

Immobilien-Zeitung.de IZ-Jobs.de HEUER-DIALOG.DE IZ-Shop.de



HEUER DIALOG VERANSTALTUNGEN QUO VADIS NEWSLETTER PRESSE MEIN BENUTZERKONTO  
Dialog Aktuell INSIGHT Bestellen

## NEWSLETTER DIALOG AKTUELL

### DAS RAUMORDNUNGSRECHT IN NIEDERSACHSEN

04.05.2013



Dr. Johannes Grooterhorst  
Grooterhorst & Partner  
Rechtsanwälte

Das Raumordnungsrecht in Niedersachsen hat in den vergangenen Jahren, insbesondere durch die Rechtsprechung des Niedersächsischen Obergerichts, erhebliche Änderungen erlebt.

#### Das Garbsen-Urteil

Einen entscheidenden Einschnitt erfuhr das niedersächsische Raumordnungsrecht durch das Urteil des Niedersächsischen Obergerichts zum Einkaufszentrum Garbsen. In der Sache ging es um ein Normenkontrollverfahren für einen Bebauungsplan des neu geplanten Einkaufszentrums in Garbsen mit 19.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Nachbarkommunen Neustadt, Seelze und Langenhagen erhoben Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan und beriefen sich unter anderem darauf, dass der Bebauungsplan gegen das im Landes-Raumordnungsprogramm enthaltene Kongruenzgebot verstoße. Dieses Kongruenzgebot gibt vor, dass Verkaufsfläche und Warensortimente von Einzelhandelsprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen müssen.

Das Niedersächsische Obergericht entschied, dass dieses Kongruenzgebot wegen mangelnder Bestimmtheit kein Ziel der Raumordnung sei. Denn der Begriff des Verflechtungsbereichs sei nicht abschließend, da nicht geregelt sei, mit welcher Methode der Verflechtungsbereich zu bestimmen und wie die Verflechtungsbereiche verschiedener Zentren zu einander abzugrenzen seien. Insbesondere berief sich das Obergericht darauf, dass es im Gegensatz zu anderen Bundesländern keine Vorgaben zur Festsetzung des Verflechtungsbereichs – etwa in kartographischer Weise oder durch Aufzählung von Gemeindegebieten – gäbe. Wegen dieser fehlenden Bestimmtheit fehle dem Kongruenzgebot nach der Rechtsprechung des Obergerichts die raumordnerische Zielqualität, so dass es dem geplanten Einkaufszentrum Garbsen nicht entgegenstehen könne.

#### Das Soltau-Urteil

Eine weitere Entscheidung des Niedersächsischen Obergerichts betraf das Factory Outlet Center in Soltau. Hierbei ging es um das inzwischen eröffnete FOC mit 9.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diesem Vorhaben standen eigentlich das landesplanerische Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot entgegen. Allerdings enthält das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen eine Ausnahmeregelung für die Lüneburger Heide. Danach ist abweichend von den vorgenannten Zielen der Raumordnung in der bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide an einem Standort ein Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10.000 m<sup>2</sup> zulässig, sofern und soweit es raumverträglich ist. In seiner Entscheidung bejahte das Obergericht Niedersachsen die Zielqualität dieser Ausnahmeregelung.

Diese beiden Entscheidungen des Niedersächsischen Obergerichts zeigen, dass die landesplanerischen Ziele der Raumordnung aufgrund fehlender Bestimmtheit keine Zielqualität besitzen und somit nicht zwingend großflächigen Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen müssen.

#### Raumordnung in der Metropolregion Bremen

Eine weitere interessante Entwicklung zeichnet sich im Verhältnis zwischen Niedersachsen und Bremen in Bezug auf die Raumordnung ab. Bremen verfügt bisher über keine eigene Landesplanung. Es existiert vielmehr nur ein Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen. Das Bundesverwaltungsgericht hatte im Jahre 2010 festgestellt, dass Bremen seiner Pflicht zur Regional- und Landesplanung nicht nachgekommen sei. Dieser Verstoß führe aber nicht automatisch zur Nichtigkeit des Flächennutzungsplans. Gleichwohl sind aber in Folge der fehlenden Raumplanung raumplanerische Belange im Rahmen der Abwägung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In dieser Entscheidung hat das Bundesverwaltungsgericht der Stadt Bremen die „gelbe Karte“ gezeigt und damit deutlich gemacht, dass dauerhaft eine weitere Entwicklung der Stadt Bremen ohne Raumordnungsplanung nicht mehr zulässig sein kann.

