

Kanzleibrief Nr. 32

14. April 2011

Nahversorgungsbetriebe im ländlichen Raum - Landesplanung und Vergaberecht -

Nach dem Bayer. Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind Einzelhandelsgroßbetriebe wie z.B. großflächige Supermärkte nur in Gemeinden zulässig, die zumindest als Unterzentrum oder als Siedlungsschwerpunkt einzustufen sind (siehe B II Ziff. 1.2.1.2 S. 1 LEP):

„Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden.“

Unter die vorgenannten Einzelhandelsgroßprojekte fallen Verbrauchermärkte deren Verkaufsfläche 800 m² und deren Geschossfläche 1.200 m² überschreitet.

Dies stellt viele kleinere Gemeinden vor erhebliche Probleme, weil sie nach dem LEP lediglich nichtzentrale Orte und auch keine Siedlungsschwerpunkte darstellen. Kleinzentren sind ebenfalls grundsätzlich nicht berechtigt, Einzelhandelsgroßprojekte zu planen.

Gerade im Bereich der für die Versorgungsqualität bedeutsamen Lebensmittelvollsortimenter machen viele Gemeinden die Erfahrung, dass die Betreiberketten nur dann bereit sind, einen derartigen Einzelhandelsbetrieb zu eröffnen und zu betreiben, wenn eine marktfähige Mindestbetriebsgröße erreicht wird. Dies führt in der Regel dazu, dass die vorgenannten Schwellenwerte von 800 m² Verkaufsfläche sowie 1.200 m² Geschossfläche deutlich überschritten werden müssten. Die Folge ist, dass in den kleineren Gemeinden oftmals kein marktfähiger Supermarkt errichtet werden darf, was die örtliche Lebensqualität deutlich beeinträchtigt.

Eine Verbesserung für die vorbenannten Gemeinden stellt nun die vom Bayer. Ministerrat am 21.12.2010 beschlossene geänderte Verwaltungspraxis bei Nahversorgungsbetrieben im ländlichen Raum dar (siehe Schreiben des Bayer. Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom 27.01.2011). Demnach sind auch in nichtzentralen Gemeinden und Kleinzentren Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig. Diese Ausnahme gilt allerdings lediglich für Lebensmittelvollsortimenter. Bei Lebensmitteldiscountern liegt der Schwellenwert bei 800 m²

Kanzleibrief

Verkaufsfläche.

Für die Ausnahme nach der neuen Verwaltungspraxis müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Gemeinde muss im ländlichen Raum liegen. Ob dies der Fall ist, ergibt sich aus Anhang 3 zum LEP. Siehe: <http://www.landesentwicklung.bayern.de/uploads/media/struktur.pdf>
- Es ist lediglich ein einziger Supermarkt als Einzelhandelsgroßprojekt in der jeweiligen Gemeinde gestattet.

Auch in Gemeinden, die nicht im ländlichen Raum liegen, ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes aber nicht von vornherein ausgeschlossen. Diese Gemeinden müssen jedoch ein Zielabweichungsverfahren beim Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie beantragen (siehe: Art. 29 BayLplG).

Für die Anwendung der neuen Verwaltungspraxis muss gesehen werden, dass in den Gemeinden nur ein Standort für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zugelassen werden kann. Dabei ist zu beachten, dass die Ausweisung einer Fläche für den Lebensmitteleinzelhandel im normalen Angebotsbebauungsplan mit keiner Bauverpflichtung verbunden ist. Der Grundstückseigentümer kann den Lebensmittelmarkt errichten oder das Grundstück an einen Investor oder Bertreiber verpachten. Er muss dies aber nicht tun. Der Grundstückseigentümer kann das für den Lebensmittelmarkt vorgesehene Grundstück auch als bloße Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekt ungenutzt lassen. Dann wird kein Supermarkt errichtet und betrieben.

Dies ist für die betroffene Gemeinde äußerst unbefriedigend, insbesondere dann wenn sie den Einzelhandelsstandort ausführlich rechtlich geprüft, die Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsprogramm erkämpft und auf andere Standorte verzichtet hat. Deshalb ist es vor allem in den Fällen, bei denen nur ein Standort in der Gemeinde nach der neuen Verwaltungspraxis zugelassen wird, unausweichlich, dass der Grundstückseigentümer bzw. -pächter im Rahmen der Bauleitplanung zum Bau- und Betrieb des Lebensmittelmarktes verpflichtet wird. Eine derartige Verpflichtung des Grundstückseigentümers bzw. -pächters ist durch städtebaulichen Vertrag möglich und dringend anzuraten.

Die Eigenschaft eines Verbrauchermarktes als Vollsortimenter ist wesentlich für die Lebensqualität in der Gemeinde. Im städtebaulichen Vertrag sollte deshalb auch die Qualität des Supermarktes als Vollsortimenter abgesichert werden. Dies dürfte vor allem aus politischen Gründen sehr wichtig sein, weil ein breites Angebotsspektrum für die Bürger lediglich im

Kanzleibrief

Vollsortimenter und nicht im bloßen Discounter repräsentiert wird.

Die Bau- und Betriebsverpflichtungen im städtebaulichen führen aber ihrerseits nicht selten dazu, dass nach der sog. Ahlhorn-Rechtsprechung geprüft werden muss, ob der städtebauliche Vertrag nach dem Vergaberecht förmlich ausgeschrieben werden muss. Auch insoweit gibt es aber mittlerweile eine Erleichterung. Der Europäische Gerichtshof hat den Anwendungsbereich des Vergaberechtes für städtebauliche Verträge zwischenzeitlich deutlich eingeschränkt. Demnach kann eine Anwendung des Vergaberechtes vermieden werden, wenn kein entgeltlicher Bauauftrag vorliegt. Dies setzt bei Grundstücksveräußerung durch die Gemeinde voraus, dass das Grundstück zum Verkehrswert veräußert wird. Es empfiehlt sich deshalb, dem Kaufvertrag ein Verkehrswertgutachten zu Grunde zu legen, um eine Anwendung des Vergaberechtes vermeiden zu können.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen und Anregungen zur Verfügung.

Rechtsanwalt