

# Pressemitteilung



## Möbelhäuser im Verdrängungswettbewerb auf Kosten der Natur

Ingolstadt, 08.08.2006  
PM 13/06/FA  
Umwelt

**Bund Naturschutz (BN) fordert ein Ende des ruinösen Wettbewerbes von Möbelhäusern in ganz Bayern auf Kosten der Natur und eine Änderung des Landesentwicklungsprogrammes**

Die geplante Errichtung eines Möbelmarktes am Rande von Ingolstadt hat der Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN) zum Anlass genommen, den bayernweiten Verdrängungswettbewerb der Möbelhäuser scharf zu kritisieren: „Dieser Verdrängungswettbewerb ist nicht nur städtebaulich und ökonomisch katastrophal, sondern er geht immer auf Kosten der Natur und der freien Landschaft.“ so das Fazit von Prof. Dr. Hubert Weiger, Landesvorsitzender des BN.

„Besonders in den großen Städten Ingolstadt, München, Rosenheim oder Fürth wird derzeit die Landesplanung völlig ausgehebelt.“ Der BN fordert daher zum einen eine strikte Beachtung der vorhandenen Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP), hält aber auch eine Rückkehr zu früher im LEP enthaltenen Grundsätzen zum Schutz der freien Landschaft für zwingend nötig. „Die Lex Ingolstadt aus dem Jahr 2002 zur Ermöglichung des FOC Ingolstadt war ein Sündenfall, der dringend wieder rückgängig gemacht werden muss.“ fordert Weiger. „Unsere Befürchtung, dass die Lex Ingolstadt ein Dambruch für Großeinkaufszentren auf der Grünen Wiese wird, wurde leider voll bestätigt.“

Bund Naturschutz in  
Bayern e.V. (BN)  
Fachabteilung München  
Pettenkoferstraße 10a/I  
80336 München  
089/548298-65 / -18

**Der BN fordert daher, dass die Landesplanung endlich wieder ihren eigentlichen Auftrag wahrnehmen muss. Voraussetzung hierfür ist, dass die Aushebelung der früher im LEP enthaltenen Schutzbestimmungen wieder rückgängig gemacht wird. Die Lockerung der Vorschriften zum Schutz der Innenstädte hat fatale Folgen für die Innenstädte und die Natur in ganz Bayern.**

Die Retortenstadt FOC war genau vor einem Jahr im Außenbereich von Ingolstadt trotz großer Proteste des Naturschutzes und Einzelhandels, nach jahrelangen Streitigkeiten bis vor Gericht mit einer Verkaufsfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> eröffnet worden und soll bereits erweitert werden. Voraussetzung für die Genehmigung war die Änderung des Landesentwicklungsprogrammes (Lex Ingolstadt) mit einer Erhöhung der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfungsquote für innenstadtrelevante Sortimente von 10% auf 15% sowie der Aufnahme von Ausnahmen bezüglich des Bauens in städtebaulicher Randlage.

Trotz vorhandener, voll erschlossener Gewerbeflächen von rund 13.000 Hektar und trotz gegenteiliger Zielaussagen auf höchster politischer Ebene ist Bayern mit einem täglichen Verlust freier Landschaft von über 21 Fußballfeldern bzw. 15,2 Hektar (= 152.000 m<sup>2</sup>) nach wie vor trauriger Spitzenreiter unter den Bundesländern beim ruinösen Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrszwecke - Minute für Minute über 100 m<sup>2</sup>, Tag und Nacht.

**Anlagen:**

1. Auswahl aktueller Planungen von Möbelmärkten in Bayern
2. Stellungnahme des BN zur aktuellen Planung in Ingolstadt
3. „Lex Ingolstadt“
4. Allgemeine Forderungen des BN zur Reduzierung des Flächenverbrauches

**Für Rückfragen:**

Dr. Christine Margraf, Leiterin Fachabteilung München: Tel.: 089/548298-89,  
christine.margraf@bund-naturschutz.de  
Klaus Wittmann, 1. Vorsitzender BN-Kreisgruppe Ingolstadt, Tel.: 0841/17510,  
bund-naturschutz-ingolstadt@t-online.de, www.bn-in.de

