

Abwägung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen

Kapitel 2. Siedlungsstruktur

Abwägungstabelle zum Abschnitt 2.4 Großflächiger Einzelhandel

Anlage 1.7 zum Beschluss Nr. PLV 24/02/23 vom 02.06.2023

Formulierung „Einreicher der Stellungnahme“ in der Spalte „Inhalt“: Diese Passagen werden zur Anonymisierung von Namen, Ortsinformationen und Bezeichnungen von beteiligten Personen und Institutionen vor Veröffentlichung der Abwägungstabellen im Internet i.d.R. mit der Formulierung „Einreicher der Stellungnahme“ anonymisiert.

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
1	allgemein	499-431-008	Insgesamt begrüßen wir den klaren Regelungsansatz zur zielgerichteten Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Die Konkretisierungen der Regelungen aus dem LEP - Z 2-5 und Z 2-6 - unterstützen wir ausdrücklich. In vielen Ostthüringer Innenstädten sind in den vergangenen Jahren erste Trading-Down-Tendenzen erkennbar geworden. Leerstände gibt es nicht mehr nur in den weniger attraktiven Lagen, sondern auch in den A-Lagen und verhältnismäßig attraktiven Immobilien. Auch die Wiederbelebung von Leerständen gestaltet sich zunehmend schwieriger. Gleichzeitig zeigen sich auch in nicht-integrierten großflächigen Standorten vermehrt Leerstände. Die ergänzenden Grundsätze 2-20, 2-21 und 2-22 finden ebenfalls unsere ausdrückliche Zustimmung. Der angestrebte, grundsätzliche Verzicht auf die Ausweisung neuer Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel außerhalb von Stadt- und Stadtteilzentren, erscheint in Anbetracht der bestehen Verkaufsflächenausstattung der Ostthüringer Städte angemessen. Die Formulierung als raumordnerischer Grundsatz ermöglicht dabei in bestimmten Fällen und nach genauer Abwägung auch weiterhin in Einzelfällen derartige Ansiedlungen.	Kenntnisnahme Die Zustimmung zum Abschnitt 2.4 Großflächiger Einzelhandel wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungsbedarfe in den Plansätzen oder im Begründungstext.
2	allgemein	761-3-045	Punkt G2.4 [gemeint ist Abschnitt 2.4] wird zugestimmt.	
3	allgemein	807-349-050	Anregung zu 2.4 Großflächiger Einzelhandel, Seite 32 f. Die Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten ist im LEP 2025 abschließend geregelt (vgl. Abschnitt 2.6 LEP 2025). Entsprechend wurden auch keine Vorgaben bzw. Arbeitsaufgaben für die Regionalplanung formuliert. Planerische Spielräume für die Gemeinden wurden bewusst offengehalten. Die Festsetzung von weiteren Regelungen in diesem Zusammenhang, noch dazu ohne jeglichen Bezug zu räumlichen Besonderheiten der Planungsregion Ostthüringen, widerspricht ganz offensichtlich dem Willen des Plangebers des LEP 2025.	nicht entsprochen im LEP keine Vorgaben für die Regionalplanung Der Plangeber ist der Auffassung, dass der Regionalplan Ostthüringen einen Abschnitt zum Großflächigen Einzelhandel enthalten sollte. Aus der Tatsache, dass im LEP keine Vorgaben für die Träger der Regionalplanung formuliert sind, kann nicht geschlussfolgert werden, dass der Plangeber keine Ziele und Grundsätze für den Großflächigen Einzelhandel bestimmen darf. Gemäß Raumordnungsgesetz (§§ 7 und 13 ROG) sollen sowohl auf Ebene der Landesplanung, als auch auf Ebene der

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			Im LEP 2025 wird im Zusammenhang mit der raumordnerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung einheitlich der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekte“ verwendet.	Regionalplanung Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert werden. <u>Begriff „Einzelhandelsgroßprojekte“</u> Dieser Begriff, abgeleitet aus § 11 BauNVO, wird analog zum LEP auch im Regionalplan Ostthüringen verwendet, siehe auch Glossar. Darüber hinaus verwendet das LEP auch den Begriff „großflächige Einzelhandelsbetriebe“, siehe Plansatz 2.6.5 Z LEP.
4	allgemein	745-358-045	Im Hinblick auf Normenklarheit, Verständlichkeit sowie Anwendbarkeit sollte die Ausweisung von Plansätzen zu Einzelhandelsgroßprojekten in den Regionalplänen auf der Struktur und den Inhalten der diesbezüglich im LEP 2025 enthaltenen Erfordernisse (vgl. LEP 2.6.1 bis 2.6.6) aufbauen. Nur so wird erkennbar, wo der Regionalplan die Regelungen des LEP lediglich wiedergibt, konkretisiert (ggf. verstärkt) oder auch dahinter zurückbleibt.	teilweise entsprochen Die Anregung des Einreichers wird insofern umgesetzt, dass die Begründungstexte der Plansätze) ergänzt werden. Z 2-5 (neu: Z 2-4) wird ergänzt mit: (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot). Z 2-6 (neu: Z 2-5) wird ergänzt mit: (Integrationsgebot). So kann ein eindeutiger Bezug zu den Plansätzen des LEP hergestellt werden. Dabei werden die Aussagen im Regionalplan durch die Ausweisung als Ziel verstärkt.
5	Brückentext	597-556-009	Hinweis zu Abschnitt 2.4 Im LEP 2025 ist in der Begründung zu 4.3.1 folgende Formulierung zu finden. „Eine anteilige Nutzung der Industriegroßfläche Hermsdorf-Ost III als Standort für ein Herstellerdirektverkaufszentrum (siehe 2.6.6) steht nicht im Widerspruch zur vorrangigen Funktion einer industriell-gewerblichen Nutzung.“ Im Regionalplanentwurf Kapitel 2.4, letzter Anstrich, erfolgt die Einschränkung, dass Hersteller-Direktverkaufszentren zwischen Hermsdorfer Kreuz und Landesgrenze Sachsen zulässig sind, „...sofern das Vorhaben im Einklang der zentralen Einzelhandelsfunktion der Oberzentren steht“. Diese Formulierung befindet sich im LEP 2025 nicht. Wir schlagen daher vor, diese Passage zu streichen. Der	nicht entsprochen <u>Herstellerdirektverkaufszentrum</u> Die Feststellung des LEP 2025, 4.3.1 Z, Begründungstext, bezieht sich lediglich auf die mögliche Flächennutzung einer Teilfläche der Industriegroßfläche Hermsdorf-Ost III als Standort für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum, nicht jedoch auf die Zulässigkeit eines solchen Vorhabens. Die vom Einreicher beanstandete Formulierung ist keine Festlegung des Regionalplanes, sondern eine Widergabe des LEP. In den Brückentexten der einzelnen Abschnitte des Regionalplanes werden Plansätze des LEP zitiert und mit einem Querverweis (Pfeil) auf das LEP verwiesen, im konkreten Fall auf LEP 2.6.6 Z. Dort befindet sich die besagte Formulierung.

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			entsprechende Sachverhalt würde ohnehin in einem ggf. erforderlichen Raumordnungsverfahren geprüft werden.	
6	Brückentext	606-433-001	Zum oben genannten Entwurf möchten wir uns im Besonderen zu den Aussagen im Punkt 2.4. Großflächiger Einzelhandel äußern. Grundsätzlich stimmen wir mit den Kernaussagen in diesem Punkt überein. Dennoch können wir der Übernahme aller Maßnahmen aus dem Landesentwicklungsplan Thüringen 2025 in den Regionalplan Ostthüringen nicht widerspruchsfrei zustimmen. „Hersteller-Direktverkaufszentren sind nur in städtebaulich integrierter Lage in Oberzentren zulässig.“ „Abweichend davon ist im Rahmen entlang der A 4 zwischen Hermsdorfer Kreuz und Landesgrenze Sachsen ein Hersteller-Direktverkaufszentrum zulässig, sofern das Vorhaben im Einklang mit der Zentralen Einzelhandelsfunktion der Oberzentren steht.“ (S. 32 oben) Wir empfehlen diesen geschwärzten Satz zu streichen. Die Aussage ist unserer Meinung nach irritierend und könnte leicht zu Falschauslegungen führen. Geht man von einer Wegezeit von ca. 1 Stunde Fahrzeit von Outlet zu Outlet-Center aus, so stellt sich die Frage, ob der Standort Hermsdorfer Kreuz nicht bereits durch ein Outlet-Center in Sachsen oder Sachsen-Anhalt ausreichend versorgt ist. Wir erkennen in der Ausnahmeregelung, entlang der A 4 Hermsdorfer Kreuz die Möglichkeit der Ansiedlung von Hersteller-Direktverkaufszentren, einen Widerspruch zu allen anderen Aussagen im gesamten Abschnitt 2.4. Großflächiger Einzelhandel. Die Inhalte im Pkt. G 2-20 „In Ostthüringen sollen außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilen keine neuen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden.“ haben große Bedeutung. Damit ist ein wichtiger Schritt getan, dem Flächenwahn der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsflächen im Außenbereich Einhalt zu gewähren. Ein	nicht entsprochen <u>Satz zu Hersteller-Direktverkaufszentren streichen</u> Der Regionalplan hat die Festlegungen des LEP zu Hersteller-Direktverkaufszentren nicht als Plansatz übernommen, sondern gibt das LEP nachrichtlich wieder, siehe Brückentext zum Abschnitt 2.4 Großflächiger Einzelhandel.

