

Bevorzuge uns auf Google (<https://www.google.com/preferences/source?q=https://www.iz.de>)

Klagen der Supermärkte werden erhört

Von **Christoph Brandenburg** und **Stefan Holl** aus Ausgabe **IZ 42/2012**

Donnerstag, 18. Oktober 2012

Das neue Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern wird den Bau von Nahversorgungsmärkten vermutlich erleichtern, wenn der Entwurf Gesetz wird. Zu einer Entbürokratisierung der Planung werde das neue LEP dagegen wohl nicht beitragen, auch wenn der Verordnungstext stark gekürzt wurde, schreiben Christoph Brandenburg (Taylor Wessing) und Stefan Holl (GMA).

Der Entwurf des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom 20. Mai 2012 zielt vor allem auf eine Stärkung der Versorgung im ländlichen Raum ab. Die Staatsregierung nimmt auch die langjährige Beschwerde der Supermarktbetreiber hinsichtlich der Bevorteilung von Lebensmitteldiscountern, die nicht unter das landesplanerische Regelregime fallen, auf. Während Supermärkte die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) überschritten und nach dem (alten) LEP daher nur in zentralen Orten realisiert werden durften, konnten Discounter auch in nicht zentralen Orten ansiedeln. Dies wurde durch einen Verwaltungserlass des Ministeriums modifiziert, der (ausdrücklich nur) Vollsortimentern die Überschreitung dieser Grenze gestattete, während die Lebensmitteldiscounter sich weiterhin daran halten sollten.

Nach dem Entwurf 2012 sind nun auch außerhalb zentraler Orte in allen Gemeinden Nahversorgungsbetriebe (ohne Differenzierung) bis 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig - in sonstigen Warengruppen sind Großflächen auf Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bereits vorhandenem Angebot beschränkt. Nach wie vor sollen Einzelhandelsgroßprojekte nur an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden, bei Waren des sonstigen Bedarfs können auch städtebauliche Randlagen herangezogen werden. Auch am bayerischen System der Verkaufsflächenobergrenze für Einzelhandelsplanungen durch Kaufkraftabschöpfungsquoten wird festgehalten, gleichwohl wird es etwas vereinheitlicht. Bei Standorten außerhalb zentraler Orte sind, falls Verflechtungen mit benachbarten Zentralen Orten vorhanden, Abschöpfungen von maximal 7,5 % der Kaufkraft bei innenstadtrelevanten Sortimenten des zentralen Orts möglich.

Tendenziell führen die neuen Regelungen des LEP - sofern sie überhaupt Gesetz werden - zu einer Liberalisierung bei der Genehmigung von Einzelhandelsgroßprojekten. Dies wird bewirkt durch die (nach Angabe des Ministeriums) angeblich steigende Anzahl der zentralen Orte, in denen Einzelhandelsgroßprojekte zulässig sind.

Nahversorger bis 1.200 m² sind überall möglich

Des Weiteren sind nun Nahversorgungsbetriebe (z.B. große Supermärkte) bis 1.200 m² Verkaufsfläche überall zulässig. Die (auf der Basis eines Verwaltungserlasses) rechtlich unhaltbare Differenzierung zwischen Vollsortimentern und Discounter wird aufgegeben. Hierdurch wird die bemängelte Unterversorgung im ländlichen Raum mit Nahversorgern zumindest nicht mehr mit dem Landesentwicklungsprogramm begründet werden können. Die diesbezügliche Steuerung liegt zukünftig alleine bei den Gemeinden, die über die Bauleitplanung entsprechende Lebensmittelbetriebe zulassen können, ohne Einschränkungen der Landesplanung zu unterliegen.

Interessant ist die neu eingeführte landesplanerische Relevanzschwelle von 100 m² Verkaufsfläche, die dazu führt, dass unterhalb dieser Schwelle keine Betrachtung der Abschöpfungsquoten stattfindet. Ob diese auch bei der Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten zugunsten der Entwickler genutzt werden kann, bleibt abzuwarten.

Kritisch zu bewerten ist die starke Kürzung des Verordnungstextes, mit dem eine Verschlankung der Regulierung im Einzelhandelsbereich suggeriert werden soll. Tatsächlich wurden aber weite Teile des alten Verordnungstextes in die Begründung verschoben, wo sie nun als Auslegungshilfe ihre alte Wirkung entfalten sollen. Eine echte Entbürokratisierung findet hierdurch für die Einzelhandelsbranche nicht statt. Stattdessen erhöht diese Regelungstechnik die Rechtsunsicherheit, da man nun gegebenenfalls vor Gericht streiten kann, ob der Verordnungstext wirklich genau so auszulegen ist, wie es die Begründung vorgibt. Schlussfolgerungen für die Praxis:

- . Projektentwicklungen sind im Lebensmittelbereich in allen Städten und Gemeinden grundsätzlich möglich, aber wegen teilweise zu geringer Mantelbevölkerung oft nur schwer realisierbar.
- . Bei innenstadtrelevanten Sortimenten ist ein integrierter Standort erforderlich, weniger Ausnahmen möglich.
- . Es bestehen mehr Abwägungsspielräume und Möglichkeiten für die Realisierung von Standorten in städtebaulicher Randlage bei sonstigen Sortimenten.
- . Durch Anhebung der Abschöpfungsquoten sind tendenziell geringfügig höhere maximale Verkaufsflächen realisierbar.
- . Die Einschränkung der Rückgriffsregelung macht größere Projektentwicklungen in den Speckgürteln der Oberzentren (v.a. München) schwerer. (cvs)