauchernahe Versorgung städtebaulich nicht erforderlich. Gleichzeitig trägt die Marktgemeinde Schierling aber unseres Erachtens ein hohes Risiko, mit einer voll umfänglichen Umsetzung des Planvorhabens die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte zu beeinträchtigen.

Auch im Betriebsformenmix ist in einer voll umfänglichen Umsetzung des Vorhabens kein wesentlicher Vorteil zu erkennen. Ungeachtet der Präferenzen von Konsumenten für bestimmte Anbieter, ist der Betriebsformenmix im Lebensmitteleinzelhandel in Schierling mit zwei vorhandenen Lebensmitteldiscountern, einem Vollsortimenter und den Anbietern des Lebensmittelhandwerks ausgewogen.

Der Marktgemeinde Schierling ist zu empfehlen, die Diskussion bzw. Abwägung des Planvorhabens nach Vorlage einer Verträglichkeitsuntersuchung fortzusetzen.

Das Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung darf jedoch nicht der alleinige Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sein, sondern stellt nur einen Teilaspekt der in die Abwägung einzustellenden Aspekte insgesamt dar.

Insbesondere ist auch die erhebliche zusätzliche Flächeninanspruchnahme kritisch zu hinterfragen, da an diesem Standort aus städtebaulicher Sicht eine Verkaufsflächenagglomeration im geplanten Umfang - wie dargelegt wurde - nicht erforderlich ist.

9.3 Nahversorgungsstandort an der Leierndorfer Straße

Die Firma Müller Handels GmbH & Co. KG beabsichtigt ihren am Standort Schierling, Leierndorfer Straße, ansässigen Drogeriemarkt auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm zu erweitern.

Die Umsetzung des Vorhabens befindet sich zur Zeit im Bauleitplanverfahren (1. Änderung Markstein Südwest). Im Vorfeld der Nutzungsgenehmigung fand zunächst eine intensive Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz (Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung) statt.

Eine Ausweitung der nahversorgungsrelevanten Sortimente wurde im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr

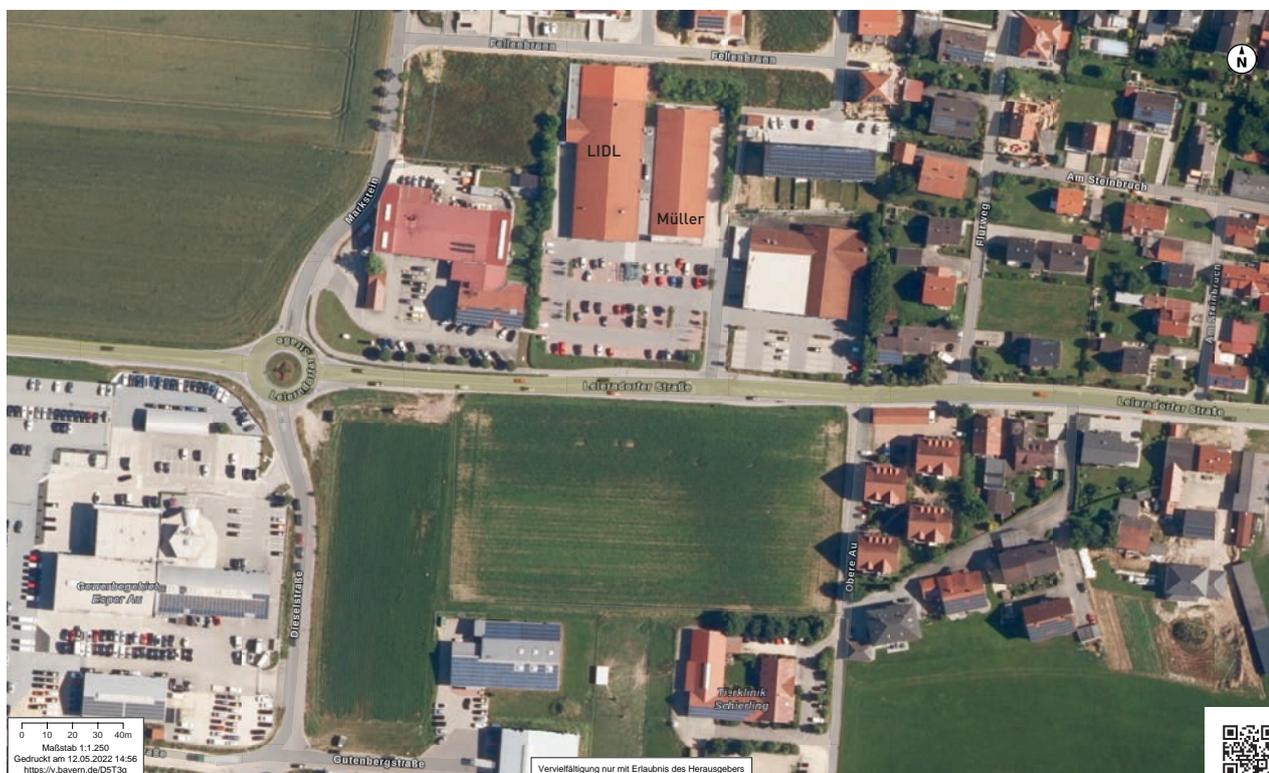
2010 für den Standort Leierndorfer Straße nicht empfohlen, insbesondere da der fußläufige Einzugsbereich aufgrund der Ortsrandlage nicht groß genug war.