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			wichtiger Ansatzpunkt ist unserer Meinung nach im Pkt. G 2-22 zu finden: „Bei der weiteren Gestaltung des großflächigen Einzelhandels sollen daher stärker, als bisher, die Folgen des demographischen Wandels berücksichtigt werden.“	
7	allgemein	763-7-014	Wir haben in unserem Schreiben vom 01.08.2016 unsere kritische Haltung zur Errichtung von Hersteller-Direktverkaufszentren im Ostthüringer Raum — so wie im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 unter dem Ziel 2.6.5 und Vorgabe 2.6.6 dargestellt — außerhalb der Oberzentren zum Ausdruck gebracht. Diese Haltung möchten wir in dieser Stellungnahme erneut bekräftigen, da eine mögliche Ansiedlung „entlang der A4 im Raum um das Hermsdorfer Kreuz bis zur Landesgrenze Sachsen“ die Ansiedlung von Markenshops in der Jenaer Innenstadt erschweren würde und mögliche Investitionen im Oberzentrum Jena und insbesondere in der Jenaer Innenstadt gar nicht erst ermöglichen würden. Außerdem möchten wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Regionalplan-Entwurfes eine Anregung zu einem Sachverhalt geben, der aktuell nicht auf Ebene der hierfür zuständigen Landesplanung thematisiert wird. Dabei handelt es sich um den bauplanungsrechtlichen Umgang mit ansiedlungswilligen Unternehmen des Internet bzw. Versandhandels. Hier ist die Frage zu klären, inwiefern diese Unternehmen — ähnlich der Einzelhandelsgroßprojekte gemäß LEP Thüringen 2025 — aufgrund ihrer Größe und des erreichbaren Marktgebietes eine überörtliche Raumbedeutsamkeit entfalten. Entsprechend der wachsenden Bedeutung dieser Vertriebsform besteht aus unserer Sicht Klärungs- und ggf. Steuerungsbedarf, da die Unternehmen des Internet- bzw. Versandhandels aufgrund der möglichen Endverbraucherorientierung in direkter Konkurrenz zu stationären Einzelhandelsbetrieben treten. Eine Strategie auf Ebene des	nicht entsprochen <u>Hersteller-Direktverkaufszentren</u> Zwar ist gemäß LEP 2.2.6 Z ein möglicher Standort für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum in der Planungsregion Ostthüringen benannt, jedoch mit der Einschränkung, dass dieses im Einklang mit der zentralen Einzelhandelsfunktion der Oberzentren stehen muss. Zudem wären bei der Prüfung einer möglichen Ansiedlung alle weiteren Plansätze zum großflächigen Einzelhandel einzubeziehen und ggf. im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens die Raumverträglichkeit zu prüfen. In diesem Prozess wäre auch die Regionale Planungsgemeinschaft zu beteiligen. <u>Unternehmen des Internet- bzw. Versandhandels</u> Einrichtungen des Internet- bzw. Versandhandels sind keine Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Baunutzungsverordnung § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO. Entscheidend ist eine unmittelbare Beziehung zum Endverbraucher, die beim Internet- bzw. Versandhandel fehlt. Da der Verkauf nicht vor Ort stattfindet, können sie keine überörtliche Raumbedeutsamkeit entfalten, insofern sind die Auswirkungen dieser Objekte nicht mit Auswirkungen, wie sie von Einzelhandelsgroßprojekten ausgehen, vergleichbar. Daher besteht nach Auffassung des Plangebers für die Überarbeitung des Regionalplanes kein Handlungsbedarf.

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			Landes zum Umgang mit diesen ansiedlungswilligen Unternehmen ist aus Sicht der Stadt Jena derzeit nicht ersichtlich. Vor dem Hintergrund der Sicherung der polyzentrischen Siedlungsstruktur und der Stärkung der Zentralen Orte ist dies aus unserer Sicht zwingend notwendig. Ziel sollte es sein, eine weitere Ausdünnung des Einzelhandelsstandortnetzes zu begrenzen. Wir bitten Sie, diese Thematik aufzugreifen und auf die nächsthöhere Ebene der Landesplanung weiterzutragen. Entsprechend der Regelungen von Einzelhandelsgroßprojekten im Rahmen des LEP Thüringen 2025 bedarf es auch für diese Unternehmenskategorie konkreter Aussagen, um den Gemeinden bei Ansiedlungsbegehren klare Regelungen bzgl. des planungsrechtlichen Umgangs an die Hand zu geben.	
8	Z 2-5 Z 2-6 Neu: Z 2-4 Z 2-5	745-358-014	Hinweise zum Abschnitt 2.4 Aus bauleitplanerischer Perspektive werden die in Kapitel 2.4 enthaltenen Ziele und Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels befürwortet. Insbesondere wird der beabsichtigte Erlass eines als Ziel verfassten Beeinträchtigungsverbots (Z 2-5) und eines als Ziel verfassten Integrationsgebots (Z 2-6) begrüßt (Die Möglichkeit, Integrationsgebote als Ziel zu erlassen, ist obergerichtlich bestätigt (vgl. u.a. Niedersächsisches OVG, Urteile vom 06.06.2016 – 1 KN 83/14, vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15 und Beschlüsse vom 29.09.2014 – 1 MN 102/14 und vom 20.03.2014 – 1 MN 7/14, VGH BW, Urteil vom 04.07.2012 – 3 S 351/11)). Beide Begriffe werden allerdings in der Zielformulierung nicht explizit genannt, was als Ergänzung im Hinblick auf die Normenklarheit erfolgen sollte. Strikte raumordnerische Vorgaben greifen somit den bauplanungsrechtlich nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB zu berücksichtigenden Geboten zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur verbrauchernahen Versorgung ineinander. Dabei kann insbesondere der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankerte Entwicklungsaspekt in Verbindung mit den o.g. raumordnerischen strikten Zielvorgaben eine entscheidende Durchschlagkraft	teilweise entsprochen <u>Normenklarheit für Plansätze Z 2-5 und Z 2-6 (neu: Z 2-4 und Z 2-5)</u> Die Hinweise des Einreichers dienen der besseren Verständlichkeit der Plansätze sowie deren bauplanungsrechtlicher Umsetzung. Daher wird in die Begründungstexte der Plansätze jeweils eine Ergänzung aufgenommen (Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot). So kann ein eindeutiger Bezug zu den Plansätzen des LEP hergestellt werden. Dabei werden die Aussagen im Regionalplan durch die Ausweisung als Ziel verstärkt. <u>neues Ziel zu Agglomerationen aufnehmen</u> Der Plangeber folgt nicht dem Vorschlag des Einreichers. Einzelhandelsagglomerationen sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln, soweit vergleichbare raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind, siehe 2.6.5 Z LEP. Daher ist zusätzlich zu formulierten Zielen ein Ziel zu

