



---

<b>Sitzungsvorlage</b> zur öffentlichen Sitzung		<b>Drucksache Nr</b>	DSPA 56/18-Ö
des Planungsausschusses am	24.07.18	<b>Aktenzeichen</b>	21.500

---

- Zu Tagesordnungspunkt: 3)**  
**Gesamtfortschreibung Regionalplan**  
a) **Siedlungsentwicklung**  
b) **Regionale Grünzüge und Grünzäsuren**  
c) **Plankapitel „Großflächiger Einzelhandel“**  
**- Information**
- 

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

<b>Kenntnisnahme</b>
----------------------

**Erläuterung zum Tagesordnungspunkt:**

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans ist es wichtig, frühzeitig die kommunalen Planungsträgern zu informieren und den Austausch zu suchen. Aus diesem Grunde soll ab Herbst 2018 eine „informelle Beteiligung“ durchgeführt werden.

Den Gemeinden werden bei dieser Beteiligung über den aktuellen Planungsstand informiert und können sich in den Planungsprozess einbringen. Zu beachten ist hierbei, dass einzelne Themen des Regionalplans schon ausführlich bearbeitet und beschlossen wurden (z.B. die Plankapitel Entwicklungsachsen, Zentrale Orte), andere hingegen befinden sich noch im Entwurfsstadium bzw. in der Grundlagenaufbereitung (z.B. Plankapitel Einzelhandel, Siedlungsbereiche/Eigenentwickler, Regionale Grünzüge und Grünzäsuren, Gebiete zur Sicherung von Wasservorkommen und zum vorbeugenden Hochwasserschutz).

Die Ergebnisse der informellen Beteiligung werden in die weiteren Arbeiten einfließen. Die Gremien des Regionalverbands werden hierüber informiert.

Weitere Details werden in der Sitzung erläutert.

a) Siedlungsentwicklung

Das geplante Vorgehen zum Thema „Siedlungsentwicklung“ wurde bereits ausführlich im Arbeitskreis *Regionalplan, Perspektive ländlicher Raum, Demografie* im September 2017 sowie im Planungsausschuss am 24. Oktober 2017 vorgestellt (Sitzungsvorlage zu DSPA-Nr. 43/17-Ö; insbesondere Anlagen 1-2).

Gemäß den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bzw. gemäß der Studie zur Bevölkerungsentwicklung (im Auftrag der IHK sowie des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee) ist in den nächsten Jahren mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahlen in Baden-Württemberg zu rechnen. Dieser Bevölkerungszuwachs bedeutet



jedoch auch, dass weiterer Wohnungsbau in der Region erforderlich ist, der sich wiederum nicht über bestehende Baugebiete abdecken lässt. Parallel hierzu stellen nachhaltig verfügbare Flächen einen wichtigen Standortfaktor für die Wirtschaft dar. An geeigneten Stellen ist im Regionalplan zu gewährleisten, dass Bauland für Wohnen sowie für Gewerbe und Industrie zur Verfügung steht.

Im Rahmen der Regionalplanung findet keine Auseinandersetzung mit Eigentumsverhältnissen oder Flächenverfügbarkeiten. Das bedeutet, dass auf Ebene des Regionalplans gewährleistet sein muss, dass ausreichend Spielräume für die Umsetzung auf kommunaler Planung erhalten bleiben.

### Wohnen

Im neuen Regionalplan soll vorgesehen werden, die Gemeinden der Region in 3 Kategorien einzuteilen:

- Gemeinden innerhalb von „Siedlungsbereichen Wohnen“
- Gemeinden ohne Festlegung
- Gemeinden mit „Eigenentwicklung Wohnen“

Mit diesem Ansatz soll eine ausgewogene und in wirtschaftlicher, ökologischer sowie sozialer Hinsicht nachhaltige Raumentwicklung der Region gesichert werden. Dabei gilt es sicherzustellen, die ermittelten Bedarfe an Flächen auch – in Abstimmung mit den Belangen des Freiraumes (vgl. Punkt b – Grünzüge und Grünzäsuren) umsetzen zu können. Über die informelle Beteiligung der Gemeinden werden abgestimmte Lösungen gesucht werden.