Der Standort des Müller-Marktes ist mit erfolgter Erschließung und weitgehend fertiggestellten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Markstein-Südwest nun als städtebaulich integrierter Standort zu bewerten: der fußläufige Einzugsbereich hat sich vergrößert, der Müller-Markt liegt jetzt innerhalb des Bebauungszusammenhangs und ein ÖPNV-Anschluss ist rund 300 Meter entfernt in der Leierndorfer Straße vorhanden.

Eine Erweiterung der Verkaufsflächen des bestehenden Müller-Marktes auch im nahversorgungsrelevanten



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



ten Sortimentsbereich ist nun unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar. Die Erweiterungsabsichten der Fa. Müller waren auch ein Anlass dafür, die Zuordnung von Sortimenten hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz zu überprüfen.

Grundsätzlich ist aus Sicht dieser Fortschreibung eine Ausweitung des Nahversorgungsstandortes auf die Fläche südlich der Leierndorfer Straße perspektivisch denkbar, jedoch besteht aktuell kein städtebauliches Erfordernis, dies seitens der Marktgemeinde planerisch voranzutreiben.

Ggf. sucht die Fa. Labertaler Heil- und Mineralquellen Getränke Hausler GmbH einen neuen Standort, um einen Getränkemarkt als Flagship-Store¹ zu errichten. Der vorhandene Hausler Getränkemarkt an der Eggmühler Straße entspricht diesem gewünschten Marktauftritt nicht bzw. wäre ein solcher an diesem Standort nicht herzustellen. Zudem wird der dortige Hausler Getränkemarkt ggf. durch die Erweiterung des Edeka inkl. Getränkemarkt Konkurrenz in Form eines modernen und wesentlich größeren Getränkemarktes bekommen. Eine Verlagerung des Hausler Getränkemarktes liegt deshalb im Bereich des Möglichen. Die Freifläche gegenüber dem Fachmarktzentrum an der Leierndorfer Straße wäre unseres Erachtens für die Ansiedlung eines Getränkemarktes grundsätzlich der Ansiedlung in einer nicht integrierten Lage vorzuziehen..

Die Lage am Ortseingang fordert unseres Erachtens jedoch eine Gestaltungssprache, die weit über das Erscheinungsbild eines „normalen“ Getränkemarktes hinausgehen würde. Dies schließt eine mindestens zweigeschossige Bauweise ein. Vorstellbar wären die Situierung der Verkaufsräume und ggf. eines Showrooms zur Firmengeschichte im Erdgeschoss. Kleinere Schulungs-/Veranstaltungsräume für firmeninterne Veranstaltungen könnten gut zum Charakter eines Flagship-Stores passen.

¹ repräsentatives Geschäft einer Kette, das durch Produkte, Design und Service die hinter der Marke stehende Philosophie vermitteln soll

Sofern sich Ansiedlungswünsche konkretisieren, müsste in eine differenziertere Suche nach Standortalternativen in Abhängigkeit vom konkreten Flächenbedarf und angestrebten Nutzungskonzept sowie in eine Ermittlung und Bewertung der möglichen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Ortskern eingestiegen werden.

9.4 Sonderstandort GE Esper Au

Der rechtskräftige Bebauungsplan für das GE Esper Au formuliert Nutzungsausschlüsse für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente. An diesen Nutzungsausschlüssen sollte die Marktgemeinde Schierling festhalten.

Das GE Esper Au sollte vor allem Standort für klassische Handwerksbetriebe sowie nicht störende produzierende oder weiterverarbeitende Betriebe sein. Die Einzelhandelsunternehmen Labertaler-Baufachmarkt sowie der in Kürze eröffnende Fachmarkt der Fa. Würth ergänzen diese Profilierung sehr gut.

Im Rahmen dieser Fortschreibung des Zentren- und Sortimentskonzeptes wurde geprüft, ob im GE Esper Au Getränkemarkte vom Nutzungsausschluss für nahversorgungsrelevante Sortimente ausgenommen werden sollen.

Diese Sonderform der Lebensmittelmärkte benötigt in der Regel Standorte mit einem ausreichenden Flächenangebot und einer guten PKW-Erreichbarkeit mit Stellplätzen im unmittelbaren Umfeld des Marktes. Zudem entspricht die Gestaltung von Getränkemarkten in der Regel nicht den Anforderungen, die an die Gestaltung von Baukörpern in zentraleren integrierten Lagen zu stellen wären. Als Ergebnis der Prüfung soll eine solche Ausnahme nicht formuliert werden. Zu befürchten ist insbesondere eine Vorbildwirkung auf andere Getränkemarkte in integrierten Standortlagen, die dann ebenfalls im Sinne der Wettbewerbsgleichheit Verlagerungen in nicht integrierte Lagen anstreben könnten.

