

## Entwurf der Neufassung der Ziffer 5.1.1.6 LROPl.:

### **5.1.1.6 Gebiete mit besonderer Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz**

- G** (1) In den Regionalplänen sollen in Flusseinzugsgebieten Gebiete mit besonderer Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Vorbehaltsgebiete) ausgewiesen werden.
- Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz können auch anders genutzte Flächen einschließlich Siedlungsflächen umfassen. Der vorbeugende Hochwasserschutz ist in diesen Gebieten sowohl zur Sicherung natürlicher Überschwemmungsbereiche als auch zum Schutz überflutungsgefährdeter Flächen und Nutzungsbereiche von besonderer Bedeutung.
- Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen sowie Maßnahmen und Planungen ist der Aspekt des vorbeugenden Hochwasserschutzes besonders zu beachten.
- G** (2) Die Vorbehaltsgebiete sollen zur Sicherung und Rückgewinnung von natürlichen Überschwemmungsflächen dienen, zur Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen beitragen und auf den Rückhalt des Wassers in der Fläche von Flusseinzugsgebieten hinwirken.

## **Erläuterung**

Zu Ziffer 5.1.1.6

### Zu Absatz 1

*Hochwasser im Binnenland ist als Teil des natürlichen Wasserkreislaufes grundsätzlich nicht zu vermeiden. Maßgebend für die Höhe des eintretenden Hochwassers und für hierdurch hervorgerufene Risiken bzw. Schäden sind neben der zeitlichen und räumlichen Verteilung der Niederschläge die natürlichen Speicherkapazitäten von Gewässernetz, Gelände und Boden. Als Folge erhöhten Abflusses von versiegelten Flächen und des durch den Deichbau an Flüssen eingeschränkten Vorlandquerschnitts haben sich Speicherkapazitäten verringert. Die Hochwassersituation wird hierdurch verschärft und Hochwasser treten häufiger und erhöht auf.*

*In Flusseinzugsgebieten soll verstärkt auf den Rückhalt in der Fläche und auf den verlangsamten Abfluss des Wassers hingewirkt werden. In Siedlungsbereichen ist die Möglichkeit ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser zu nutzen. Flächennutzungsänderungen sind auch auf ihre Relevanz für den Wasserabfluss zu prüfen.*

*Zur Sicherung von Nutzungen vor Überflutungen wurden vielfach Hochwasserschutzanlagen errichtet. Diese genügen vereinzelt insbesondere aufgrund zunehmender Abflüsse im Gewässer nicht mehr den Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes, so dass für die vorteilhabenden Flächen eine erhöhte Überflutungsgefahr besteht. Zum Teil sind in Gebieten neue, höherwertige Nutzungen entstanden, deren Sicherheitsanforderungen die derzeitigen Hochwasserschutzanlagen nicht mehr gerecht werden. Zur Minimierung des Schadenspotenzials und unter dem Gesichtspunkt der raumordnerischen Risikovorsorge ist dem vorbeugenden Hochwasserschutz in diesen Gebieten in erhöhtem Maße Rechnung zu tragen. Sie sollen daher als Gebiete mit besonderer Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen werden. In diesen Gebieten ist eine Nutzung einschließlich einer weiteren Siedlungsentwicklung nicht generell ausgeschlossen. Vielmehr soll das Bewusstsein für das Restrisiko auch in deichgeschützten Bereichen geschärft und eine entsprechend angepasste Raumnutzung initiiert werden. Die konkrete Berücksichtigung der Risiken ist Aufgabe kommunaler Planungen und Maßnahmen.*

### Zu Absatz 2

*Die Speicherwirkung des Gewässernetzes ist im Flachland dort am größten, wo ausgedehnte Überflutungsräume vorhanden sind. Sie ist umso wirkungsvoller, je eher das Gewässer in die angrenzenden Flächen der Aue ausuferst. Im Interesse des vorbeugenden Hochwasserschutzes, der sowohl auf die Sicherung der natürlichen Überschwemmungsbereiche als auch auf den Schutz überflutungsgefährdeter Flächen und Nutzungen gerichtet ist, sollen daher auf der Grundlage wasserwirtschaftlicher Erkenntnisse und Planungen Gebiete mit raumordnerischen Festlegungen dort gesichert werden, wo wasserrechtlich noch keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind, jedoch Notwendigkeiten bestehen und Möglichkeiten gesehen werden, verbliebene Überschwemmungsgebiete wieder zu vergrößern. Die langfristige raumordnerische Sicherung schafft damit die*

*planerischen Voraussetzungen für die nachfolgende Konkretisierung und Umsetzung durch fachliche Planungen und Maßnahmen.*

*Der vorbeugende Hochwasserschutz an der Küste (Küstenschutz) ist an der Nord- und Ostseeküste sowie an der Elbe auf der Grundlage des „Generalplans Küstenschutz: Integriertes Küstenmanagement in Schleswig-Holstein“ gewährleistet. Die dort enthaltenen Zielsetzungen sind zugleich Ziele der Raumordnung (siehe Ziffer 9 Landesraumordnungsplan).*

## Entwurf der Neufassung der Ziffer 5.1.3.4 LROPI.:

### **5.1.3.4 Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz**

- Z** (1) Als Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind in den Regionalplänen die zur Regelung des Hochwasserabflusses im Binnenland erforderlichen Flächen (Überschwemmungsbereiche) auszuweisen. Hierzu gehören die durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete und die zwischen den Flüssen und ihren Deichen gelegenen Gebiete, die nach dem Wasserrecht per Legaldefinition als Überschwemmungsgebiet festgesetzt sind sowie weitere potenzielle Überschwemmungsgebiete.
  