Weitere Details sind der Sitzungsvorlage zu DSPA-Nr. 43/17-Ö zu entnehmen, welche auch unter <http://www.hochrhein-bodensee.de/index.php?id=231> (dort Tagesordnungspunkt 5) noch zum Download zur Verfügung steht.

### Gewerbe

Es ist vorgesehen, die Städte und Gemeinden beim Thema „Gewerbe“ bzw. „Gewerbeflächenbedarf“ in 4 Kategorien einzuteilen.

- Gewerbliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung  
3-5 ha/15 Jahre
- für verstärkte Siedlungstätigkeit:
  - a) bis 10 ha/15 Jahre
  - b) bis 20 ha/15 Jahre
  - c) über 20 ha/15 Jahre

Diese Flächenbedarfe basieren zum einen auf den Erfahrungen des Regionalverbands Südlicher Oberrhein (im 2017 verbindlich gewordenen Regionalplan wurde auch dieser Ansatz gewählt) sowie auch auf eine Auswertung der in den letzten Jahren getätigten Gesamtfortschreibungen von Flächennutzungsplänen in der Region.

Angesichts der im Einzelfall nicht zu prognostizierenden Entwicklung der Unternehmen und ihrer Flächenbedarfe ist es erforderlich, im begründeten Einzelfall auch in größere gewerbliche



Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen. Diese Möglichkeit soll bestehen, wenn der Flächenbedarf von einem bereits ortsansässigen Betrieb ausgeht, innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort nicht möglich sind und das Vorhaben einschließlich der von ihm ausgehenden Wirkungen verträglich in die örtliche Siedlungs- und Gewerbebestruktur einzupassen sind. Somit ist gewährleistet, dass auch in kleineren Gemeinden die Ausweisung von größeren gewerblichen Bauflächen möglich ist.

Die Einstufung der Gemeinden in die jeweilige Kategorien erfolgt u.a. auf Grundlage von Statistischen Zahlen, gesamtäumliche Lage, zentralörtliche Funktion, vorhandene Infrastruktur, naturräumliche Gegebenheiten, etc.

Ein erster Vorschlag der Verbandsverwaltung soll im Rahmen der informellen Beteiligung mit den Städten und Gemeinden besprochen und diskutiert werden. Auch hier werden die Ergebnisse in den weiteren Planungsprozess einfließen und mit den Gremien des Regionalverbands diskutiert werden.

#### b) Regionale Grünzüge und Grünzäsuren

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2002) sollen durch das Instrument der „Regionalen Grünzüge“ größere zusammenhängende Freiräume für unterschiedliche ökologische Funktionen für naturschonende, nachhaltige Nutzungen oder für die Erholung“ gesichert und „von Besiedlung und anderen Nutzungen freigehalten werden“ (Plansatz 5.1.3 des LEP 2002). Ergänzend sind „zur Vermeidung des Zusammenwachsens von Siedlungen und für siedlungsnahen Ausgleichs- und Erholungsfunktionen“ kleinere Freiräume durch Grünzäsuren zu sichern (PS 5.1.3 des LEP 2002).

Im Einzelnen werden dabei v.a. die folgenden Zielsetzungen verfolgt:

- Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (Klima/Luftaustausch, Boden, Grund- und Oberflächenwasser) sowie der biologischen Vielfalt (Flora, Fauna, Biotopverbund und Biodiversität),
- Wahrung des Landschaftsbildes sowie des Charakters der traditionellen Natur- und Kulturlandschaft nicht zuletzt aufgrund der Bedeutung der Landschaft für die Erholung in der Landschaft und den Tourismus,
- Gliederung der Stadtlandschaft und des ländlichen Siedlungsraumes (Vermeidung der Zersiedelung) sowie der Erhaltung und Entwicklung der siedlungsnahen Erholungsflächen,
- Sicherung leistungsfähiger Produktionsflächen für die landwirtschaftliche Nutzung.

