

Begründung

Zu 1 Wirtschaftliches Leitbild

Zu 1.1 G Eine nachhaltige, aufeinander abgestimmte wirtschaftliche, soziale und ökologische Entwicklung in der Region erfordert:

- die natürliche Umwelt und ihr Kapital an natürlichen Ressourcen zu erhalten
- die Wirtschaftlichkeit in diesem Sinne weiter zu entwickeln und
- solche sozialen Standards zu schaffen und zu erhalten, dass die Lebensqualität auch künftiger Generationen gewährleistet wird.

In der Region soll dabei der Einsatz von Material und Energie möglichst effizient gestaltet werden. Das bedeutet, dass Materialien oder Dienstleistungen so weit möglich in der Region beschafft und dort auch in Anspruch genommen werden. Neben der Erhöhung der Kaufkraft oder Investitionstätigkeit innerhalb der Region werden dann nur kurze Wege benötigt. Über die dadurch geschaffene räumliche Nähe von Produzenten, Weiterverarbeitern und Konsumenten können die Potenziale der Region besser genutzt bzw. gefördert werden.

Auch der Ausbau der Informations- und Kommunikationstechnologie kann dabei helfen, Fahrtwege zu reduzieren. Allerdings wird die Region auch weiterhin in hohem Maße auf überregionale Verbindungen (insbes. zum großen Verdichtungsraum München) angewiesen sein, allein schon deshalb um die eigenen Produkte absetzen zu können.

Zu 1.2 G Im nördlichen Teil der Region weist die Beschäftigtenstruktur insbesondere durch die regionalen gewerblichen Schwerpunkte (s. B II 3.1 Z) überdurchschnittliche Anteile im produzierenden Gewerbe auf. Dagegen ist in den anderen Bereichen und insbesondere im Süden der Region ein Übergewicht des Dienstleistungssektors (vorrangig durch Tourismus) festzustellen.

Die durchschnittliche Erwerbsquote der Region lag im Jahre 2006 bei 77 %; was in etwa dem oberbayrischen Durchschnitt entspricht.

Der Auspendlerüberschuss kennzeichnet alle Arbeitsmarktbereiche innerhalb der Region. Vor allem gegenüber dem Verdichtungsraum München ist der Überschuss (abnehmend mit der Entfernung nach München) erheblich. Dies bedeutet jedoch noch keine Schwäche des regionalen Arbeitsmarktes, da viele Bewohner um der Wohnqualität und der Bodenpreise willen in der Region wohnen. Eine Umorientierung ist hier nicht zu erwarten.

Die künftige Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt hängt von der Fähigkeit des Gewerbes (produzierendes und verarbeitendes) und vor allem des Dienstleistungssektors ab, sich im Rahmen der Globalisierung auf gestiegene Anforderungen und veränderte Bedingungen einzustellen.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote der Region betrug im Jahr 2006 5,5 % und lag damit deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt. Trotzdem bestehen noch Defizite bei den Gruppen der erwerbstätigen Frauen (insbesondere Teilarbeitsplätze), der Jugendlichen und der Ausländer. Bei Letzteren ist auf Grund sai-

sonaler Schwankungen, wie sie im Tourismus immer wieder auftreten können, eine gewisse Nachfrage zu verzeichnen.

Die Bereitstellung von betrieblichen und überbetrieblichen Ausbildungs-, Umschulungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten trägt zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und der Standortbedingungen bei. Deshalb soll durch enge Zusammenarbeit zwischen den Aus- und Fortbildungseinrichtungen das für die berufliche Qualifikation erforderliche Angebot bereitgestellt und die notwendigen Maßnahmen durchgeführt werden. Diese Einrichtungen sollen möglichst in den Mittelzentren und im möglichen Oberzentrum angeboten werden, um Praxis- und Wohnortnähe zu gewährleisten.

Den Erfordernissen, die die neuen Technologien und Berufsfelder stellen, kommt dabei besondere Bedeutung zu. Ebenso gilt es, die Qualifikation der älteren Arbeitnehmer zu fördern, um damit dem zunehmenden Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

Als Ansprechpartner für diese Maßnahmen kommen regelmäßig die Agenturen für Arbeit, Behörden und die Industrie- und Handelskammern in Betracht.