## Anlage 1: Auswahl aktueller Planungen von Möbelmärkten in Bayern

### Ingolstadt

Die geplante Ansiedlung eines Möbelhauses sorgt derzeit in Ingolstadt für heftige Diskussionen. Das Möbelhaus plant eine Neuerrichtung im Süden Ingolstadts (Zuchering-Weiherfeld) mit 46.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche + 14.000 m<sup>2</sup> Bau- und Gartenmarkt. Gleichzeitig plant das Möbelhaus Gruber im Norden Ingolstadts (Gaimersheim, Lkr. EI) eine Verdopplung seiner bisherigen Verkaufsfläche von 21.000 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig plant XXXLutz im Südosten Ingolstadts im Gebäude eines früheren Möbelhauses (Boss) einen Möbel-Mitnahmemarkt (Möma) auf ~ 15.000 m<sup>2</sup> und hat zudem bereits das leer stehende angrenzende Meisterkauf-Gelände gekauft, so dass hier eine Verkaufsfläche von 40. – 45.000 m<sup>2</sup> zu erwarten ist. Insgesamt würden in Ingolstadt somit > 120.000 m<sup>2</sup> Möbelverkaufsfläche mit einem großen Anteil Verkaufsfläche inninstadtrelevanter Sortimente entstehen. Und gleichzeitig rührt der Möbelgigant Segmüller auch in der Region Ingolstadt die Werbetrommel für seine Neueröffnung in Friedberg (Lkr. AIC). Und es ist auch nicht so, dass man in Ingolstadt keine Möbel kaufen könnte: Es gibt 10 Möbelfachmärkte in der Region. Und in den letzten 7 Jahren haben in Ingolstadt mehrere große Möbelmärkte, sowohl alteingesessene wie Scheitza, als auch Filialen von großen überregionalen Märkten wie Möbel-Krügel, mangels Nachfrage den Betrieb eingestellt.

Neben dem enormen Landschaftsverbrauch, der Naturzerstörung, der Zerstörung des Landschaftsbildes und der zunehmenden Verkehrsbelastung fürchtet der BN gemeinsam mit den Einzelhändlern Ingolstadt einen für die Innenstadt, aber auch das gesamte Umland ruinösen Wettbewerb. Der Landesverband des bayerischen Einzelhandels hat daher auch die aktuellen Ansiedlungspläne des Möbelhauses im Süden Ingolstadt abgelehnt. Der Ingolstädter Einzelhandel hat erst vor genau 1 Jahr durch das „FOC“ im Osten Ingolstadts massive Konkurrenz bekommen. Dringend nötig wäre ein Gesamt-Entwicklungskonzept. Auch die umliegenden Kommunen haben die Pläne im Regionalen Planungsverband mit 16:5 abgelehnt. Inwieweit die Projekte neue Arbeitsplätze bringen, ist stark in Frage zu stellen. Erst vor kurzem wurden in Ingolstadt 13 ehemalige Boss-Mitarbeiter, die zum geplanten Mömax wechseln sollten, gekündigt.

Das geplante Möbelhaus im Süden Ingolstadts bei Zuchering zeigt auch exemplarisch eine generell verfehlte Gewerbegebietspolitik in Bayern: Der Standort ist ein Gewerbegebiet, das bei einer höchst umstrittenen Ortsumgehung Zucherings ohne jeglichen Bedarf und mitten in der flachen, bisher dort unverbauten Donauebene entstanden ist. Es erfüllt keineswegs die Kriterien eines städtebaulich integrierten Standortes. In 5 Jahren siedelte sich dort nur eine Tankstelle an. Dieses Gewerbegebiet hätte weder nach ökologischen noch nach ökonomischen Gründen ausgewiesen werden dürfen, wurde aber durchgesetzt – und soll nun als Argument für einen guten Standort eines Möbelgiganten herhalten (Stellungnahme des BN siehe Anlage).

### München

Auch im Süden und Osten der bayerischen Landeshauptstadt München ist derzeit eine „wahre Orgie“ von Großmärkten in Planung. Zu den derzeit schon vorhandenen rund 700.000 Quadratmeter Verkaufsfläche von Großmärkten im Ballungsraum München sollen rund 250.000 Quadratmeter Verkaufsfläche hinzukommen. Allein das geplante Wohnkaufhaus in Aschheim (XXX-Lutz) sollte ursprünglich 58.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bekommen, genehmigt wurde es vor wenigen Tagen mit 46.000 m<sup>2</sup>. Diese Baumaßnahme zählt zu den schlimmsten Beispielen des Flächenfraßes in Bayern. Wegen seiner Größe und der zu erwartenden Verkehrszunahme von beispielsweise 8.000 Fahrzeugen an Samstagen, ist das