Wie schon im Regionalplan 2000 sollen die Festlegung der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren nicht regionsweit erfolgen, sondern sich auf die Bereiche konzentrieren, bei denen sich ein besonderer Handlungsbedarf für den Freiraum ergibt. Dies gilt insbesondere im Bereich der Entwicklungsachsen und in Bereichen, die durch einen erhöhten Nutzungsdruck auf die Landschaft, z.B. durch Siedlungsentwicklung gekennzeichnet sind.



### Methodischer Ansatz zur Abgrenzung der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren:

Die Abgrenzung der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren erfolgt in einem Spannungsfeld anhaltender Nachfrage nach Siedlungs- und Verkehrsflächen insbesondere im Bereich der Zentralen Orte im Bereich der Entwicklungsachsen. Es gilt, einerseits diesem Anspruch gerecht zu werden, andererseits bestehende hochwertige Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt zu sichern, der Zersiedelung Einhalt zu gebieten und beeinträchtigte Funktionen soweit möglich wieder herzustellen. Ziel ist dabei nicht ein historischer Zustand von Natur- und Kulturlandschaft, sondern die Entwicklung eines ökologisch zweckmässigen Raumkonzepts, das die Daseinsvorsorge als auch das Vorsorgeprinzip zur Vermeidung zukünftiger Beeinträchtigungen konsequent verfolgt. Die Herausarbeitung der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren erfolgt in mehreren Arbeitsschritten:

(1) In einem ersten Schritt für die Abgrenzung der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren wird eine Raumwiderstandskarte erarbeitet, die

- die Empfindlichkeiten des Raumes und der natürlichen Ressourcen sowie
- die gesetzlichen Anforderungen, die sich aus den verschiedensten Schutzgebietsausweisungen

wiedergeben und mit den möglichen Auswirkungen der Siedlungsflächenentwicklung verknüpft. In der Raumwiderstandskarte werden bauleitplanerisch gesicherte Siedlungsflächen ausgespart und Gebiete konkurrierender Nutzungen (z.B. Rohstoffabbau, Vorranggebiete und Konzentrationszonen für Windenergienutzung) gesondert gekennzeichnet.

(2) Ermittlung der Bereiche, für die ein erhöhter Handlungsdruck für den Freiraum gegeben ist. Hierzu werden für die Landschaftsräume Auswertungen zur Einwohnerdichte, der Siedlungsflächenanteile, der im Grundsatz für eine Bebauung wenig geeigneten Flächen (z.B. Steilheit, Bewaldung etc) durchgeführt. Ziel ist die Entwicklung einer „Außengrenze“ für die Festlegung der Regionalen Grünzüge.

(3) Überprüfung der bestehenden Grünzäsuren vor dem Hintergrund der verschiedenen zwischenzeitlich vorliegenden fachlichen Grundlagen sowie der Siedlungsentwicklung seit der Genehmigung des Regionalplan 2000 im Hinblick auf eine Beibehaltung, Modifizierung oder Aufhebung. Prüfung der Erforderlichkeit der Festlegung weiterer Grünzäsuren aufgrund städtebaulicher Entwicklungen und/oder landschaftlicher Erfordernisse. Zum jetzigen Zeitpunkt werden jedoch noch keine gebietsscharfen Abgrenzungen getroffen.

(4) In der informellen Beteiligung soll mit den Gemeinden im Bereich der vorgesehenen Festlegung von Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren die Flächen ermittelt werden, die aus kommunaler Sicht für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen sollten. Die Raumwiderstandskarte erlaubt es, die Erfordernisse der Siedlungsentwicklung auf die freiraumrelevanten Belange und Erfordernisse hin abzuprüfen. Hierbei sind weitere Aspekte wie die ÖV-Anbindung, die Zuordnung zur bestehenden technischen und sozialen Infrastruktur sowie der Nahversorgung mit zu berücksichtigen um zu einem zweckmässigen, ökologisch verträglichem Raumkonzept zu kommen.