- Zu 1.3 G** Wegen der Randlage und der derzeit noch ungünstigen Verkehrssituation des möglichen Oberzentrums innerhalb der Region kann eine Veränderung der regionalen Raumstruktur nur längerfristig erwartet werden. In Garmisch-Partenkirchen hat die Dienstleistungsfunktion Vorrang vor der gewerblichen Funktion, wobei die dominante Bedeutung im Fremdenverkehr sich gründet auf den anspruchsvollen Tourismus, entsprechende Kur- und Wellness- Angebote, den Kongress- und Tagestourismus sowie Sport und Medizin. Diese Bereiche müssen besonders erhalten, aber auch qualitativ ausgebaut werden. Bei der Entwicklung des Dienstleistungssektors besteht die Zielsetzung, das Branchenspektrum im Rahmen der gegebenen Verhältnisse (räumliche Situation/ökologische Grenzen) zu erweitern mit den Schwerpunkten Tagungs- und Kongresstourismus, Gesundheits- und Kurwesen, Sport und Wissenschaft.

Neben der mittelfristig stärkeren Gewichtung der Mittelzentren als Wachstumspole, die notwendig ist, um an der dynamischen Wirtschaftsentwicklung zu partizipieren, bleibt die Sicherung gleichwertiger Arbeits- und Lebensbedingungen unverändertes Leitziel.

Damit es nicht zu Ungleichgewichten zugunsten der Mittelzentren kommt, gewährleistet die räumliche Verteilung der Wachstumspole innerhalb der Region und die Tendenz, dass sich Neuerungen von den Wachstumsspitzen in den zentralen Orten nach einiger Zeit nach außen ins Umland weiter ausbreiten. Ein besonderes Augenmerk bei der Entwicklung ist dabei jedoch auf die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und Ortskerne zu legen.

- Zu 1.4 G** Neben der gewünschten allgemeinen Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in der Region ist insbesondere eine eigenständige Entwicklung gegenüber dem Verdichtungsraum München von besonderer Bedeutung. Es liegt im allgemeinen Interesse, dass die Region nicht auf die Wohn- und Erholungsfunktion für den Verdichtungsraum reduziert wird. Vielmehr bedarf es einer starken, eigenständigen Entwicklung und Dynamik durch eine möglichst vielfältige und effiziente Wirtschaftsstruktur. Gleichzeitig ist es wichtig aufgrund der vorhandenen Führungsvorteile und der räumlichen Nähe zum Verdichtungsraum sich ergebende

Synergieeffekte optimal zu nutzen.

- Zu 1.5 G** Die Euregio ZWK stellt einen grenzüberschreitenden Zusammenschluss des südlichen Teils der Region mit Tirol dar. Mit Hilfe der Euregio werden Initiativen und Maßnahmen im Bereich von Wirtschaft, Verkehr, Soziales und Umwelt unterstützt mit dem Ziel neue Märkte zu erschließen und den Absatz zu steigern. Mit EU-Mitteln können Projekte und Maßnahmen mit grenzüberschreitendem Charakter gefördert werden. Damit der gesamte Wirtschaftsraum gestärkt und Erwerbsmöglichkeiten gesichert werden, ist eine Intensivierung der Zusammenarbeit mit dem Nachbarland für den südlichen Teilraum der Region von großer Bedeutung. Eine weitere grenzüberschreitende Beziehung besteht zwischen den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen und Miesbach mit der Bezirkshauptmannschaft Schwaz in Tirol. Im Rahmen der mit der „Tegernseer Erklärung“ begründeten Zusammenarbeit (insb. Wirtschaft, Kultur, Tourismus, Verkehr) werden Projekte und Maßnahmen mit Hilfe der EU – Gemeinschaftsinitiative (INTERREG) durchgeführt.

Zu 2 Gewerbliche Entwicklung

- Zu 2.1 Z** Das Prinzip der organischen Siedlungsentwicklung lässt grundsätzlich in allen Gemeinden die Ausweisung von gewerblichen Flächen zu. Allerdings sollen Flächen bevorzugt in den zentralen Orten und insbesondere in den regional gewerblichen Schwerpunkten zur Verfügung stehen, da diese unter den überörtlichen Funktionen auch die entsprechende Arbeitsplatzzentralität wahrnehmen. Als regionale gewerbliche Schwerpunkte gelten: Schongau/Peiting/Altstadt, Weilheim i.OB, Peißenberg, Penzberg, Wolfratshausen/ /Geretsried, Miesbach/Hausham, Murnau a. Staffelsee und Holzkirchen.