Projekt nicht nur bei Umweltschützern sehr umstritten. Die Ansiedlung eines Möbelmarktes in Aschheim ist nach Ansicht des BN unsozial, ökonomisch nicht sinnvoll, belastet die Bevölkerung im Nordosten des Landkreises München durch noch mehr Verkehr und zerstört die Natur. Die Zustimmung des Aschheimer Gemeinderats mit dem Argument, dass das Möbelhaus wegen der Konkurrenz der Gemeinden untereinander sowieso komme, verdeutlicht die Dimension des Konkurrenzkampfes, der nur noch als „kommunaler Kannibalismus“ bezeichnet werden kann.

In den Gemeinden Brunnthal und Taufkirchen südlich von München sollen östlich und nördlich von Ikea 162.000 Quadratmeter Wald für zwei Baumärkte und ein Möbelhaus gerodet werden. Der BN hat deshalb nachdrücklich die Regierung von Oberbayern aufgefordert, die neuen Einzelhandelsgroßprojekte im Osten und Süden von München wegen ihrer raumordnerischen Unverträglichkeit nicht zu genehmigen. Eine Genehmigung dieser Fehlentwicklung wäre das Aus einer zukunftsfähigen Landesplanung in Bayern. Die Planungen der beiden Baumärkte und des Einrichtungshauses sind derzeit gestoppt, da die Investoren erst die Novelle des Landesentwicklungsprogramms (LEP) abwarten wollen. Anfang Juli hatte der Landtag das überarbeitete LEP verabschiedet. Der umstrittene Teil über die Grundsätze für die Ansiedlung großer Einkaufszentren war dabei ausgeklammert worden.

Aufgrund der Vielzahl von bereits bestehenden und derzeit geplanten Möbelmärkten im Raum München fordert der BN ein Gesamtkonzept für neue Großmärkte im Münchner Raum.

### **Auch im Umland von München entstehen zahlreiche neue Möbelprojekte:**

Erst vor wenigen Tagen wurde von der Regierung von Oberbayern ein OBI-Baumarkt mit Fachmarktzentrum mit 18.560 m<sup>2</sup> Möbelmarkt-Verkaufsfläche in **Erding** genehmigt. Beantragt waren 19.000 m<sup>2</sup>, zusammen mit einem bereits genehmigten Einkaufszentrum mit 18.000 m<sup>2</sup> hätte sich eine neue Möbel-Verkaufsfläche von 34.400 m<sup>2</sup> ergeben. Diese Gesamtverkaufsfläche wurde nun von der Regierung von Oberbayern immerhin deutlich beschränkt. Dennoch: die Entwicklungen im Gewerbegebiet Erding-West laufen dem landesplanerischen Ziel einer geordneten Siedlungsentwicklung völlig zuwider: bei dem gesamten Einkaufszentrum wird die gleiche Flächendimension erreicht wie die Erdinger Innenstadt ! Auch in **Mühldorf** wurde Ende 2005 ein Baumarkt mit Gartencenter und Möbelmitnahmemarkt genehmigt (24.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gesamt, davon 11.500 m<sup>2</sup> Möbelsortiment beantragt, genehmigt wurden 10.550 m<sup>2</sup> Möbelmitnahmemarkt und 20.800 m<sup>2</sup> insgesamt). Die ablehnenden Stellungnahmen der angrenzenden Kommunen konnten das Projekt ebenso wenig verhindern wie die Bedenken des Regionalen Planungsverbandes Landshut, wobei die meisten Stellungnahmen nur eine Reduzierung der Verkaufsfläche forderten. Der BN hatte das Projekt insgesamt abgelehnt. Im Süden von München wurde Ende 2005 die Verlagerung eines Möbelhaus in **Schongau** (Lkr. WM) in die städtebauliche Randlage mit Erweiterung von 9.500 m<sup>2</sup> auf 12.740 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt. Der BN hatte die Verlagerung abgelehnt und Konzepte am bestehenden Standort gefordert.