- Z** (2) Die Vorranggebiete sind in ihrer natürlichen Funktion als Überschwemmungsbereiche zu erhalten und langfristig zu sichern. Durch die Ausweisung als Vorranggebiet wird der auf der Maßstabsebene der Regionalpläne weitestgehend räumlich sowie sachlich konkretisierten Nutzung für den vorbeugenden Hochwasserschutz der Vorrang eingeräumt. Andere Planungen und Maßnahmen können nur realisiert werden, wenn sie mit dem vorbeugenden Hochwasserschutz vereinbar sind.

## **Erläuterung**

Zu Ziffer 5.1.3.4

### Zu Absatz 1

*Die raumordnerische Darstellung von Überschwemmungsbereichen erfolgt aufgrund des Planungsmaßstabes im Gegensatz zur wasserrechtlichen Festsetzung von Überschwemmungsgebieten nicht parzellenscharf.*

*Die Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz umfassen zum einen die durch Rechtsverordnung bzw. durch das Landeswassergesetz festgesetzten Überschwemmungsbereiche. Sie werden in den Regionalplänen nachrichtlich dargestellt.*

*Darüber hinaus sollen potenzielle, wasserrechtlich aber noch nicht festgesetzte faktische Überschwemmungsgebiete rechtzeitig raumordnerisch gesichert werden, um entgegenstehende Nutzungen frühzeitig auszuschließen. Um diese Bereiche als Vorranggebiete ausweisen zu können und sie damit einerseits als natürliche Überschwemmungsbereiche für Gewässer zu erhalten und eine (intensivere) Nutzung solcher Flächen z.B. durch Siedlungsentwicklung zu vermeiden sowie andererseits das Gefahren- und Gefährdungspotenzial in solchen hochwassergefährdeten Bereichen zu minimieren, bedarf es wasserwirtschaftlicher Vorarbeiten zur Grundlagenermittlung, Risikoeinschätzung und Gebietsabgrenzung.*

### Zu Absatz 2

*Die Ausweisung als Vorranggebiet bedeutet in der Regel nicht den Ausschluss anderer Ansprüche im Sinne eines generellen Nutzungsverbotes, sondern lediglich derjenigen, die mit dem vorbeugenden Hochwasserschutz nicht vereinbar sind.*

*Bei den durch Verordnung festgelegten Überschwemmungsgebieten gelten die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung.*

## Entwurf der Neufassung der Ziffer 7.5 LROPI.:

### 7.5 Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs

- G** (1) Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Lande zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größe, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein.
- G** (2) In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln, (Nahversorgung) hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden. Die Deckung des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs bleibt insbesondere den zentralen Orten verschiedener Stufen vorbehalten.
- Z** (3) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimentstrukturen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen (**Zentralitätsgebot**). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein.
- Z** (4) Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**). Die weiterreichende Versorgungsfunktion des zugeordneten zentralen Ortes höherer Stufe ist dabei zu berücksichtigen.

- Z** (5) Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein **(Kongruenzgebot)**.

Dementsprechend vorbehalten sind in der Regel

**1. Oberzentren**

- einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen oder spezialisierten Bedarfs (Großkaufhäuser, Fachmärkte mit mehr als 10.000 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben),
- Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z. B. Fachmarktzentren) mit mehr als 15.000 qm Gesamtverkaufsfläche/Standort.

Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory- oder Designer-Outlet-Center) als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind nur in Oberzentren zulässig. Sie sind in die vorhandene Zentrenstruktur zu integrieren.

**2. Mittelzentren**

- mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte mit bis zu 10.000 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z. B. Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 qm Gesamtverkaufsfläche/Standort,
- mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte mit bis zu 8.000 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z. B. Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 qm Gesamtverkaufsfläche/Standort.

**3. Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums**

- mit mehr als 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich über die Einkaufseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs hinaus in begründeten Einzelfällen Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des aperiodischen,

gehobenen, längerfristigen Bedarfs mit bis zu 8.000 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben,

- mit bis zu 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich über die Einkaufseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs hinaus in begründeten Einzelfällen Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs mit bis zu 6.500 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben.

#### **4. Unterzentren**

- mit mehr als 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben,
- mit bis zu 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben,
- mit bis zu 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 3.000 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben.

#### **5. Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums**

- den Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums entsprechende Einkaufseinrichtungen.
- Auf der Grundlage übergreifender Konzepte sind in Abstimmung mit der Kernstadt auch höherwertige Einkaufseinrichtungen möglich.

#### **6. Stadtrandkernen I. Ordnung**

- den Unterzentren entsprechende Einkaufseinrichtungen. Maßgeblich sind die Einwohnerzahlen des jeweiligen Versorgungsbereiches.
- Auf der Grundlage übergreifender Konzepte sind in Abstimmung mit der Kernstadt auch höherwertige Einkaufseinrichtungen möglich.

#### **7. Ländlichen Zentralorten**

- mit mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen und sonstige

Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben,

- mit bis zu 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 1.500 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben,

#### **8. Stadtrandkernen II. Ordnung**

- den ländlichen Zentralorten entsprechende Einkaufseinrichtungen. Maßgeblich sind die Einwohnerzahlen des jeweiligen Versorgungsbereiches.

Auf der Grundlage übergreifender Konzepte sind in Abstimmung mit der Kernstadt auch höherwertige Einkaufseinrichtungen möglich.

#### **9. Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung**

- Einkaufseinrichtungen mit höchstens 800 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben.

In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 sind, soweit die Nahbereichsgröße das zulässt, auch Einkaufseinrichtungen mit mehr als 800 qm ausnahmsweise möglich.