Gewerbegebiete sollen grundsätzlich eine genügende Tragfähigkeit des Standortes und eine leistungsfähige, überregionale Verkehrsanbindung aufweisen. Ausnahmen davon sind vor allem dort zulässig, wo es um die Schaffung oder Sicherung von Arbeitsplätzen in regionalwirtschaftlich bedeutsamen Betrieben geht insbes. bei der Ansiedlung oder Erweiterung des Produzierenden Gewerbes. Dabei ist zu beachten, dass die Entwicklung der vergangenen Jahre mit der Bereitstellung von Flächen und Infrastruktur außerhalb der Siedlungseinheiten reduziert wird und mit der Ressource Boden sparsamer umgegangen werden muss. Über ein kommunales Flächenressourcen- Management sollen Altflächen den Vorzug gegenüber Neuausweisungen bekommen. Zu einer sparsamen Lösung hinsichtlich der Bereitstellung von Flächen und Infrastruktur können auch interkommunale Gewerbegebiete beitragen.

- Zu 2.2 Z** Die Ausweisung von Bauflächen ohne Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten führt regelmäßig zur Zersiedelung der Landschaft. Durch Streubebauung wird verursacht, dass die Funktionsfähigkeit der Freiräume beeinträchtigt wird und Ansatzpunkte für weitere Bebauung geschaffen werden. Ausnahmen vom Ziel der Anbindung kommen nur dann in Betracht, wenn wegen der besonderen Fallgestaltung eine Anbindung an bestehende, geeignete Siedlungseinheiten nicht möglich ist. Dies können Vorhaben sein, die auf spezifische Standortvorteile angewiesen sind, die sich an einem anderen, an Siedlungseinheiten angebotenen, Standort nicht realisieren lassen (z.B. Logistikunternehmen, das auf unmittelbaren Autobahn-

oder Eisenbahnanschluss angewiesen ist. Entsprechendes kann auch für einen großflächig produzierenden Betrieb gelten, der aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht an vorhandene Siedlungseinheiten angeschlossen werden kann. Um verkehrlich bedingte Umweltbelastungen zu minimieren, soll nach Möglichkeit der Gütertransport über die Bahn abgewickelt werden.

Zu 2.3 Z Bei der Ausweisung von Gewerbeflächen gilt es, im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, verstärkt auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs hinzuwirken. Dies kann durch die im Ziel genannten Maßgaben wesentlich unterstützt werden.
Der Boden übt eine wichtige Funktion im Natur- und Wasserhaushalt aus. Deshalb soll die Versiegelung von Flächen auf das Nötigste beschränkt werden.

Zu 2.4 Z Neben der bereits vollzogenen allgemeinen Entwicklung der Informations- und Kommunikationsbranche ergibt sich ein weiterer wichtiger Sektor bei der Bereitstellung moderner Breitbandtechnik für die Wirtschaft und das Gewerbe vor Ort. Gerade für Gemeinden im ländlichen Raum ist der Zugang zu dieser Technik ein wichtiger Standortfaktor.
Der ländliche Raum kann ansiedlungswillige Betriebe nur dann erfolgreich für sich gewinnen, wenn der Zugang zur Breitbandtechnik gewährleistet wird. Nachdem andere Regionen bereits versorgt sind, ist es ein besonderes Anliegen die Defizite in der Region Oberland zu beseitigen, um den schnellen Zugang zum Internet zu schaffen.

Zu 3 **Tourismus**

Zu 3.1 G Der Tourismus hat in Bayern eine hohe regionalwirtschaftliche Bedeutung, denn er lenkt kaufkräftige Nachfrage auch in ländliche Gebiete und unterstützt dadurch auch strukturschwächere Gebiete. Gleichzeitig wird vor allem der Mittelstand gestärkt. Daneben trägt er als Werbeträger zur Profilierung und zum positiven Image des Wirtschaftsstandortes bei.
Bei den traditionellen Formen des Tourismus gehört die Region Oberland mit dem Alpenvorland und insbesondere mit dem Alpenraum zu den bedeutenden Tourismusräumen in Deutschland. Dabei spielen die Naturschönheiten, die naturnahe bäuerliche Kulturlandschaft und die unverwechselbaren, historischen Stadtbilder eine entscheidende Rolle.
Es liegt daher nicht zuletzt im Interesse der Tourismuswirtschaft, die Landschaft und die reizvollen Ortsbilder als natürliches Kapital zu schützen und zu bewahren.