### **Augsburg:**

Auch in Augsburg werden Möbelhauser auf der grünen Wiese errichtet, obwohl alternativ Industriebrachen und ehemalige Militärflächen zur Verfügung stünden. Bereits im Bau ist ein IKEA-Einrichtungshaus in Gersthofen mit einer Flächenversiegelung von 6,3 ha, wobei die Verkehrsflächen 56,8% der Gesamtfläche einnehmen. Das Vorhaben widerspricht dem Regionalplan, der im Norden des Baufeldes ein Trenngrün vorsieht. Kritisch sieht der BN jedoch nicht nur den ungeheuren Flächenverbrauch, sondern auch die entstehenden Kon-

kurrenzsituationen für vorhandene Möbelmärkte (Segmüller, Hiendl). Kleinere Möbelhäuser (wie Lederle und Hery) haben in Augsburg schon vor längerem aufgeben müssen.

### **Rosenheim:**

Ein besonders gravierendes Beispiel ist die Konkurrenzsituation der großen Möbelhäuser in Rosenheim. Sie zeigt deutlich eine völlig unzureichende Genehmigungspraxis. Während das Groß-Möbelhaus WEKO (170 m Länge, 20 m Höhe) 2002 im Gewerbegebiet Rosenheim Süd von der Regierung von Oberbayern genehmigt worden war und auch mit einem Bürgerentscheid leider nicht gestoppt werden konnte, wurde das Möbelhaus Hiendl von der Regierung von Oberbayern als „landesplanerisch unverträglich“ abgelehnt. Der BN hat diese Entscheidung wegen der Gefährdung des regionalen Einzelhandels und den negativen Auswirkungen auf die Landschaft außerordentlich begrüßt, sieht aber die Begründung genauso passend für das 300 m entfernte bereits errichtete Möbelhaus WEKO und im übrigen auch für viele andere Firmen-Ansiedlungen in Gewerbegebieten. Der WEKO-Ansiedlung vorangegangen war die angeblich notwendige Verlagerung eines OBI-Marktes nach Raubling-Breiteich, die dann den Weg ebnete für das neue Gewerbegebiet „Rosenheim Süd“ – zum großen Erstaunen aller blieb aber der alte OBI-Markt entgegen früherer Ankündigungen dann doch erhalten, eine Verlagerung wäre somit gar nicht nötig gewesen. Dieser Fall zeigt exemplarisch, wie nötig die ernsthafte Alternativenprüfung und eine kritische Hinterfragung angeblicher Zwangs-Argumente in den Genehmigungsverfahren wäre.

### **Nordbayern:**

Auch im nordbayerischen Raum sind nach einer Schätzung des BN ca. 30 Projekte in Zusammenhang mit Einkaufszentren, Möbelhäusern, Mediamärkten, Discountern etc. in Planung bzw. vor kurzem realisiert worden. Davon sind Möbelhausprojekte beispielweise:

- **Fürth:** Höffner, z.Zt. im ehemaligen Franken-Wohnland, Planung Neubau Teppich-Kibek. Ein neuer IKEA wurde bereits gebaut. In der Europaallee geplanter Hornbach
- **Nürnberg:** XXXLutz wurde bereits im Innenstadtbereich gebaut
- **Schwabach:** IKEA geplant
- **Hirschaid:** Erweiterung Neubert, bereits gebaut
- **Bamberg:** Pillipp, bereits gebaut
- **Ansbach:** Pillipp, Erweiterung
- **Coburg,** Lauterer Höhe: OBI geplant
- **Bayreuth:** Höffner und Neubert geplant
- **Hallstadt:** Einkaufszentrum geplant.
- **Regensburg:** Errichtung von Möbelhäusern (zuerst Hiendl, dann IKEA direkt daneben) vor einigen Jahren. Hiendl liegt im Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>), beide ohne Beteiligung des BN. Drei Möbelläden in der Innenstadt haben seitdem schließen müssen.

### **Besonders eklatant ist die Entwicklung in Fürth bei Steinach:**

Möbel-Höffner, durch öffentliche Subventionen (Aufbau Ost) groß gewordener Betreiber von Einkaufszentren auf der grünen Wiese, versucht seit Jahren im Nordosten der Stadt Fürth im Knoblauchsland ein großes und höchst umstrittenes Gewerbegebiet für eine Ansiedlung durchzusetzen. Folgen wären ein immenser Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und stadtnaher Landschaft, eine Maximierung des KFZ-Verkehrs und eine weitere

Diese Pressemitteilung ist im Internet unter:

<http://www.bund-naturschutz.de/presse/mitteilungen.html> abrufbar.