(5) Im Anschluss an die informelle Beteiligung werden die Regionalen Grünzüge im Übergang Siedlung / Landschaft und die Grünzäsuren gebietsscharf für den Anhörungsentwurf ausgeformt. Soweit es die konkurrierenden Belange zulassen, ist die Verbandsverwaltung bestrebt, zu konsensfähigen Lösungen zu gelangen.



### c) Plankapitel „Großflächiger Einzelhandel“

Gemäß § 11 Abs. 2 LplG formt der Regionalplan die Grundsätze und die Ziele der Raumordnung und des Landesentwicklungsplans und der fachlichen Entwicklungspläne räumlich und sachlich aus.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (LEP) zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“ sind den Plansätzen 3.3.7 ff des LEP zu entnehmen. Zusätzlich sind im Regionalplan Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe festzulegen (§ 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG). Die Oberste Raumordnungsbehörde hat die Verbandsverwaltung darauf hingewiesen, dass das Thema „großflächiger Einzelhandel“ ein Baustein der Gesamtfortschreibung des Regionalplans sein muss.

Die Verbandsverwaltung hat einen Vorschlag für mögliche Plansätze des Plankapitels „Großflächiger Einzelhandel“ mit Erläuterungen für den Planungsausschuss erarbeitet (vgl. **Anlage**).

Auf Grundlage bestehender Zentrenkonzepte sowie der Erhebung der Einzelhandelssituation der Region Hochrhein-Bodensee durch die GMA wurden zudem Vorschläge für die **Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe** erarbeitet. Der **Anlage, S. 5** ist die kartographische Umsetzung der Festlegung von Standorten für großflächigen Einzelhandel beispielhaft am Entwurf für das Mittelzentrum Singen zu entnehmen. Von diesen Festlegungen sind nur die Unter-, Mittel- und Oberzentren der Region betroffen (sowie ein Standort für nichtzentrenrelevanten Einzelhandel in Binzen; das Kleinzentrum Binzen ist in diesem Bereich mit dem Teileroberzentrum Weil am Rhein zusammengewachsen).

Im Rahmen der informellen Beteiligung soll für die weiteren Beratungen und die erforderlichen Beschlüsse der Gremien des Regionalverbands mit den Gemeinden über die möglichen Plansätze diskutiert und insbesondere die Abgrenzung der künftig im Regionalplan festzulegenden Standorte für großflächigen Einzelhandel abgestimmt werden.

**Plansätze (Entwurf/Vorschlag) zum Plankapitel „Einzelhandelsgroßprojekte“****1. Verbrauchernahe Versorgung**

- G(1) Eine verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs ist in allen Teilräumen der Region sicherzustellen. Bestehende innerörtliche Versorgungskerne (Stadt-, Orts- und Ortsteilzentren) sind zu sichern und bei Bedarf zu stärken. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen wohnortnahe und integrierte Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben gefördert werden. Der Verlagerung des Einzelhandels in Randgebiete und an städtebaulich nicht integrierte Standorte soll entgegengewirkt werden.
- G(2) Zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung sollen bei der Standortwahl von Einzelhandelsbetrieben auf eine bedarfsgerechte Erschließung durch den Fußgänger- und Fahrradverkehr sowie den ÖPNV geachtet und die Bedürfnisse von Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderung berücksichtigt werden.
- G(3) Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädliche Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne, sind auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Für die vorgenannten Einzelhandelsgroßprojekte gelten die Plansätze 2.6.4.3 bis 2.6.4.4 nicht. Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst; sonstige Waren sollten nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Kurzerläuterung

*Diese Grundsätze beinhalten allgemeine (abwägbare) Vorgaben mit denen sich die Gemeinden im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung auseinandersetzen sollten.*

**2 Allgemeine Standortkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte**Konzentrationsgebot

- Z(1) Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten haben sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen und sind nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.

