

**Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat vom [...] zur Bestimmung des Anwendungsbereichs von Raumordnungsverfahren (ROV) im Sinne des Art. 24 Abs. 1 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes vom 25. Juni 2012 (BayLplG) bei Einzelhandelsprojekten**

**I. Vorbemerkungen**

**1. Rückgriff auf die Auslegungshilfe zur Bestimmung des Anwendungsbereichs von Raumordnungsverfahren (ROV)**

Zur Frage, ob der Anwendungsbereich für ROV bei Einzelhandelsprojekten eröffnet ist, ist grundsätzlich auf die „Auslegungshilfe zur Bestimmung des Anwendungsbereichs von Raumordnungsverfahren“ zurückzugreifen. Auch bei Einzelhandelsprojekten sind Größe, Standort und Auswirkungen eines Vorhabens die maßgeblichen Kriterien für die Bestimmung der „erheblich überörtlichen Raumbedeutsamkeit“ im Sinne des Art. 24 Abs. 1 BayLplG. In Bezug auf Einzelhandelsprojekte sind lediglich einzelhandelsspezifische Konkretisierungen zu berücksichtigen.

**2. Unterscheidung zwischen ROV-Pflichtigkeit und Zielkonformität**

Es ist stets zwischen der Prüfung der ROV-Pflichtigkeit eines Einzelhandelsprojekts und der Prüfung seiner Zielkonformität als ggf. Einzelhandelsgroßprojekt zu unterscheiden. Für die ROV-Pflichtigkeit gemäß Art. 24 Abs. 1 BayLplG ist allein maßgeblich, ob das Einzelhandelsprojekt ein „Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit“ ist. Erst wenn die „erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit des Vorhabens“ geprüft und bejaht ist, kann darüber entschieden werden, ob ein (vereinfachtes) ROV durchgeführt werden soll oder ob von einem ROV abgesehen werden kann, da das Vorhaben den Zielen der Raumordnung offensichtlich ent- oder widerspricht (sog. Offensichtlichkeitsprüfung i.S.d. Art. 24 Abs. 3 BayLplG).

## **II. Prüfschritte**

Für die Bestimmung des Anwendungsbereichs für die Einleitung eines ROV ist im ersten Schritt zu prüfen, ob ein „Vorhaben“ im Sinne des Art. 24 Abs. 1 BayLplG vorliegt.

Im zweiten Schritt ist zu beurteilen, ob es sich bei dem Vorhaben um ein „überörtlich raumbedeutsames“ Vorhaben handelt.

Im dritten Schritt ist eine einzelfallspezifische Bewertung vorzunehmen, ob bei dem Vorhaben eine „erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit“ gegeben ist.

### **1. Vorhaben, Vorhabenträger**

**1.1** Der Begriff des Vorhabens umfasst konkrete Einzelprojekte.

**1.2** Ein Vorhaben ist konkret, wenn seine Planung soweit fortgeschritten ist, dass die raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen des ROV in ausreichender Weise beurteilt werden können und die Realisierbarkeit des Vorhabens nicht ausgeschlossen ist.

Ein Vorhaben kann im Rahmen eines ROV in ausreichender Weise beurteilt werden, wenn die gemäß Art. 25 Abs. 3 BayLplG notwendigen Verfahrensunterlagen vom Vorhabenträger ausgearbeitet werden können. Bei Einzelhandelsprojekten ist in der Regel eine sortimentspezifische Aufstellung der geplanten Verkaufsflächen erforderlich. Im Falle von Einkaufszentren, Fachmarktzentren, Factory-Outlet-Center oder vergleichbare Einzelhandelsprojekte kann die aktuellste verfügbare Vorhabensplanung der Prüfung zugrunde gelegt werden, wenn keine Sortimentszusammenstellung vorliegt.

Die Realisierbarkeit des Vorhabens ist insbesondere dann ausgeschlossen, wenn dem Vorhaben sonstige rechtliche Vorschriften oder faktische Hindernisse eindeutig entgegenstehen oder ein Verwirklichungswille des Vorhabenträgers fehlt bzw. – bei Vorhaben, für die eine Bauleitplanung erforderlich ist – ein entsprechender kommunaler Planungswille fehlt.

## **2. Überörtlich raumbedeutsames Vorhaben**

- 2.1** Ein Vorhaben ist raumbedeutsam, wenn es Raum in Anspruch nimmt oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst (vgl. Art. 2 Nr. 6 BayLplG).
- 2.2** Ein Vorhaben ist überörtlich raumbedeutsam, wenn seine Raumbedeutsamkeit über ein Gemeindegebiet hinausreicht. Dies beurteilt sich nach den tatsächlichen Umständen des Einzelfalls. Bei Einzelhandelsprojekten ergibt sich die überörtliche Raumbedeutung insbesondere aus einem übergemeindlichen Kundeneinzugsbereich oder aus übergemeindlichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen, auf die Verkehrssituation, auf Natur und Landschaftsbild sowie auf Belange des Städtebaus bzw. der Ortsplanung.