Behinderung des innerstädtischen Handels. Aktuell kulminieren die Pläne für die Ansiedlung von Möbel-Höffner und Teppich-Kibek auf 14,5 Hektar, ein extra für die Privatfirmen geplanter Autobahnanschluß (3 Hektar) und die für die Privatfirmen extra vorgesehene Verlegung der S-Bahntrasse an den geplanten Standort (ca. 16,5 Hektar). Zusammen wären das 33,8 Hektar oder 47 Fußballfelder. Derzeit sitzt Möbel-Höfner im Franken-Wohnland in einem Möbelhaus größer als das neue IKEA-Zentrum, eine Verlagerung würde keinen einzigen neuen Arbeitsplatz bringen, das heute genutzte Gelände aber zur Ruine verkommen. Bereits 2000 wollte sich die Fa. Höffner in Fürth-Steinach ansiedeln, musste aber ihren Antrag zurückziehen, weil die Regierung ihn nicht genehmigt hätte. Als die Staatsregierung wegen des geplanten FOC Ingolstadt das Landesentwicklungsprogramm gegen massive Proteste von Städtetag, Umweltverbänden u.a. 2003 zugunsten von Großeinkaufszentren auf der grünen Wiese änderte, stellte die Fa. Höffner sofort wieder einen Antrag auf Genehmigung des geplanten Einkaufszentrums. Dieser wurde genehmigt. Zum Schutz des Knoblauchlandes hat sich eine „Aktionsgemeinschaft zum Schutz der Fürther Innenstadt und des Knoblauchlandes“ gebildet, der auch der BN und der Bürgerverein Fürth-Nord angehören.

## **Anlage 3: „Lex Ingolstadt“: Die Änderungen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern zu Einzelhandelsgroßprojekten:**

### **LEP 1994:**

#### **B IV 1.4.5.:**

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen ausgewiesen werden. Die Errichtung und Erweiterung solcher Einrichtungen soll sich ebenso wie die Ausweisung von Flächen außerdem an der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes und der Größe des Verflechtungsbereiches orientieren. Dabei sollen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### **Teilfortschreibung LEP 2002:**

#### **Anlass: nicht genehmigungsfähige Planung des FOC in Ingolstadt:**

#### **B IV. 1.4.5.:**

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage kann in städtebaulichen Randlagen bei Einzelhandelsgroßprojekten, die nicht dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise abgewichen werden, wenn:

- die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt und
- bei Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten das Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen als oberste Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Inneren im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung dem jeweiligen Vorhaben aufgrund übergeordneter Gesichtspunkte der räumlichen Ordnung und Entwicklung zustimmt.

.....

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen

- innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei
  - a) Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,
  - b) Waren des sonstigen Bedarfs
    - + für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v.H.,
    - + für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v.H. in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v.H.der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innenstädtischen Einzelhandels,
- nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens, abschöpfen.



In den geeigneten zentralen Orten der Stadt- und Umlandbereiche (Anhänge 2 und 4) kann ausnahmsweise unter der Voraussetzung einer engen städtebaulichen, räumlich-funktionalen und verkehrsmäßigen Verflechtung mit der Kernstadt bei innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des sonstigen Bedarfs zusätzlich bis zu einer Obergrenze von 15 v.H. auf die nach Absatz 2 Satz 2, erstes Tiret, Buchstabe b maßgebliche Kaufkraft der Kernstadt zurückgegriffen werden. Die Höhe der jeweils zulässigen Rückgriffsquote bemisst sich danach, ob der geeignete zentrale Ort in den Stadt- und Umlandbereichen

- der Verdichtungsräume München, Nürnberg/ Fürth/ Erlangen, Augsburg, Würzburg,
- der sonstigen Verdichtungsräume oder
- im ländlichen Raum

liegt. Unbeschadet dessen kann bei Erscheinungsformen des großflächigen Einzelhandels, in denen das innenstadtrelevante Randsortiment von Waren des sonstigen Bedarfs einen generell notwendigen Bestandteil des Gesamtsortiments darstellt, die Obergrenze der Rückgriffsquote ausgeschöpft werden.

Dies wurde in der **Gesamt-Fortschreibung des LEP Mitte 2002** unverändert übernommen (LEP 2003, B II 1.2.1.5.)

