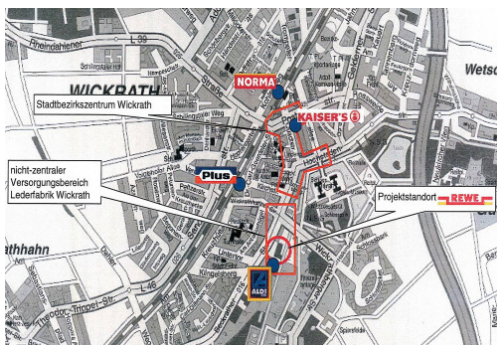


Seite 1	Beschränkung der (räumlichen) Wirkung von Zentrenkonzepten
Seite 1	Anwendung von § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO im Rahmen von § 34 Abs. 3 BauGB
Seite 2	Folgen der aktuellen Rechtsprechung zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel
Seite 3	Bewertung der Auswirkungen eines Betriebes bei Verkaufsflächenerweiterung
Seite 4	Keine Qualifizierung der Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen als Verkaufsfläche
Seite 4	Verkaufsflächenerweiterung = Sortimentserweiterung ?

Beschränkung der (räumlichen) Wirkung von Zentrenkonzepten

- Die tatsächlichen Gegebenheiten
sind maßgeblich -

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 12.02.2009 (Az: 4 B 5.09) entschieden, dass die Gemeinde einen tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereich durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nicht mit Wirkung für § 34 Abs. 3 BauGB räumlich eingrenzen kann, wenn die von ihr gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem zentralen Versorgungsbereich abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.



Mit dieser Entscheidung wurde das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 06.11.2008 (Az.: 10 A 1512/07) bestätigt, das die

Erweiterung eines bestehenden Rewe-Marktes ermöglicht, der nach den Darstellungen im Zentrenkonzept der Stadt Mönchengladbach außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gelegen ist. Nach der Wertung des Oberverwaltungsgerichts Münster ist der Standort aufgrund der dazwischen liegenden Nutzungen jedoch Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs.

Dr. Markus Johlen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Anwendung von § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO im Rahmen von § 34 Abs. 3 BauGB

- Überschreiten von 1.200 qm
Geschossfläche idR unbeachtlich -

Das Bundesverwaltungsgericht mit zwei Beschlüssen vom 12.02.2009 (Az: 4 B 3.09 und 4 B 4.09) entschieden, dass die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 S. 3 und 4 BauNVO für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im unbepflanzten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB weder unmittelbar noch entsprechend gilt. Ob eine Überschreitung von 1.200 m² Geschossfläche als Indiz dafür gewertet werden kann, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten



ten sind, hat das Bundesverwaltungsgericht offen gelassen.

Mit diesen Entscheidungen hat das Bundesverwaltungsgericht die Urteile des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 06.11.2008 (Az.: 10 A 2601/07 und 10 A 1417/07) bestätigt, die die Erweiterungen von bestehenden Aldi-Märkten ermöglichen. Nach Wertung des Oberverwaltungsgerichts Münster sind bei den Erweiterungen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

Dr. Markus Johlen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Folgen der aktuellen Rechtsprechung zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel

- Anmerkungen zu den Urteilen des BVerwG vom 3.04.2008 (4CN 3.07 u.a.) -



Im letzten Newsletter Einzelhandel haben wir über die Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.04.2008 (4 CN 3.07 und 4 CN 4.07) berichtet. In beiden Entscheidungen hat das Bundesverwaltungsgericht neue Anforderungen an Festsetzungen von Verkaufsflächen und Sortimenten in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel formuliert. Dabei hat es der bisherigen gemeindlichen Praxis, diese Nutzungsparameter

gebietsbezogen festzusetzen, eine Absage erteilt. Zulässig sind danach nur vorhabenbezogene Festsetzungen oder Festsetzungen, die an das Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und Verkaufsfläche anknüpfen. Inzwischen sind die Folgen der Entscheidung für die Praxis erkennbar.

Die erste wesentliche Folge ist, dass zahlreiche Bebauungspläne, in denen Sondergebiete mit gebietsbezogenen Festsetzungen von Verkaufsflächen und Sortimenten dargestellt sind, als unwirksam angesehen werden können bzw. müssen. Es handelt sich um einen sog. Ewigkeitsfehler, der auch 20 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes noch gerügt werden kann. In der Konsequenz richtet sich Baurecht nach den bis zur Aufstellung des nunmehr als unwirksam erkannten Planes geltenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Dies kann zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB oder nach einem älteren Bebauungsplan führen. In der ganz überwiegenden Zahl der Fälle ist dies für den Grundstückseigentümer vorteilhaft. Risiken können allerdings für noch nicht ausgenutzte Erweiterungsmöglichkeiten oder im Falle noch bestehender Rechtsschutzmöglichkeiten Dritter bestehen.

Folge: Da die Werthaltigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten einer Einzelhandelsimmobilie hiervon nachhaltig beeinflusst werden, sollte sich jeder Eigentümer darüber im Klaren sein, ob sein Grundstück von den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes betroffen ist und welche Konsequenzen sich im Einzelfall hieraus ergeben.

In der Praxis mindestens von gleichem Gewicht sind die Folgen für derzeit laufende Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Viele Gemeinden suchen inzwischen nach alternativen Festsetzungsmöglichkeiten, die vielfach aber ein konkretes Wissen der zukünftigen Planung voraussetzen. Insbesondere die Notwendigkeit des Vorhabenträgers, sich planerischen Spielraum zu schaffen, begegnet Schwierigkeiten. Im Einzelfall kann es Sinn machen, auf den Vorhaben- und Erschlie-

ßungsplan auszuweichen, sofern die Baugrundstücke nicht von der öffentlichen Hand erworben wurden. Städtebauliche Verträge außerhalb dieses Rechtsinstitutes sind dagegen eher kritisch zu werten. Viele der in der Literatur im Anschluss an die beiden höchstrichterlichen Entscheidungen angebotenen Lösungsansätze überzeugen nicht.



Folge: Die beiden Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes haben den planerischen Umgang mit Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel wesentlich erschwert. Auch in Fällen der konsensualen Bauleitplanung ist sorgfältig auf rechtssichere und vollziehbare planerische Festsetzungen zu achten. Dies gilt jedenfalls dann, wenn – wie so häufig – mit Rechtsmitteln Dritter gegen das sondergebietspflichtige Vorhaben gerechnet werden muss. Dabei darf die betriebswirtschaftlich notwendige Flexibilität bei der Umsetzung der Planung nicht auf der Strecke bleiben.

Dr. Michael Oerder
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Bewertung der Auswirkungen eines Betriebes bei Verkaufsflächenerweiterung

- OVG Münster ermöglicht Verkaufsflächenerweiterungen -

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat sich mit zwei Urteilen vom 06.11.2008 (Az. 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07) als bundesweit erstes Obergericht mit der Frage auseinandergesetzt, wie „schädliche Auswirkungen“ im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB bei der Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe zu ermitteln sind.

Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts Köln (8. Kammer), des Verwaltungsgerichts Düsseldorf (11. Kammer und 9. Kammer) und des Verwaltungsgerichts Mainz (3. Kammer) ist bei der Prognoseentscheidung über schädliche Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB nach Auffassung des Oberverwaltungsgerichts Münster zu berücksichtigen, dass der zu erweiternde Betrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Erweiterungsstandort bereits vorhanden ist. Ebenso muss nach Auffassung des Oberverwaltungsgerichts Münster in die Prognose einbezogen werden, ob im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs an anderer Stelle bereits größere Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, die sich auf den Versorgungsbereich ebenso auswirken. Nach Auffassung des Oberverwaltungsgerichts Münster findet zudem die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO (Überschreiten von 1.200 qm Geschossfläche) bei der Beurteilung, ob schädliche Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB vorliegen, keine Anwendung (s.o.).

Durch die Entscheidungen wurde die Erweiterung bestehender Lebensmitteldiscounter um ca. 200 qm bzw. ca. 175 qm Verkaufsfläche ermöglicht. Die Entscheidungen sind für bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe, die außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegen sind, von erheblicher Bedeutung. Diese Betriebe hätten ihre Verkaufsfläche bei Beibehaltung der



Rechtsauffassung der vorgenannten Verwaltungsgerichte kaum mehr erweitern können.

Dr. Markus Johlen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Keine Qualifizierung der Flächen zum Abstellen für Einkaufswagen als Verkaufsfläche

- OVG Münster widerspricht Vorgaben im Einzelhandelserlass NRW 2008 -



Wie bereits die Vertreter des 10. Senates in den oben erwähnten mündlichen Verhandlungen am 6. November 2008 angedeutet haben, vertritt das Oberverwaltungsgericht Münster die Auffassung, dass die Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen „außerhalb des Ladens“ (also auch diejenigen unter dem Vordach unmittelbar am Gebäude) nicht als Verkaufsfläche zu qualifizieren sind. Dies hat nunmehr der 7. Senat in einer Entscheidung vom 06.02.2009 (7 B 1767/08) ausgeführt. Das Oberverwaltungsgericht nimmt somit eine andere Rechtsposition ein, als z. B. der Verwaltungsgerichtshof München (Urteil vom 05.02.2007, Az: 2 BV 05.1571) sowie der Verordnungsgeber im Einzelhandelserlass NRW 2008 (dort Ziffer 2.4). Es bleibt folglich abzuwarten, wie das Bundesverwaltungsgericht diesen Umstand bewertet..

Dr. Thomas Lüttgau
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Verkaufsflächenerweiterung = Sortimentserweiterung ?

- Einzelfallbetrachtung geboten -



Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts in den Beschlüssen vom 12.02.2009 (AZ: 4 B 3.09 bzw. 4 B 4.09) ist der Ansatz des Oberverwaltungsgerichts Münster in den Entscheidungen vom 06.11.2008 (s.o.) nicht zu beanstanden, wonach zwar nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Betreiber von Einzelhandelsbetrieben nach einer Verkaufsflächenerweiterung mittelfristig das Sortiment verändert oder ausweitet, es jedoch bei der Beurteilung der Auswirkungen des konkreten Vorhabens darauf ankommt, ob anlässlich der beabsichtigten Erweiterung eine Sortimentserweiterung oder Neuausrichtung zu erwarten ist.

Dies kann nach Auffassung des Oberverwaltungsgerichts Münster z.B. bei denjenigen Filialbetrieben ausgeschlossen werden, bei denen unabhängig von der jeweiligen Verkaufsfläche— ggf. bundesweit - ein identisches Sortiment angeboten wird.

Dr. Rainer Voß
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht