

Ergänzungen zum Einzelhandelserlass

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) und der VGH Baden-Württemberg haben mit ihren Urteilen vom 24.11.2005 und 22.09.2005 neue Auslegungen zu Fragen des großflächigen Einzelhandels getroffen, weshalb angesichts ihrer grundsätzlichen Ausführungen einzelne Darstellungen im Einzelhandelserlass vom 21. Februar 2001 als überholt angesehen werden müssen. Im einzelnen gilt folgendes:

1. Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Während die Großflächigkeit nach der früheren Rechtsprechung bei etwa 700 m² Verkaufsfläche begonnen hat, sind Einzelhandelsbetriebe nunmehr dann als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO anzusehen, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.05 - 4 C 10.04 -, UPR 2006, 150 = DVBI 2006, 448 = ZfBR 2006, 247; BVerwG, Urt. v. 24.11.05 - 4 C 14.04 -, UPR 2006, 154 = DVBI 2006, 452 = ZfBR 2006, 250; BVerwG, Urt. v. 24.11.05 - 4 C 8.05 -, UPR 2006, 156 = ZfBR 2006, 253 und BVerwG, Urt. v. 24.11.05 - 4 C 3.05 -; alle Urteile können auch unter www.bundesverwaltungsgericht.de abgerufen werden).

Die an der früheren Rechtsprechung orientierten Ausführungen zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Ziff. 2.2.2 des Einzelhandelserlasses können deshalb keine Geltung mehr beanspruchen.

Das BVerwG hat in seinen Urteilen gleichzeitig klargestellt, dass bei der Berechnung der Verkaufsfläche auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen sind.

2. Agglomeration, Funktionseinheit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Einzelhandelserlass wird (gestützt auf die frühere Rechtsprechung des BVerwG und des VGH Bad.-Württ.) ausgeführt, dass mehrere an sich selbständige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO angesehen werden können, wenn diese Betriebe aufgrund eines gemeinsamen Nutzungskonzepts eine Funktionseinheit bilden (vgl. Ziff. 2.2.2, 2.3.3 und 5.4).

Der VGH Bad.-Württ. hat in seinem Urteil vom 22.09.2005 (3 S 1061/04 -, ZfBR 2006, 55) eine solche Agglomeration abgelehnt mit der Begründung, der ausdrückliche Wortlaut des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO stelle für die Frage der Großflächigkeit auf den jeweiligen Einzelhandelsbetrieb ab und lasse für eine Zusammenrechnung der Verkaufsflächen verschiedener Betriebe keinen Raum. Diesen Grundsatz hat das BVerwG in seinen Urteilen vom 24.11.2005 (4 C 14.04, 4 C 8.05 und 4 C 3.05) bekräftigt. Die Verkaufsflächen baulich und funktionell eigenständiger Betriebe können danach grundsätzlich nicht unter dem Gesichtspunkt der Funktionseinheit zusammengerechnet werden. Von diesem Agglomerationsverbot lässt das BVerwG für den Fall eines „Nebenbetriebs“ unter sehr engen Voraussetzungen eine Ausnahme zu: Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen Einzelhandelsbetrieb, wenn die Gesamtfläche durch einen Betrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (Beispiel: flächenmäßig untergeordneter Backshop als Nebenbetrieb zu einem Lebensmittelmarkt).

Aufgrund dieser Rechtsprechung ist für die Annahme einer Funktionseinheit bei mehreren selbständigen Einzelhandelsbetrieben - abgesehen von der oben genannten Ausnahmekonstellation des Nebenbetriebs - im Hinblick auf § 11 Abs. 3 BauNVO kein Raum mehr.

3. Erhöhte Bedeutung der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauNVO

Nach Auffassung des BVerwG (BVerwG, Urt. v. 24.11.05 - 4 C 10.04 -) kommt dem Gesichtspunkt der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nunmehr eine erhöhte Bedeutung zu, da sich der Typus des der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs häufig nicht mehr allein anhand der Großflächigkeit bestimmen lasse. Bei der Prüfung der Auswirkungen sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, das Warenangebot und der Einzugsbereich des Betriebs sowie der Umfang des zusätzlichen Verkehrs zu berücksichtigen. Anstelle einer schematischen Handhabung des Schwellenwerts von 1200 m² Geschossfläche ist eine Entscheidung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls zu treffen. Dabei bleibt es bei der schon bisher angenommenen Verteilung der Darlegungslast, wonach unterhalb des

Schwellenwerts die Genehmigungsbehörde für die Möglichkeit derartiger Auswirkungen darlegungspflichtig ist, während bei Betrieben oberhalb dieser Größe der Bauantragsteller die Darlegungslast für das Fehlen solcher Auswirkungen trägt.

Die Regierungspräsidien, unteren Baurechtsbehörden und Gemeinden sowie die Regionalverbände wurden mit Erlassen des Innenministeriums vom 13.06.2006 (Az.: 6-2500.4/7) und des Wirtschaftsministeriums vom 14.06.2006 (Az.: 5R-4325/69) auf diese veränderte Rechtslage hingewiesen, auf eine förmliche Änderung des Einzelhandelserlasses wurde in diesem Zusammenhang verzichtet.