9.5 Etablierung neuer Einzelhandelsstandorte
Aus heutiger Sicht und unter Beachtung der Erweiterungsabsichten bestehender Einzelhandelsunternehmen ist die Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte im Gemeindegebiet unseres Erachtens nicht erforderlich. Im Sinne einer langfristigen und perspektivischen Planung ist jedoch die frühzeitige Auseinandersetzung mit Standortalternativen (bspw. für den Fall der Aufgabe eines bestehenden Einzelhandelsstandortes) grundsätzlich sinnvoll. Da vor allem der südliche Siedlungsbereich des Kernortes von den fußläufigen Einzugsbereichen der vorhandenen Lebensmittelmärkte nicht erfasst wird, liegt eine Standortsuche in diesem Bereich erst einmal nahe. Als perspektivische Standortalternative weist der Bereich südlich der Adolph-Kolping-Straße und zwischen Mannsdorfer Straße und Fruehaufstraße aus

sektoraler, einzelhandelsgeographischer Perspektive eine grundsätzliche Eignung auf. Zu prüfen wären im Bedarfsfall jedoch vor allem die Erschließungssituation (Erschließung über Mannsdorfer Straße oder Fruehaufstraße) sowie die möglichen Nutzungskonflikte mit der anrainenden Wohnbebauung. Im Falle der Aufgabe bestehender Standorte ist zudem zu beachten, dass in der Regel ein Baurecht für eine Einzelhandelsnutzung am Altstandort verbleibt. Hier wäre sicher zu stellen, dass unerwünschte Nachfolgenutzungen planungsrechtlich durch die Rücknahme von Baurechten oder anderweitige Regelungen ausgeschlossen werden können. **Es gilt der Grundsatz, dass der Weiterentwicklung bereits erschlossener, versiegelter und gewidmeter Einzelhandelsstandorte Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Siedlungsfläche einzuräumen ist.**



10. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In Verbindung mit §1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB fand im Zeitraum 20. Januar bis 13. März 2023 eine eingeschränkte Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (TÖB) statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Aufgabenträger dient insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange (vgl. §4a BauGB).

Um eine Stellungnahme wurden gebeten:

- Regierung der Oberpfalz SG Landesplanung
- Regierung der Oberpfalz SG Städtebauförderung
- IHK Oberpfalz
- HWK Oberpfalz
- Handelsverband Bayern Bezirk Oberpfalz

Mit Ausnahme des Handelsverbandes Bayern Bezirk Oberpfalz haben alle angeschriebenen Träger Stellungnahmen übermittelt.

Nachstehend werden die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB und die Behandlung der Anmerkungen zusammenfassend dargestellt.

10.1 Regierung der Oberpfalz - SG Landesplanung

Inhalt der Stellungnahme

Prüfergebnis

Die Fortschreibung des Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel in Schierling wird von Seiten der Höheren Landesplanungsbehörde grundsätzlich begrüßt.

Ortskern: Ein proaktives Leerstandmanagement sowie die Kopplung der Einzelhandelsfunktion mit sozialen und kulturellen Nutzungen unterstützt das Ziel, den neu angepassten zentralen Versorgungsbereich zu stärken bzw. zu stabilisieren.

Standort Eggmühler Straße: Der Standort verfügt über einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich von Wohngebieten (Spitzwegstraße) und ist deshalb noch als städtebaulich integrierter Standort zu werten, der für eine Weiterentwicklung als Nahversorgungsstandort geeignet ist. Die empfohlene Verträglichkeitsprüfung, ob die geplante Erweiterung bzw. der Neubau des EDEKA-Marktes und die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters einer standortgerechten Dimensionierung entsprechen, ist sinnvoll. (...)

Die auf S. 46 angesprochene Erweiterungsplanung des EDEKA-Marktes sieht unter anderem die Schaffung von 200 Parkplätzen vor. Unter den Gesichtspunkten des Flächensparens (LEP-Grundsatz 3.1) wird angeregt zu prüfen, ob stattdessen z.B. ein mehrstöckiges Parkdeck für die Kunden des neuen Einzelhandelsbetriebs realisiert werden kann.

Leierndorfer Straße: Der Standort ist durch die Fertigstellung des Wohngebiets Markstein-Südwest als städtebaulich integrierte Lage zu bewerten. Der fußläufige Einzugsbereich von Wohngebieten wird sich durch die vorrangige Entwicklung der Wohnbauflächen am Nordrand von Schierling (vgl. Wohnbauentwicklungskonzept) noch vergrößern, was für eine zukünftige Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Müller-Marktes auch im nahversorgungsrelevanten Sortiment sprechen würde.

Behandlung

Kenntnisnahme - kein Änderungsbedarf im Einzelhandelskonzept

Kenntnisnahme - kein Änderungsbedarf im Einzelhandelskonzept

Das Ergebnis der beauftragten Verträglichkeitsuntersuchung liegt inzwischen vor und das Ergebnis wurde dem Marktgemeinderat vorgestellt.

Die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments ist aus Sicht des beauftragten Gutachters im Gegensatz zur Erweiterung des Edeka-Marktes städtebaulich nicht verträglich.

In der Qualifizierung der weiteren Planungen zur Neuordnung des Standortes wird die Anregung zur Errichtung eines Parkdecks aufgenommen und mit dem Vorhabenträger diskutiert.

Kenntnisnahme - kein Änderungsbedarf im Einzelhandelskonzept

Inhalt der Stellungnahme

Gewerbegebiet Esper-Au: Der Standort ist nicht als städtebaulich integrierte Lage zu bewerten, sondern als städtebauliche Randlage. Eine Herausnahme des Nutzungsausschlusses für Getränkefachmärkte wird wie im Gutachten kritisch gesehen.

Neue Einzelhandelsstandorte: Der beabsichtigte Vorrang, vor der Neuinanspruchnahme von Siedlungsfläche bereits erschlossene, versiegelte und gewidmete Flächen weiterzuentwickeln, entspricht auch den LEP-Zielen 3.1 (Flächensparen) und 3.2 (Innen- vor Außenentwicklung).