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			bekommen. Die Regelungen stellen punktuelle Ergänzungen der im LEP 2025 Pkt. 2.6 enthaltenen Vorgaben für die Einzelhandelssteuerung dar. Folgende Anregungen werden aus bauleitplanerischer Sicht zur Überarbeitung gegeben: a) Das Z 2-5 (zum Beeinträchtigungsverbot) sollte aus Gründen der Übersichtlichkeit in drei Sätzen wie folgt formuliert werden: „Die Errichtung neuer sowie die Erweiterung, Verlagerung und wesentliche Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte ist in der Planungsregion Ostthüringen nur zulässig, wenn sich diese in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen lässt. Dabei dürfen die verbrauchernahe Grundversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und in den benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Insbesondere die Versorgungsfunktion der zentralen Orte ist dabei zu beachten.“ b) Bezüglich der in Z 2-5 und Z 2-6 enthaltenen Ziele zum Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot ist im Hinblick der im LEP 2025 enthaltenen Regelung zur Einzelhandelsagglomeration aus folgenden Gründen eine Ergänzung erforderlich: Die im LEP in Z 2.6.5 enthaltene Regelung ist in Verbindung mit den in 2.6.1 – 2.6.4 enthaltenen Geboten des LEP zu sehen. Danach gelten das Beeinträchtigungs- und Integrationsgebot für entsprechende Einzelhandelsagglomerationen nur als Grundsatz. Vor diesem Hintergrund ist ergänzend zu regeln, dass die Ziele Z 2-5 und Z 2-6 auch für entsprechende Einzelhandelsagglomerationen gelten, soweit diese vergleichbare negative raumordnerische Wirkungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe haben. In Bezug auf das Integrationsgebot sollte zudem folgendes [neues] Ziel ergänzt werden, um einen konkreten bauleitplanerischen Anpassungsbedarf im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB auszulösen:	Einzelhandelsagglomerationen im Regionalplan Ostthüringen nicht erforderlich. In die Begründungstexte der Plansätze werden jedoch folgende Ergänzung aufgenommen: „Die Festlegungen des Zieles gelten auch für Einzelhandelsagglomerationen, soweit diese vergleichbare raumordnerische Wirkungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe haben.“ <u>besonderer regionalplanerischer Steuerungsbedarf</u> Die Begründung zu Plansatz wird wie folgt ergänzt: „Die Ausweisung des Plansatzes Z 2-4 ist als Ziel der Raumordnung für die Planungsregion Ostthüringen erforderlich, da aus folgenden Gründen ein besonderer Steuerungsbedarf vorliegt: seit Jahren anhaltende Bevölkerungsverluste und damit einhergehender Kaufkraftrückgang, relativ hohe Gesamtverkaufsfläche/Einwohner, erheblicher Bestand an Einzelhandelsfläche in nicht städtebaulich integrierter Lage, erhebliche Ladenleerstände auch in den Versorgungszentren der Zentralen Orte mit einhergehenden Funktionsverlusten. Eine weitere Schwächung der Funktion der Zentralen Orte, insbesondere ihrer Versorgungszentren, kann nicht mehr hingenommen werden.“ In die Begründung zu Z 2-6 (neu: Z 2-5) wird ein neuer Absatz 2 eingefügt: „In Ostthüringen liegt aus folgenden Gründen ein besonderer Steuerungsbedarf vor: erheblicher Bestand an Einzelhandelsfläche in nicht städtebaulich integrierter Lage, erhebliche Ladenleerstände auch in den Versorgungszentren der Zentralen Orte mit einhergehenden Funktionsverlusten, schwierige Nachnutzung von ehemals mit Läden genutzten Gebäudeflächen. Eine weitere Schwächung der Funktion der Zentralen Orte, insbesondere ihrer Versorgungszentren, kann nicht mehr hingenommen werden. Zu berücksichtigen ist auch der hohe Verstädterungsgrad, insbesondere eine große Anzahl von

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist außerhalb von nicht integrierten Siedlungsbereichen in der Bauleitplanung entgegen zu wirken.“ c) In der Begründung zu Z 2-5 und Z 2-6 sollte der besondere regionalplanerische Steuerungsbedarf von Einzelhandelsvorhaben in Ostthüringen noch besser herausgearbeitet werden. Bei der Erläuterung folgender Sachverhalte bietet sich ggf. auch eine für die Ziele Z 2-5 und Z 2-6 zusammengefasste Begründung an: „Im Hinblick des zunehmenden Leerstandes von Geschäften in den mit viel Aufwand sanierten Innenstädten der kleineren und mittelgroßen Städten Ostthüringens ist ein als Ziel verfasstes raumordnerisches Integrationsgebot und Beeinträchtigerungsverbot zum Erhalt lebendiger Innenstädte und zur Vermeidung einer Verödung gewachsener Stadtstrukturen erforderlich. Dabei liegt in Ostthüringen aus folgenden Gründen ein besonderer Steuerungsbedarf vor. Die Städte in Ostthüringen haben – von der Stadt Jena abgesehen – (zum Teil erhebliche) Bevölkerungsverluste hinzunehmen. In Ostthüringen liegen eine hohe Verstädterung und ein Netz mit vielfältig historisch gewachsenen Zentren und städtebaulichen Strukturen vor, wobei die Städte eher klein sind (Vgl. hierzu auch die Begründung in G 2-10, wonach 40% aller Thüringer Kleinstädte mit weniger als 20.000 Einwohnern in der Planungsregion Ostthüringen liegen und die Hälfte der Kleinstädte in Ostthüringen weit weniger als 5.000 Einwohner aufweisen.) Die vorhandenen Städte weisen eine verhältnismäßig geringe Einwohneranzahl und Kaufkraft auf. In Ostthüringen liegt bereits eine relativ hohe Gesamtverkaufsfläche/Einwohner vor, wobei der Bestand an Einzelhandelsfläche in nicht städtebaulich integrierter Lage erheblich ist.	kleinen und mittelgroßen Städten mit erhaltenswerten verdichteten städtebaulichen Strukturen und bedeutender, erhaltenswerter Bausubstanz in den mit hohem Aufwand und Einsatz von Städtebaufördermitteln sanierten ostthüringischen Innenstädten. Das „Leerlaufen der Zentren“ hat Auswirkungen auf die Raumordnung, da durch die Auflösung der Funktionsbeziehung zum Zentrum ein anderes raumordnerisches Gefüge entsteht, das über die Stadtgrenzen hinauswirkt.“ Eine Zusammenfassung der Begründungen der beiden Plansätze wird als nicht praktikabel angesehen, jedoch wird bei der Begründung zu Z 2-6 (neu: Z 2-5) ein Querverweis auf die Begründung zu Z 2-4 (neu) eingefügt. <u>Verweis auf Einzelhandels- und Zentrenkonzepte</u> Die Begründung zu Z 2-5 (neu: Z 2-4), vorletzter Absatz, wird wie folgt geändert: „Bei der Gestaltung einer zukunftsfähigen Einzelhandelslandschaft in den Gemeinden, insbesondere in den Zentralen Orten, hat sich das Instrument der Kommunalen Einzelhandelskonzepte bewährt unter besonderer Berücksichtigung des großflächigen Einzelhandels und der Nahversorgung. In diesen können auch die zentralen Versorgungsbereiche bestimmt werden und eine Orientierungshilfe bieten. Letztlich ergibt sich die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche aus den tatsächlichen Verhältnissen.“

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			Die mit einem hohen Aufwand und Einsatz von Städtebau-fördermitteln sanierten ostthüringischen Innenstädte weisen eine erhaltenswerte Bausubstanz auf. Die in Ostthüringen vorliegende Gleichzeitigkeit des hohen Verstädterungsgrades, des Vorhandenseins vieler kleiner und mittelgroßer Städte mit erhaltenswerten verdichteten städtebaulichen Strukturen und bedeutender Bausubstanz sowie der verhältnismäßig geringen Kaufkraft begründet einen besonderen Steuerungsbedarf. Der stationäre städtebaulich integrierte Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen unterliegt - neben dem Konkurrenzdruck durch den Internet-handel - einem erheblichen Konkurrenzdruck durch Einzelhandelsstandorte auf städtebaulich nicht integrierten Standorten. Der Erhalt lebendiger Innenstädte und Stadtbereiche hängt in besonderem Maße davon ab, dass der hier (noch) vorhandene Einzelhandel nicht aufgegeben wird. Aufgrund der topographisch bewegten Stadträume und beengten Straßen-verhältnisse vieler ostthüringischer Städte können die derzeit von Läden genutzten Gebäudeflächen nur schwierig durch andere Funktionen, wie z.B. zum Wohnen nachgenutzt werden. Andere gewerbliche Nutzungen in den Innenstädten sind zudem regelmäßig auf ein attraktives lebendiges Umfeld angewiesen, um langfristig bestehen zu können. Das „Leerlaufen der Zentren“ hat Auswirkungen auf die Raumordnung, da durch die Auflösung der Funktionsbeziehung zum Zentrum ein anderes raumordnerisches Gefüge entsteht, das über die Stadtgrenzen hinauswirkt. Durch ein als Ziel verfasstes raumordnerisches Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot kann diesem Prozess entgegengewirkt werden.“ d) Soweit in der Begründung zu Z 2-5 und Z 2-6 auf die kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte verwiesen wird, sollte deutlich werden, dass die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben, wobei die in den Zentrenkonzepten enthaltenen	

