



Prüfung der beachtenspflichtigen Ziele des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Das Prüfschema bietet die Möglichkeit, bereits vor dem Start eines aufwändigen Plan-aufstellungsverfahrens einzuschätzen, ob eine Planungsabsicht im Einklang mit den Zielen des LEP HR steht. Eine verbindliche Bewertung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erfolgt weiterhin im Rahmen des Beteiligungsverfahrens. Im Zweifelsfall wenden Sie sich gern frühzeitig an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung.

Prüfablauf für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO [Verkaufsfläche > 800 m²]

1. PRÜFSCHRITT Erfüllt die Einzelhandelsplanung die folgenden Voraussetzungen?

Prüfung der Vorgaben des Ziels **Z 2.12 LEP HR** zur Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

Voraussetzung 1

Auf mindestens 75 % bezogen auf 1.500 m² Verkaufsfläche werden zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung angeboten. (Gemäß Tab. 1 Nr. 1.1 LEP HR)

Voraussetzung 2

Das Vorhaben befindet sich in einem in einem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB)*.

Ja

Nein

Planungen, die eine oder mehrere dieser Voraussetzungen nicht erfüllen, sind außerhalb Zentraler Orte unzulässig.

Voraussetzung 3

Die Verkaufsfläche beträgt maximal 1.500 m².

Nein

Ja

Weiter mit **PRÜFSCHRITT 3**

2. PRÜFSCHRITT Trifft auf die Planung eine der Ausnahmeveraussetzungen des Ziels Z 2.12 LEP HR zu?

Prüfung der Voraussetzungen für eine Überschreitung der in **Z 2.12 LEP HR** festgelegten maximalen Verkaufsfläche

Möglichkeit 1

Eine 1.500 m² überschreitende Verkaufsfläche ist zulässig, wenn dargelegt wird, dass die Standortgemeinde über ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial verfügt (Z 2.12 (1)). Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente muss mindestens 75 % der Gesamtfläche betragen.

Möglichkeit 2

Die Planung befindet sich in einem Ortsteil, der in einem Regionalplan als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt worden ist.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation darf maximal 100 % betragen, wobei ausschließlich das in der Standortgemeinde vorhandene Kaufkraftpotenzial der Berechnung zu Grunde zu legen ist. (Der Nachweis ist ggf. in einer Auswirkungsanalyse zu erbringen, s. Prüfschritt 3)

Hier sind bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche zusätzlich möglich (1.500+1.000 m²). Für die zusätzliche Fläche bestehen keine Sortimentsbeschränkungen. (Z 2.12 (2))

Nein

Planungen, die eine oder mehrere dieser Voraussetzungen nicht erfüllen, sind außerhalb Zentraler Orte unzulässig.

Ja

Weiter mit **PRÜFSCHRITT 3**

* ZVB: Zentraler Versorgungsbereich. Informationen zu ZVB und deren Festlegung finden Sie in den Texten zur Orientierungshilfe.

3. PRÜFSCHRITT

Hat die Planung potenziell negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in den Nachbargemeinden?

Prüfung des Beeinträchtigungsverbots (Z 2.7) und weiterer Festlegungen des LEP HR

Planungen, die die in Ziel Z 2.12 LEP HR genannten Voraussetzungen erfüllen, stehen regelmäßig mit dem Beeinträchtigungsverbot in Einklang.

In bestimmten Fällen sind jedoch ausführliche Erläuterungen erforderlich, aus denen hervorgeht, dass die Planung nicht zu einer Beeinträchtigung der verbrauchernahe Versorgung der Nachbargemeinden führt.

Dies kann z. B. der Fall sein bei:

- **Verkaufsflächen über 1.500 m²**
- **einer randlichen Lage im Gemeindegebiet**
- **mehreren parallelen Planungen in engem räumlichem Zusammenhang**
- **einer in der Belegenheitskommune bereits vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsausstattung, die die Kaufkraft im Bezugsraum – also im Gemeindegebiet – bereits ausschöpft, sodass die Auslastung des Einzelhandelsbetriebs nur mit einem überörtlichen Einzugsbereich gegeben ist.**

Anhand von Erläuterungen zur vorgesehenen Verkaufsfläche, zum erwarteten Umsatz und zu den Standortmerkmalen ist in solchen Fällen darzulegen, dass die Planung dem Beeinträchtigungsverbot entspricht. Gegebenenfalls ist hierfür eine Auswirkungsanalyse anzufertigen.

In den Erläuterungen ist auch auf Grundsatz G 2.11 „Strukturverträgliche Kaufkraftbildung“ einzugehen und darzulegen, dass die Planung nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet bindet.

Eine frühzeitige Abstimmung des Prüfumfangs mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ist erforderlich.

Ende des Prüfablaufs für großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

Weitere Ziele des LEP HR zur Einzelhandelssteuerung sind nur in bestimmten Einzelfällen zu prüfen (siehe unten).

Die Ziele des LEP HR zur Siedlungsentwicklung (Z 5.2, Z 5.4) sind zu beachten.

Ziele des LEP HR zur Einzelhandelsentwicklung, die in bestimmten Fällen relevant sind:

Ziel Z 2.9 – Hersteller Direktverkaufszentren	Ziel Z 2.10 – Umgang mit Bestandssituationen	Ziel Z 2.14 – Agglomerationsverbot
Relevant für die Planung von Factory-Outlet-Centern, Designer-Outlet-Centern und ähnlichen großflächigen Hersteller-Direktverkaufseinrichtungen	Für Veränderungen an Bestandsbetrieben, die nicht im Einklang mit Z 2.6, Z 2.7, G 2.8 oder Z 2.9 LEP HR stehen.	Zu prüfen bei der Planung <u>kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen</u> außerhalb von ZVB* mit zentrenrelevanten Sortimenten. Auch Einzelhandelseinrichtungen, die dem Annexhandel zuzurechnen sind, müssen dem Agglomerationsverbot entsprechen.**

* ZVB: Zentraler Versorgungsbereich. Informationen zu ZVB und deren Festlegung finden Sie in den Texten zur Orientierungshilfe.

** Die Entstehung oder Verfestigung einer Agglomeration ist anzunehmen, wenn die Entfernung zwischen Einzelhandelsgebäuden weniger als 150 m Luftlinie beträgt, und der Gesamtumfang der Verkaufsfläche im genannten Umkreis 800 m² überschreitet.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5 | Henning-von-Tresckow-Straße 2-8, 14467 Potsdam

E-Mail: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de | Grafik © AdobeStock / Siti | Redaktionsstand: Juni 2026