Die Erweiterung bestehender bzw. die Ausweisung neuer Nahversorgungsstandorte erfordert eine sorgfältige Einzelfallprüfung. Eine abschließende landesplanerische Beurteilung der einzelnen angestrebten Einzelhandelsgroßprojekte kann grundsätzlich erst erfolgen, wenn die jeweiligen Planungen im Detail vorliegen. Ortskern: Ein proaktives Leerstandmanagement sowie die Kopplung der Einzelhandelsfunktion mit sozialen und kulturellen Nutzungen unterstützt das Ziel, den neu angepassten zentralen Versorgungsbereich zu stärken bzw. zu stabilisieren.

Behandlung

Kenntnisnahme - kein Änderungsbedarf im Einzelhandelskonzept

Kenntnisnahme - kein Änderungsbedarf im Einzelhandelskonzept

Weitere Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde erfolgt im Bedarfsfall frühzeitig.

Inhalt der Stellungnahme

Mit der Änderung in der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs besteht aus Sicht der Städtebauförderung Einverständnis.

Der Beachtung der Ziele des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“ wird grundsätzlich Rechnung getragen.

Einschränkend ist zu erwähnen, dass die Äußerungen zum Flagship-Store kritisch gesehen werden. (vgl. S. 48: „Die Freifläche gegenüber dem Fachmarktzentrum an der Leierndorfer Straße wäre unseres Erachtens für die Ansiedlung eines Flagship-Stores der Firma Labertaler geeignet.“). Das beschriebene Angebot eines Flagship-stores geht über die Anforderung eines Getränkemarkts hinaus (Gastronomische Angebote, Showroom zur Firmengeschichte, Tagescafe, kleinere Schulungs-/Veranstaltungsräume, etc.). Die Empfehlung des Standorts an der Leierndorfer Straße steht somit im Konflikt mit der auf Seite 40 formulierten Strategie „soziale und kulturelle Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren, um auch den Einzelhandel im Rahmen von Kopplungsbeziehungen zu stärken“. Bezüglich der Äußerungen zu einem möglichen Flagship Store wird somit eine differenziertere, alternative Standortbetrachtung gefordert, um die Stärkung des Ortszentrums nicht zu konterkarieren.

Behandlung

Kenntnisnahme - kein Änderungsbedarf im Einzelhandelskonzept

Kenntnisnahme - kein Änderungsbedarf im Einzelhandelskonzept

Der Hinweis seitens des SG Städtebau auf einen möglichen Zielkonflikt ist berechtigt und der Marktgemeinde bewußt. Deshalb findet sich in dem betreffenden Kapitel der Hinweis auf den Vorbehalt einer Einzelfallprüfung und einer erforderlichen Verträglichkeit mit dem Ziel einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern. Möglichkeiten zur Entwicklung der betreffenden Standortlage wurden mit dem Marktgemeinderat in einer Klausur am 18.1.2023 ausführlich diskutiert. Aktuell wird seitens des MGR und des Gutachters kein Handlungserfordernis gesehen, aktiv in eine Entwicklung der Freifläche einzusteigen. Die Hinweise im Einzelhandelskonzept dienen in erster Linie dem Aufzeigen von grundsätzlich geeigneten Standorten für einen Getränkemarkt, um erste Alternativen gegenüber einer unerwünschten Ansiedlung an städtebaulich nicht integrierten Lagen aufzuzeigen. Weitere Standortalternativen konnten im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes nicht ermittelt werden. Die Ausführungen im Einzelhandelskonzept (S. 48) werden dahingehend angepasst und konkretisiert, dass

- der Hinweis auf ergänzende gastronomische Nutzungen gestrichen wird,*
- ein Hinweis ergänzt wird, dass die Tagungs- und Seminarräume als Räume für firmeninterne Veranstaltungen zu verstehen wären, die nicht in Konkurrenz zu Tagungs- und Seminarräumen in der Ortsmitte (bspw. im Hotel VIVO) stehen dürfen sowie*
- ein Hinweis auf eine erforderliche alternative Standortprüfung im Falle der Konkretisierung von Ansiedlungswünschen erfolgt.*

10.3 Industrie- und Handelskammer für Oberpfalz/Kelheim

Inhalt der Stellungnahme

Der Einzelhandel stellt immer noch „die“ Leitfunktionen für Innenstädte dar. Der Handelsbesatz kann oftmals als Indikator dafür verstanden werden, wie attraktiv eine Innenstadt ist. Gleichzeitig übernimmt der Einzelhandel die Versorgungsfunktion für die Bewohner einer Stadt oder eines Landkreises. Um diese Versorgungsfunktion flächendeckend aufrecht zu erhalten und die Multifunktionalität unserer Innenstädte beizubehalten, bedarf es einer gewissen räumlichen Steuerung des Einzelhandels.

Die IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim befürwortet die Erstellung von Einzelhandelskonzepten, da diese einerseits die Funktion der Innenstadt und somit die Attraktivität des Wohn- und Arbeitsortes sichern und andererseits für Investoren eine Planungsgrundlage und somit Investitionssicherheit liefern.

Wir teilen die im EH-Konzept vertretene Ansicht, dass ein zusätzlicher LM-Discounter am Standort „Eggmühler Straße“ zwar von den Kunden als zusätzlicher Nutzen wahrgenommen wird, aus städtebaulicher Sicht jedoch ist die Ansiedelung durchaus mit Vorsicht zu betrachten. Zum einen wird die tatsächliche Nahversorgung mit der Ansiedlung quantitativ – Nähe zur Wohnbevölkerung und Sortimentsangebot – nicht wesentlich verbessert. Zum anderen sind durch die leichtere Erreichbarkeit des Standortes mit dem motorisierten Individualverkehr durchaus negative Auswirkungen für die Lage am Bürger- und Geschäftshaus zu erwarten.