- Z** (6) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**).

Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und

## Versorgungszentren.

- Z** (7) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 % und max. 700 qm der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.
- Z** (8) In Gemeinden mit mehreren Versorgungsbereichen muss der großflächige Einzelhandel auf das innergemeindliche Zentrensystem ausgerichtet sein.
- Z** (9) Discountmärkte können auch bei einer Geschossfläche von weniger als 1.200 qm negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden entwickeln. Sie sind außer in Kerngebieten nach § 7 Baunutzungsverordnung nur in Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage anzusiedeln.
- G** (10) Zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, in der Regel Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen. Für bestehende Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten sollen Bebauungspläne aufgestellt werden, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage nicht durch weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen zu gefährden.
- G** (11) Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel soll interkommunal zwischen den zentralen Orten eines Mittelbereichs sowie im Einzelfall mit den gleich- bzw. höherrangigen zentralen Orten benachbarter Mittelbereiche im Einzugsbereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung abgestimmt werden.
- Von einzelnen Vorgaben der Absätze 1 bis 10 kann auf der Basis eines regional abgestimmten Konzeptes (regionales oder Stadt-Umland-Einzelhandelskonzept) abgewichen werden.
- Von mehreren Gemeinden gemeinsam erstellte und interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte können als Ziele der Raumordnung in

den Regionalplänen oder über raumordnerische Verträge verbindlich gemacht werden.

- G** (12) Insbesondere in den Städten und Gemeinden, bei denen das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes die kommunale Grenze überschreitet, sind für Art und Umfang der in diesen Nachbargemeinden wahrgenommenen teilzentralen Aufgaben der Versorgung die Zielsetzungen und Konzeptionen des zentralen Ortes selbst maßgeblich. Insoweit kann von den landesplanerischen Vorgaben für eine differenzierte räumliche Verteilung von Einkaufseinrichtungen nur einvernehmlich abgewichen werden.
  
- G** (13) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.
  
- G** (14) Zur Sicherung eines ausgewogenen Versorgungsgefüges ist insbesondere im Einzelhandel eine Einzelfallbeurteilung von Planungen und Ansiedlungsvorhaben erforderlich. Im Sonderfall erfolgt vor Erstellung der landesplanerischen Stellungnahme die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nach § 14 ff. Landesplanungsgesetz (LaPlaG), eines Zielabweichungsverfahrens nach § 4 Abs. 3 LaPlaG oder eines Raumplanerischen Abstimmungsverfahrens.

## **Erläuterung**

### **Zu Ziffer 7.5**

#### **Zu den Absätzen 1 und 2**

*Mit der Erhaltung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Einzelhandelsgütern und Dienstleistungen in erreichbarer Nähe bzw. zumutbarer Entfernung soll wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Verkehrs- und Zentrengefüges einschließlich der hieran orientierten bestehenden oder angestrebten zentralörtlichen Versorgungsstruktur entgegengewirkt werden.*

*Das soll durch eine Koppelung der Regelgröße dieser Einzelhandelseinrichtungen an den Grad der zentralörtlichen Einstufung und damit an die zugeordnete Versorgungsfunktion sowie an die Größe des jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereiches erreicht werden. Dabei sind Art, Umfang und Einzugsbereich dieser Einrichtungen auch mit der Ausstattung benachbarter Verflechtungsbereiche in Beziehung zu setzen.*

*Art und Umfang der Nahversorgungseinrichtungen (Einzelhandelseinrichtungen mit Sortimenten zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs) soll sich am örtlichen Bedarf (z. B. Bevölkerungszahl und vorhandene Einzelhandelsstruktur) ausrichten. Dabei kann in begründeten Fällen von den Vorgaben der Absätze 3 und 5 abgewichen werden. Die max. Richtgröße für einen Verbrauchermarkt-Vollsortimenter zur Nahversorgung ist im Sinne der Expertenkommission zur Baunutzungsverordnung eine Verkaufsfläche von 1.500 qm. In Mittel- und Oberzentren sind auch andere Größenordnungen vorstellbar, soweit die Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst oder in den zentralörtlichen Nachbargemeinden nicht gefährdet werden.*

*Die Sicherstellung der Nahversorgung in zumutbarer Entfernung soll sich an den Entfernungskriterien des § 15 Abs. 2 Satz 2 LEGG orientieren, wonach die Entfernung zwischen einem Wohnplatz und einem zentralen Ort höchstens zehn Kilometer betragen soll. Bei Einrichtungen des spezialisierten, höherwertigen Bedarfs kann diese Entfernung aufgrund der aperiodischen Nachfrage nach diesen Gütern erheblich größer sein.*

#### **Zu Absatz 3**

##### **Zentralitätsgebot**

*Die Bereitstellung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und die Versorgung mit höherwertigen Waren oder Gütern des aperiodischen Bedarfs soll in den zentralen Orten erfolgen. Das bedeutet, dass die zum jeweiligen Verflechtungsbereich eines zentralen Ortes gehörenden Gemeinden aufgrund des Gebots der interkommunalen Rücksichtnahme die Pflicht haben, bei ihrer Eigenentwicklung die Versorgungsfunktionen des zentralen Ortes zu beachten. Insoweit werden dem Recht der Nahbereichsgemeinden auf Eigenentwicklung dort inhaltliche Grenzen gesetzt, wo anderenfalls zu befürchten wäre, dass die zentralen Orte durch Abzug von Einkaufseinrichtungen wesentliche Teile ihrer zentralörtlichen Ausstattung und Funktionen verlieren könnten und damit unter Umständen kaum noch in der Lage sind, kostenintensive sonstige Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorzuhalten. Eine solche Entwicklung ginge letztlich auch direkt zu Lasten der zu versorgenden*

Nahbereichsgemeinden. Unter Bezug auf Absatz 2 sind im Bereich der Nahversorgungseinrichtungen allerdings Ausnahmen vom Zentralitätsgebot möglich.