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			Abgrenzungen von zentralen Versorgungsbereichen (allenfalls) eine Orientierungshilfe bieten können (Aus der Begründung darf sich jedenfalls nicht ergeben, dass die in den Einzelhandels- und Zentrenkonzepten identifizierten zentralen Versorgungsbereiche maßgebliche Grundlage der Ziele Z 2-5 und Z 2-6 sein sollen. Durch eine entsprechende Verweisung auf die kommunalen Zentrenkonzepte würde das Ziel ansonsten in unzulässiger Weise von kommunalen Konzeptinhalten abhängig sein, infolge dessen die Rechtfertigung zum Erlass eines raumordnerischen Ziels nicht gegeben wäre. Unabhängig davon würde das Ziel auch an Bestimmtheitsmängeln leiden, da nicht alle Ostthüringer Gemeinden und Städte ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgestellt haben.)	
9	Z 2-5 Neu: Z 2-4	745-358-046	Die Zusammenfassung verkompliziert die raumordnerische Bewertung. Es sollte eine Konkretisierung der Zielaussage erfolgen. Z 2-5 reflektiert im Wesentlichen die Erfordernisse Z 2.6.1 (Konzentrationsgebot), G 2.6.2 (Kongruenzgebot) und G 2.6.3 (Beeinträchtungsverbot) des LEP 2025.	
10	Z 2-5 Neu: Z 2-4	807-349-051	Das Ziel [Z 2-5] zur "Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten" ist zu streichen. Z 2-5 reflektiert im Wesentlichen die Erfordernisse Z 2.6.1 (Konzentrationsgebot), G 2.6.2 (Kongruenzgebot) und G 2.6.3 (Beeinträchtungsverbot) des LEP 2025. Die Zusammenfassung verkompliziert die raumordnerische Bewertung. Mit der Regelung sollen offensichtlich zwei Grundsätze aus dem LEP 2025 zu einem Ziel der Raumordnung verstärkt werden. An die Formulierung eines Ziels der Raumordnung werden strengere Anforderungen als an die Formulierung eines Grundsatzes gestellt. Es bestehen jedoch erhebliche Zweifel, dass die Regelung als Ziel der Raumordnung den inhaltlichen Voraussetzungen des § 3 Nr. 2 ROG gerecht wird.	nicht entsprochen <u>Anforderungen an die Formulierung eines Ziels:</u> Der Plansatz wird beibehalten. Die Ausweisung als Ziel ist nach Auffassung des Plangebers erforderlich. Der Inhalt des Zieles ist eine verbindliche Vorgabe, sachlich bestimmt oder bestimmbar (Zentralörtliches Versorgungssystem, verbrauchernahe Grundversorgung, zentrale Versorgungsbereiche, Versorgungsfunktion der Zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigen), vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und dient der Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums (höherrangige Zentrale Orte in der Planungsregion Ostthüringen). Damit erfüllt der Plansatz die Vorgaben des § 3 Abs.1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz.

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			Im Rahmen der Aufstellung des LEP 2025 wurde sowohl für das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot das Fehlen der o. g. Voraussetzungen festgestellt. Anhand der vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, welche regionalen Besonderheiten in der Planungsregion Ostthüringen eine andere Einschätzung begründen. Darüber hinaus berührt der Schutz einer verbrauchernahen Grundversorgung ausschließlich örtliche Belange, weshalb es fraglich ist, ob Verschiebungen innerörtlicher Versorgungsstrukturen immer raumbedeutsam sein müssen. Für das Kongruenzgebot besteht die grundsätzliche Problematik, die Anforderungen einer hinreichenden Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit erfüllen zu können.	siehe auch Abwägung der Anregung 745-358-014 unter lfd. <u>Nr. 8</u> in dieser Abwägungstabelle Hinweis: Auch das LEP enthält Ziele, die nicht abschließend bestimmt, jedoch bestimmbar sind, siehe z.B. LEP 2.6.1 Z: „... wenn sie die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen.“ Der Plangeber ist der Auffassung, dass die Festlegungen des Plansatzes ebenfalls bestimmbar sind.
11	Z 2-5 Neu: Z 2-4	774-245-017 652-251 653-253 737-247 773-250 775-246 776-248 777-256 781-254 932-249	Die Erweiterung von bestehenden Einzelhandels-einrichtungen muss auch in Nicht-Zentralen Orten ermöglicht werden. In den Gemeinden [...] gibt es Einkaufsmärkte, die einen Erweiterungsbedarf haben. Der Bedarf ergibt sich aus der Nachfrage, der in dem derzeitigen Umfang nicht ausreichend nachgekommen werden kann. Der ÖPNV ermöglicht nicht ausreichend, die Grundversorgung in einem der ausgewiesenen Grundzentren zu erreichen. Nach unserer Auffassung gehört die Grundversorgung wohnortnah in die Fläche und im Bedarfsfall muss diese auch erweitert werden können. Es ist insbesondere Familien und älteren Menschen auch nicht möglich, die Waren des Grundbedarfs mit Bus und Bahn nach Hause zu befördern. Alternativ sollte zum großflächigen Einzelhandel ein neues Ziel definiert werden, welches dem ländlichen Raum gerecht wird. Dieses sollte aus unserer Sicht eine Verdichtung des Netzes von Hof- und Dorfläden werden, welche die Grundversorgung in der Fläche wohnortnah sichern. Dieses Ziel kommt auch dem Klimaschutz nach, denn es werden sowohl ÖPNV sowie auch privater Kfz-Verkehr vermindert. Zudem werden die Lebensbedingungen im ländlichen Raum verbessert, denn	teilweise entsprochen Der Plangeber stimmt mit dem Einreicher überein, dass die Grundversorgung des Einzelhandels wohnortnah in die Fläche gehört, jedoch unter der Voraussetzung, dass sie sich an der Größe der Gemeinde orientiert, d.h., benachbarte Gemeinden oder Zentrale Orte nicht beeinträchtigt werden. Wenn eine Einzelhandelseinrichtung der Grundversorgung die Schwelle der Großflächigkeit übersteigt (i. d. R. mehr als 1200 m² Geschossfläche), greift die Regelung des LEP-Plansatzes 2.6.1 Z, wonach unter bestimmten Voraussetzungen Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung in nichtzentralen Orten zulässig sind. Dies wurde als Ergänzung in den Plansatz wie folgt aufgenommen: „Die Errichtung neuer sowie die Erweiterung, Verlagerung und wesentliche Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte ist in der Planungsregion Ostthüringen nur in Zentralen Orten höherer Stufe sowie ausnahmsweise Einrichtungen der Grundversorgung in Grundzentren und nicht zentralen Orten ⇒LEP 2.6.1 Z zulässig, wenn sie sich in das Zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und die verbrauchernahe

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			Wegezeiten sind auch Lebenszeit. Gleichmaßen dient das dezentrale Grundversorgungsnetz auch dem Grundsatz 2-2 Resilienz. Sollte beispielsweise im Katastrophenfall ein zentraler Ort nicht erreichbar sein, dann kann sich die ländliche Region auch für eine begrenzte Zeit aus diesem Netz selbst versorgen. Im Jahr 2013 hat sich dies bereits deutlich gezeigt. Die Brücken der Weißen Elster waren über einen längeren Flussabschnitt tagelang nicht passierbar. Damit waren die Grundzentren nicht erreichbar. Ebenso gibt es Beispiele bei langanhaltenden Niederschlägen im Winter bei denen Gemeinden abgeschnitten waren und sich für eine kurze Zeit aufgrund von Hof- und Dorfläden selbst versorgen konnten. Kleintierhaltung in den Dörfern muss wieder entbürokratisiert werden. Derzeit sind die „Hürden“ für Kleintierhaltung ähnlich hoch, wie für Haupterwerbsbetriebe. Ein Dorf ist jedoch von Kleintierhaltung geprägt. Dies sollte auch ein Vorzug für die Resilienz sein. Mit einer ausgewogenen Kleintierhaltung kann sich eine Gemeinde auch mit Eiern, Geflügel und sonstigen Produkten von Schafen, Rindern, Kaninchen, Schweinen, Bienen und der Fischerei selbst versorgen. Zudem werden Grünflächen nicht von Rasenmähern sondern als Futter bewirtschaftet. Dies ist auch ein wichtiger Beitrag für die Natur. Für die Bewirtschaftung der ländlichen Hofstellen sollte auch eine zweckmäßige Verwendung der erhaltenswerten Bausubstanz ermöglicht werden.	Grundversorgung in benachbarten Gemeinden, insbesondere in den Zentralen Orten, die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ <u>neues Ziel zu Hof- und Dorfläden</u> Die Ausführungen des Einreichers zu Hof- und Dorfläden sowie zur Kleintierhaltung finden die volle Zustimmung des Plangebers. Jedoch kann im Regionalplan kein Ziel zur Verdichtung des Netzes von Hof- und Dorfläden aufgestellt werden, da sich Abschnitt 2.4 ausschließlich auf Einzelhandelsgroßprojekte bezieht, nicht auf kleine Läden.
12	Z 2-5 Z 2-6 Neu: Z 2-4 Z 2-5	1459-1491-001	Die Regelungen in Z 2-5 bzw. Z 2-6 des Entwurfs des Regionalplans Ostthüringen schränken die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben unserer Mandantin, die eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung einnehmen, unangemessen ein. Im Entwurf des Regionalplans sollten Ausnahmeregelungen für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die im zentralörtlichen System eine atypische Fallgestaltung bilden, ergänzt werden.	entsprochen Z 2-5 (neu: Z 2-4): Es wird ein Querverweis auf LEP 2.6.1 Z aufgenommen: „Die Errichtung neuer sowie die Erweiterung, Verlagerung und wesentliche Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte ist in der Planungsregion Ostthüringen nur in Zentralen Orten höherer Stufe sowie ausnahmsweise Einrichtungen der Grundversorgung in Grundzentren und nicht zentralen Orten ⇒LEP, 2.6.1 Z zulässig, wenn sie sich in das Zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und die verbrauchernahe