Bereits im Jahre 2009 haben die Länder Niedersachsen und Bremen einen Staatsvertrag zur grenzüberschreitenden Raumordnung und Landesentwicklung geschlossen. Darin wird das interkommunale Raumstrukturkonzept Region Bremen (INTRA) als Ausgangsbasis für eine kontinuierliche Verbesserung der regionalen Zusammenarbeit im Bereich der Raumordnung und Landesentwicklung festgeschrieben. Außerdem wurde der Abschluss eines raumordnerischen Vertrages zwischen der Stadt Bremen und dem Land Niedersachsen sowie den Kommunen in der Metropolregion Bremen vereinbart. Ziel dieses raumordnerischen Vertrages ist die Stärkung der Innenstädte und Ortskerne und die Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Diese soll insbesondere durch die Aufstellung eines regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts erfolgen. Weiterhin ist ein Moderationsverfahren für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region vorgesehen. Aktuell befindet sich der raumplanerische Vertrag ebenso wie das regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept in der Abstimmungsphase.

Es bleibt abzuwarten, welche Entwicklungen sich aus diesem raumplanerischen Vertrag in der Zukunft für die Metropolregion Bremen im Hinblick auf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ergeben können.

Suchen...

#### DOWNLOAD

PDF-Programm zum  
Handels-Dialog  
Niedersachsen, 23. Mai  
2013, Lüneburg

#### ZUM THEMA

Handels-Dialog  
Niedersachsen am 23.  
Mai 2013 in Lüneburg

MOBILIEN ZEITUNG  
ZEITUNG FÜR DIE BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE

HEUER DIALOG



Investment-  
konferenz

Studenten-  
konferenzen –  
ein in den  
Markt!

eine  
Konzepte  
noch im Trend

1. Juni 2013  
Berlin



**Der Autor**

Dr. Johannes Grooterhorst wird im Rahmen des [Handels-Dialogs Niedersachsen am 23. Mai 2013 in Lüneburg](#) einen Vortrag zum Thema "Aktuelles aus der Rechtsprechung" halten.

Dr. Johannes Grooterhorst  
Partner  
Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte  
[www.grooterhorst.de](http://www.grooterhorst.de)

---

**Handels-Dialog**

**Niedersachsen: Ohne Risiken und Nebenwirkungen!?**

**Die Rezeptur der (Mittel-)Städte stimmt für Handel und Immobilienwirtschaft**

Angesichts schrumpfender Renditen für Shoppingcenter in den deutschen Metropolen werden Handel, Projektentwickler und Investoren bei der Suche nach Core-Immobilien immer häufiger in der Provinz fündig. Interessant sind innerstädtische Shoppingcenter und Geschäftshäuser in Städten mit weniger als 100.000 Einwohnern. **MEHR**

Termin: 23.05.2013, Lüneburg

[JETZT ANMELDEN >>](#)

---

Heuer Dialog informiert Sie wöchentlich über neue Themen, Termine und Trends.

[>> Dialog aktuell Themen und Downloads der letzten Wochen](#)

[>> Dialog aktuell gleich bestellen!](#)

[Seitenanfang](#) [Seite bearbeiten](#) [Seite drucken](#)



[E-Mail](#) | [AGB](#) | [Datenschutz](#) | [Impressum](#) | [Veranstaltungen](#) | [Newsletter](#) | [YouTube-Channel](#)

Für den Inhalt von verlinkten Angeboten, die nicht von der Heuer Dialog GmbH stammen, wird keine Verantwortung und Haftung übernommen.

© Copyright 2003 - 2013: Heuer Dialog GmbH