Unter den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sind in der Regel Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Einkaufszentren und vergleichbare Einrichtungen zu verstehen. Zwar beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes nach zwischenzeitlich gefestigter Rechtsprechung bereits bei 700 qm Verkaufsfläche, jedoch werden nach der Baunutzungsverordnung Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erst ab einer Geschoßfläche von 1.200 qm entsprechend ca. 800 qm Verkaufsfläche unterstellt.

In die landesplanerische Beurteilung werden auch solche Planungen und Vorhaben einbezogen, mit denen ein vorhandener Betrieb erheblich oder in die Großflächigkeit hinein erweitert wird oder Agglomerationen in ihrer Gesamtgröße die Großflächigkeit erreichen.

#### Zu Absatz 4

##### **Beeinträchtigerungsverbot**

Die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte und innerhalb der Standortgemeinde dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Funktion Zentraler Orte übergeordneter Stufe über die Versorgungsfunktion nachgeordneter Zentraler Orte hinausgeht.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen können eine zentrumsbildende Funktion annehmen und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche, wie z. B. die Innenstadt oder den Ortskern, aber auch die Nahversorgungsstandorte sowohl der benachbarten zentralen Orte als auch innerhalb der Standortgemeinde gefährden. Dadurch würden die Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte und der Standortgemeinde beeinträchtigt.

Prüfungsmaßstab für das raumordnungsrechtliche Beeinträchtigerungsverbot ist nicht uneingeschränkt die zum interkommunalen Rücksichtnahmegebot nach § 2 Abs. 2 BauGB ergangene „10%-Rechtsprechung“ (Grenzen für Umsatzeinbußen und Kaufkraftabflüsse im Verhältnis benachbarter Gemeinden), da diese nur eingeschränkt auf die Ebene der Raumordnung übertragbar ist. Das Baugesetzbuch macht beim interkommunalen Rücksichtnahmegebot keinen Unterschied zwischen zentralen Orten verschiedener Einstufung und hebt auf Nachbargemeinden ab. Das raumordnungsrechtliche Beeinträchtigerungsverbot betrachtet die strukturellen und funktionalen Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung im überörtlichen Raum und schützt im Rahmen des zentralörtlichen Gefüges auch die wahrgenommenen Versorgungsaufgaben von Orten unterschiedlicher Zentralität. Dabei ist darauf abzustellen, ob mit der Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung erhebliche negative Auswirkungen auf die Funktion anderer Räume oder eine mit dem Zentrale-Orte-System nicht vereinbare Funktionsverschiebung zugunsten der Standortgemeinde verbunden sein kann. Das gilt auch für Beeinträchtigungen, die von einer Ansiedlung in einem Ort höherer Zentralität ausgehen, wenn sie die dem „niedrigeren“ zentralen Ort zugewiesenen Funktionen beeinträchtigen. Zu berücksichtigen ist aber, dass die Auswirkungen einer Einzelhandelseinrichtung in einem zentralen Ort höherer Stufe auf die übrigen zentralen Orte im Verflechtungsbereich aufgrund des Bedeutungsvorsprungs des höherrangigen zentralen Ortes bis zu einer bestimmten Grenze hinzunehmen sind. Als Indikator kommt die verbleibende sortimentbezogene Kaufkraftziffer für den zentralen Ort niedrigerer Stufe in Frage. Dabei kann eine

Grenze für die zulässige Kaufkraftabschöpfung im Verhältnis zu den Nachbargemeinden nicht allein maßgeblich sein. Vielmehr kann das Beeinträchtigungsverbot auch schon verletzt sein, wenn bei Kaufkraftabflüssen unter 10% die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungsbereiche anderer zentraler Orte tangiert ist. Die Anwendung des Kriteriums der 10%-Grenze der Kaufkraftumverteilung kommt nur innerhalb des Verflechtungsbereichs der Standortgemeinde in Betracht. In den benachbarten Verflechtungsbereichen müssen niedrigere Flächengrenzwerte gelten.

Zu Absatz 5

### **Kongruenzgebot**

Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet des anzusiedelnden großflächigen Einzelhandelsbetriebes den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten. Darüber hinaus müssen Gesamtstruktur des Einzelhandels und die Bevölkerungszahl sowie die sortimentspezifische Kaufkraft des Verflechtungsbereiches in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Der Verflechtungsbereich eines zentralen Ortes ist in seiner räumlichen Ausdehnung exakt (gemeindeflächenscharf) bestimmt durch die Verordnung zum zentralörtlichen System vom 16. Dezember 1997.

Mit der Zuweisung von Versorgungsaufgaben und damit der Akquisitionsmöglichkeiten für alle Gemeinden abgestuft nach ihrer zentralörtlichen Bedeutung wird eine langfristige und nicht ausschließlich wettbewerbsgesteuerte Konsumgüterbereitstellung in allen Teilräumen des Landes sichergestellt.

Aus dieser Zielsetzung ergeben sich folgende Planungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung: Für Oberzentren sind keine Obergrenzen für die Ansiedlung von großflächigen Einkaufseinrichtungen landesplanerisch vorgegeben. In diesen Städten sollte zur Erhaltung der gestuften Versorgung - vom täglichen Bedarf für die innerörtliche kleinteilige Versorgung bis hin zur Versorgung mit Gütern des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen oder spezialisierten Bedarfs für einen oberzentralen Einzugsbereich - ein gegliedertes innerörtliches Zentrengefüge (City-Bereich, Nebenzentren) entwickelt werden, das unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktionen für das Umland und gegebenenfalls unter Einbeziehung der Umlandgemeinden in städtebaulich vertretbarer Weise sowohl Verbraucher- als auch Geschäftsinteressen berücksichtigt und differenziert allen Betriebstypen und Angebotsformen des Einzelhandels angemessenen Entwicklungsspielraum ermöglicht. Durch entsprechende Ausweisungen im Rahmen der Bauleitplanung kann ein solches Konzept umgesetzt werden. Dadurch würde auch den zum Einzugsbereich gehörenden Städten und Gemeinden signalisiert, dass geeignete Schritte zur übergemeindlichen Versorgungssicherheit von dem dafür eingestuften Zentrum unternommen werden und so einer Unterversorgung entgegengewirkt werden kann.

Die räumliche Verteilung und Zuordnung der Standorte innerhalb des Oberzentrums ist zwar überwiegend eine städtebauliche Aufgabe. Die Planung sollte jedoch im Interesse der Stadt selbst, aber auch des zu versorgenden Umlandes in enger Abstimmung mit der Landesplanung und den

betroffenen Nachbargemeinden (s. § 4 Abs. 3 und § 7 Abs. 6 LEGG und Ziff. 6.1 Abs. 5) aufgestellt und in die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt werden.

Neue Wettbewerbsformen wie „Factory-Outlet-Center“ oder „Designer-Outlet-Center“ als Einzelhandelsgroßprojekte mit besonderer Zentrenrelevanz können aus landesplanerischer Sicht unter Berücksichtigung der Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 3. Juni 1997 nur in Großstädten/Oberzentren angesiedelt werden. Bei ihnen sind die Auswirkungen auf die urbanen Qualitäten der Innenstädte und der Stadtteilzentren besonders problematisch. Dem Prozess einer Suburbanisierung ist hier in geeigneter Weise entgegenzuwirken.

In Mittelzentren soll zur Erhaltung der gestuften Versorgung - vom täglichen Bedarf für die innerörtliche kleinteilige Versorgung bis hin zur Versorgung mit Gütern des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs für einen mittelzentralen Einzugsbereich – vergleichbar mit den Oberzentren ein gegliedertes innerörtliches Zentrengefüge (City-Bereich, Nebenzentren) entwickelt werden.

In Abgrenzung zu den Oberzentren sind Mittelzentren je nach Anzahl der im gemäß der Verordnung zum zentralörtlichen System vom 16. Dezember 1997 zugeordneten Mittelbereich (=Verflechtungsbereich) zu versorgenden Einwohnerinnen und Einwohner nach landesplanerischen Kriterien in der Regel nur für Einzelhandelseinrichtungen mit Gütern des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs mit maximal 8.000 qm bzw. maximal 10.000 qm Verkaufsfläche geeignet. Hinsichtlich Einkaufszentren oder sonstiger Einzelhandelsagglomerationen sind Verkaufsflächen mit maximal 10.000 qm bzw. maximal 15.000 qm möglich.

Für Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums gelten grundsätzlich die gleichen Voraussetzungen wie für Unterzentren. Allerdings können in begründeten Einzelfällen je nach Anzahl der im Mittelbereich zu versorgenden Einwohnerinnen und Einwohner in Abstimmung mit der Landesplanung auch Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs in einer Größenordnung von maximal 6.500 qm bzw. maximal 8.000 qm Verkaufsfläche zugelassen werden.

Unterzentren nehmen schwerpunktmäßig - ebenso wie ländliche Zentralorte – Grundversorgungsfunktionen wahr; sie sollen sich aber auch aufgrund ihrer Größe durch eine bessere Ausstattung gegenüber ländlichen Zentralorten hervorheben. Deshalb sind sie je nach Anzahl der im gemäß der Verordnung zum zentralörtlichen System vom 16. Dezember 1997 zugeordneten Nahbereich zu versorgenden Einwohnerinnen und Einwohner nach landesplanerischen Kriterien in der Regel auch für Einkaufseinrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs mit maximal 3.000 qm, maximal 4.000 qm bzw. maximal 5.000 qm Verkaufsfläche geeignet.

Ebenso wie für Ober- und Mittelzentren gilt aber auch für Unterzentren, dass nur eine ausgewogene Bauleitplanung, die auf der einen Seite Angebote für derartige Einrichtungen schafft und auf der anderen Seite durch Restriktionen städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugt, ein unter städtebaulichen und landesplanerischen Gesichtspunkten funktionierendes Versorgungssystem sichert.

*In den ländlichen Zentralorten sind je nach der im gemäß der Verordnung zum zentralörtlichen System vom 16. Dezember 1997 zugeordneten Nahbereich zu versorgenden Einwohnerinnen und Einwohner Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs mit maximal 1.000 qm bzw. maximal 1.500 qm Verkaufsfläche (qualifizierte Nahversorgung) zulässig.*

