



Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten durch die Raumordnung und Landesplanung in Bayern

Vortrag von Uwe Golsch, Regierung von Unterfranken
6. Würzburger Kommunaltag am 10. Oktober 2024

www.regierung.unterfranken.bayern.de



Rechtliche Einordnung

§ 1 Abs.4 BauGB:
Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

BauGB

2024



Rechtliche Einordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP):

Die wesentlichen Ziele der
Raumordnung zu
Einzelhandelsgroßprojekten
sind unter 5.3 LEP zu finden.



3



Definition Einzelhandelsgroßprojekt:

Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) LEP

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. (...)

4



Definition Einzelhandelsgroßprojekt:

BauNVO § 11 Abs. 3:

1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

5



Definition Einzelhandelsgroßprojekt:

Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) LEP

Flächen für Betriebe im Sinne des **§ 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung** sowie für **Agglomerationen** (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. (...)

6



Definition Einzelhandelsgroßprojekt:

Agglomeration, Begründung zu 5.3.1:

Neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von

mindestens 3 Einzelhandelsbetrieben

in räumlich funktionalem Zusammenhang,

die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind,

als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst.

7



Definition Einzelhandelsgroßprojekt:

Einzelhandelsgroßprojekt =

(Einkaufszentrum oder)

Einzelhandelsbetrieb > 800 m² VK-Fläche

oder:

Agglomeration mind. 3 EH-Betriebe,
räumlich funktionaler Zusammenhang,
erheblich überörtlich raumbedeutsam

8



Wann sind die LEP-EH-Ziele zu beachten?:

Nicht einschlägig bei

- ▶ Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben in gültigen Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)
- ▶ Beurteilung von Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB)

Unmittelbar anwendbar bei

- ▶ Schaffung / Änderung von Baurecht

9



Was wird gesteuert?:

5.3.1 LEP: Lage im Raum

5.3.2 LEP: Lage in der Gemeinde

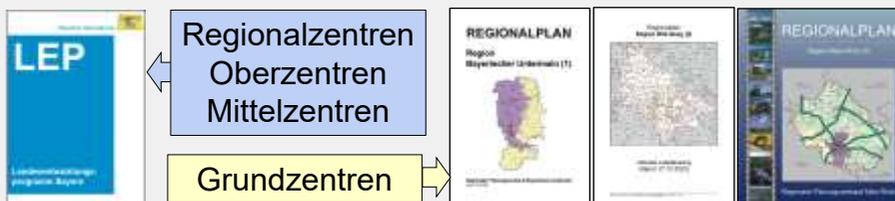
5.3.3 LEP: Zulässige Verkaufsflächen

10



5.3.1 LEP: Lage im Raum

Flächen für Betriebe im Sinne des **§ 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung** sowie für **Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte)** dürfen **nur in Zentralen Orten** ausgewiesen werden.



11



5.3.1 LEP: Lage im Raum (Ausnahme 1)

Abweichend sind Ausweisungen zulässig
 - für **Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche**, die ganz **überwiegend** dem Verkauf von Waren des **Nahversorgungsbedarfs** dienen, in **allen Gemeinden**; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von **Ziel 5.3.2, (...)**

12



5.3.2 LEP: Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an **städtebaulich integrierten Standorten** zu erfolgen.

13



5.3.2 LEP: Lage in der Gemeinde

Begründung zu 5.3.2 LEP:

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines **baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs** mit **wesentlichen Wohnanteilen** oder **direkt angrenzend**, die über einen **anteiligen fußläufigen Einzugsbereich** und eine **ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** verfügen. (...)

14



5.3.2 LEP: Lage in der Gemeinde

Abweichend sind Ausweisungen in **städtebaulichen Randlagen** zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

15



5.3.2 LEP: Lage in der Gemeinde

Begründung zu 5.3.2 LEP:

Dagegen sind **städtebauliche Randlagen** Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs **ohne wesentliche Wohnanteile** oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.



5.3.3 LEP: Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

17



5.3.3 LEP: Zulässige Verkaufsflächen

Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- ▶ soweit in ihnen **Nahversorgungsbedarf** oder **sonstiger Bedarf** verkauft wird, 25 v.H.,
- ▶ soweit in ihnen **Innenstadtbedarf** verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

18



Fazit

Alle Gemeinden:

Einzelhandelsbetriebe < 800 m² VK:

- ▶ Kein Einzelhandelsgroßprojekt
- ▶ kein Sondergebiet notwendig, es reicht GE, MI, GI
- ▶ Alle Standorte zulässig
- ▶ Einschränkung: Keine Agglomeration
- ▶ **Agglomeration: Vorsicht bei Ausweisung GE, MI, GI**

19



Fazit

Alle Gemeinden:

Einzelhandelsbetriebe > 800 m² < 1.200 m², Nahversorgungsbetriebe:

- ▶ Einzelhandelsgroßprojekt
- ▶ In der Regel Sondergebiet notwendig
- ▶ Städtebauliche Integration notwendig
(ggf. Ausnahmen zulässig)
- ▶ Einschränkung: Agglomeration

20



Fazit

Zentrale Orte:

Einzelhandelsbetriebe > 1.200 m²,

- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte
- ▶ In der Regel Sondergebiet notwendig
- ▶ Städtebauliche Integration oder Randlage notwendig (abhängig vom Sortiment)
- ▶ Größe abhängig vom jew. Einzugsbereich
- ▶ Agglomeration grundsätzlich zulässig, Prüfung der Auswirkungen, falls ja werden Sortimente zusammengerechnet.

21



Kontakte

Gerne beraten wir Sie im Vorfeld im Zusammenhang mit Einzelhandelsgroßprojekten zur Lage und zu möglichen Größen und überprüfen auch Ihren Bauleitplanentwurf, am besten bevor er in die ersten Abstimmungen und Anhörungen geht.

Regierung von Unterfranken
Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Uwe Golsch
0931-380-1387
uwe.golsch@reg-ufr.bayern.de

Markus Beier
0931-380-1183
markus.beier@reg-ufr.bayern.de

22



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit