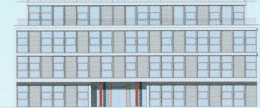


Newsletter Einzelhandel

Eine Information für Mandanten und Geschäftsfreunde



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte

Kaygasse 5, 50676 Köln
Postfach 290454, 50525 Köln
Telefon 02 21-97 30 02 - 0
Telefax 02 21-97 30 02 - 22
www.lenz-johlen.de

Aktuelle Entscheidungen des BVerwG zum Einzelhandel

Das Bundesverwaltungsgericht hat in vier Entscheidungen am 24.11.2005 (- 4 C 10.04/ 14.04/ 3.05/8.05 -) die Rechtsprechung zu strittigen Fragen der Einzelhandelsansiedlung fortentwickelt:



1. Großflächigkeit und § 11 Abs. 3 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den in der Vorschrift genannten Auswirkungen nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig sind oder die nicht die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO haben, sind daher grundsätzlich auch im Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet zulässig.

Das Bundesverwaltungsgericht konkretisiert die Voraussetzungen für die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO wie folgt:

a)
Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass § 11 Abs. 3 BauNVO nur dann anwendbar ist, wenn beide Tatbestandsmerkmale vorliegen: Großflächigkeit und Auswirkungen.

b)
Die Grenze der Großflächigkeit hat das BVerwG auf 800 qm Verkaufsfläche festgelegt. Damit weicht das Gericht von seinem Urteil vom 22.05.1987 (etwa 700 qm Verkaufsfläche) ab und konkretisiert seine Entscheidung vom 22.07.2004 (800 qm nach Einzelfallprüfung).

c)
Aus § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ergibt sich, dass Auswirkungen anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet.

Für die praktische Anwendung hat die Entscheidung folgende Auswirkung:

Nur wenn die Verkaufsfläche großflächig ist und die Geschossfläche von 1.200 qm überschritten wird, ist § 11 Abs. 3 BauNVO anwendbar.

Liegt die Verkaufsfläche unter 800 qm, die Geschossfläche aber über 1.200 qm, ist § 11 Abs. 3 BauNVO nicht anwendbar. Liegt die Verkaufsfläche über 800 qm, die Geschossfläche aber unter 1.200 qm, ist § 11 Abs. 3 BauNVO ebenfalls nicht anwendbar.

Ist also eines der beiden Tatbestandsmerkmale (Großflächigkeit = mehr als 800 qm Verkaufsfläche + Geschossfläche mehr als 1.200 qm) nicht erfüllt, ist § 11 Abs. 3 BauNVO nicht anwendbar mit der Folge, dass ein Einzelhandelsbetrieb auch im Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig ist.

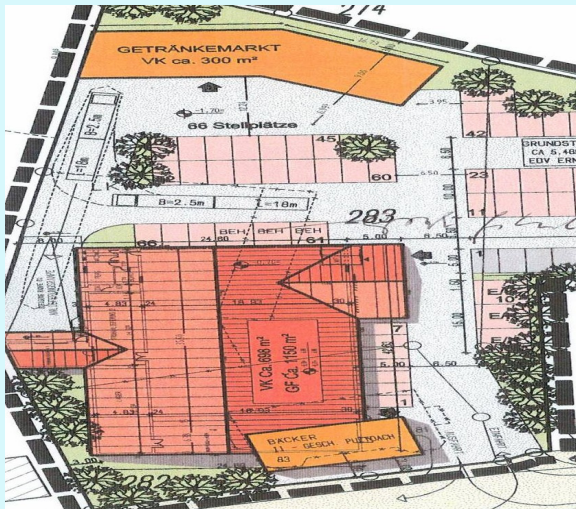
d)
Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass nach der gängigen Rechtsprechung Einzelhandelsbetriebe im Wohngebiet nur zulässig sind, wenn sie eine kleine Stellplatzanlage haben. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass im Einzelfall die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO

widerlegt werden kann, also die Genehmigungsbehörde den Beweis führen könnte, dass Auswirkungen auch bei einer geringeren Geschossfläche als 1.200 qm eintreten können.

2. Verkaufsfläche

Das BVerwG bestätigt noch einmal, dass bei der Ermittlung der Größe der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Verkaufszwecken einsehen kann, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen (sog. Vorkassenzone). Nicht einzubeziehen sind Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen die Waren zubereitet und portioniert werden.

Das BVerwG hat in einem Fall zu entscheiden gehabt, in dem der Begriff der Verkaufsfläche nicht durch einen Bebauungsplan definiert war. Es dürfte dem Satzungsgeber in städtebaulich begründeten Fällen möglich sein, eine abweichende Definition der Verkaufsfläche zu finden.



3. Funktionseinheit

Grundsätzlich sind einzelne Einzelhandelsgeschäfte nur dann als Einheit zu betrachten, wenn sie ein Einkaufszentrum darstellen. Eine Zusammenrechnung der Verkaufsflächen von Einzelhandelsflächen unter dem Gesichtspunkt der Funktionseinheit kann nur in streng begrenzten Ausnahmefällen angenommen werden. Dabei müssen in der Regel folgende Merkmale erfüllt sein:

- Gemeinsame Nutzung betrieblicher Kapazitäten (gemeinsames Gebäude/Parkplatz).
- Gemeinsames Nutzungskonzept/gemeinsame Teilnahme am Wettbewerb.

Eine solche Funktionseinheit kann also insbesondere dann vorliegen, wenn ein gemeinsames Gebäude oder eng aneinander gebaute Gebäude mit gemeinsamer Stellplatzanlage genutzt werden und sich die angebotenen Sortimente als Ergänzung darstellen.

Keine Funktionseinheit liegt also vor, wenn etwa ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt auf einem Grundstück in verschiedenen Gebäuden untergebracht sind. Hier fehlt es sowohl an dem Merkmal der wechselseitigen Nutzung betrieblicher Kapazitäten als auch der gemeinschaftlichen Verbundenheit als Teilnehmer am Wettbewerb

(Dr. Thomas Lüttgau)