

[REDACTED]

[REDACTED]

Auch nach deren Auswertung bleibt es bei meiner Enttäuschung und vor allem meinem Unverständnis über die kurz vor dem Kabinettsbeschluss eingefügten Änderungen. [REDACTED]

[REDACTED]

**Erstens zum Verfahren:** Der neue Satz 5 ist in der Fassung des Referentenentwurfs bereits in der vorigen Wahlperiode von [REDACTED] „erfunden“ worden, er war Gegenstand der damaligen offiziellen Anhörungen, ohne dass es dagegen Bedenken gab, und er fand unbeanstandet Eingang in den damaligen BauGB-Entwurf – leider erst am 6. November 2024, als abends die Ampel zerbrach, und deshalb zu spät, um noch umgesetzt zu werden. In der neuen Wahlperiode wurde dieser Satz unverändert übernommen – und erst im letzten Moment für alle Beteiligten völlig überraschend substantiell verändert.

**Zweitens zum Ergebnis der Anhörung:** „Die“ Länder haben keineswegs gedrängt, die mit Satz 5 beabsichtigte Öffnung nicht vorzunehmen. 6 Länder haben sich offenbar gar nicht geäußert, sind also einverstanden. Die Stellungnahmen der übrigen 9 Länder [REDACTED] sind schillernd und nicht sämtlich negativ. So schlägt beispielsweise [REDACTED] vor, Vorhaben bis 1.500qm VKF (nicht Geschossfläche!) zu erleichtern; [REDACTED] unterstützt die Zielrichtung von Satz 5; [REDACTED] begrüßt die beabsichtigte Regelung ebenfalls, will die Formulierungen aber teilweise schärfen. Mehrere Länder gehen in ihren Landesgesetzgebungen zunehmend von einer VKF von 1.200qm aus – warum sollten sie in der BauNVO auf einer Größenordnung von maximal 1.000qm bestehen?

**Drittens zum Inhalt der Änderung:** Der neu eingefügte Begriff „maßvoll“ wird in der Begründung so definiert, dass der BGF-Wert von 1.200 qm um maximal 300 qm überschritten werden kann, alles darüber wird offenbar als „maßlos“ gesehen. Dies birgt das erhebliche Risiko, dass künftig die Atypik-Prüfung für Märkte mit einer Geschossfläche von mehr als 1.500qm (heute längst die Regel) im Vergleich zur geltenden Rechtslage sogar noch erschwert würde.

Nach der Logik des zitierten BVerwG-Urteils bedeutet diese Geschossfläche bestenfalls eine VKF von höchstens 1.000qm – ein Wert, der der vielfach besprochenen Realität des Lebensmitteleinzelhandels (LEH) eklatant widerspricht und ihn im Ergebnis daran hindert, die in der Begründung dargelegten „höheren Anforderungen“ der Kunden („Erwartung an Warenpräsentation als auch an das Warenangebot“, „Einkaufsatmosphäre“ etc.) zu erfüllen. Hinzu kommen die Anforderungen der Barrierefreiheit. Ich erinnere mich an frühe Diskussionen mit dem damaligen Staatssekretär Bösing und Ihnen über die Notwendigkeit, die geltende Verkaufsfläche

deutlich zu erhöhen, nicht nur wegen der in der Begründung dargestellten Sachverhalte, sondern auch zur Umsetzung der Barrierefreiheit durch breitere Gängen und niedrigere Regale.

Die Bundesregierung verfolgt gerade mit diesem Gesetzentwurf ausdrücklich das **Ziel**, Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen, Genehmigungsprozesse von Bürokratie zu entlasten und die kommunalen Kompetenzen bei Planungen zu stärken. Die vorgebliche Regelgröße von 800qm VKF (bzw. 1.200qm Geschossfläche) besteht seit über 30 Jahren, sie ist durch die Realität längst weit überholt. Seit langem sind größere Märkte im LEH mit 80 % der Regelfall. Sie werden aber rechtlich immer noch als Ausnahme behandelt und benötigen deshalb meist jahrelange Genehmigungsverfahren mit zahlreichen Gutachten. Im Gegensatz dazu kann sich der Online-Lebensmittelhandel ungebremsst und jedenfalls weitestgehend unreguliert ausbreiten, während der stationäre Handel um jeden Quadratmeter zur Herstellung einer attraktiven Einkaufsatmosphäre intensiv kämpfen muss. Auch die Kommunen werden durch die Änderung nicht gestärkt; es bliebe dabei, dass nahezu alle Neuansiedlungen und Erweiterungen im LEH durch die Landesmittelbehörden und nicht durch die Kommunen gesteuert würden.

Wer den LEH auch wegen seines Beitrags zur Lebendigkeit unserer Städte erhalten und die Kommunen handlungsfähig machen will, der muss die Regeln an die Realität anpassen und wirklich unnötige Bürokratie abbauen. Da bot die im Referentenentwurf enthaltene Regelung zu § 11 (3) BauNVO die berechtigte Hoffnung, den mit der Neuregelung verbundenen Anspruch einzulösen. Die Formulierungen des Kabinettsentwurfs würden dies zurücknehmen und faktisch sogar zu einer Verschlechterung des Status Quo führen.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]