



# Referentenentwurf zur Anpassung des BauGB und der BauNVO: Auswirkungen auf den Lebensmitteleinzelhandel

Der aktuelle Referentenentwurf zur Anpassung der BauNVO markiert eine der weitreichendsten bauplanungsrechtlichen Veränderungen für den Lebensmitteleinzelhandel seit Jahren.

Für großflächige Lebensmittelmärkte wird die Logik der Vermutungsregel umgekehrt. Ein starrer Schwellenwert soll künftig nicht mehr gelten. Entscheidend ist vielmehr die Frage: **Dient der Standort der verbrauchernahen Versorgung?** Das ist ein klarer Paradigmenwechsel. Bislang geht die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO davon aus, dass Betriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (bzw. ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mehr als unwesentliche Auswirkungen haben und kern- oder sondergebietspflichtig sind. Die bisher erforderliche Widerlegung über einen zweistufigen Atypik-Nachweis ist aufwändig, wird in der Genehmigungspraxis oft nicht anerkannt und ist insbesondere in ländlicheren Räumen schwer zu erbringen.

## Atypik wird umgedreht

Die Atypik wird faktisch „umgedreht“ – sie wird zum Regelfall und damit deutlich leichter begründbar.

## Mehr Spielraum für Behörden

Genehmigungsbehörden erhalten mehr Spielraum und auch mehr Entscheidungssicherheit.

## Blockaden aufbrechen

Pauschale Blockaden von Lebensmittelmärkten oberhalb von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dürften aufgebrochen werden.

☐ Was sich allerdings nicht grundlegend ändert: Die Annahme, dass künftig nichts mehr geprüft werden muss und es keiner Gutachten mehr bedarf, greift zu kurz. Die neue Regelung **verlagert** die Prüfung – sie ersetzt sie nicht.

## Die vier zentralen Prüffelder im Detail

1

### Der Nachweis der Voraussetzungen bleibt anspruchsvoll

Die Privilegierung greift nur, wenn die Kriterien tatsächlich erfüllt sind:

- max. 10 % Non-Food
- städtebaulich integrierte Lage
- funktionale Zuordnung zu Wohngebieten

Diese Anforderungen sind z.T. auslegungsbedürftig und werden belastbar hergeleitet und nachvollziehbar dokumentiert werden müssen.

2

### „Keine Obergrenze“ bedeutet keinen unbegrenzten Spielraum

Der Entwurf verzichtet bewusst auf feste Flächengrenzen. Gleichzeitig stellt die Begründung klar: Je stärker ein Vorhaben über den „üblichen Rahmen“ hinausgeht, desto eher bleiben Auswirkungen relevant – und desto höher ist die Darlegungslast. Was als „üblich“ anzusehen ist, wird im Einzelfall zu bestimmen sein. Hier entsteht ein neues zentrales Prüf- und Diskussionsfeld.

3

### Die zweite Prüfstufe bleibt bestehen

Auch bei unterstellter Atypik ist weiterhin nachzuweisen, dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen – insbesondere gegenüber zentralen Versorgungsbereichen. Diese Fragestellungen werden auch künftig regelmäßig gutachterlich zu prüfen sein.

4

### Kommunale Steuerung bleibt entscheidend

Eine rückwirkende Anwendung auf alte B-Pläne ist nicht ausdrücklich angeordnet. Es wird wohl der kommunalen Planungshoheit unterliegen, ob die Kommunen ihre Pläne tatsächlich auf die neue BauNVO umstellen.



„Die geplante Änderung ist fachlich nachvollziehbar, überfällig und trägt den realen Flächenanforderungen moderner Lebensmittelmärkte Rechnung. Gleichzeitig entsteht kein Freifahrtschein. Die Diskussion verschiebt sich von der reinen Flächengrenze hin zu Standortqualität und Verträglichkeit – weniger formale Hürden, aber höhere Anforderungen an inhaltliche Begründung und Gutachten.“

**Boris Böhm**, Geschäftsführender Gesellschafter bei Dr. Lademann & Partner

## Was das für Ihre Projekte bedeutet

Die Neuregelung ist vor allem für solche Vorhaben relevant, die bislang an der Großflächigkeit gescheitert sind oder nur mit erheblichem Aufwand darstellbar waren:

- Erweiterungen bestehender Märkte über die bisherigen Schwellenwerte hinaus
- Ersatzneubauten mit vergrößerten Verkaufsflächen
- Neuansiedlungen in integrierten Lagen, insbesondere in kleineren und mittleren Kommunen

## Zentrale Fragestellungen im Verfahren

Gleichzeitig verschieben sich die zentralen Fragestellungen im Verfahren:

- Ist die Einordnung als „verbrauchernahe Versorgung“ im konkreten Standort belastbar belegbar?
- Bewegt sich das Vorhaben noch im „üblichen Rahmen“ – oder entsteht hier zusätzlicher Begründungsbedarf?
- Welche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind im Einzelfall zu erwarten und wie sind diese zu bewerten?

Für die Projektentwicklung bedeutet das: Die Genehmigungsfähigkeit entscheidet sich künftig weniger an starren Flächengrenzen, sondern stärker an der **Qualität der standortbezogenen und gutachterlichen Argumentation.**

## Anwendungsbereich bleibt begrenzt

Zu beachten ist, dass die Neuregelung ihre Wirkung in erster Linie im Anwendungsbereich der Genehmigungsprüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO entfaltet.

Bei der **Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen** ergibt sich kein Automatismus zugunsten größerer Vorhaben. Zwar gilt dann die neue BauNVO. Die Gemeinden können im Rahmen ihrer Planungshoheit aber weiterhin eigene Festsetzungen treffen und die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben gezielt steuern. Zudem sind die Ziele der Raumordnung dabei zwingend zu beachten und die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung sorgfältig zu ermitteln und abzuwägen.

Für **Vorhaben im unbeplanten Innenbereich** (§ 34 BauGB) kann die neue BauNVO über § 34 Abs. 2 BauGB mittelbar relevant werden, wenn sich die Zulässigkeit nach der Eigenart der näheren Umgebung einem faktischen Baugebiet der BauNVO zuordnen lässt. Unabhängig davon bleibt der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit gegenüber zentralen Versorgungsbereichen nach § 34 Abs. 3 BauGB weiterhin von zentraler Bedeutung.



„Wenn die Regelung im Ergebnis des Gesetzgebungsverfahrens so in Kraft tritt, ist das kräftiger Rückenwind für Nahversorgungsprojekte und erleichtert den Atypiknachweis. Der gutachtliche Nachweis der Zentrenverträglichkeit im konkreten Einzelfall wird bei allen großflächigen Projekten außerhalb von Kern- oder Sondergebieten aber weiterhin erforderlich sein.“

**Dr. Jan Hennig**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht bei GSK STOCKMANN

## Ausblick

Der Entwurf befindet sich noch im Gesetzgebungsverfahren. Änderungen im weiteren Verlauf sind nicht auszuschließen. Unabhängig davon zeichnet sich bereits jetzt ab, dass die Neuregelung die Genehmigungspraxis verändern wird – allerdings ohne die Bedeutung fundierter gutachterlicher Bewertungen zu reduzieren. Gerne stehen wir Ihnen auf Basis unserer langjährigen Erfahrung in der Beratung und Begutachtung zur Verfügung, um die Auswirkungen der geplanten Regelung auf Ihre konkreten Vorhaben einzuordnen und zu diskutieren.