

## Fachliche Hintergrundinformation

\*Ablauf und Zuständigkeiten bei Bauvorhaben in Gemeinden/Städten (hier: Neuansiedlung großflächigen Einzelhandels im Bereich des Zentralen Versorgungsbereichs)

---

Für die Umsetzung solcher Bauvorhaben ist eine Bauleitplanung erforderlich. Die Bauleitplanung umfasst die Aufstellung von Bauleitplänen. Bauleitpläne sind der vorbereitende Flächennutzungsplan und der aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) entwickelte und einzelne Baugebiete regelnde Bebauungsplan (B-Plan).

Um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten. Für die Aufstellung der Bauleitpläne sind die Städte und Gemeinden in kommunaler Selbstverwaltung zuständig (=kommunale Planungshoheit, Planungsträger = Stadt/Gemeinde).

Die städtebauliche Entwicklung erfolgt auf Basis der einschlägigen Gesetze und Verordnungen (u.a. BauGB, BauNVO, ROG) und unterliegt hierbei der Rechtsaufsicht höherer Verwaltungsbehörden sowie der Normenkontrolle der Justiz. (Beispiele hierzu siehe S.2 „Ziele und Grundsätze“.)

D.h. bei der Bauleitplanung müssen die Städte/Gemeinden Ziele der Raumordnung, die sich aus Raumordnungs- und Regionalplänen ergeben, beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, Anpassungspflicht) sowie öffentliche und private Belange gegen- und untereinander abwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB, Abwägungspflicht).

→ Die untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland prüft somit in einem Bauleitplanverfahren die raumordnerische und städtebauliche Einordnung von Planvorhaben und gibt zudem als Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab.

Zudem müssen das bzw. die Planungsverfahren, insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landes- und des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises (LROP bzw. RROP) beachtet werden (Ziele sind zu beachten, Grundsätze sind zu berücksichtigen).

Die o.g. erforderliche raumordnerische und städtebauliche Einordnung von Planvorhaben erfolgt unter anderem durch eine Verträglichkeits- bzw. Auswirkungsanalyse. Grundlage hierfür sind Gutachten, die seitens Stadt/Gemeinde im Rahmen des Planverfahrens der unteren Landesplanungsbehörde vorzulegen sind. Bei der Wahl der Gutachterbüros sind die Gemeinden frei. Allerdings haben sich die Mitglieder der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (besteht seit 2001) hier einen einheitlichen Anforderungsrahmen gegeben, so dass die Gutachten grundsätzlich miteinander vergleichbar sind.

## **Fachliche Hintergrundinformation**

\*Ablauf und Zuständigkeiten bei Bauvorhaben in Gemeinden/Städten (hier: Neuansiedlung großflächigen Einzelhandels im Bereich des Zentralen Versorgungsbereichs)

---

### **Ziele und Grundsätze** für den Einzelhandel

(enthalten in der **raumordnerischen** Verträglichkeitsanalyse, basierend auf LROP) :

- das Kongruenzgebot (Beachtung Einzugsgebiet = z.B. Gemeindegebiet): Es ist zu klären, ob das Sortiment und die Verkaufsflächen an dem anzusiedelnden Standort (zentral im Ort) dem dortigen Bedarf auch gerecht werden.
- das Integrationsgebot (städtebauliche Lage): Es ist zu klären, ob das Vorhaben innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage (innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs/ZVB) errichtet werden soll (und somit beispielsweise nicht außerhalb eines Ortes).
- das Beeinträchtungsverbot (keine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche außerhalb oder innerhalb der Standortgemeinde): Das Beeinträchtungsverbot bezieht sich auf mögliche innergemeindliche und außergemeindliche wesentliche negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungszentren bzw. zentrale Versorgungsbereiche.  
Diese lägen z.B. vor, wenn am Stadtrand ein Outlet-Center geplant wird und in der Folge damit viele innerstädtische Mode-Geschäfte schließen müssen und dadurch in der Fußgängerzone erheblicher Leerstand entsteht, der wiederum beispielsweise von Spielhallen nachgenutzt wird (Fachbegriff: Trading-Down-Effekt).
- das Abstimmungsgebot: Es ist zu beschreiben, in welcher Form unter Berücksichtigung der Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, das Abstimmungsgebot umgesetzt werden soll. Dabei ist das Abstimmungsgebiet (möglicherweise betroffene Gemeinden) im Einvernehmen mit der unteren Landesplanungsbehörde festzulegen.
- das Konzentrationsgebot (Zulässigkeit nur am zentralen Ort): Es ist zu klären, ob das Vorhaben innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes errichtet werden soll.