Hiervon abweichend sind auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn

- die Einzelhandelsgroßprojekte überwiegend der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädliche Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne oder

diese in Verdichtungsräumen liegen und mit den Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

**Für Betriebe bis 1.200 qm Verkaufsfläche, die überwiegend der wohnortnahen Grundversorgung (Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs) der Standortkommune dienen und vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, ist in der Regel anzunehmen, dass von ihnen keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des Satzes 2, 1. Spiegelstrich ausgehen.**

Kongruenzgebot

- Z(2) Bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufs-

fläche so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

*Beinträchtungsverbot*

- Z(3) Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen durch die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

*Integrationsgebot*

- N(1) Einzelhandelsgroßprojekte sind vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

*Kurzerläuterung*

*Bei diesen Plansätzen handelt es sich um die Übernahme des Konzentrations-, Kongruenz-, Integrationsgebots und des Beeinträchtungsverbots aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP).*

*Der letzte Absatz in Z(1) ist im LEP nicht enthalten. Die Größenordnung von 1.200 qm Verkaufsfläche ist gemäß den „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 qm Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden - insbesondere auch des ländlichen Raums - eine angemessene Nahversorgung möglich. Der flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung kommt dabei ein ungleich höheres Gewicht zu als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.*

***Dieser Passus ist v.a. mit der Obersten und Höheren Raumordnungsbehörde im Rahmen der informellen Anhörung abzuklären.***

**3 Vorranggebiete für Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten**

- Z(1) Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellten Vorranggebieten zulässig. Außerhalb der Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen außerhalb der Vorranggebiete möglich, wenn das Kongruenzgebot und das Beeinträchtungsverbot berücksichtigt werden.

*Kurzerläuterung*

*Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG sind im Regionalplan Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe festzulegen. Die Vorranggebiete stellen die Konkretisierung des Konzentrations- und Integrationsgebots des LEP dar. Da gemäß dem Konzentrationsgebot großflächiger Einzelhandel grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen stattfinden darf, beschränkt sich diese Festlegung auf diese Zentralen Orte. Die Festlegung der Vorranggebiete erfolgt auf Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahme des Einzelhandels in der Region durch die GMA, durch die Auswertung bestehender kommunaler Einzelhandelskonzepte sowie in Abstimmung mit den Gemeinden in Rahmen der vorgesehenen informellen Anhörung.*

*Die Ausnahmeregelung richtet sich an bestehende Betriebe und stellt eine „Öffnungsklausel“ von den Regelungen des LEP dar. Diese Regelung ist im Rahmen der informellen Anhörung insbesondere mit der Obersten und Höheren Raumordnungsbehörde abzuklären.*

**4 Vorbehaltsgebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonsti-**

### **ge großflächige Handelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten**

- G(1) Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen ebenfalls den festgelegten Vorranggebieten nach Plansatz 2.6.4.3 zugeordnet werden.
- G(2) Wenn in den Vorranggebieten keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kommen die in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Betracht (Ergänzungsstandorte). In den Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist der Einzelhandelsnutzung in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.
- Z(1) Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente ist in den Ergänzungsstandorten zu begrenzen; die Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Randsortimente hat sich der Verkaufsfläche des Hauptsortiments unterzuordnen und muss unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen.

#### Kurzerläuterung

*Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG sind im Regionalplan Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe festzulegen. Die Vorbehaltsgebiete stellen die Konkretisierung des Konzentrationsgebots des LEP dar. In der Raumnutzungskarte werden die Vorbehaltsgebiete für alle Unter-, Mittel- und Oberzentren der Region festgelegt. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung (Abwägungsmöglichkeit im Rahmen der kommunalen Planung).*

### **5 Agglomeration**

- Z(1) Die Ansammlung mehrerer selbstständiger Einzelhandelsbetriebe in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang, unabhängig von der Größe ihrer jeweiligen Verkaufsfläche, ist als Agglomeration anzusehen und damit als einheitliches Vorhaben zu beurteilen. Sofern von der Agglomeration raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu erwarten sind, sind die Plansätze des Kapitels 2.6.4 zu beachten.