Zu 3.2 Z In Anbetracht der hohen Bedeutung der Tourismusfunktion in der Region ist ihre weitere Entwicklung dringend erforderlich. Dabei gilt es, die außergewöhnlichen natürlichen Voraussetzungen zu bewahren und Übernutzungen und Schäden zu verhindern. Ein ökologisch, sozial und kulturell verträglicher Tourismus kann ein wichtiges Instrument zur Erhaltung der Natur- und Kulturlandschaft sein, wenn er z.B. Einkommensalternativen anbietet oder die Sicherung von Schutzgebieten gewährleistet.
Um den Zugang zur Landschaft zu steuern und dabei die zunehmenden Freizeitaktivitäten mit ihren wechselnden Ansprüchen an Flächen und Einrichtungen einzubinden, ohne die Vielfalt und Eigenheit und Schönheit von Natur und Landschaft zu beeinträchtigen, ist eine vorausschauende Vorsorge erforderlich. Zwar gewähr-

leistet die bayerische Verfassung den Zugang zur Landschaft, aber gerade Hochgebirgsregionen, Schluchten, Felsen, Seen, Flüsse oder ökologisch wertvolle Bereiche sind vor negativen Folgen durch ungesteuerte Freizeitaktivitäten zu bewahren.

Das gilt vor allem für neue Outdoor-Sportarten in Schutzgebieten. So werden Konflikte zwischen Freizeitaktivitäten und Erhalt wildlebender Tierarten in Projekten wie z.B. „Skibergsteigen-umweltverträglich“/“Wildtiere im Gebirge“ in Angriff genommen.

Notwendige Einschränkungen in ökologisch wenig belastbaren Bereichen sind vor Ort zu treffen. In Natura 2000-Gebieten sind deren Erhaltungsziele zu berücksichtigen.

- Zu 3.3 Z** Die Region konkurriert zunehmend mit anderen nationalen und internationalen Tourismusgebieten. Um die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, bedarf das touristische Angebot der Region einer ständigen Anpassung an die steigenden Ansprüche ohne den Bestand, insbesondere das Naturpotenzial zu gefährden. Aufgrund der unterschiedlichen Tourismusformen wie Geschäftsreiseverkehr, Urlaubstourismus, Kur u.ä. werden die entsprechenden Einrichtungen zu verschiedenen Zeiten unterschiedlich intensiv ausgelastet. Hier gilt es eine Glättung des Saisonverlaufs zu erreichen und die Synergieeffekte zu einem Risikoausgleich zu nutzen.
- Darüber hinaus bedarf es einer verstärkten innerregionalen Zusammenarbeit, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben.
- Naturgebundene oder landschaftsbezogene Erholungsarten wie Wandern, Skiwandern, Rodeln, Bergsteigen oder Naturbeobachten lassen im Wesentlichen keine größeren negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt erwarten, soweit die Aktivitäten nicht massenhaft und in besonders sensiblen Bereichen stattfinden. Landschaftsfremde Großveranstaltungen bzw. Events sollen nicht in sensiblen Gebieten, wie z.B. im Hochgebirge oder an nicht belastbaren oder stillen Seeufnern durchgeführt werden.
- Der Urlaub auf dem Bauernhof schafft der Landwirtschaft eine zusätzliche Einnahmequelle und ermöglicht insbesondere Familien einen preiswerten Erholungsaufenthalt.
- Zu 3.4 G** Die Stärkung der Zusammenarbeit mit den Tourismusgemeinden untereinander und grenzüberschreitend mit dem Land Tirol (u.a. im Rahmen der Euregio Zugs- pitze, Wetterstein, Karwendel) kann dazu beitragen durch gemeinsame Werbung oder saisonverlängernde Maßnahmen Kosten einzusparen, zielgruppenorientierter zu agieren oder Synergien zu nutzen. Im Alpenraum bietet sich bei der Zusammenarbeit eine Präsentation auf Messen oder Internetplattformen an. Auch Probleme des Tourismus im Alpenraum sollen im Urlaubstourismus thematisiert und angesprochen werden.
- Zu 3.5 Z** Bei den genannten Tourismusgebieten (6), (7), (8), (9), (15) teilw. , handelt es sich jeweils um Gebiete mit erheblichem Urlaubstourismus. Hier wird das Schwergewicht künftiger Maßnahmen auf die qualitative Leistungssteigerung gelegt. Gleichzeitig können auch die Voraussetzungen für eine Saisonverlängerung (z.B. Beschneigungsanlagen, beheizte Freibäder. etc.) verbessert werden.
- Bei dem erwähnten Tourismusgebiet (32) handelt es sich um ein Gebiet mit in Ansatzpunkten vorhandenem und entwicklungsfähigem Urlaubstourismus. Es ist insbesondere aufgrund seines Landschaftscharakters und der sonstigen Gegebenheiten geeignet für eine touristische Entwicklung. Der weitere Ausbau vorhandener Einrichtungen und Ergänzungen durch neue Einrichtungen soll dabei im

Vordergrund stehen.

