

07.11.86

In - Wi**Verordnung**

der Bundesregierung

Dritte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung**A. Zielsetzung**

Wesentliches Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Vorschriften so auszugestalten, daß großflächige Einzelhandelsbetriebe an solchen Standorten angesiedelt werden, die mit den Erfordernissen einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und den landesplanerischen und städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar sind.

B. Lösung

Die in der Baunutzungsverordnung zentrale Vorschrift über die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bedarf der Neufassung, um negativen Entwicklungen durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben entgegenwirken zu können. Die Neufassung des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sieht dazu eine Herabsetzung der maßgeblichen Geschoßfläche von 1500 m² auf 1200 m² sowie eine Regelung für eine davon abweichende Beurteilung vor.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Dem Bund entstehen keine Kosten. Mehrkosten für den Vollzug der Verordnung durch die Länder und Gemeinden sind nicht zu erwarten.

Drucksache 541/86

07.11.86

In - Wi

Verordnung der Bundesregierung

Dritte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
121 (422) - 842 00 - Ba 17/86

Bonn, den 7. November 1986

An den
Herrn Präsidenten des Bundesrates

Hiermit übersende ich die von der Bundesregierung beschlossene

Dritte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80 Absatz 2 des Grundgesetzes herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Y. J. Chen

Dritte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung

Aufgrund des § 2 Abs. 8 Nr. 1 bis 3 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) wird mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:

Artikel 1

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) wird wie folgt geändert:

1. § 11 Abs. 3 Satz 3 wird durch folgende Sätze ersetzt:

"Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, daß Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 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."

2. Nach § 25 a wird folgender § 25 b eingefügt:

"§ 25 b

Überleitungsvorschrift aus Anlaß der dritten Änderungsverordnung

(1) Ist der Entwurf eines Bebauungsplans vor dem Inkrafttreten der dritten Änderungsverordnung nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn § 11 Abs. 3 Satz 3 in der bis zum Inkrafttreten der dritten Änderungsverordnung geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.

(2) Auf Bebauungspläne, auf die § 11 Abs. 3 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 Anwendung findet, ist § 11 Abs. 3 Satz 4 entsprechend anzuwenden."

Artikel 2

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 187 des Bundesbaugesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 3

Diese Verordnung tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Begründung

I. Allgemeines

1. Die Zahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Sie siedeln sich in zunehmendem Maße in Mittel- und Kleinstädten und in den Randzonen von Großstädten an. Insbesondere im ländlichen Raum und in kleineren und mittleren Städten wird durch die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Kern- und Sondergebieten in hohem Maße die vorhandene Nahversorgung durch Läden, Handwerk und Dienstleistung beeinträchtigt; betroffen davon sind z.B. ältere Menschen, Personen, denen ein Kraftfahrzeug nicht zur Verfügung steht. Die landesplanerischen und städtebaulichen Zielsetzungen werden vereitelt, zentrale Versorgungsbereiche in den Gemeinden zu schaffen, zu erhalten und zu stärken. Die Anstrengungen der Länder und Gemeinden, solche Gebiete unter Einsatz erheblicher finanzieller Mittel durch städtebauliche Maßnahmen (z.B. Sanierungsmaßnahmen in den innerstädtischen Bereichen) zu erhalten und zu verbessern, werden behindert. Es ergeben sich ferner nachteilige Auswirkungen auf das vorhandene Verkehrsnetz und unzumutbare Lärmbelastigungen von Wohngebieten durch erhöhtes Verkehrsaufkommen.
2. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Baugebieten. Nach dieser Vorschrift sind Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit bestimmten landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung in Kerngebieten und für diese Betriebe ausgewiesenen Sondergebieten vorbehalten. Nach Satz 3 dieser Vorschrift ist in der Regel anzunehmen, daß sich großflächige Einzelhandelsbetriebe erst ab einer Geschosßfläche von 1500 m² auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Die Erfahrung hat jedoch gezeigt, daß überwiegend schon bei einer geringeren Geschosßfläche mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist. Es ist daher eine Senkung der "Regelgröße" des § 11 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung erforderlich. Eine Herabsetzung auf 1200 m² wird dem Anliegen gerecht. Dabei wird berücksichtigt, daß große Läden häufig ein breites Warenangebot haben müssen und dafür Verkaufsflächen bis nahezu 800 m² erforderlich sein können. Dies entspricht nach den Erfahrungen der Praxis einer Geschosßfläche von 1200 m².