#### Kurzerläuterung

*Für eine eigenständige Agglomerationsregelung im Regionalplan gibt es keine gesetzliche Grundlage.*

*In dem zwischenzeitlich durch Zeitablauf außer Kraft getretenen Einzelhandelserlass wird (gestützt auf die frühere Rechtsprechung des BVerwG und des VGH Bad.-Württ.) ausgeführt, dass mehrere an sich selbständige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO angesehen werden können, wenn diese Betriebe aufgrund eines gemeinsamen Nutzungskonzepts eine Funktionseinheit bilden (vgl. Ziff. 2.2.2, 2.3.3 und 5.4). Der VGH Bad.-Württemberg hat in seinem Urteil vom 22.09.2005 (3 S 1061/04 -, ZfBR 2006, 55) eine solche Agglomeration abgelehnt mit der Begründung, der ausdrückliche Wortlaut des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO stelle für die Frage der Großflächigkeit auf den jeweiligen Einzelhandelsbetrieb ab und lasse für eine Zusammenrechnung der Verkaufsflächen verschiedener Betriebe keinen Raum. Diesen Grundsatz hat das BVerwG in seinen Urteilen vom 24.11.2005 (4 C 14.04, 4 C 8.05 und 4 C 3.05) bekräftigt.*

*Die Verkaufsflächen baulich und funktionell eigenständiger Betriebe können danach grundsätzlich nicht unter dem Gesichtspunkt der Funktionseinheit zusammengerechnet werden.*

*Aufgrund dieser Rechtsprechung ist für die Annahme einer Funktionseinheit bei mehreren selbständigen Einzelhandelsbetrieben - abgesehen von der wenigen Ausnahmekonstellationen - im Hinblick auf § 11 Abs. 3 BauNVO kein Raum mehr.*

*Die Rechtsprechung erfolgte zeitlich erst nach dem LEP; zum Zeitpunkt der Verabschiedung des LEP hatte das Land noch keinen Bedarf an einer speziellen Agglomerationsregelung gesehen.*

*Aus Sicht der Obersten Raumordnungsbehörde wäre es aber nun wünschenswert diese Regelung im Regionalplan einzuführen. Sofern die Regelung in den Regionalplan aufgenommen werden sollte, würden dann Einzelhandelsagglomerationen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe beurteilt.*

*Die Einführung dieser Regelung soll im Rahmen der informellen Anhörung mit den Gemeinden diskutiert werden. Die jeweiligen Argumente sollen dann den Gremien des Regionalverbands zur Diskussion vorgestellt werden und letztendlich zur Abwägung (Einführung dieser Regelung – ja oder nein) führen.*

## **6        Sicherung von Gewerbegebieten/kommunale Entwicklungskonzepte**

- G(1)      Zur Sicherung von Gewerbegebieten für die eigentliche Zielgruppe (z.B. Handwerk, produzierendes Gewerbe) sowie zur Vermeidung von schädlichen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben an unerwünschten Standorten sollen Bauleitpläne aufgestellt werden, welche die Ansiedlung des Einzelhandels steuern.
- G(2)      Zur Steuerung der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben sollen die Gemeinden bei Bedarf Einzelhandelskonzepte erarbeiten.