In der **Fortschreibung des LEP 2006** wurden die Regelungen weiter aufgeweicht (Beschluss Ministerrat 18.07.2006, In Kraft treten vorr. 01.09.2006), neue Aufweichungen unterstrichen:

- 1.2.1.2. (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Untertzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden. Soweit Einzelhandelsgroßprojekte ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, kommen auch Kleinzentren und nicht zentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und sie dem ländlichen Raum angehören.

Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage kann in städtebaulichen Randlagen bei Einzelhandelsgroßprojekten, die nicht dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise abgesehen werden, wenn

- die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt und
- bei Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten das Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie als oberste Landungsplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung dem jeweiligen Vorhaben auf Grund übergeordneter Gesichtspunkte der räumlichen Ordnung und Entwicklung zustimmt.

- (Z) Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der zen-



tralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen

- innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei
  - a. Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet
  - b. Waren des sonstigen Bedarfs
    - für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v.H.,
    - für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v.H. in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg, Würzburg höchstens 10 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels.

- nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens

abzuschöpfen. In Fällen des Abs. 1 Satz 2 können in Abweichung von Abs. 3 Satz 2, erstes Tiert, Buchst. a Einzelhandelsgroßprojekte die Mindestbetriebsgröße erreichen.

(Z) In den geeigneten zentralen Orten der Stadt- und Umlandbereiche (Anhänge 2 und 4), kann ausnahmsweise unter der Voraussetzung einer engen, städtebaulichen, räumlich-funktionalen und verkehrsmäßigen Verflechtung mit der Kernstadt bei innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des sonstigen Bedarfs zusätzlich bis zu einer Obergrenze von 15 v.H. auf die nach Absatz 2 Satz 2, erstes Tiert, Buchst. b maßgebliche Kaufkraft der Kernstadt zurückgegriffen werden. Die Höhe der jeweils zulässigen Rückgriffsquote bemisst sich danach, ob der geeignete zentrale Ort in den Stadt- und Umlandbereichen

- der Verdichtungsräume München, Nürnberg/Fürth/Erlangen, Augsburg, Würzburg
- der sonstigen Verdichtungsräume oder
- im ländlichen Raum

liegt. Unbeschadet dessen, kann bei Erscheinungsformen des großflächigen Einzelhandels, in denen das innenstadtrelevante Randsortiment von Waren des sonstigen Bedarfs einen generell notwendigen Bestandteil des Gesamtsortiments darstellt, die Obergrenze der Rückgriffsquote ausgeschöpft werden.

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete und deren Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen soll in diesen Gebieten das Zielabweichungsverfahren bei der Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarstaaten flexibel gehandhabt werden.

- 1.2.1.3 (G) Von mehreren Gemeinden gemeinsam erstellte und interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte können als Ziele und Grundsätze der Raumordnung in den Regionalplänen oder über landesplanerische Verträge verbindlich gemacht werden.
- 1.2.1.4 (G) Der Bereitstellung geeigneter Flächen für die Neuansiedlung und Verlagerung von Großhandelsbetrieben in verkehrsgünstiger Lage kommt besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt auch für die Schaffung von Voraussetzungen für Großhandelszentren an verkehrlich geeigneten Standorten

Der letzte Absatz von 1.2.1.2. kann als „Lex Salzburg“ oder „Lex Furth im Wald“ bezeichnet werden, da hier grenznah große Einkaufszentren errichtet werden.

## **Anlage 4: Allgemeine Forderungen des BN zum Stop des Flächenverbrauches:**

Um den ruinösen Wettbewerb im Flächenverbrauch, bei dem letztlich alle nur verlieren können, zu beenden, hält der BN zahlreiche Maßnahmen auf der Ebene der Kommunen, der Landkreise, der Bezirksregierungen, der Landes-, Bundes- und EU-Politik für nötig. Insbesondere fordert der BN verpflichtende Flächenkataster für Recyclingpotentiale und deren Ausnutzung vor der Ausweisung weiterer neuer Gewerbegebiete sowie den Stop der Subventionierung von Gewerbegebietsausweisungen und die Einführung einer Versiegelungsabgabe. Nötig ist auch eine schärfere Überprüfung in den Genehmigungsverfahren.

Die Planungshoheit der Kommunen darf nicht länger als Grundrecht zum Landverbrauch missbraucht werden, die Bewahrung der letzten noch verbliebenen Freiräume muss absolute Priorität haben.