Die Abgrenzung der Tourismusgebiete folgt der naturräumlichen Gliederung, da der Urlaubstourismus mehr als andere touristische Segmente landschaftsgebunden ist (vgl. Begründungskarte zu B IV 3 Tourismus).

- Zu 3.6 Z** Die Anlage von Golfplätzen führt regelmäßig zur Veränderung oder Umgestaltung der Landschaft. Um in traditionellen Tourismusgebieten und in landschaftlich empfindlichen Bereichen die Qualität der Landschaft zu erhalten, sind über die Anlage ausschließlich intensiv genutzter golfsportlicher Einrichtungen und einer landschaftlichen Einbindung hinaus, weitere landschaftspflegerische Maßnahmen notwendig:
- Dazu müssen ausreichend Flächen, die nicht ausschließlich intensiv sportlich genutzt werden, vorhanden sein. Die Gestaltung des Platzes sollte besonderen ökologischen und naturräumlichen Anforderungen entsprechen und die Pflege in naturschonender Weise erfolgen.
- Bei einem solchen „landschaftlichen Golfplatz“ sollte der Anteil der intensiv genutzten Spielflächen wie Grüns, Vorgrüns, Abschläge, Spielbahnen, Semiroughs und Übungsflächen (z.B. Driving Range, Pitch- und Puttplatz, etc.) möglichst nicht mehr als ein Drittel der Gesamtfläche betragen. Zusammen mit den Infrastruktureinrichtungen (z.B. Zufahrt, Parkplatz, Clubhaus) sollten sie möglichst die Hälfte der Gesamtfläche nicht übersteigen.
- Bei der Gestaltung und einer naturschonenden Pflege soll
- eine Biotopvernetzung
 - möglichst große Roughflächen
 - Pufferflächen zwischen Spielbahnen und Waldsäumen, Biotopen und Uferbereichen
 - möglichst geringe Landschaftsveränderung (Verzicht auf größeren Bodenauf- und abtrag, auf landschaftsfremde Spielhindernisse und Fanggitter)
 - Anlage von Feldgehölzen und Hecken vorgesehen und möglichst kein Kunstdünger, keine Herbizide und Pestizide verwendet werden.

Zu 4 Handel

- Zu 4.1 G** Die Handelslandschaft befindet sich in einem erheblichen Wandel. Insbesondere im Sortimentsbereich „kurzfristiger, täglicher Bedarf“ nehmen die vom Handel angestrebten Mindestbetriebsgrößen immer mehr zu. Deshalb kann es insbesondere in Kleinzentren und nicht zentralen Orten, in denen gem. LEP B II 1.2.1.2 die Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht zulässig ist, schwierig sein, neue Märkte, die die Grundversorgung sichern, anzusiedeln, da die Geschossfläche hier höchstens 1.200 m² betragen darf. Gerade die bestehenden kleineren Nahversorgungsbetriebe in diesen Orten sind einem besonderen Wettbewerbsdruck ausgesetzt, da das Netz von preisaggressiven Lebensmitteldiscountern und großen Vollsortimentern wie Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern immer dichter wird.
- Es sollte daher bei Neuansiedelungen von Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelvollsortimentern, die nicht nur der Nahversorgung dienen, sondern einen größeren Einzugsbereich haben, dem Schutz der kleineren Lebensmittelbetriebe insbesondere in Kleinzentren und nichtzentralen Orten besonderes Gewicht beigemessen werden.
- In Gemeinden, in denen die Ansiedelung von funktionsfähigen Nahversorgungsun-

ternehmen nicht möglich ist, sollte geprüft werden, ob die Gemeinden Räumlichkeiten für alternative Betriebsformen zur Deckung des Grundbedarfs zur Verfügung stellen können.