Auch wenn aktuell passende Flächen im Ortskern für das Sortiment Spielwaren fehlen, sollte am Grundsatz - innenstadtrelevante Sortimente gehören in die Innenstadt - nach Möglichkeit festgehalten werde. Mit Blick auf aktuelle und zukünftige Leerstände sollte dies im Hinterkopf behalten werden, wenn es darum geht Nachnutzungen zu finden oder mithilfe städtebaulicher Fördermittel die Flächen neu zu gestalten.

Behandlung

Kenntnisnahme - kein Änderungsbedarf im Einzelhandelskonzept

Kenntnisnahme - kein Änderungsbedarf im Einzelhandelskonzept

Verweis auf die inzwischen vorliegende gutachterliche Stellungnahme mit einem negativen Prüfergebnis zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmitteldiscounters.

Bedenken bzgl. der neuen Einstufung des Sortimentes als nicht zentrenrelevant werden grundsätzlich geteilt und im Einzelhandelskonzept auch erörtert. In der Abwägung der konkreten Möglichkeiten zur Ansiedlung in der Ortsmitte, der Möglichkeit, das Sortiment zumindest an städtebaulich integrierter Lage im stationären Handel anzusiedeln und den Bestrebungen zur wettbewerbsfähigen Standortsicherung des Müller-Fachmarktes wurde die Neueinstufung für erforderlich angesehen.

Inhalt der Stellungnahme

Standort Ortskern: Bestehende Betriebe, insbesondere die bereits vorhandene Nahversorgung, müssen hier entsprechende Möglichkeiten haben, sich auch zukünftig zeitgemäß aufzustellen. Gleichzeitig sollte jedoch in Zeiten steigender Onlineumsätze und somit einer sinkenden Flächennachfrage im stationären Handel auch die Option einer alternativen gewerblichen Nutzung – jenseits des Einzelhandels – von noch nicht für den Handel genutzten Flächen als Nutzungsoption nachgedacht werden. Es gilt grundsätzlich darüber nachzudenken, wie in einem ländlichen Grundzentrum wie Schierling, in dem die Versorgung vornehmlich mit dem motorisierten Nahverkehr geschieht, der Ortskern auch in Zukunft attraktiv und gut erreichbar bleibt.

Wir sehen in dem vorliegenden Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes eine fundierte, fachliche Grundlage, um den Einzelhandelsstandort Schierling zielführend zu entwickeln. Gleichzeitig sollten die aus Sicht der Wirtschaft vorgebrachten Anregungen – insbesondere das Aufzeigen von Potenzialen und standortspezifischen Entwicklungsmöglichkeiten – Berücksichtigung finden.

Für die Umsetzung unserer Vorschläge sind wir gerne bereit, an den weiteren Schritten der Einzelhandelsentwicklung des Markt Schierling aktiv mitzuwirken und wir würden es deshalb begrüßen, wenn Sie uns in den laufenden Planungsprozess weiterhin einbinden.

Behandlung

Kenntnisnahme - kein Änderungsbedarf im Einzelhandelskonzept

Möglichkeiten zur Stärkung des Ortskerns werden von der Marktgemeinde immerwährend geprüft, dazu zählen auch Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung, wie bspw. im Bereich der medizinischen und ärztlichen Versorgung oder der erfolgreichen Hotelansiedlung. Darüber hinaus sind aktuell vor allem die Stärkung der öffentlichen (Rathausneubau) und sozialen Nutzungen konkrete und realistische Ansatzpunkte.

Sofern sich Optionen zur Ansiedlung verträglicher gewerblicher Nutzungen bieten, werden diese selbstverständlich geprüft und aktiv verfolgt.

Von einzelnen kleineren Ladenleerständen abgesehen, zeichnen sich aktuell keine größeren Flächenpotenziale für gewerbliche Entwicklungen in der Ortsmitte ab.

Kenntnisnahme - kein Änderungsbedarf im Einzelhandelskonzept

Potenziale einzelner Standortlagen (aus Sicht des Einzelhandels) werden im Einzelhandelskonzept aufgezeigt (Seiten 40 bis 49).

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei weiteren Schritten und Planungen.

10.4 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Inhalt der Stellungnahme

Hinweis auf erforderliche Berücksichtigung der Belange des Handwerks in zu erstellenden Konzepten und in Verbindung damit, Begrüßung, dass dies im Einzelhandelskonzept erfolgt ist.

Betonung der Bedeutung der verbrauchernahen Versorgung ohne Beeinträchtigung bereits bestehender Versorgungsstrukturen, insbesondere durch Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe.

Betonung der Bedeutung kleinflächiger Betriebe, die das Versorgungsangebot vor Ort mitprägen.