### Kurzerläuterung

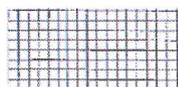
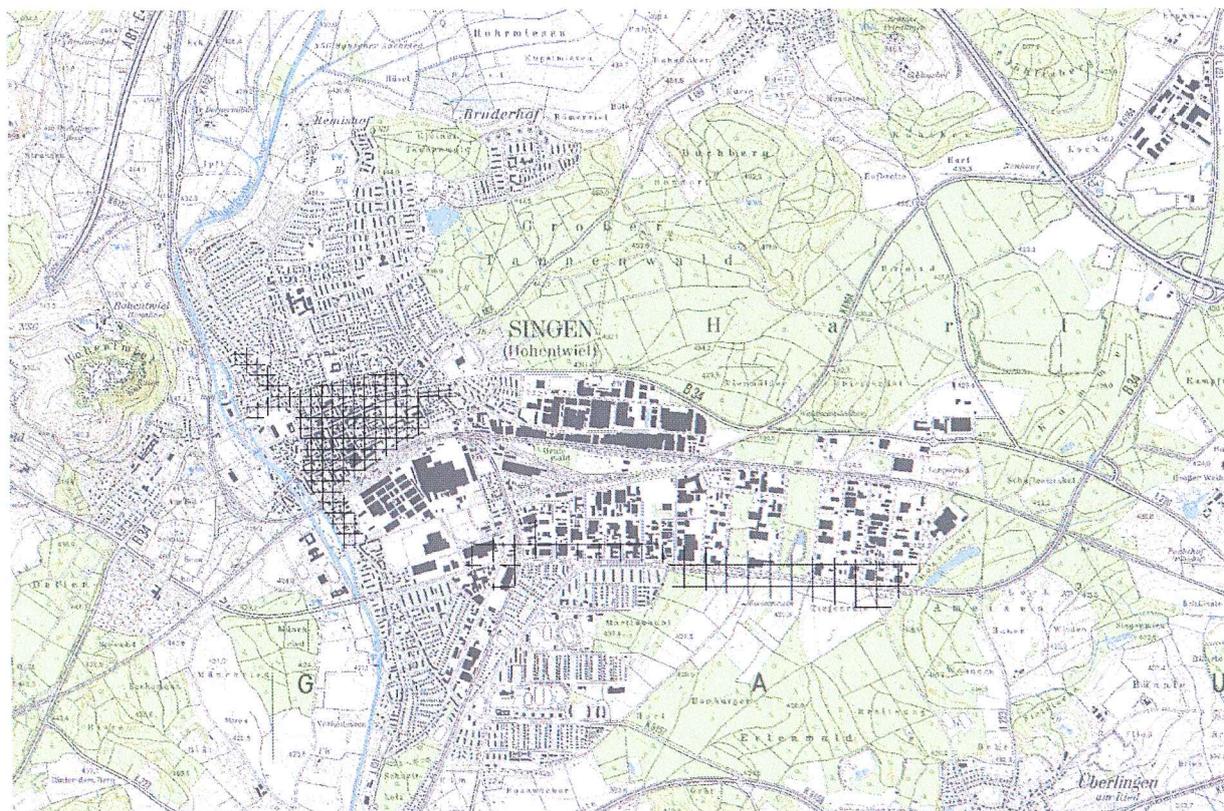
*Mit den abschließenden Grundsätzen (Abwägungsmöglichkeit im Rahmen der kommunalen Planung) sollen die kommunalen Planungsträger darauf hingewiesen werden, dass aus regionalplanerischer Sicht aufgrund des aktuellen Flächenbedarfs für Gewerbe nicht wünschenswert ist, dass in Gewerbegebieten Einzelhandel angesiedelt wird. Stattdessen sollen unerwünschte Entwicklung durch die Bauleitplanung – nach Möglichkeit auf Grundlage von kommunalen Einzelhandelskonzepten gesteuert werden.*

## **7        Factory-Outlet-Center (FOC) / Hersteller-Direktverkaufszentren**

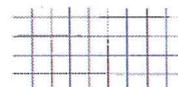
- N(1)      Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.
- Z(1)      Bei einer Geschossfläche von weniger als 5000 m<sup>2</sup> sind auch Standorte in Mittelzentren möglich.

### Kurzerläuterung

*Dieser Plansatz basiert auf den Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans sowie der Begründung hierzu.*



Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe (VRG) (PS x.y)



Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe (VBG) (PS x.y)