3. Es hat sich außerdem herausgestellt, daß großflächige Einzelhandelsbetriebe bereits unterhalb der Größenordnung von 1200 m² Geschoßfläche vor allem in Ortsteilen von großen Städten, kleinen Orten oder Orten im ländlichen Raum je nach Warenangebot und Standort raumordnerische und besonders städtebauliche Auswirkungen haben können. So wirkt sich z.B. ein Einzelhandelsbetrieb mit 1200 m² Geschoßfläche in einer kleinen Gemeinde anders aus als ein Betrieb mit gleicher Größe in einer Großstadt. Ebenso ist möglich, daß großflächige Einzelhandelsbetriebe, vor allem wenn sie wegen ihres Warenangebots (z.B. Möbelmärkte, Kraftfahrzeughandel) auf größere Flächen angewiesen sind, bei einer größeren Geschoßfläche als 1200 m² keine Auswirkungen haben. Es ist daher in Übereinstimmung mit der bisherigen Rechtslage als Klarstellung geboten, unmittelbar im Anschluß an Satz 3 in einem weiteren Satz 4 die Anhaltspunkte für eine von der Regel des Satzes 3 abweichende Beurteilung herauszustellen und zu konkretisieren.

Dem Bund entstehen keine Kosten. Mehrkosten für den Vollzug der Verordnung durch die Länder und Gemeinden sind nicht zu erwarten.

Geringfügige Erhöhungen einzelner Endverbraucherpreise sind nicht auszuschließen, jedoch im einzelnen nicht quantifizierbar. Auswirkungen auf das Preisniveau insgesamt, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, sind jedoch nicht zu erwarten.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung der Baunutzungsverordnung)

Zu Nummer 1 (Änderung des § 11 Abs. 3)

Satz 3 sieht eine Herabsetzung der maßgeblichen Geschoßfläche von 1500 m^2 auf 1200 m^2 vor.

Satz 4 enthält die Voraussetzungen und Merkmale für eine von der Regel des Satzes 3 abweichende Beurteilung. Satz 4 Halbsatz 1 stellt heraus, daß eine von der Regel abweichende Beurteilung bei einer größeren und geringeren Geschoßfläche als 1200 m^2 in Betracht kommen kann. Satz 4 Halbsatz 2 enthält eine Konkretisierung der Merkmale für die im Einzelfall erforderliche abweichende Beurteilung, und zwar in Konkretisierung der in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen der Betriebe, soweit sie für eine abweichende Beurteilung vornehmlich in Betracht kommen. Dazu gehört einmal die Gliederung der Gemeinde, z.B. in selbständige Ortsteile einer großflächigen Gemeinde oder in Ortsteile einer Großstadt, und ihre Größe (z.B. ländliche Gemeinde oder Großstadt); dabei wird berücksichtigt, daß insbesondere in Ortsteilen von großen Städten, kleinen Orten und Orten im ländlichen Raum Betriebe mit 1200 m^2 Geschoßfläche wesentlich andere raumordnerische und besonders städtebauliche Auswirkungen haben können als in den Zentren einer Großstadt. Als weiteres Merkmal wird die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung herausgestellt; ihr kommt im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung besonders mit Waren des kurzfristigen Bedarfs für eine abweichende Beurteilung Bedeutung zu. Außerdem ist das Warenangebot des Betriebs für eine abweichende Beurteilung von Bedeutung, so z.B. ob es sich um Waren mit einem typischerweise großen Flächenbedarf wie bei Möbelmärkten handelt.