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			Gemäß Z 2-5 des Entwurfs des Regionalplans Ostthüringen sind die Errichtung neuer sowie die Erweiterung, Verlagerung und wesentliche Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte in der Planungsregion Ostthüringen nur zulässig, wenn sie sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und die verbrauchernahe Grundversorgung in benachbarten Gemeinden, insbesondere in den zentralen Orten, die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsfunktion der zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Laut der Begründung zur Z 2-5 nimmt diese Regelung insbesondere Bezug auf das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot im LEP Thüringen 2025. Unter Berücksichtigung dieser Vorschrift wäre grundsätzlich auch ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Nahversorgungsfunktion auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, sofern dieser dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot entspricht. Hierzu steht jedoch Z 2-6 des Entwurfs des Regionalplans Ostthüringen im Widerspruch. Nach Z 2-6 des Entwurfs des Regionalplans Ostthüringen sind die Errichtung von neuen sowie die Erweiterung, Verlagerung und wesentliche Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in Stadtzentren bzw. Stadtteilzentren von Zentralen Orten zulässig. Außerhalb von Stadtzentren bzw. Stadtteilzentren sind zentrenrelevante Sortimente nur als das Kernsortiment ergänzende Randsortiment zulässig. Diese Regelung nimmt insbesondere Bezug auf das Konzentrations- sowie das Integrationsgebot. Diese Regelungen führen jedoch dazu, dass auch Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer klassischen Nahversorgungsfunktion nach dem Entwurf des Regionalplans Ostthüringen weder außerhalb Zentraler Orte noch in den Zentralen Orten aber außerhalb der Stadt- und Stadtteilzentren (bzw. den zentralen Versorgungsbereichen) zulässig sind. Lebensmittel-einzelhandelsbetriebe können somit ihre Aufgabe als	Grundversorgung in benachbarten Gemeinden, insbesondere in den Zentralen Orten, die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ D.h., unter Berücksichtigung der Vorgaben des Plansatzes wären auch großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung in nicht Zentralen Orten zulässig. Z 2-6 (neu: Z 2-5): Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer klassischen Nahversorgungsfunktion fallen nicht unter die Regelungen des Plansatzes, da zentrenrelevante Sortimente in diesen Märkten nur als Randsortimente zum Hauptsortiment Lebensmittel geführt werden. Um die Begrifflichkeiten eindeutig zu verwenden wird in den Plansatz ein Zusatz aufgenommen: „Errichtung ... von Einzelhandelsgroßprojekten mit über die Grundversorgung hinausgehenden zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren ...“

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			Nahversorger auch außerhalb Zentraler Orte und bzw. außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht mehr strukturell wahrnehmen. Z 2-6 enthält zudem keine Differenzierung nach zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Darüber hinaus steht Z 2-6 im Widerspruch zu Z 2.6.1 des LEP Thüringen 2025, wonach Einzelhandelsgroßprojekte in nicht zentralen Orten ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht. Da Z 2-5 und Z 2-6 im Entwurf des Regionalplans Ostthüringen als verbindliche Ziele der Raumordnung ausgestaltet sind, sollten für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung Ausnahmeregelung ergänzt werden, die ausnahmsweise eine Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und außerhalb von Stadt- und Stadtteilzentren zulassen, wenn diese der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der restriktive Umgang mit Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben für die wohnortnahe Grundversorgung führt auch zu einer erheblichen Entwertung bestehender Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe. Es besteht die Möglichkeit, dass Bestandsmärkte in Zukunft gegen die Ziele des Regionalplans verstoßen. Das hat zur Folge, dass diese Märkte auf den Bestandsschutz zurückfallen und eine bedarfsgerechte Anpassungsmöglichkeit zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung für die Zukunft ausgeschlossen ist. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass zeitgemäße Verkaufsflächengrößen eines Vollsortimenters einen erhöhten Flächenbedarf für eine großzügigere Warenpräsentation und eine verbesserte Barrierefreiheit erfordern.	

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			Die im Entwurf des Regionalplans Ostthüringen vorgesehenen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel führen im Ergebnis zu einer Gefährdung der wohnortnahen Grundversorgung. Es wird daher angeregt, den Regionalplan entsprechend den obigen Ausführungen anzupassen.	
13	Z 2-5 Neu: Z 2-4	631-544-010	Es wird empfohlen den Nachweis von Entwicklungsflächen messbar zu verdeutlichen und steuern sowie den Nachweis des erforderlichen Flächenbedarfes für Neuansiedlungen zu führen. Es wird empfohlen den Nachweis erforderlicher Neuansiedlungen in Bezug auf Bedarf und Auslastung vorhandener Flächen zu beziehen. Dies betrifft u.a. Z 2-3 Großflächige Industrieansiedlungen und Z 2-5 Großflächiger Einzelhandel.	nicht entsprochen <u>Nachweis des Flächenbedarfs</u> Der Plangeber selbst bestimmt keine Entwicklungsflächen oder Flächenbedarfe für großflächigen Einzelhandel, sondern gibt mit den Zielen und Grundsätzen im Abschnitt 2.4 Großflächiger Einzelhandel einen Rahmen für die Bauleitplanung vor. Zu berücksichtigen ist, dass in der Planungsregion Ostthüringen bereits ein Überangebot im Bereich großflächiger Einzelhandel besteht, ersichtlich am Leerstand zahlreicher Einzelhandelsobjekte, auch im großflächigen Bereich. Festzustellen ist ebenso ein weiter anhaltender Einwohner- und Kaufkrafrückgang. Insofern wird weiterer Flächenbedarf nur im Einzelfall bestehen. Im Falle einer Projektplanung muss der Antragsteller nicht nur den Nachweis der Erforderlichkeit erbringen, u.a. durch ein entsprechendes Gutachten. Er muss auch nachweisen, dass Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung nicht beeinträchtigt werden. Dies wird von der verfahrensführenden Behörde geprüft.
14	Z 2-5 Neu: Z 2-4	673-257-002	Die Erweiterung von bestehenden Einzelhandels-einrichtungen muss ermöglicht werden. In der Stadt [...] gibt es Einkaufsmärkte, die einen Erweiterungsbedarf haben. Der Bedarf ergibt sich aus der Nachfrage, der in dem derzeitigen Umfang nicht ausreichend nachgekommen werden kann. Der ÖPNV ermöglicht nicht ausreichend, die Grundversorgung im ausgewiesenen Grundzentrum zu erreichen. Nach unserer Auffassung gehört die Grundversorgung wohnortnah in die Fläche und im Bedarfsfall muss diese auch erweitert werden können. Es ist insbesondere Familien und	teilweise entsprochen Der Plangeber teilt die Auffassung des Einreichers, dass die Grundversorgung wohnortnah sein soll und im Bedarfsfall auch erweitert werden muss. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass sich der Plansatz nur auf großflächige Einzelhandelseinrichtungen bezieht. Kleinere Supermärkte sind davon nicht betroffen. Supermärkte, die die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten, sind gemäß LEP 2.6.1 Z unter bestimmten Voraussetzungen

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			älteren Menschen nicht möglich, die Waren des Grundbedarfs mit Bus und Bahn nach Hause zu befördern. Alternativ sollte zum großflächigen Einzelhandel ein neues Ziel definiert werden, welches dem ländlichen Raum gerecht wird. Dieses sollte aus unserer Sicht eine Verdichtung des Netzes von Hof- und Dorfläden werden, welche die Grundversorgung in der Fläche wohnortnah sichern. Dieses Ziel kommt auch dem Klimaschutz nach, denn es werden sowohl ÖPNV sowie auch privater Kfz-Verkehr vermindert. Zudem werden die Lebensbedingungen im ländlichen Raum verbessert, denn Wegezeiten sind auch Lebenszeit. Gleichermaßen dient ein dezentrales Grundversorgungsnetz auch dem Grundsatz 2-2 Resilienz. Sollte beispielsweise im Katastrophenfall ein zentraler Ort nicht erreichbar sein, dann kann sich die ländliche Region auch für eine begrenzte Zeit aus diesem Netz selbst versorgen. Es gibt Beispiele bei langanhaltenden Niederschlägen oder anderen klimatischen Extremen bei denen Gemeinden abgeschnitten waren und sich für eine kurze Zeit aufgrund von Hof- und Dorfläden selbst versorgen konnten.	ausnahmsweise auch in Grundzentren zulässig, wenn sie der Sicherung der Grundversorgung dienen. Dies trifft auf den Einreicher zu, die erwähnte Stadt ist als Grundzentrum eingestuft. Für nicht zentrale Orte ist gemäß LEP 2.6.1 Z geregelt, dass Einzelhandelsgroßprojekte dort ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht. Die Anregung wurde aufgegriffen und eine Ergänzung mit Bezug zum LEP in den Plansatz Z 2-4 (neu) eingefügt, siehe Abwägung der Anregung 774-245-017 unter lfd. <u>Nr. 11</u> in dieser Abwägungstabelle. <u>neues Ziel Verdichtung des Netzes von Hof- und Dorfläden</u> Der Plangeber kann kein Ziel zur Verdichtung des Netzes von Hof- und Dorfläden aufstellen, da sich Abschnitt 2.4 nicht auf kleine Läden, sondern ausschließlich auf Großflächigen Einzelhandel bezieht.
15	Z 2-5 Neu: Z 2-4	730-135-009 724-136 725-138 726-141 727-144 728-146 729-142 825-143 826-145	Die Erweiterung von bestehenden Einzelhandels-einrichtungen muss auch in Nicht-Zentralen Orten ermöglicht werden. Der ÖPNV ermöglicht nicht ausreichend, die Grundversorgung in einem der ausgewiesenen Grundzentren zu erreichen. Nach unserer Auffassung gehört die Grundversorgung wohnortnah in die Fläche und im Bedarfsfall muss diese auch erweitert werden können. Es ist insbesondere Familien und älteren Menschen auch nicht möglich, die Waren des Grundbedarfs mit Bus und Bahn nach Hause zu befördern. Alternativ sollte zum großflächigen Einzelhandel ein neues Ziel definiert werden, welches dem ländlichen Raum gerecht wird. Dieses sollte aus unserer Sicht eine Verdichtung des Netzes von Hof- und Dorfläden werden, welche die Grundversorgung in der Fläche wohnortnah sichern. Dieses Ziel kommt auch dem Klimaschutz nach, denn es werden	