## **3. Erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit**

- 3.1** Die Kriterien zur Beurteilung der erheblichen überörtlichen Raumbedeutsamkeit sind insbesondere
- Größe,
  - Standort und
  - Auswirkungen

eines Vorhabens.

Die Beurteilung, ob ein Vorhaben erheblich überörtlich raumbedeutsam ist, ist stets im Wege einer Gesamtschau dieser Merkmale und der tatsächlichen Umstände des Einzelfalls unter Heranziehung der vom Vorhabenträger eingebrachten Unterlagen abzuschätzen.

### **3.2 Hinweise zur Prüfung der Kriterien und ihrer Bewertung in der Gesamtschau:**

*Zur Größe des Vorhabens:*

Die räumliche Dimension des Vorhabens ist zu ermitteln. Bei der Beschreibung der Größe des Vorhabens können insbesondere relevant werden:

- Umfang der Verkaufsflächen je Sortiment (ggf. im Verhältnis zur Mindestbetriebsgröße)
- Betriebsform (z. B. Discounter, Supermarkt, Fachgeschäft, Fachmarkt, Einkaufszentrum)
- Bei Erweiterungen: Verhältnis bestehender Verkaufsfläche zu hinzukommender Verkaufsfläche; ggf. ROV für bestehendes Vorhaben
- Einzugsbereich des Vorhabens, insb. im Verhältnis zur Einwohnerzahl der Standortgemeinde und ggf. der näheren Umgebung des Standortes (Stadt- bzw. Ortsteil).

*Zum Standort des Vorhabens:*

Die Lage des Vorhabens im Raum ist zu ermitteln. Von Relevanz können Charakteristika des Standorts selbst, seiner Umgebung oder der vorhandenen oder geplanten Infrastruktur sein. Bei Einzelhandelsprojekten können insbesondere einschlägig sein:

- Zum Makrostandort (Standortgemeinde):
  - Zentralörtliche Einstufung
  - Versorgungsfunktionen der Gemeinde
  - Gebietskategorie
  - Einwohnerzahl
  - Siedlungsstrukturelle Gliederung
  - Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde
  - Topographische Situation im Gemeindegebiet.
- Zum Mikrostandort:
  - Lage des Vorhabens in der Gemeinde (Innenstadt/Ortskern, Stadtteil(zentrum), periphere Lage, etc.)
  - Vorprägungen des Standorts (bauliche und städtebauliche Strukturen sowie Nutzungen, insb. falls bereits Einzelhandelsnutzungen vorliegen)

- Vorprägungen des Umfeldes (bauliche und städtebauliche Strukturen sowie Nutzungen)
- Verkehrliche Erschließung
- Immissionsschutzrechtliche Situation.

Ergänzend können Einzelhandelskonzepte der Gemeinde oder regionale Einzelhandelskonzepte bei der Beschreibung des Vorhabens herangezogen werden.

*Zu den Auswirkungen des Vorhabens:*

Auf der Grundlage der Ermittlungen zu Größe und Standort des Vorhabens ist abzuschätzen, welche raumbedeutsamen Belange von dem Vorhaben berührt oder beeinträchtigt werden können.

Zu den raumbedeutsamen Belangen zählen insbesondere die im Grundsätze-katalog des Art. 6 Abs. 2 BayLplG enthaltenen und in den Zielen und Grundsätzen von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplänen konkretisierten Belange wie

- Verbrauchernahe Versorgung
- Funktionsfähige (überörtliche) Versorgungsstrukturen
- nachhaltige Raumentwicklung
- Siedlungsstruktur
- Verkehrsinfrastruktur
- Wirtschaftsstrukturen
- Energieversorgung
- Naturschutz
- Landschaftspflege, Landschaftsbild
- Wasserwirtschaft oder
- soziale und kulturelle Infrastruktur.

*Zur Bewertung in der Gesamtschau:*

Für die Beurteilung der „erheblichen überörtlichen Raumbedeutsamkeit“ des Vorhabens sind in einer qualitativen Gesamtbewertung der Auswirkungen des Vorhabens folgende Gesichtspunkte heranzuziehen:

- Schweregrad der Beeinträchtigung eines oder kumulativ mehrerer Belange,
- Dauer der Beeinträchtigung (vorübergehend oder ständig; kurz-, mittel- oder langfristig).

Dabei sind der Zweck des ROV als raumordnerisches Abstimmungsinstrument sowie der Mehrwert des ROV zu berücksichtigen (insbesondere Vorklärungsfunktion, Konfliktlösungspotenzial, Planungssicherheit).