Zu Nummer 2 (Überleitungsvorschrift)

§ 25 b enthält die erforderliche Überleitungsvorschrift für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Absatz 1 regelt die Anwendung des § 11 Abs. 3 in der Fassung der Baunutzungsverordnung von 1977 auf bisherige Bebauungspläne. Nach Absatz 2 findet der neue Satz 4 wegen seiner rechtsklarstellenden Bedeutung auch auf Bebauungspläne, die auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 in der Fassung der Baunutzungsverordnung von 1977 aufgestellt worden sind, entsprechend Anwendung, d.h. für die abweichende Beurteilung von der bisherigen "Regelgröße" von 1500 m^2 Geschoßfläche.

541/86

- 6 -

Zu Artikel 2 (Berlin-Klausel)

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Artikel 3 enthält die Inkrafttretensklausel.

Bundesrat

Drucksache **541/1/86**

08.12.86

In - Wi

Empfehlungen
der Ausschüsse

zur

Dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung

Begründung:

Die im 2. Halbsatz des neuen Satzes 4 verwendeten Begriffe überschneiden sich teilweise mit denen, die in den Sätzen 1 und 2 des § 11 Abs. 3 enthalten sind. Der 2. Halbsatz des Satzes 4 sollte deshalb in Anlehnung an die in der Entschließung des Bundesrates vom 21. Februar 1986 (BR-Drucksache 547/85 (Beschluß)) enthaltene Formulierung gefaßt werden. Außerdem ist wegen ihrer besonderen Bedeutung auch die Berücksichtigung einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung ausdrücklich aufgeführt worden.

Dieser Empfehlung widerspricht der Wirtschaftsausschuß mit folgender

Begründung:

Nach der Änderungsverordnung sollen die Auswirkungen großer Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung von "Gliederung und Größe der Gemeinden und ihrer Ortsteile" beurteilt werden. Wenn stattdessen lediglich auf die "Einwohnerzahl am Standort des Betriebs" abgestellt werden sollte, so wird dies den Gegebenheiten in der Praxis nicht gerecht. Bei größeren Städten und räumlich stark gegliederten Gemeinden kommt es im Ergebnis nicht so sehr auf die Konsequenzen für die Stadt bzw. Gemeinde in ihrer Gesamtheit, sondern auf die Folgen für den einzelnen Stadt- bzw. Gemeindeteil an.

Außerdem ist es - entsprechend der Verordnung - erforderlich, bei der Beurteilung von Folgewirkungen auf das "Warenangebot des Betriebs" in seiner Gesamtheit abzustellen, ohne daß dabei nach der "Ausrichtung" auf den "kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarf" differenziert wird. Die Folgewirkungen der Expansion von großflächigen Baumärkten können für die dauerhafte Versorgung der Bevölkerung z. B. ebenso gravierend sein, wie dies bei Lebensmittel-Supermärkten der Fall ist, in denen der Alltagsbedarf des täglichen Lebens gedeckt zu werden pflegt. Jede gesetzliche Differenzierung würde den Weg für willkürliche und ohne sachlichen Grund voneinander abweichende Entscheidungen öffnen.

B.