- Zu 4.2 G** Ein attraktiver und betriebswirtschaftlich rentabler Einzelhandelsbesatz ist für die Funktionsfähigkeit von Innenstädten und Ortskernen von entscheidender Bedeutung. Der seit Jahren andauernde Trend zur Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten, Einkaufs- und Fachmarktzentren in der Peripherie ist ungebrochen. Günstigere Mietpreise, bessere verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere mit dem Auto und das in der Regel größere Parkplatzangebot machen diese Standorte für den Handel besonders attraktiv.
- Es ist deshalb für die Stärkung der Innenstädte und Ortskerne von besonderer Bedeutung, dass von Seiten der Städte und Gemeinden Anstrengungen unternommen werden, dem Handel attraktive und verkehrsgünstige Standorte in Zentrenlagen für die Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten zur Verfügung zu stellen.
- Die Attraktivität von Innenstädten und Ortszentren kann in vielen Fällen durch Maßnahmen zur Koordinierung von Aktivitäten (z.B. City Management) und zur Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit entscheidend verbessert werden. Auf die Förderung solcher Aktivitäten sollte daher besonderes Gewicht gelegt werden.
- Zu 4.3 Z** Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, das heißt Betrieben mit einer Geschossfläche von in der Regel mehr als 1.200 m², sollte nur in zentralen Orten, die mindestens als Unterzentrum ausgewiesen sind, erfolgen. Einzelhandelsgroßprojekte haben in der Regel ein Einzugsgebiet, das deutlich über das Gemeindegebiet hinausreicht und sollten deshalb nur in zentralen Orten angesiedelt werden, die eine zentrale Funktion für das Umland wahrnehmen.
- Damit soll gewährleistet werden, dass diese zentralen Orte ihre Zentralität durch einen adäquaten Einzelhandelsbesatz sicherstellen können. Außerdem soll aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, das in der Region, insbesondere auch aus touristischer Sicht, eine besondere Bedeutung hat, vermieden werden, dass sich in kleineren, verkehrlich günstig gelegenen Orten, überdimensionierte Einzelhandelsbetriebe ansiedeln.
- Aus diesen Gründen und auch zur Verhinderung einer Zersiedelung der Landschaft sollen Ansiedlungen von Einzelhandelsgroßprojekten nur in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten vorgesehen werden. Ansiedlungen auf der grünen Wiese bzw. abgesetzt von bestehender Bebauung an Autobahnausfahrten oder Kreuzungen von Bundesstraßen sollten vermieden werden.
- Die Ansiedelung von Märkten in nicht zentralen Orten und Kleinzentren sollte auf die Grundversorgung beschränkt bleiben.
- Zu 4.4 Z** Der nach wie vor sehr starke Trend zur Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsbetriebe in peripheren Bereichen führt häufig zu einer Schwächung des Einzelhandelsbesatzes in den Ortszentren und Innenstädten. Da intakte Zentren für die Stadt- und Ortsentwicklung von überragender Bedeutung sind, sollte insbesondere bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten, unabhängig von der Größe darauf geachtet werden, dass dies nicht zu einer Schwächung der Stadt- bzw. Ortszentren führt.
- Im Zweifel sollte die Frage, ob eine Schwächung des Zentrums zu befürchten ist,

mit Hilfe eines Einzelhandelsgutachtens untersucht werden.

- Zu 4.5 Z** Gemäß § 11 Abs.3 BauNVO ist die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten in der Regel möglich (soweit nichts anderes festgesetzt ist), wenn die Geschossfläche 1.200 m² nicht übersteigt. Es besteht hier deshalb die Gefahr, dass es zu ungeordneten Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben kommt, die für sich genommen zwar alle kleinflächig sind, zusammen aber eine Attraktivität für den Kunden entfalten, die zu einer Gefährdung der nahegelegenen Innenstädte bzw. Ortszentren führen kann.
- Deshalb sollte bei der Entscheidung der Frage, ob es sich bei einem neuen Einzelhandelsbetrieb um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, das in einem Gewerbegebiet nicht zulässig wäre, der vorhandene Besatz mit einbezogen werden. Ist die entstehende Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben insgesamt als sehr attraktiv einzuschätzen bzw. geht ihr Einzugsgebiet deutlich über die Gemeindegrenzen hinaus, so würde die Neuansiedlung zum Entstehen eines Einzelhandelsgroßprojektes führen, das im Gewerbegebiet nicht zulässig ist.