### **Städtebauliche Auswirkungsanalyse**

(basierend auf dem BauGB, Prüfung **städtebaulicher** Aspekte)

Folgende Fragestellungen gilt es hierbei u.a. zu klären:

- Gibt es Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche?
- Gibt es Auswirkungen auf die durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden?
- Werden schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG verursacht (z.B. Immissionen wie Lärm, Abgase, Feinstaub durch Ziel- und Quellverkehr, Zulieferverkehr, Einkaufswagen)? Ggf. sind ergänzende Gutachten erforderlich.
- Gibt es Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung (z.B. Verkehrswege, ÖPNV, SPNV, Ver- und Entsorgungseinrichtungen)?

## Fachliche Hintergrundinformation

\*Ablauf und Zuständigkeiten bei Bauvorhaben in Gemeinden/Städten (hier: Neuansiedlung großflächigen Einzelhandels im Bereich des Zentralen Versorgungsbereichs)

---

- Gibt es Auswirkungen auf den Verkehr (z.B. Erforderlichkeit verkehrslenkender Maßnahmen, erforderliche Maßnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr, ÖPNV- / SPNV-Anbindungen)?
- Gibt es Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in der BauNVO bezeichneten Betriebe (siehe auch LROP > Beeinträchtungsverbot, Kausalkette „Kaufkraftabzug - Gefährdung vorhandener Einzelhandelsbetriebe - Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung - raumordnerische und städtebauliche Relevanz dieser Gefährdung“)?
- Gibt es Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden (siehe auch LROP > Beeinträchtungsverbot, der Begriff „Entwicklung“ inkludiert den Begriff „Sicherheit“)?
- Gibt es Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (z.B. bei Ortsrandlagen)?

→ Ein Verträglichkeitsgutachten sollte sowohl die raumordnerische als auch die städtebauliche Verträglichkeit eines Vorhabens prüfen. Das von der jeweiligen Kommune beschlossene Einzelhandelskonzept ist ebenfalls in die Betrachtung einzubeziehen.

**→ Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorgaben erfolgt in der Regel anhand des Einzelhandelskonzepts der jeweiligen Stadt oder Gemeinde und mindestens einem Verträglichkeitsgutachten (zu beauftragen durch die Kommune als Verfahrensführer des Bauleitplanverfahrens) sowie der fachlichen Beurteilung der unteren Landesplanungsbehörde.**

Im Rahmen einer B-Plan-Änderung (= ein Bauleitplanverfahren) kann auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sein. In diesem Fall muss diese Änderung vom Landkreis als untere Aufsichtsbehörde für den Städtebau ebenfalls genehmigt werden. Der B-Plan ist grundsätzlich von der Stadt/Gemeinde zu beschließen; Stellungnahmen und Einwände von der unteren Landesplanungsbehörde sind zu beachten und ggf. abzuwägen.

### **Beteiligung untere Landesplanungsbehörde des Landkreises**

Vor solch einem Bauleitplanverfahren muss die untere Landesplanungsbehörde des Landkreises durch die Stadt/Gemeinde nicht pflichtig beteiligt werden. Seitens der unteren Landesplanungsbehörde ist jedoch grundsätzlich eine Beratung im Vorfeld möglich, sofern eine entsprechende Anfrage seitens Kommune erfolgt. So können z.B. bei Einleitung eines Verfahrens seitens Stadt/Gemeinde erforderliche Unterlagen (wie Gutachten) bereits vorliegen/mit eingebracht werden. Erfolgt solch eine Beratung im Vorfeld nicht, so werden die benötigten Unterlagen für eine Genehmigung im Rahmen des Verfahrens seitens unterer Landesplanungsbehörde bei der Beteiligung im Verfahren angefordert (da erforderlich, wie oben beschrieben).