*Für Stadttrandkerne ist insbesondere Ziff. 6.1.6 zu beachten. Die andersartigen räumlichen Beziehungen und die tatsächlich wahrgenommenen Versorgungsfunktionen aufgrund der vorhandenen Ausstattung sind bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen. Dementsprechend differenziert sollte auch in der Bauleitplanung bei der Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel vorgegangen werden. Auf der Grundlage übergreifender Konzepte, in Funktionsteilung und Abstimmung mit dem jeweiligen Oberzentrum oder Mittelzentrum und der Landesplanung kann auch ein Stadttrandkern I. Ordnung im Einzelfall geeignet sein, Einzelhandelsflächen für Betriebe mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche vorzuhalten. Sonderentwicklungen (z.B. Sortimente mit geringen Auswirkungen oder bereits vorhandene sortimentsbezogene Schwerpunkte) werden angemessen berücksichtigt. Ansonsten sind in den Stadttrandkernen I. Ordnung grundsätzlich die gleichen Einzelhandelseinrichtungen wie in den Unterzentren zulässig. Dabei ist abzustellen auf die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Versorgungsbereich des Stadttrandkerns I. Ordnung. Der Versorgungsbereich eines Stadttrandkerns umfasst den Stadttrandkern selbst sowie im Einzelfall den zugeordneten Nahbereich. In Stadttrandkernen II. Ordnung sind grundsätzlich die gleichen Einzelhandelseinrichtungen wie in den ländlichen Zentralorten zulässig. Dabei ist abzustellen auf die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Versorgungsbereich des Stadttrandkerns II. Ordnung. Auf der Grundlage übergreifender Konzepte, in Funktionsteilung und Abstimmung mit dem jeweiligen Oberzentrum oder Mittelzentrum und der Landesplanung kann auch ein Stadttrandkern II. Ordnung im Einzelfall geeignet sein, Einzelhandelsflächen für Betriebe mit mehr als 1.500 qm Verkaufsfläche vorzuhalten. Sonderentwicklungen (z.B. Sortimente mit geringen Auswirkungen oder bereits vorhandene sortimentsbezogene Schwerpunkte) werden angemessen berücksichtigt.*

*In allen anderen Gemeinden sollen grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung im Rahmen des örtlichen Bedarfs vorhanden sein oder entstehen können; dabei sind die Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in der Regel für Einkaufseinrichtungen von über 800 qm Verkaufsfläche nicht geeignet. Ausnahmen sind in den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 (Nahversorgungseinrichtungen) möglich, soweit im zugeordneten Nahbereich ein entsprechender Bedarf besteht.*

*Bei den im Landesraumordnungsplan enthaltenen Flächengrenzen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen handelt es sich um Regelgrößen als Maßstab für die landesplanerische Beurteilung von Planungen oder Vorhaben im Verhältnis der zentralen Orte zueinander. Für das Verhältnis verschiedener Standorte innerhalb des Stadtgebietes insbesondere von Mittel- und Oberzentren (städtebauliche Haupt- und Nebenzentren) geben sie nur bedingt einen Maßstab her; hier ist weniger eine Regelung über die landesplanerischen Elemente erforderlich, als*

vielmehr eine in der Verantwortung der Kommunen liegende städtebauliche Zentrenplanung mit unterschiedlichen Schwerpunkten (s. auch Ziff. 3.2).

Ob Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationszentren durch andere Planungen oder die Ansiedlung von Vorhaben ausgelöst werden können, ist jeweils im Einzelfall insbesondere unter Beachtung der Größe und des Sortiments des Ansiedlungsvorhabens oder der Planung zu beurteilen. Bei gleicher Betriebsgröße ist der Eingriff in das landesplanerische Verkehrs- und Zentrengefüge, der von einem Möbel- oder Baumarkt ausgeht, geringer anzusetzen als der, den z.B. ein Betrieb zur Deckung des Bedarfs der Grundversorgung verursacht. Gleichwohl kann aber bereits ein unterhalb der Regelgröße liegender Betrieb, z.B. mit Artikeln der Unterhaltungselektronik, sehr wohl die Versorgungsstruktur für diese Branche in den benachbarten zentralen Orten beeinträchtigen. Eine Überschreitung der Regelgrößen ist dementsprechend auch von der Zentrenrelevanz des Sortiments eines Vorhabens oder einer Planung abhängig. Diese Differenzierung auf der Grundlage des landesplanerischen Ziels der Ziff. 7.5 Abs. 4 LROPI muss im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Vorgelegte Planungen sind auf ihre Eignung für die jeweilige zentralörtliche Einstufung der Ansiedlungsgemeinde hin, Bauvorfragen oder Bauanträge sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf andere zentrale Orte oder sonstige Gemeinden zu beurteilen.

Im Einzelfall muss geprüft werden, ob für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ein Raumordnungsverfahren gemäß § 1 Nr. 19 Raumordnungsverordnung, ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 Landesplanungsgesetz oder ein raumplanerisches Abstimmungsverfahren gemäß § 20 Abs. 4 Landesplanungsgesetz durchgeführt wird.

Der Beratungserlass vom 1. August 1994 (Amtsbl. Schl.-H. S. 410) behandelt die Gesamtproblematik des Einzelhandels unter landesplanerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten im Einzelnen.

Zu den Absätzen 6 - 8

### **Integrationsgebot**

Mit der städtebaulichen Integration von Einzelhandelsgroßprojekten wird die Verbrauchernähe des Ansiedlungsvorhabens und damit die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet. Weiterhin werden im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die zentralen Versorgungsbereiche, d.h. die Innenstädte bzw. Ortskerne sowie die Stadtteilzentren bzw. Versorgungszentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt. Städtebaulich integrierte Standorte tragen zu einer funktionsgerechten Nutzung der Infrastruktur bei und haben gegenüber städtebaulich nicht integrierten Standorten Erreichbarkeitsvorteile, wodurch motorisierter Individualverkehr verringert wird. Städtebaulich integriert sind Standorte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Innenstadt- und Ortskernbereichen oder im Falle der Unter-, Mittel- oder Oberzentren auch mit den sonstigen Versorgungszentren der Standortgemeinde. Dabei handelt es sich um baulich verdichtete Bereiche mit wesentlichen Wohnanteilen sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Wesentliche Kennzeichen für einen städtebaulich integrierten Standort sind

neben einer Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich.