Behandlung

Kenntnisnahme - kein Änderungsbedarf im Einzelhandelskonzept

Kenntnisnahme - kein Änderungsbedarf im Einzelhandelskonzept

Schwerpunkt der erfolgten Betrachtungen im Einzelhandelskonzept

Kenntnisnahme - kein Änderungsbedarf im Einzelhandelskonzept

Anhang 1: Sortimentslisten mit Erläuterungen

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortiment	Erläuterungen
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel allgemein	v.a. Trockenwaren, verpackte Lebensmittel, Konserven etc.
	Getränke allgemein	alkoholfreie und alkoholhaltige Getränke
	Wein, Sekt, Spirituosen	alkoholhaltige Getränke, Branntwein, Schnaps, Destillate etc.
	Back- und Süßwaren	Brot, Kuchen, Konditorei- und Confitserieprodukte
	Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild	Frischfleisch verpackt und unverpackt, frische Wurstwaren
	Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse	frischer Fisch
	Käse	
	Obst, Gemüse, Kartoffeln	
	Reformwaren, Naturkost	u.a. zertifizierte Bioware, Nahrungsergänzungsmittel, diätische Lebensmittel
	Feinkost, internationale Spezialitäten	bspw. hochwertige Öle, Essige, besonders hochwertige Lebensmittel und Spezialitäten
Tabak, Rauchwaren	Zigaretten, Zigarren, Tabak, Raucherzubehör, Shisha und Zubehör	
Gesundheit und Körperpflege	Pharmazeutische Produkte	apothekenpflichtige Arzneien, v.a. rezeptpflichtige Arznei
	Parfümerie, Kosmetik und Körperpflegeartikel	Parfüm und andere Duftwässer, Make-up, Seifen, Shampoo, Kämmen, Bürsten, Watte und Kosmetiktücher, Zahnpflege, Nagelscheren und -feilen, Hygienepapiere, Rasierbedarf
	Drogerieartikel	Wasch- und Reinigungsmittel, Haushaltschemie, Schuhpflegemittel, Textilfarbe etc., Haushaltsverbrauchsmaterialien (Gefrierbeutel, Alufolie, Papierservietten etc.)
Medien, Papier und Geschenke	Zeitschriften, Zeitungen	Unterhaltungszeitschriften und Tages- bzw. Wochenzeitungen

Bezeichnung gemäß WZ 2008	Ausnahmen / abweichende Zuordnung
47.29.0 Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln	
47.25.0 Einzelhandel mit Getränken	Betriebsform Getränkemarkt an Sonderstandorten zulässig
47.25.0 Einzelhandel mit Getränken	
47.24.0 Einzelhandel mit Back- und Süßwaren	
47.22.0 Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren	
47.23.0 Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen	
47.29.0 Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln	
47.21.0 Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln	
47.29.0 Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln	
47.29.0 Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln	
47.26.0 Einzelhandel mit Tabakwaren	
47.73.0 Apotheken	
47.75.0 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	
47.78 Sonstiger Einzelhandel in Verkaufsräumen	ohne: Schmieröle, Nitro, Terpentin, Chemikalien zur Verwendung im Bereich Bau- und Heimwerker, destilliertes Wasser, Reinigungs- und Pflegemittel für KfZ
47.62.1 Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	keine Fachzeitschriften und wissenschaftliche Literatur

Anhang 1: Sortimentslisten mit Erläuterungen

Zentrenrelevante Sortimente Teil I

Warengruppe	Sortiment	Erläuterungen
Gesundheit und Körperpflege	Hörgeräte	Hörgeräte und Zubehör
	Brillen, Optik	Brillen und Kontaktlinsen inkl. Zubehör und Pflegemitteln, Sonnenbrillen
	Sanitätsartikel, orthopädische Artikel	u.a. Verbandsmaterial, Rollstühle, Gehhilfen, Prothesen, Stützstrümpfe, Einlagen, Korsetts, Blutdruck- und Pulsmessgeräte
Medien, Papier und Geschenke	Bücher	Sachbücher, Belletristik, Kinder- und Jugendbücher, Bilderbücher
	Zeitschriften	nur Fachzeitschriften
	Schreibwaren, Bürobedarf	Schreibwaren, Papeterie, Bürobedarf, Schulbedarf, Schreibgeräte, Papiere, Blöcke, Hefte etc., Bastelmaterialien, Malereibedarf
Bekleidung und Textilien	Bekleidung	Oberbekleidung und Wäsche, Bekleidungsaccessoires, Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher, Kopfbedeckungen, Pelze, Kürschnerwaren, Kinderbekleidung, Umstandsmode, Brautmoden, Schirme
	Textilien	Dekorations- und Möbelstoffe, Decken und Kissen, Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche, Frotteewaren, Stoffservietten, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
Babyartikel und Kinderwagen	Babyartikel und Kinderwagen	Babyflaschen, Babybetten, Laufställe, Kinderwagen Buggies, Kindersitze, Hochstühle, Babyspielwaren
Schuhe und Lederwaren	Schuhe	Herren- und Damenschuhe, Kinderschuhe, Sportschuhe sofern diese als Straßenschuhe getragen werden können
	Lederwaren und Reisegepäck	Taschen, Koffer, Mappen, Geldbörsen, Reisenecessaires, Etuis

Bezeichnung gemäß WZ 2008	Ausnahmen / abweichende Zuordnung
47.74 Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
47.78.1 Augenoptiker	ohne: Ferngläser, Teleskope, Mikroskope, Lupen
47.74 Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
47.61.0 Einzelhandel mit Büchern	ohne: spezielle Bücher zur Anleitung bei Reparaturen (KfZ) o.ä.
47.62.1 Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	Unterhaltungszeitschriften und Tages- bzw. Wochenzeitungen nahversorgungsrelevant
47.62.2 Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	
47.71.0 Einzelhandel mit Bekleidung	ohne: Berufsbekleidung, Sicherheits- und Spezialbekleidung, berufliche Schutzkleidung, Motorradbekleidung
47.51.0 Einzelhandel mit Textilien	ohne: Matratzen, Vorhänge, Gardinenstoffe, Teppiche
47.78.9 Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	
47.72.1 Einzelhandel mit Schuhen	ohne: spezielle Sportschuhe, die nicht als Straßenschuhe getragen werden können (bspw. Skischuhe, Inline-Skates, Reitstiefel, Schlittschuhe), Sicherheitsschuhe, Gummistiefel, Stall- und Gartenschuhe, Galoschen
47.72.2 Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck	