Um den Flächenverbrauch durch Gewerbegebiete exemplarisch anschaulich zu machen und den Verlust von Landschaft und Heimat drastisch vor Augen zu führen, hat der BN im Jahr 2005 eine Studie vorgelegt. Eine Auswertung verschiedener Fälle durch den BN zeigt, dass praktisch in allen untersuchten Fällen die im Vorfeld der Gewerbegebietsausweisungen zunächst genannten Zahlen zu neuen Arbeitsplätzen wesentlich zu hoch angesetzt waren. Und oft gibt es Alternativen durch Nutzung von leer stehender Bausubstanz oder von Brachflächen.

Hinsichtlich des Verlustes von weiteren Arbeitsplätzen durch neue Großmärkte verweist der BN auch auf Aussagen der bayerischen Staatsregierung: Einer neu geschaffenen Stelle in einem Großmarkt stehen zwei bis drei Arbeitsplätze gegenüber, die im bestehenden Einzelhandel wegfallen.

### **Nachhaltiges Flächenmanagement:**

Nach Auffassung des BN gibt es mehr als ausreichend Möglichkeiten, den nach wie vor anhaltenden Flächenverbrauch wirksam einzudämmen, die bis heute allerdings auch nicht ansatzweise genutzt werden.

Als Steuerungsinstrumente hat der BN schon vor mehreren Jahren – u.a. bei der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms - folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Nachweispflicht bei Ausweisung von freien Flächen zur Bebauung, dass es dazu keine umweltverträglichen Alternativen gibt.
- Derzeit wird die Planungshoheit der Gemeinden als ein Grundrecht zum Landverbrauch missverstanden, angemessen wäre eine Grundverpflichtung zur vorrangigen Erhaltung der freien Landschaft.
- Vorrang für die Stadt-/ Dorferneuerung, falls trotzdem zusätzliche Siedlungsflächen benötigt werden.
- Eine Strategie der Nachverdichtung und der kompakten Siedlungsformen durch Aufstockung vorhandener Gebäude, Neuaufteilung vorhandener Gebäude, Schließung von Baulücken usw. muss verfolgt werden.
- Verpflichtung der Städte zur Vorlage von Gewerbeflächenkatastern (unter Einschluss der Flächenrecycling- und Nachverdichtungspotentiale) vor der Aufstellung neuer Flächennutzungs- und Bebauungspläne.
- Beim Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ist eine jährlich fortzuschreibende landesweite Statistik darüber zu führen, über die jährlich berichtet wird. Benachbarte Städte und Gemeinden sind zu gemeinsamem Gewerbeflächenmanagement zu verpflichten.

Diese Pressemitteilung ist im Internet unter:

<http://www.bund-naturschutz.de/presse/mitteilungen.html> abrufbar.

- Neue Bau- und Gewerbegebiete sind nur zu genehmigen, wenn ihre Erschließung mit Bahn und Bus sichergestellt ist.
- Änderung der Genehmigungspraxis, d.h. Genehmigung von Flächennutzungsplänen durch die Bezirksregierungen, von Bebauungsplänen durch die Landratsämter unter fachlicher Aufsicht der Regierung.
- Keine Subventionen für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete und für flächenverschwendendes Bauen.
- Entwicklung neuer Nutzungskonzepte für alte Gewerbebestandorte und leer stehende Bausubstanz in Städten und Dörfern.
- Klare Vorgaben von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplänen: Dafür ist eine Planungskategorie „Vorranggebiet Landschaft“ einzuführen, wie dies im Raumordnungsgesetz auch vorgesehen ist, von Bayern aber bislang nicht umgesetzt wird. Landschaftliche Vorranggebiete sollen überall dort ausgewiesen werden, wo die Siedlungsflächenentwicklung eingeschränkt werden muss.
- Die Konkretisierung der regionalplanerisch festgesetzten Freiräume durch flächendeckend erstellte Landschaftspläne als Grundlage der Flächennutzungsplanungen. Dazu ist der Freistaat seit Inkrafttreten des Bundesnaturschutzgesetzes verpflichtet.
- Die Landesregierung soll sich dafür einsetzen, dass als Ersatz für die den Flächenverbrauch begünstigende Grundsteuer eine Kombination aus Bodenwertsteuer und Versiegelungsabgabe zur Verteuerung der Freiflächeninanspruchnahme vom Bundesgesetzgeber geschaffen wird. Der zusätzliche Erlös ist für die Förderung innerstädtischen Bauens einzusetzen.