Prüfungsmaßstab für das Integrationsgebot ist also nicht allein das in den Regionalplänen dargestellte baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet, das als Mindestvoraussetzung für eine integrierte Lage anzusehen ist. Vielmehr dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur noch im räumlich und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde, naturgemäß den Innenstadt- und Ortskernen, angesiedelt werden. Ausnahmsweise ist eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit der Nachweis erbracht wird, dass im räumlich und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde eine Ansiedlung nicht möglich ist. Das gleiche gilt für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die grundsätzlich siedlungsstrukturell einzubinden sind, d.h. im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet anzusiedeln sind.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich auch außerhalb der Innenstadt- und Ortskernbereiche der Standortgemeinde im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig. Bei der Ansiedlung solcher großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs (z.B. Möbel-, Teppich- oder Baumarkt als Kernsortimente) müssen insbesondere hinsichtlich der Randsortimente - dies sind die Sortimentsbestandteile, die nicht Kernsortimente sind - die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungseinrichtungen der Standortgemeinde und der umliegenden zentralen Orte gewürdigt werden. Daher sind zentrenrelevante Randsortimente regelmäßig auf 10% und max. 700 qm der Verkaufsfläche zu begrenzen.

Außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes sind großflächige Einzelhandelsansiedlungen nur dann zulässig, wenn sie nachweislich nicht aufgrund ihrer Größe oder ihres Sortiments zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche führen. Für den Fall der peripheren Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes kommt dem Vorteil-Lasten-Ausgleich mit den betroffenen Versorgungszentren der Standortgemeinde oder der benachbarten zentralen Orte eine hohe Bedeutung zu.

Die Ministerkonferenz für Raumordnung sowie die Konferenz der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder haben in ihrer EntschlieÙung vom 29. März bzw. 21. Juni 1996 „Innenstädte als Einzelhandelsstandorte erhalten“ auf die Problematik einer ungesteuerten Entwicklung von Einzelhandel auf der „grünen Wiese“ hingewiesen.

Weiterhin wird auf die sog. „Neumünsteraner Erklärung“ zur Zukunft der Innenstädte für eine lebendige Innenstadt vom 06. Oktober 1999 verwiesen.

#### Zu Absatz 9

Discountmärkte sind Supermärkte mit einem sich rasch umschlagenden Sortiment, die sich durch weitgehenden Verzicht auf Dienstleistung, Service und Ladeneinrichtung charakterisieren lassen. Die Strategie ist auf das bei Massengütern vorwiegend rational geprägte Einkaufsverhalten – im Gegensatz zum Erlebniseinkauf – ausgerichtet. Der konsequent eingehaltene Sortimentmix aus

schnelllebigen Produkten, hochwertigen Aktionsartikeln und aktuellen Modeartikeln zu günstigen Preisen ist beim Verbraucher auf viel Gegenliebe gestoßen. Die Verkaufsflächengrößen sind sehr variabel, überschreiten jedoch meist kaum 1.500 qm Verkaufsfläche. Insbesondere die Lebensmitteldiscounter verfügen meist zwischen 700 qm und 1.000 qm Verkaufsfläche. Da viele Lebensmitteldiscounter häufig unter der Schwelle der Großflächigkeit bleiben, ist deren Ansiedlung in Gewerbe- oder Mischgebieten grundsätzlich möglich. Die Pflicht zur Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung greift in der Regel erst ab einer Geschossfläche von 1.200 qm (entspricht rund. 800 qm Verkaufsfläche, in bestimmten Fällen aber auch schon bis zu 1.000 qm). Aufgrund der möglichen Auswirkungen eines Discountmarktes auf die Versorgungsstrukturen der Standortgemeinde wird zukünftig unabhängig von der Verkaufsflächengröße die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich sein, um mögliche Auswirkungen im Vorwege der Ansiedlung feststellen zu können und Alternativstandorte zu lokalisieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht in jedem Fall ein Discounter in den zentralen Versorgungsbereich einer Gemeinde passt. Generell zulässig sind Discountmärkte in Kerngebieten nach § 7 Baunutzungsverordnung.

Die Landesplanung wirkt darüber hinaus bei vorgelegten kommunalen Planungsentwürfen für die Ausweisung von Gewerbegebieten darauf hin, dass der Einzelhandel und insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel als generelle Nutzungsart ausgeschlossen wird und nur auf solche Fälle beschränkt wird, in denen der Gewerbetreibende eine untergeordnete Fläche braucht, um seine eigenproduzierten Waren zu präsentieren. In dieser Form und Größenordnung ist Handel in Gewerbegebieten ein produktiver Begleiter von Ansiedlungsvorhaben und schadet den Innenstadtstrukturen und Ortskernen nicht.

#### Zu Absatz 10

Die Ziele der Raumordnung wirken über § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung direkt auf das für eine Überplanung vorgesehene Teilgebiet einer Gemeinde. Entsprechend den Zielsetzungen der Ziff. 7.5 LROPI erfolgt eine differenzierte, am zentralörtlichen System orientierte landesplanerische Beurteilung.

Für einzelne Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung bedeutet dies folgendes:

Durch die in Kleinsiedlungsgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten baurechtlich zulässigen Betriebe ist in der Regel eine Beeinträchtigung des landesplanerischen Ziels des Aufbaus und der Erhaltung einer zentralörtlich ausgerichteten Versorgungsstruktur nicht zu befürchten.