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			sowohl ÖPNV sowie auch privater Kfz-Verkehr vermindert. Zudem werden die Lebensbedingungen im ländlichen Raum verbessert, denn Wegezeiten sind auch Lebenszeit. Gleichmaßen dient das dezentrale Grundversorgungsnetz auch dem Grundsatz 2-2 Resilienz. Sollte beispielsweise im Katastrophenfall ein zentraler Ort nicht erreichbar sein, dann kann sich die ländliche Region auch für eine begrenzte Zeit aus diesem Netz selbst versorgen. Ebenso gibt es Beispiele bei langanhaltenden Niederschlägen im Winter bei denen Gemeinden abgeschnitten waren und sich für eine kurze Zeit aufgrund von Hof- und Dorfläden selbst versorgen konnten.	
16	Z 2-5 Neu: Z 2-4	491-72-002	Grundsätzlich stimmen wir zu, dass die Funktionsfähigkeit der Kleinstädte i. S. d. Pkt. G 2-10 gesichert bzw. verbessert werden soll und dass bestehende Einzelhandelsgroßprojekte i. S. d. Pkt. Z 2-5 nur erweitert oder wesentlich geändert werden dürfen, wenn sie sich in das Zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Jedoch sind Einzelhandelsgroßprojekte auf Grund der städtischen Baustruktur und der Topographie nicht immer in städtebaulich integrierten Lagen möglich. Die Stadt Stadtroda hat seit ca. 10 Jahren intensiv versucht ein Einzelhandelsgroßprojekt mit einem Lebensmittelvollsortimenter (bis 1.300 m² VK) im Stadtzentrum zu entwickeln und ist immer wieder am fehlenden Platzbedarf für den ruhenden Verkehr auf Grund der Topographie und der vorhandenen Baustruktur gescheitert. Deshalb sollte in begründeten Ausnahmefällen mit Hilfe eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine Erweiterung bzw. Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte in nicht integrierten Standorten genehmigungsfähig sein. Bei einem generellen Verbot ohne Überwindungsmöglichkeiten besteht die Gefahr, dass noch ein weiterer Kaufkraftabfluss der Kleinstädte erfolgt und noch mehr Individualverkehr an andere Verkaufsstandorte erfolgt.	entsprochen Ein Einzelhandelsgroßprojekt fügt sich dann in das Zentralörtliche Versorgungssystem ein, wenn sich Größe und Sortiment des Einzelhandelsgroßprojektes an der Größe und Funktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches (Mittelzentraler Funktionsraum) orientiert. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Stadtroda als Mittelzentrum eingestuft ist, kann davon ausgegangen werden, dass ein Lebensmittelvollsortimenter bis 1.300 m² Verkaufsfläche diese Voraussetzung erfüllt. Ein solcher Lebensmittelvollsortimenter stünde auch nicht im Widerspruch zum Plansatz Z 2-5 (neu), da über die Grundversorgung hinausgehende zentrenrelevante Sortimente in diesen Märkten nur als Randsortimente geführt werden, siehe auch Abwägung der Anregung 1459-1491-001 unter lfd. Nr. 12 in dieser Abwägungstabelle. Der Plansatz G 2-20 (außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren keine neuen Sondergebiete) ist abwägungsfähig und kann bei entsprechender Begründung, wie vom Einreicher dargelegt, überwunden werden.
17	Begründung Z 2-6	745-358-048	Hinweis zur Begründung von Z 2-6	entsprochen

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
	Neu: Z 2-5		Im letzten Absatz sollte verdeutlicht werden, dass hierbei auch der Umfang der Verkaufsfläche für die Randsortimente entscheidend ist. So kann z.B. bei großen Möbelmärkten auch ein geringer Anteil an der Gesamtverkaufsfläche zu erheblichen Flächen und den damit verbundenen Umsatzverteilungen führen.	In die Begründung wird ein Zusatz aufgenommen: „Bei Einzelhandelsgroßprojekten mit erheblichen Flächen, z.B. Möbelhäuser, ist eine Begrenzung des Verkaufsflächenanteils für Randsortimente erforderlich.“
18	Z 2-6 Neu: Z 2-5	141-323-002	Die Aussagen [im Ziel Z 2-6 und im Grundsatz G 2-20] sollten in Bezug auf ihre inhaltliche Übereinstimmung bzw. ggf. bestehende Widersprüche geprüft werden. Im Ziel Z 2-6 wird bestimmt, dass die Errichtung von neuen sowie die Erweiterung, Verlagerung und wesentliche Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in Stadtzentren bzw. Stadtteilzentren von Zentralen Orten zulässig ist. Außerhalb von Stadtzentren bzw. Stadtteilzentren sind zentrenrelevante Sortimente nur als das Kernsortiment ergänzende Randsortimente zulässig. Entsprechend Grundsatz G 2-20 sollen in Ostthüringen außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren keine neuen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Diese Aussagen sollten in Bezug auf ihre inhaltliche Übereinstimmung bzw. ggf. bestehende Widersprüche geprüft werden.	nicht entsprochen Der Plangeber hat beide Plansätze nochmals geprüft und kann keine Widersprüche feststellen. Beide Plansätze ergänzen sich. Plansatz G 2-20 (neu: G 2-21/keine neuen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren) ist als Grundsatz ausgewiesen und kann bei entsprechender Begründung überwunden werden. In diesem Fall ist Plansatz Z 2-5 (neu), Satz 2, zu beachten (außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren sind zentrenrelevante Sortimente nur als das Kernsortiment ergänzende Randsortimente zulässig).
19	Z 2-6 Neu: Z 2-5	745-358-047	Der Plansatz [Z 2-6] ist zu überarbeiten. Da zentrenrelevante Sortimente auch nahversorgungsrelevante Sortimente beinhalten, wäre hierzu eine Erklärung/ Ergänzung erforderlich. Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten können/sollen üblicherweise auch außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren angesiedelt werden, sofern sie die verbrauchernahe Grundversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche ergänzen und diese sowie die Versorgungsfunktion des Ortes und der umgebenden zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigen (z.B. Standorte für die Nahversorgung, die keine zentralen Versorgungsbereiche sind).	entsprochen In den Plansatz wird folgende Einfügung aufgenommen: “Die Errichtung von neuen, sowie die Erweiterung, Verlagerung und wesentliche Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte mit über die Grundversorgung hinausgehenden zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in Stadtzentren bzw. Stadtteilzentren von Zentralen Orten zulässig. Außerhalb von Stadtzentren bzw. Stadtteilzentren sind zentrenrelevante Sortimente nur als das Kernsortiment ergänzende Randsortimente zulässig.“ In den Begründungstext wird ein neuer zweiter Absatz eingefügt:

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
				<u>Z 2-6, Begründung, neuer vorletzter Absatz:</u> „Einzelhandelsgroßprojekte mit Sortimenten der Grundversorgung sind unter bestimmten Voraussetzungen auch in Grundzentren und in Gemeinden ohne Zentralörtliche Funktion zulässig ⇒ LEP, 2.6.1 Z“
20	Z 2-6 Neu: Z 2-5	807-349-052	Das Ziel [Z 2-6] zum "Integrationsgebot" ist zu streichen. Mit der Regelung soll das als Grundsatz formulierte Integrationsgebot aus dem LEP 2025 zu einem Ziel der Raumordnung verstärkt werden. Allerdings wird mit den Begriffen Stadtzentren bzw. Stadtteilzentren eine andere räumliche Abgrenzung vorgenommen und darüber hinaus ein expliziter Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten (bis auf Randsortimente) außerhalb dieser Räume ergänzt. Zu den Anforderungen an die Formulierung eines Ziels der Raumordnung wird auf die Anregung zu Z 2-5 verwiesen. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass ein als Ziel ausformuliertes Integrationsgebot ein im Vergleich zum Konzentrationsgebot des LEP 2025 weitreichender Eingriff in die kommunale Planungshoheit ist. Es wird in diesem Zusammenhang nicht ausreichend begründet, ob die in der Begründung zu Z 2-6 angenommene überörtliche Relevanz von Standortentscheidungen innerhalb einer Gemeinde auch den Vorrang gegenüber den Einschränkungen der kommunalen Selbstverwaltung hat. Es stellt sich die Frage, ob überhaupt eine Verhältnismäßigkeitsprüfung mit Bezug zu den regionalen Besonderheiten Einzelhandelsstruktur in der Planungsregion Ostthüringen stattgefunden hat. Weiterhin wird nicht weiter begründet, warum bzgl. der räumlichen Abgrenzungen vom Integrationsgebot des LEP 2025 abgewichen werden soll. Aus der Begründung (weitere Unterlagen liegen hierzu nicht vor) lässt sich nicht erkennen, ob der Plangeber sich mit dieser Vorgabe überhaupt beschäftigt hat.	teilweise entsprochen <u>Anforderungen an die Formulierung eines Ziels:</u> Die Ausweisung als Ziel ist nach Auffassung des Plangebers erforderlich. Der Inhalt des Zieles ist eine verbindliche Vorgabe, räumlich bestimmt oder bestimmbar (nur in Stadtzentren und Stadtteilzentren höherrangiger Zentraler Orte) und sachlich bestimmt oder bestimmbar (Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten), vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und dient der Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums (höherrangige Zentrale Orte in der Planungsregion Ostthüringen). Damit erfüllt der Plansatz die Vorgaben des Raumordnungsgesetzes § 3 Abs. 1 Nr. 2. <u>ein als Ziel ausformuliertes Integrationsgebot:</u> Der im LEP als Grundsatz formulierte Plansatz 2.6.4 G (Integrationsgebot) ist für die Planungsregion Ostthüringen nicht ausreichend, da nach erfolgter Abwägung die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der höherrangigen Zentralen Orte zulässig wäre. Der Ausschluss neuer bzw. erweiterter zentrenrelevanter Sortimente außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren ist in der Planungsregion Ostthüringen jedoch zur Sicherung der Funktion der höherstufigen Zentralen Orte und deren Zentralen Versorgungsbereiche erforderlich. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass in der Planungsregion Ostthüringen bereits ein erheblicher Bestand an Einzelhandelsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt ist und die Einzelhandelszentren der Städte

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			Letztlich ist die Zielformulierung auch missverständlich formuliert, so dass ein Widerspruch zum Konzentrationsgebot des LEP 2025 besteht. Danach werden Einzelhandelsgroßprojekte auf Zentrale Orte höherer Stufe verwiesen. Z 2-6 sieht jedoch Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten in Stadtzentren bzw. Stadtteilzentren aller Zentralen Orte, also auch der Grundzentren vor. Ein Verweis, welches Verhältnis zum Konzentrationsgebot des LEP 2025 besteht, fehlt. Da zentrenrelevante Sortimente üblicherweise auch nahversorgungsrelevante Sortimente erfassen, ergibt sich zudem ein Widerspruch zum Konzentrationsgebot gemäß LEP 2025. Da in diesem eine Ausnahmeregelung zu Einzelhandelsgroßprojekten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten enthalten ist, können diese üblicherweise auch außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren angesiedelt werden, sofern sie die verbrauchernahe Grundversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche ergänzen und diese sowie die Versorgungsfunktion des Ortes und der umgebenden Zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigen (z. B. Standorte für die Nahversorgung, die keine zentralen Versorgungsbereiche sind). Im letzten Absatz der Begründung wird zudem nicht deutlich, dass auch der Umfang der Verkaufsfläche für die Randsortimente entscheidend ist. So kann z. B. bei großen Möbelmärkten auch ein geringer Anteil an der Gesamtverkaufsfläche zu erheblichen Flächen und den damit verbundenen Umsatzverteilungen führen.	teilweise bereits von Leerständen geprägt, auch in den A-Lagen und verhältnismäßig attraktiven Immobilien. Die Wiederbelebung von Leerständen gestaltet sich zunehmend schwierig. Unter Berücksichtigung einer vergleichsweise hohen Gesamtverkaufsfläche/Einwohner sowie der rückläufigen Einwohnerentwicklung und damit rückläufigen Kaufkraft ist es zukünftig erforderlich, Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich in die Stadtzentren und Stadtteilzentren der höherrangigen Zentralen Orte zu lenken. Da der Einzelhandel dort eine der tragenden Säulen darstellt, würde jede weitere Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren der höherrangigen Zentralen Orte zu einer nicht unerheblichen Schwächung dieser führen. <u>kommunale Planungshoheit</u> Nach dem § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) müssen die Gemeinden ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anpassen. Im konkreten Fall dient das der Erhaltung, Stärkung und Sicherung der zentralörtlichen Funktion der höherrangigen Zentralen Orte. <u>Zielformulierung missverständlich</u> Der Plansatz wird wie folgt ergänzt: „Die Errichtung von neuen sowie die Erweiterung, Verlagerung und wesentliche Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte mit über die Grundversorgung hinausgehenden zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in Stadtzentren bzw. Stadtteilzentren von Zentralen Orten höherer Stufe zulässig.“ <u>Umfang der Verkaufsfläche für die Randsortimente:</u> In die Begründung wird im Absatz 5 ein neuer letzter Satz eingefügt: „Bei Einzelhandelsgroßprojekten mit erheblichen

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
				Flächen, z.B. Möbelhäuser, ist eine Begrenzung des Verkaufsflächenanteils für Randsortimente erforderlich.“
21	G 2-20 Neu: G 2-21	745-358-049	Der Plansatz G 2-20 ist zu konkretisieren. Auch dieser Plansatz ist nicht hinreichend konkret oder nicht hinreichend realitätsbezogen. Er nimmt den gesamten großflächigen Einzelhandel in den Blick, damit auch die großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung. Wie bei einer stringenten Anwendung dieses Grundsatzes die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowohl in den Städten, aber auch im ländlichen Raum gesichert bzw. verbessert werden soll, bleibt fraglich.	nicht entsprochen der Plansatz ist als Grundsatz ausgewiesen und somit abwägungsrelevant. Daher wäre in begründbaren Fällen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung auch außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren höherrangiger Zentraler Orte zulässig. Für die Beurteilung der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung wäre zudem Plansatz Z 2-4 (neu) heranzuziehen, der auf LEP 2.6.1 Z (Ausnahmeregelungen im Bereich Grundversorgung) verweist.
22	G 2-20 Neu: G 2-21	807-349-053	Der Plansatz [G 2-20] zu „Sondergebieten“ ist zu streichen. Auch dieser Plansatz ist nicht hinreichend konkret oder nicht hinreichend realitätsbezogen. Er nimmt den gesamten großflächigen Einzelhandel in den Blick, damit auch die großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung. Wie bei einer stringenten Anwendung dieses Grundsatzes verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowohl in den Städten, aber auch in ländlich geprägten Gebieten gesichert bzw. verbessert werden soll, bleibt fraglich. Insgesamt ist der Sachverhalt bereits im LEP 2025 geregelt (vgl. Abschnitt LEP 2025).	Zudem ist ein, diesem Plansatz entsprechender, Plansatz (keine neuen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren) nicht im LEP ausgewiesen (siehe Plansätze 2.6.1 Z, 2.6.2 G, 2.6.3 G, 2.6.4 G, 2.6.5 Z und 2.6.6 Z LEP).
23	G 2-20 Neu: G 2-21	768-6-006	Der Grundsatz G 2-20 schränkt unser Erachtens die kommunale Planungshoheit zu sehr ein und steht auch im Gegensatz zum Ziel Z 2-6. Würde der Grundsatz konsequent angewendet, dürfte außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren überhaupt kein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden, egal ob es hier lediglich um zentrenrelevante Sortimente als ergänzende Randsortimente handelt. Diese werden aber im Ziel Z 2-6 ausdrücklich auch außerhalb des Stadtzentrums und der Stadtteilzentren zugelassen. Da Z 2-6 die Thematik bereits	nicht entsprochen Der Plansatz ist als Grundsatz ausgewiesen und somit abwägungsfähig. Daher wäre im begründbaren Einzelfall ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auch außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren zulässig (z.B. für Sortimente der Grundversorgung oder für nicht zentrenrelevante Sortimente). Die Zulässigkeit muss jedoch auch anhand der anderen Plansätze geprüft werden. Z. B. folgt aus Z 2-5 (neu), Satz 2, dass zentrenrelevante Sortimente außerhalb von Stadtzentren und