2. Der Wirtschaftsausschuß empfiehlt dem Bundesrat, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes zuzustimmen.

17.12.86

Antrag

des Landes Nordrhein-Westfalen

zur Dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung

Punkt 65 der 572. Sitzung des Bundesrates am 19. Dezember 1986

Für den Fall, daß der Antrag des Landes Nordrhein-Westfalen zu Art. 1 Nr. 1 keine Mehrheit findet, möge der Bundesrat folgende EntschlieÙung fassen:

Der Bundesrat stimmt der Dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung im Interesse eines beschleunigten Inkrafttretens zwar zu, obwohl den in seiner EntschlieÙung vom 21. Februar 1986 enthaltenen Überlegungen nur zum Teil gefolgt wurde. Er bittet jedoch den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, bei der in Aussicht genommenen Gesamtnovellierung der Baunutzungsverordnung auch die Vorschrift des § 11 Abs. 3 insgesamt auf ihre Verbesserungsfähigkeit zu überprüfen. Dabei sollte insbesondere geprüft werden, wie sich die veränderte "Regelgröße" des Satzes 3 im Hinblick auf die vom Bundesrat aufgezeigten Probleme bewährt hat, und wie das Problem der Agglomeration mehrerer kleinerer Betriebe zu Einkaufszentren mit den in § 11 Abs. 3 genannten Auswirkungen gelöst werden kann.

17.12.86

Antrag

der Länder Nordrhein-Westfalen und Saarland

zur

Dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung

Punkt 65 der 572. Sitzung des Bundesrates am 19. Dezember 1986

Der Bundesrat möge beschließen:

Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 11)

§ 11 Abs. 3 Satz 3 erhält folgende Fassung:

"Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.000 m^2 überschreitet."

Begründung:

Die von der EntschlieÙung des Bundesrates vom 21. Februar 1986 abweichende Senkung der "RegelgröÙe" des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO von 1.500 m^2 GeschoÙfläche auf nur 1.200 m^2 stellt keine so wesentliche Änderung der Vorschrift dar, daÙ sie zu einer erheblichen Verbesserung der Problembewältigung führen könnte. Der dafür gegebenen Begründung, große Läden müÙten häufig ein breites Warenangebot haben und dafür seien Verkaufsflächen bis nahezu 800 m^2 erforderlich, wird zwar zugestimmt. Die daraus gezogene Folgerung, dies entspräche nach den Erfahrungen der Praxis einer GeschoÙfläche von 1.200 m^2 , trifft aber - anders als noch bei ErlaÙ der BauNVO 1977 - heute nicht mehr zu. Durch zwischenzeitlich erfolgte Einstellung des Handels auf die Vorschriften der BauNVO 1977 und weitgehenden Verzicht auf umfangreiche Lagerhaltung betragen die Verkaufsflächen heute im allgemeinen bis zu 80 % der GeschoÙflächen, so daÙ bei einem Ausgangswert von 800 m^2 Verkaufsfläche, unterhalb dessen die Betriebe von der Verordnung nicht erfaÙt werden sollen, eine GeschoÙfläche von 1.000 m^2 als "RegelgröÙe" sachgerecht und erforderlich ist.

- 13 -

-1-3

Bundesrat

Drucksache 541/86 (Beschluß)

19.12.86

**Beschluß
des Bundesrates**

zur

Dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung

Der Bundesrat hat in seiner 572. Sitzung am 19. Dezember 1986 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes zuzustimmen.

Der Bundesrat hat ferner folgende EntschlieÙung angenommen:

Der Bundesrat stimmt der Dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung im Interesse eines beschleunigten Inkrafttretens zwar zu, obwohl den in seiner EntschlieÙung vom 21. Februar 1986 enthaltenen Überlegungen nur zum Teil gefolgt wurde. Er bittet jedoch den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, bei der in Aussicht genommenen Gesamtnovellierung der Baunutzungsverordnung auch die Vorschrift des § 11 Abs. 3 insgesamt auf ihre Verbesserungsfähigkeit zu überprüfen. Dabei sollte insbesondere geprüft werden, wie sich die veränderte "Regelgröße" des Satzes 3 im Hinblick auf die vom Bundesrat aufgezeigten Probleme bewährt hat und wie das Problem der Agglomeration mehrerer kleinerer Betriebe zu Einkaufszentren mit den in § 11 Abs. 3 genannten Auswirkungen gelöst werden kann.