

## **Regelung des großflächigen Einzelhandels im Landesentwicklungsprogramm**

### **Formulierungsvorschlag der Arbeitsgruppe Einzelhandel im LEP vom 09.02.2009**

(auf Basis eines Vorschlags des Bayerischen Gemeindetags und des Bayerischen Städtetags)

LEP, B ...

- (Z 1) Geeignete Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind Unterzentren und zentrale Orte höherer Stufen sowie Siedlungsschwerpunkte. Andere Gemeinden kommen in Betracht, um eine ausreichende wohnortnahe Versorgung insbesondere mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen; dabei kommt der interkommunalen Abstimmung eine besondere Bedeutung zu.
- (Z 2) Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angepassten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr angesiedelt werden. Eine Ansiedlung innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn sie zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Funktion zentraler Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden führt.
- (G 1) Einzelhandelsgroßprojekte sollen in Bezug auf ihre Größe, Art und Zweckbestimmung grundsätzlich in einem angemessenen Verhältnis zur Größe und Funktion zur Standortgemeinde stehen.
- (Z 3) Die Neuansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßbetrieben darf nicht zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden führen.

Soweit innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden, sind schädliche Auswirkungen in der Regel anzunehmen:

- In Mittelzentren sowie in Siedlungsschwerpunkten mit mehr als 20.000 Einwohnern bei Waren des täglichen Bedarfs über 5000 qm Verkaufsfläche, bei Waren des sonstigen Bedarfs über 10.000 qm Verkaufsfläche, bei Waren des sonstigen Bedarfs als Randsortiment über 5000 qm Verkaufsfläche;
  - in Unterzentren und möglichen Mittelzentren sowie in Siedlungsschwerpunkten mit nicht mehr als 20.000 Einwohnern bei Waren des täglichen Bedarfs über 2000 qm Verkaufsfläche, bei Waren des sonstigen Bedarfs über 3000 qm Verkaufsfläche;
  - in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentrale Funktion bei Waren des täglichen Bedarfs über 900 qm (ggf. 1200 qm) Verkaufsfläche, darüber hinaus in Kleinzentren bei Waren des sonstigen Bedarfs über 1200 qm (ggf. 1500 qm) Verkaufsfläche.
- (Z 4) Von den Schwellenwerten in Z 3 kann auf der Basis von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten, die als Ziel in einem Regionalplan oder durch einen landesplanerischen Vertrag verbindlich gemacht worden sind, abgewichen werden.

### Zur Begründung

#### A) Allgemeines

Der vorliegende Formulierungsvorschlag gibt die landesplanerische Überprüfung für großflächige Einzelhandelsprojekte über eine quadratmeterscharfe Festlegung der zulässigen Verkaufsflächen anhand von sortimentspezifischen Abschöpfungsquoten der Kaufkraft auf. Die vorgeschlagenen Schwellenwerte orientieren sich an dem System der Baunutzungsverordnung, § 11 Abs. 3. Mit diesem einfachen

und überschaubaren System bleibt die landesplanerische Regelung tatsächlich auf der landesplanerischen Ebene und greift nicht in ortsplanerische Fragen ein.

Die Frage, ob von einem Einzelhandelsgroßprojekt schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur umliegender Gemeinden ausgeht, wird nicht mehr mit der Frage vermengt, wo genau ein solcher großflächiger Einzelhandel in der jeweiligen Kommune anzusiedeln ist. Insoweit wird hier der Handlungsfreiheit der Kommunen mehr Raum eingeräumt als in dem bisherigen LEP.

Die bisher im LEP enthaltene Klausel für grenznahe Gebiete und eine dort flexible Handhabung des Zielabweichungsverfahrens ist nach dem vorliegenden Vorschlag entbehrlich, weil zum einen die Regionen von den Schwellenwerten abweichen können. Zum anderen sind Zielabweichungsverfahren selbstverständlich auch dann möglich, wenn sie nicht im LEP-Ziel Einzelhandel normiert sind.

B) Zu den einzelnen Zielen und Grundsätzen

Zu Z 1 Wie bisher sollen Einzelhandelsgroßprojekte in zentralen Orten ab Unterzentren aufwärts und Siedlungsschwerpunkten zulässig sein. Jedoch sollen generell (nicht nur in den ländlichen Räumen) auch Kleinzentren und nichtzentrale Orte dafür in Frage kommen, insbesondere bei der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Damit trägt dieses Ziel der restriktiven Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Frage der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben (ab 800 qm Verkaufsfläche) und der unverändert gebliebenen Baunutzungsverordnung in § 11 Abs. 3 (1200 qm Geschossfläche als Schwellenwert) Rechnung. Dies ist erforderlich, weil gerade im Lebensmitteleinzelhandel bei den Vollsortimentern eine betriebssinnvolle Größe diese Richtwerte inzwischen überschreitet. Der Umsatz pro qm Verkaufsfläche geht in den letzten 15 – 20 Jahren kontinuierlich zurück. Den Umsatz, den ein Vollsortimenter früher auf 800 qm Verkaufsfläche erzielen konnte, kann er heute aufgrund der verbraucherfreundlicheren Innenarchitektur der Läden nur mit größeren Verkaufsflächen realisieren. Das LEP darf nicht dazu führen, dass die Wirtschaft für eine sinkende Flächenproduktivität im Einzelhandel insbesondere im Lebensmittelbereich bestraft wird.

Zu Z 2 Für schädliche Auswirkungen von Einzelhandelsgroßbetrieben auf zentrale Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden ist die Ansiedlung in integrierter oder nichtintegrierter Lage nicht entscheidend. Deshalb wird hier von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gesprochen, und werden Ausnahmen davon zugelassen. Jede Kommune muß selbst entscheiden, wo im Gemeindegebiet sie großflächigen Einzelhandel situiert – solange das nicht zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden führt.

Zu G1 \_\_\_\_\_

Zu Z 3 Diese Vorschrift stellt den Kern der Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel dar. Landesplanerisch ist eine schädliche Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden auszuschließen. Mit dem Ziel wird auch klargestellt, dass nur eine Neuansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßbetrieben unter die Norm fällt – eine reine Verlagerung unter Beibehaltung der Verkaufsflächen löst landesplanerisch keinen Handlungsbedarf aus.

Die hier beschriebenen Schwellenwerte für innenstadtrelevante Sortimente sind nicht endgültig und deshalb *kursiv* gedruckt. Sie sollen anhand der in den letzten 3 Jahren zugelassenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben eruiert werden.

Mit der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentrale Funktion wird anerkannt, dass die betriebsnotwendige Größe für Lebensmittelvollsortimenter über 800 qm liegt. Darüber hinaus versorgen Kleinzentren auch bei sonstigen Waren mit innenstadtrelevanten

Funktion ihr Umland mit und können deshalb auch entsprechende Verkaufsflächen projektieren.

Zu Z 4 Die landesplanerischen Ziele geben den Rahmen für die Regionalplanung und die kommunale Planungshoheit. Ausdrücklich können Regionale Planungsverbände auf der Basis von abgestimmten Einzelhandelskonzepten von den Schwellenwerten des Zieles Z 3 abweichen. Damit kann der besonderen Situation und besonderen Anforderungen von Einzelhandelsstrukturen in den unterschiedlichen bayerischen Regionen Rechnung getragen werden.

---

?? Werden zukünftig zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente einheitlich für Bayern differenziert, oder wie in anderen Bundesländern aufgrund der örtlichen Situation.