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			ausreichend regelt und G 2-20 nicht widerspruchsfrei zu Z 2-6 ist, sollte der Grundsatz G 2-20 ersatzlos gestrichen werden.	Stadtteilzentren nur als ergänzende Randsortimente geführt werden können. Insofern besteht kein Widerspruch. Darüber hinaus muss auch im Rahmen der kommunalen Planungshoheit berücksichtigt werden, dass bei Ausdehnung des vorhandenen Standortnetzes für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowohl eine nachhaltige Weiterentwicklung der Handelsstrukturen als auch die Sicherung der zentralörtlichen Funktionen gefährdet werden können, ebenso kann dies zu einer Schwächung der Innenstädte als zentrale Versorgungsbereiche führen. Zu berücksichtigen sind auch die Umsetzung des 30-ha-Zieles der Bundesregierung, insbesondere da bereits eine Überversorgung bei Einzelhandelsgroßprojekten feststellbar ist.
24	Begründung G 2-21 Neu: G 2-22	745-358-050	Es sollte auch das funktionsteilige Mittelzentrum Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz als Adressat genannt werden.	nicht entsprochen Der Plansatz bezieht sich auf Städteverbünde. Eine Verortung des funktionsteiligen Mittelzentrums Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz im Plansatz wäre hier nicht sachgerecht, da diese nicht in einem Städteverbund organisiert sind.
25	G 2-21 Neu: G 2-22	807-349-054	Grundsatz G 2-21 und Begründung zur „Koordinierung des großflächigen Einzelhandels in Städteverbünden“ sollen insbesondere unter Bezug auf die funktionsteilige Wahrnehmung zentralörtlicher Funktionen gemäß LEP 2025 konkretisiert oder aber in eine Leitvorstellung umgewandelt werden. Die Forderung nach einer koordinierten Entwicklung des Einzelhandels in Städteverbünden ist grundsätzlich nachvollziehbar, insbesondere auch mit Blick auf die funktions-teilige Wahrnehmung zentralörtlicher Funktionen gemäß LEP 2025. Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses bereits bundesgesetzlich normierte interkommunale Abstimmungsgebot sichert Nachbargemeinden zum einen verfahrensrechtlich	teilweise entsprochen <u>Leitvorstellungen</u> Der Plansatz wird nicht in eine Leitvorstellung umgewandelt. Zwar sind Leitvorstellungen gemäß § 1 Abs. 3 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) keine Grundsätze der Raumordnung. Da es sich hierbei aber dennoch um grundlegende unverbindliche Orientierungsvorgaben der Landesplanung für eine künftige Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes handelt, mit denen sich nachfolgende Entscheidungsebenen auseinanderzusetzen haben (so: Gesetzesbegründung, Landtagsdrucksache 5/4297, S. 19), sind Leitvorstellungen ähnlich zu behandeln wie Grundsätze der Raumordnung. Der Plangeber hat sich entschieden keine Leitvorstellungen auszuweisen, sondern stattdessen Maßgaben für die künftige

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			dahingehend ab, durch die Geltendmachung ihrer Belange im Planaufstellungsverfahren auf die Planung der anderen Gemeinde Einfluss nehmen zu können. Zum anderen ist die planende Gemeinde verpflichtet, den geschützten Belangen der Nachbargemeinde auch inhaltlich Rechnung zu tragen. Dabei kommt es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen an. Die Gemeinden können sich im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebots nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB auch „auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“ Für die koordinierte Entwicklung des (großflächigen) Einzelhandels in den funktionsteiligen Zentralen Orten sowie Städteverbünden wird auf das Instrument der Kommunalen Einzelhandelskonzepte verwiesen. Der Freistaat Thüringen hat hierfür im Jahr 2018 mit der flächendeckenden Einzelhandelsuntersuchung für den Freistaat Thüringen eine aktuelle Arbeitsgrundlage für alle Städte und Gemeinden kostenfrei zur Verfügung gestellt. Es sollte auch das funktionsteilige Mittelzentrum Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz als Adressat genannt werden. Durch Umwandlung in eine Leitvorstellung kann im Übrigen auch die Aufnahme von Verhaltensanforderungen in den Regionalplan umgangen werden, die als solche nicht Gegenstand einer räumlichen Planung sein können (s. o.).	Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Grundsätze zu formulieren. Der Plangeber ist der Auffassung, dass eine koordinierte Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in Städteverbünden erforderlich ist und diese als Grundsatz im Regionalplan verankert werden soll. Dem großflächigen Einzelhandel kommt wegen seiner vielfältigen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung, auf die Zentralen Orte und deren Funktionen sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche eine besondere Bedeutung und auch eine räumliche Wirkung zu. Daher erscheint die Ausweisung als Grundsatz gerechtfertigt. <u>Plansatz konkretisieren</u> Plansatz wird wie folgt ergänzt: „Zur funktionsteiligen Wahrnehmung gemäß LEP 2025 zugewiesener zentralörtlicher Funktionen soll in den Städteverbünden die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels untereinander koordiniert erfolgen.“ Der Begründungstext wird mit einem neuen Satz wie folgt ergänzt: „Die Abstimmung zur Entwicklung von Einzelhandelsgroßobjekten ist ebenso ein wichtiger Beitrag, die gemäß LEP zugewiesenen zentralörtlichen Funktionen zu stärken, ⇒ LEP, 2.2.5 Z, 2.2.7 Z, 2.2.9 Z und 2.2.11. <u>funktionsteiliges Mittelzentrum Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz</u> Das funktionsteilige Mittelzentrum Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz ist nicht in einem Städteverbund organisiert und kann daher auch nicht in den Plansatz zu Städteverbünden aufgenommen werden. Dennoch steht die Aufgabe zur Abstimmung des großflächigen Einzelhandels, u. a. im Rahmen der Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes. Siehe dazu auch Abwägung der Anregung 745-358-033 unter lfd. Nr. 27 in der Abwägungstabelle zum Abschnitt 1.2 Zentrale Orte.

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
				<u>Verhaltensanforderungen</u> Der Plangeber ist der Auffassung, dass er Verhaltensanforderungen vorsehen kann, wenn für diese ein raumordnerisches Regelungserfordernis besteht. Dies ist in Städteverbünden im Bereich des großflächigen Einzelhandels gegeben.
26	G 2-22 Neu: G 2-23	807-349-055	Der Grundsatz [G 2-22] zu „Folgen des demographischen Wandels“ soll gestrichen werden. Der Regelungsgehalt ist unverständlich und nicht erforderlich. Weder der Plansatz noch die Begründung liefern der planenden Gemeinde Hinweise, was konkret eine „stärkere Berücksichtigung der Folgen des demographischen Wandels“ sein soll bzw. was mit dem bewirkt werden soll bzw. in welcher Weise ihm Rechnung zu tragen ist.	nicht entsprochen Der Plansatz wird beibehalten. Die Auswirkungen des demografischen Wandels werden in der Begründung erläutert (Einwohnerückgang, Rückgang der Kaufkraft, Rückgang der Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen, Ladenschließungen insbesondere in ländlich geprägten Räumen, deutlicher Leerstand in innerstädtischen Ladenzonen, Leerstand in neu errichteten Fachmarkt- oder Einkaufszentren, in Baumärkten und Möbelhäusern). Mit Brachen und Ladenleerständen verbunden sind auch städtebauliche Probleme (Verunstaltung des Ortsbildes und der Siedlungsränder) sowie Funktionseinschränkungen in den Stadtzentren und Stadtteilzentren. Für die Gemeinden ergibt sich daraus, dass sie bei der weiteren Gestaltung des Großflächigen Einzelhandels auch die zukünftige Entwicklung der Einwohnerzahl und Kaufkraft berücksichtigen und ihre Planungen danach ausrichten sollen.
27	G 2-20 Neu: G 2-21	1899-6 verfristet	Grundsatz G 2-20 soll gestrichen werden. Auch wenn es nur ein Grundsatz und kein verbindliches Ziel ist, gibt er eine Einschätzung wieder, die aus unserer Sicht falsch ist. Es gibt Einzelhandelsgroßprojekte, die wegen ihrer autoafinen Waren und wegen des großen Flächenbedarfs auf Standorte z.B. in Gewerbegebieten angewiesen sind. So sind große Möbelhäuser aus städtebaulichen und unternehmerischen Gründen nicht sinnvoll in Stadtzentren oder Stadtteilzentren zu verorten. Insofern ist die Aussage des Grundsatzes realitätsfern	nicht entsprochen Der Plansatz ist als Grundsatz ausgewiesen und somit abwägungsfähig. Daher wäre im begründbaren Einzelfall ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auch außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren zulässig (z.B. für Sortimente der Grundversorgung oder für nicht zentrenrelevante Sortimente). Die Zulässigkeit muss jedoch auch anhand der anderen Plansätze geprüft werden.

Änderung des Regionalplanes Ostthüringen – Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung zum 1. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beteiligungszeitraum 04.03. – 10.05.2019)

Abschnitt 2.4 – Großflächiger Einzelhandel

lfd. Nr.	Plansatz Begründung Karte	Anreg.-Nr.	Inhalt	Regionalplanerische Abwägung und Begründung
			und zumindest überflüssig, da eine ausreichende Steuerung bereits durch das Ziel Z 2-6 gegeben ist.	siehe dazu Abwägung der Anregung 768-6-006 unter lfd. <u>Nr.23</u> in dieser Abwägungstabelle