In Dorf- und Mischgebieten sind baurechtlich alle Einzelhandelsbetriebe zulässig, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken können. Das heißt, dass hier auch großflächige Betriebe (mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche) angesiedelt werden können, wenn die Auswirkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind. Grenzen sind einer ungezügelter Einzelhandelsagglomeration aber dadurch gesetzt, dass in Mischgebieten Wohn- und gewerbliche Nutzungen gleichgewichtig vorhanden sein müssen.

Die Kategorie der gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete) unterscheidet sich von den Misch- und Dorfgebieten aus landesplanerischer Sicht im Hinblick auf den Einzelhandel insbesondere dadurch, dass hier keine ausgewogene Durchmischung von Nutzungstypen vorhanden sein muss. Da das Zusammenrechnen eines geplanten Ansiedlungsvorhabens einerseits mit vorhandenen Ansiedlungen andererseits in der Einzelfallbeurteilung aber nicht zulässig ist, muss bereits bei der Aufstellung der Bauleitpläne darauf hingewirkt werden, dass in diesen Gebieten keine Einzelhandelskonzentrationen entstehen, die den landesplanerischen Zielen zuwiderlaufen können.

In Abhängigkeit von der zentralörtlichen Einstufung sind deshalb im Bebauungsplan Festsetzungen erforderlich, die eine den landesplanerischen Zielen entsprechende Entwicklung sicherstellen. Solche Festsetzungen können im Interesse der Durchsetzung kommunaler Planungsziele auch unter anderem Aspekt von erheblicher Bedeutung sein:

Ohne die genannten Festsetzungen besteht nämlich insbesondere in Gewerbegebieten mit bereits vorhandenen Einzelhandelsansätzen die Gefahr, dass die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit hoher Flächenrentabilität die Grundstückspreise derart in die Höhe treibt, dass eine von der Gemeinde angestrebte Umsiedlung von Handwerks- und Produktionsbetrieben auf diese Flächen an den Kosten des Grunderwerbs scheitert und deshalb diese Betriebe in städtebaulich nicht geeigneten Lagen verbleiben oder sogar aus der Gemeinde abwandern.

Kerngebiete und die mit einer entsprechenden Spezifizierung versehenen Sondergebiete stellen die spezialrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs dar.

#### Zu Absatz 11

Aus landesplanerischer Sicht ist es erforderlich, Standorte für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen möglichst auf geeignete zentrale Orte zu konzentrieren und angesichts der wachsenden Anteile zentrenrelevanter Waren eine Abstimmung sowohl mit den Interessen umliegender zentraler Orte eines Mittelbereichs als auch im Einzelfall mit den Interessen gleichrangiger oder höherrangiger betroffener zentraler Orte benachbarter Mittelbereiche im Einzugsbereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung vorzunehmen. Ob und inwieweit zentrale Orte benachbarter Mittelbereiche zu beteiligen sind, entscheidet die Landesplanung.

Darüber hinaus bieten sich im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit Instrumente zur freiwilligen und partnerschaftlichen Zusammenarbeit (z. B. Stadt-Umland-Planungen oder Regionale Entwicklungskonzepte) an. Im Korridor staatlicher Vorgaben sollen die beteiligten Kommunen gemeinsam ihre Situation analysieren und ein gemeinsames Management und bi- oder multilaterale Vereinbarungen zur Lösung möglicher Probleme entwickeln.

Im Rahmen solcher Konzepte kann im Einzelfall von den Vorgaben der Absätze 1 bis 10 abgewichen werden. Darüber hinaus können die unter Beteiligung der Landesplanung gemeinsam erstellten und interkommunal abgestimmten Konzepte als Ziele der Raumordnung verbindlich gemacht werden.

In Frage kommen insbesondere sog. regionale Einzelhandelskonzepte (z. B. kreisweite oder kreisübergreifende Konzepte) als auch Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Stadt-Umland-Planung.

#### Zu Absatz 12

*Die im in den Regionalplänen dargestellten, baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich eines zentralen Ortes gelegenen Nachbargemeinden nehmen an der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes teil. Maßgeblich sind dabei die Zielsetzungen und Konzeptionen des zentralen Ortes. Je konkreter die Vorstellungen des zentralen Ortes dabei sind, desto genauer muss sich das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet darin einpassen. Für den Fall, dass keine konkreten Zielsetzungen oder Konzeptionen hinsichtlich der Versorgungsfunktionen des zentralen Ortes vorliegen, sind dem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet auf der Basis einer rechtsgültigen Bauleitplanung eigene Planungen zur Wahrnehmung teilzentraler Aufgaben der Versorgung zuzugestehen.*

#### Zu Absatz 13

*Neben der Beachtung der räumlichen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe unterliegt deren Ansiedlung einer aktiven Steuerung durch ortsplanerische Vorgaben. Grundlage hierfür ist § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Neben dem landesplanerisch wirksamen Konzentrationsgebot ist insbesondere das sich städtebaulich auswirkende Integrationsgebot zu beachten. Auch gilt es, motorisierten Individualverkehr durch sinnvolle funktionale Zuordnung der Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden und zu verlagern oder Versorgungsdefizite für nichtmobile Bevölkerungsschichten zu minimieren. Dies verlangt für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht funktional integriert werden können, die Einbindung in örtliche ÖPNV-Konzepte.*

#### Zu Absatz 14

*Bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen spielt die Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, insbesondere die Flächengrößen und Sortimente, eine wichtige Rolle. Hinzu kommen die je nach Branche oder Sortiment unterschiedliche Intensität der möglichen Auswirkungen der hinzutretenden Flächen auf vorhandene Einzelhandelsstrukturen. In jedem Fall ist daher eine intensive Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten des Einzelfalls erforderlich.*