Anhang 1: Sortimentslisten mit Erläuterungen

Zentrenrelevante Sortimente Teil II

Warengruppe	Sortiment	Erläuterungen
Fahrräder, Sport- und Campingartikel	Sport- und Campingartikel	spezielle Sportbekleidung, Sportausrüstung, Sport- und Campingartikel, Anglerbedarf, Outdoor-Ausrüstung
Musikinstrumente und Musikalien	Musikinstrumente und Musikalien	Musikinstrumente, Instrumentenzubehör, Noten
Uhren und Schmuck	Uhren und Schmuck	Stand-, Wand-, Taschen- und Armbanduhren, Juwelierwaren, Modeschmuck, Galanteriewaren
Foto und optische Erzeugnisse	Foto- und optische Erzeugnisse	Foto-, Kino- und Projektionsgeräte inkl. Zubehör, Lupen, Ferngläser, Mikroskope
Möbel, Einrichtung und Hausrat	Haushaltswaren	Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, Geschirr, Töpfe und Pfannen, Besteck und Tafelgeräte, nicht elektrische Haushaltsgeräte, Korb- und Flechtwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Rahmen und Spiegel

Bezeichnung gemäß WZ 2008	Ausnahmen / abweichende Zuordnung
47.64.2 Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	ohne: Boote, Campingmöbel
47.59.3 Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	
47.77.0 Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	
47.78.2 Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)	ohne: Augenoptiker, Brillen
47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt	ohne: Tresore und Sicherheitssysteme, Lampen und Leuchten

Anhang 1: Sortimentslisten mit Erläuterungen

Nicht-zentrenrelevante Sortimente Teil I

Warengruppe	Sortiment	Erläuterungen
Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	Schnittblumen, Topfblumen, Stauden, Sträucher, Bäume, Sämereien, Düngemittel
Spielwaren	Spielwaren	Spiele, Spielwaren, Modellbau
Fahrräder, Sport- und Campingartikel	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	Fahrräder und Zubehör, inklusive Pedelects und E-Bikes
	Boote und Zubehör	Boote
Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf	Bau- und Heimwerkerbedarf	Baustoffe, Metallwaren, Werkzeuge, Maschinen, Bauelemente, Sanitärartikel, Farben, Tapeten, Bodenbeläge
	Gartengeräte und Gartenmöbel	Gartenwerkzeuge, Rasenmäher, Sonnenschirme, Grillgeräte, Gartenmöbel
Informations- und Kommunikationstechnik, Elektronik	Ton- und Bildträger	Tonbänder, Schallplatten, CDs, DVDs, Videobänder, inkl. unbespielte Ton- und Bildträger
	Computer, Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Software	Computer und Zubehör, Standardsoftware, Videospiele
	Unterhaltungselektronik	„Braune Ware“, Fernseher, Hifi, Rundfunk, phonotechnische Geräte
	Telekommunikation	Telefone, Faxgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Möbel, Einrichtung und Hausrat	Haushaltselektronik	Elektrische Kleingeräte, Mixer, Küchenmaschinen, Kaffeemaschinen etc.; Großgeräte (Weiße Ware), Waschmaschinen, Trockner, Kühlschränke, Staubsauger
	Wohnmöbel	Möbel allgemein, Betten, Rahmen, Matratzen
	Küchen	Küchenmöbel, Küchenzeilen
	Lampen und Leuchten	alle Arten von Lampen und Leuchten inkl. Leuchtmittel

Bezeichnung gemäß WZ 2008	Ausnahmen / abweichende Zuordnung
47.76.1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	
47.65.0 Einzelhandel mit Spielwaren	
47.64.1 Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör	
47.64.2 Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	
47.52 Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	
47.53 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	
47.52.1 Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (teilw.)	
47.63.0 Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern	
47.41.0 Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	
47.43.0 Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	ohne: Elektrozubehör wie Schalter, Kabel, Stecker
47.42.0 Telekommunikationsgeräte	
47.54.0 Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	ohne: Elektrozubehör wie Schalter, Kabel, Stecker
47.59.1 Einzelhandel mit Wohnmöbeln	
47.59.1 Einzelhandel mit Wohnmöbeln	inkl. zugehöriger Küchengeräte wie Herde, Öfen, Kühlschränke, Spülmaschinen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Küchen
47.59.9 Einzelhandel mit Lampen und Leuchten (teilw.)	

