



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel außerhalb von Kern- und Sondergebieten

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Dr. Michael Oerder



- „**Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.**“

- Wann ist ein Einzelhandelsbetrieb großflächig?
 - **BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14/04:** Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von **800 qm überschreiten** (wie Urteil vom 24.11.2005 – BVerwG 4 C 10.04 –).
 - **Hinweis:** Für die Großflächigkeit kommt es auf die Sortimente (z.B. Lebensmittel) nicht an. Auch ein Autohaus mit 800,50 qm ist großflächig.
 - Weitere Anwendungsvoraussetzung des § 11 Abs. 3 BauNVO ist das Vorliegen von **Auswirkungen (dazu noch später)**.

Ausnahmen von dem Erfordernis eines Kern- oder Sondergebietes



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Anwendung der BauNVO 1962:
 - Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind als Gewerbebetriebe auch im Mischgebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet zulässig (in der Regel aber nicht im WA und WR).

- Anwendung der BauNVO 1968:
 - „Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die **außerhalb von Kerngebieten** errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, sind als **Sondergebiete** darzustellen und festzusetzen.“

Erfordernis eines MK oder SO im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)?



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- **§ 34 Abs. 2 BauGB:** bei faktischen Industrie-, Gewerbe- oder Mischgebieten gilt § 11 Abs. 3 BauNVO in seiner heute aktuellen Fassung über § 34 Abs. 2 BauGB unmittelbar.
 - Folge: Regelmäßig unzulässig (vorbehaltlich noch zu behandelnder Ausnahmen)

- Im Anwendungsbereich des **§ 34 Abs. 1 BauGB** erforderlich und ausreichend:
 - Vorhandensein eines großflächigen Einzelhandels in der nach § 34 BauGB maßgebenden Umgebungsbebauung
 - Nichteinordnung als Fremdkörper
 - Keine schädlichen Auswirkungen nach § 34 Abs. 3 BauGB

Ausnahme: Widerlegung der Vermutung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (oder im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 2 BauGB)



- „Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.“
- „Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 **sind** bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in **der Regel anzunehmen**, wenn die Geschossfläche 1 200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 m² Geschossfläche vorliegen **oder bei mehr als 1 200 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.“



- **BayVGH, Beschluss vom 20.11.2017 1 ZB 15.1561**
- § 11 Abs. 3 BauNVO bestimmt unabhängig davon, welche Festsetzungen der Bebauungsplan trifft, dass die dort bezeichneten großflächigen Betriebe nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Der Vorschrift liegt die Wertung zugrunde, dass die in dieser Vorschrift bezeichneten Betriebe typischerweise ein Beeinträchtigungspotenzial aufweisen, das es rechtfertigt, sie einem Sonderregime zu unterwerfen. **Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind solche Auswirkungen im Sinn von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in der Regel zu vermuten, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Für die nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO widerlegliche Regelvermutung bedarf es einer atypischen Fallgestaltung. Dabei sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.**



- Erforderlich ist, dass aufgrund **konkreter Anhaltspunkte** die Annahme gerechtfertigt erscheint, im betreffenden Fall handle es sich um ein Vorhaben, das
 - **aufgrund seines Betriebstyps oder**
 - **der besonderen städtebaulichen Situation**

- nicht zu dem Betriebstyp gerechnet werden kann, den der Verordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrunde gelegt hat.

- Erst wenn die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht eingreift, ist im Weiteren – quasi in einem zweiten Schritt – im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls konkret aufzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb gleichwohl im Einzelfall mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder kann.



➤ Betriebliche Atypik

- Bei Autohäusern oder auch bei Möbelhäusern oder Baustoffmärkten, die die Schwelle der Großflächigkeit nicht allzu deutlich überschreiten
 - Großvolumige Waren (hoher Flächenbedarf)
 - Geringer Kundenverkehr
 - Was ist geringfügig?
 - In der Regel **nicht** beim Lebensmitteleinzelhandel

➤ Städtebauliche Atypik

- Auch beim Lebensmitteleinzelhandel
- In der Regel nicht in Gewerbegebieten oder auf sonstige wohnstandortfernen Flächen (Autostandorte)
- Anforderungen?



- 1. Zur Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit einer Geschossfläche von mehr als 1200 qm in einem faktischen Mischgebiet (hier bejaht).
- 2. Die Widerlegung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO erfordert, dass aufgrund konkreter Anhaltspunkte die Annahme gerechtfertigt erscheint, im betreffenden Fall handele es sich um ein Vorhaben, das **aufgrund seines Betriebstyps** oder der **besonderen städtebaulichen Situation** nicht zu dem Betriebstyp gerechnet werden kann, den der Verordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrunde gelegt hat.
- 3. Die Lage eines Vorhabenstandorts innerhalb eines interkommunal abgestimmten zentralen Versorgungsbereichs kann ein gewichtiges **Indiz** für eine städtebauliche Atypik sein.
 - Lage im ZVB
 - 15.600 Personen im 700-Meterradius
 - Vorhabenstandort in zentraler, für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage
 - Bisher unterversorgter ZVB
- 4. Greift die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung **nicht** ein, ist im Weiteren – quasi in einem zweiten Schritt – im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls aufzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb gleichwohl im Einzelfall mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder kann.

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb > 800 qm
- BauNVO 1990: festgesetztes MI, (GE oder GI selten)
- **Betriebliche Atypik**: Beim großflächigen Lebensmitteleinzelhandel regelmäßig nein
- **Städtebauliche Atypik** (nur Indizien):
 - Lage in einem geplanten oder faktischen zentralen Versorgungsbereich
 - Versorgungsgrad (gut – ausreichend oder schlecht)
 - Zahl der Bewohner im fußläufigen Einzugsbereich
 - Angemessenes Verhältnis zwischen geplanter VK und den im fußläufigen Einzugsbereich gelegenen Bewohnern
 - Gut erreichbare Lage innerhalb des ZVB

- Es sollten wenn möglich alle oder fast alle Kriterien erfüllt sein.

- (Erst) wenn die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht eingreift, ist im Weiteren – quasi in einem zweiten Schritt – im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls konkret aufzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb gleichwohl im Einzelfall mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder kann (in der Regel wohl eher nein).

- Wird auch diese Frage verneint:
 - Zulässigkeit grds. auch im MI (ggf. auch GE und GI); i.d.R. nicht im WA oder MI

 - Weitere Folge:
 - Nichtanwendung des LEP:
 - Bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen kann die Gemeinde großflächigen Einzelhandel für Lebensmittel auch außerhalb zentraler VB planen
 - Liegen die Voraussetzungen dagegen nicht vor, bspw. wegen Lage außerhalb des ZVB, bleibt nur der Weg über Ziel 6.5.2

- Großflächigen Lebensmitteleinzelhandel im MK und in für sie festgesetzten Sondergebieten kann jeder ansiedeln.
- Zur Rechtfertigung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel außerhalb von Kern- und Sondergebieten ist eine betriebliche oder städtebauliche Atypik erforderlich.
- Für die üblichen Discounter und Vollsortimenter wird man regelmäßig keine betriebliche Atypik begründen können.
- Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel kann aufgrund städtebaulicher Atypik in zentralen Lagen, bei niedrigem Versorgungsgrad und bei fußläufiger Erreichbarkeit einer großen Zahl von Einwohnern zulässig sein. Eine Lage im ZVB ist hilfreich, aber nicht erforderlich.
- Die Vermutungswiderlegung hilft auch bei der Bauleitplanung für großflächigen Einzelhandel außerhalb von ZVB.

* * * * *