Anhang 1: Sortimentslisten mit Erläuterungen

Nicht-zentrenrelevante Sortimente Teil II

Warengruppe	Sortiment	Erläuterungen
Antiquitäten, Kunsthandwerk, Trödel und Gebrauchtwagen	Antiquitäten, Kunsthandwerk, Trödel	antike Möbel und Gegenstände, Andenken, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Devotionalien, Briefmarken und Münzen, Antiquariate, antike Teppiche
	Gebrauchtwagen	Second-Hand und Gebrauchtwagen
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	Lebende Klein- und Heimtiere, Futtermittel, zoologische Gebrauchsartikel
Waffen und Pokale	Waffen und Pokale	Waffen, Munition, Pokale
Erotikartikel	Erotikartikel	
KfZ-Zubehör, Krafträder	KfZ-Zubehör, Krafträder	KfZ-Pflegeprodukte, Zubehörartikel, Roller, Mofas, Motorräder und Zubehör, inkl. Motorradbekleidung

Bezeichnung gemäß WZ 2008	Ausnahmen / abweichende Zuordnung
47.79.1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen 47.79.2 Antiquariat	
47.79.9 Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchsgütern	
47.76.2 Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren	
47.78.9 Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	
47.78.9 Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	
45.32 Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör 45.40.0 Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör	

ERHEBUNGSBOGEN Markt Schierling 2021

--	--	--

laufende Nummer

ALLGEMEINE ANGABEN

Name des Geschäftes	
Adresse	
Nutzung nominal	
<input type="checkbox"/> zentrale Lage (Ortskern/Innenstadt) <input type="checkbox"/> sonstige Lage	<input type="checkbox"/> Gewerbegebiet (nicht integriert) <input type="checkbox"/> Ortsteil
Ansprechpartner	

SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

keine Sortiments- und VKF-Veränderung

NAHRUNGS- & GENUSSMITTEL, GETRÄNKE & TABAKWAREN

<input type="checkbox"/>	Nahrungs- und Genussmittel allgemein
<input type="checkbox"/>	Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild
<input type="checkbox"/>	Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse
<input type="checkbox"/>	Back- und Süßwaren
<input type="checkbox"/>	Obst, Gemüse und Kartoffeln
<input type="checkbox"/>	Getränke
<input type="checkbox"/>	Tabakwaren

BEKLEIDUNG, SCHUHE & LEDERWAREN

<input type="checkbox"/>	Bekleidung
<input type="checkbox"/>	Schuhe
<input type="checkbox"/>	Lederwaren und Reisegepäck

KOSMETIK, DROGERIE & MEDIZIN

<input type="checkbox"/>	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
<input type="checkbox"/>	Drogerieartikel
<input type="checkbox"/>	medizinische und orthopädische Artikel
<input type="checkbox"/>	Arzneimittel (Sichtwahl und freiverkäuflich)

GERÄTE DER INFORMATIONEN- & KOMMUNIKATIONSTECHNIK

<input type="checkbox"/>	Datenverarbeitungsgeräte, Bürotechnik, periphere Geräte und Software
<input type="checkbox"/>	Telekommunikationsgeräte
<input type="checkbox"/>	Geräte der Unterhaltungselektronik

PFLANZEN & TIERE

<input type="checkbox"/>	Blumen, Pflanzen, Sämereien, Düngemittel und Pflanzgefäße
<input type="checkbox"/>	zoologischer Bedarf und lebende Tiere

HAUSHALTSGERÄTE, TEXTILIEN, HEIMWERKER- & EINRICHTUNGSBEDARF

<input type="checkbox"/>	Metall- und Kunststoffwaren
<input type="checkbox"/>	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
<input type="checkbox"/>	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten
<input type="checkbox"/>	Textilien
<input type="checkbox"/>	elektrische Haushaltsgeräte
<input type="checkbox"/>	Wohnmöbel (inkl. Küchen und Betten)
<input type="checkbox"/>	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
<input type="checkbox"/>	Haushaltsgegenstände
<input type="checkbox"/>	Lampen und Leuchten

SCHMUCK & OPTIK

<input type="checkbox"/>	Uhren und Schmuck
<input type="checkbox"/>	Augenoptik
<input type="checkbox"/>	Foto und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)

GEBRAUCHTWAREN, KUNST & GESCHENKE

<input type="checkbox"/>	Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
<input type="checkbox"/>	Antiquitäten
<input type="checkbox"/>	Antiquariat
<input type="checkbox"/>	Second Hand und Gebrauchtwaren

VERLAGSPRODUKTE, SPORTAUSRÜSTUNGEN, SPIELWAREN & FREIZEIT

<input type="checkbox"/>	Bücher
<input type="checkbox"/>	Zeitschriften und Zeitungen
<input type="checkbox"/>	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
<input type="checkbox"/>	Spielwaren
<input type="checkbox"/>	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
<input type="checkbox"/>	Sport- und Campingartikel
<input type="checkbox"/>	bespielte Ton- und Bildträger
<input type="checkbox"/>	Musikinstrumente und Musikalien

SONSTIGE GÜTER

<input type="checkbox"/>	Posten und Partien
<input type="checkbox"/>	Babyartikel und Kinderwagen
<input type="checkbox"/>	Erotikartikel
<input type="checkbox"/>	Waffen und Pokale
<input type="checkbox"/>	Elektrozubehör (Kabel, Schalter, Stecker etc)
<input type="checkbox"/>	Gartenmöbel, Gartengeräte
<input type="checkbox"/>	Kfz-Zubehör

Quellen

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2020). Statistik kommunal Markt Schierling 2021. Fürth.
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (STMWI) (2017): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017. München.
- BBE Handelsberatung (2020): Gutachterliche Ermittlung des einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiches für Markt Schierling
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels
- BBE Handelsberatung (2015): Erweiterung eines bestehenden Drogeriemarktes an der Leierndorfer Straße in 84069 Schierling
- BBE Handelsberatung (2015): Auswirkungenanalyse zur Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-discounters an der Leierndorfer Straße in 84069 Schierling
- Deutsches Institut für Urbanistik (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Berlin.
- Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn.
- Kuschnerus, Ulrich (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn.
- Regionaler Planungsverband Regensburg (2020): Regionalplan. Regensburg.

