

GSK STOCKMANN

RECHTSANWÄLTE NOTARE

Die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben: Was ist nach der neuen Rechtsprechung noch zulässig?

CoRE Handelsimmobilientag, 26.10.2017

Dr. Mark Butt

Überblick:

Regelungen des LEP Bayern 2013

5.3.1 Lage im Raum

- „Einzelhandelsgroßprojekte“ nur in zentralen Orten
- Abweichend: Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 qm in allen Gemeinden zulässig
- Begründung zu 5.3.1: Auch Agglomerationen mehrerer nicht-großflächiger Betriebe in räumlich-funktionalem Zusammenhang sind „Einzelhandelsgroßprojekte“

5.3.2 Lage in der Gemeinde

- Ausweisung nur an städtebaulich integrierten Standorten
- Abweichend: in Randlagen, wenn überwiegend keine Nahversorgung und kein Innenstadtbedarf („sonstiger Bedarf“) oder aus Grund der topographischen Gegebenheiten kein geeigneter Standort gegeben

5.3.3 Zulässige Verkaufsfläche

Funktionsfähigkeit zentraler Orte und verbraucher-
nahe Versorgung darf nicht beeinträchtigt werden



festgelegte Kaufkraftabschöpfungsquoten:
für Nahversorgungsbedarf 25 % der sortiments-
spezifischen Kaufkraft im Bezugsraum

Überblick: Regelungen LEP Bayern 2013

Rechtliche Relevanz:

- Verbindliche Vorgabe für gemeindliche Bauleitplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- In diesem Rahmen Planungsermessen der Gemeinde (unter Beachtung der sonstigen gesetzlichen Grundlagen).

Neue Rechtsprechung zur Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben

Urteil vom 14.12.2016 (15 N 15.1201) – Gemeinde Arrach

- Normenkontrollklage eines Nachbareigentümers
- Planung eines „SO“ für 1.100 qm Lebensmittelvollsortimenter + 310 qm Getränkemarkt, daneben „GE“ und „MI“ ohne Einzelhandelsausschluss
- Gemeinde kein zentraler Ort

Urteil vom 14.12.2016 (15 N 15.1201) – Gemeinde Arrach

- VGH: Lebensmittel- u. Getränkemarkt bilden eine „überörtlich raumbedeutsame Agglomeration“
- Obwohl baulich getrennt (und daher baurechtlich nicht zusammenzurechnen), raumordnerisch zusammen zu betrachten.
- Dazu ggf. weitere Ansiedlungen im GE und MI

 daher Überschreitung der 1.200 qm - Grenze für Ansiedlung in nicht-zentralem Ort

Urteil vom 28.02.2017 (15 N 15.2042) – Gemeinde Hunding

- Normenkontrolle einer Nachbargemeinde
- Planung eines „SO“ für Lebensmittelmarkt mit 1.200 qm und Getränkemarkt mit 300 qm VK
- kein zentraler Ort
- bereits zwei Märkte hier raumordnerisch relevante Agglomeration, weil > 1.200 qm in nicht-zentralem Ort

**Urteil vom 28.02.2017 (15 N 15.2042) –
Gemeinde Hunding**

- ferner: Verstoß gegen interkommunales Abstimmungsgebot, bewusster Wettstreit mit Nachbargemeinde mit zentraler Funktion um Standort eines Betreibers

Fazit

- Beide Urteile zur Ausnahmeregelung für Nahversorgung in nicht-zentralen Orten gem. Ziff. 5.3.1
- Dabei ist eine raumordnerische Gesamtbetrachtung anzustellen. Zwei oder mehr Betriebe können als Agglomeration ein Einzelhandelsgroßprojekt bilden, das nach Ziff. 5.3.1 in nicht-zentralen Orten nicht zulässig ist.

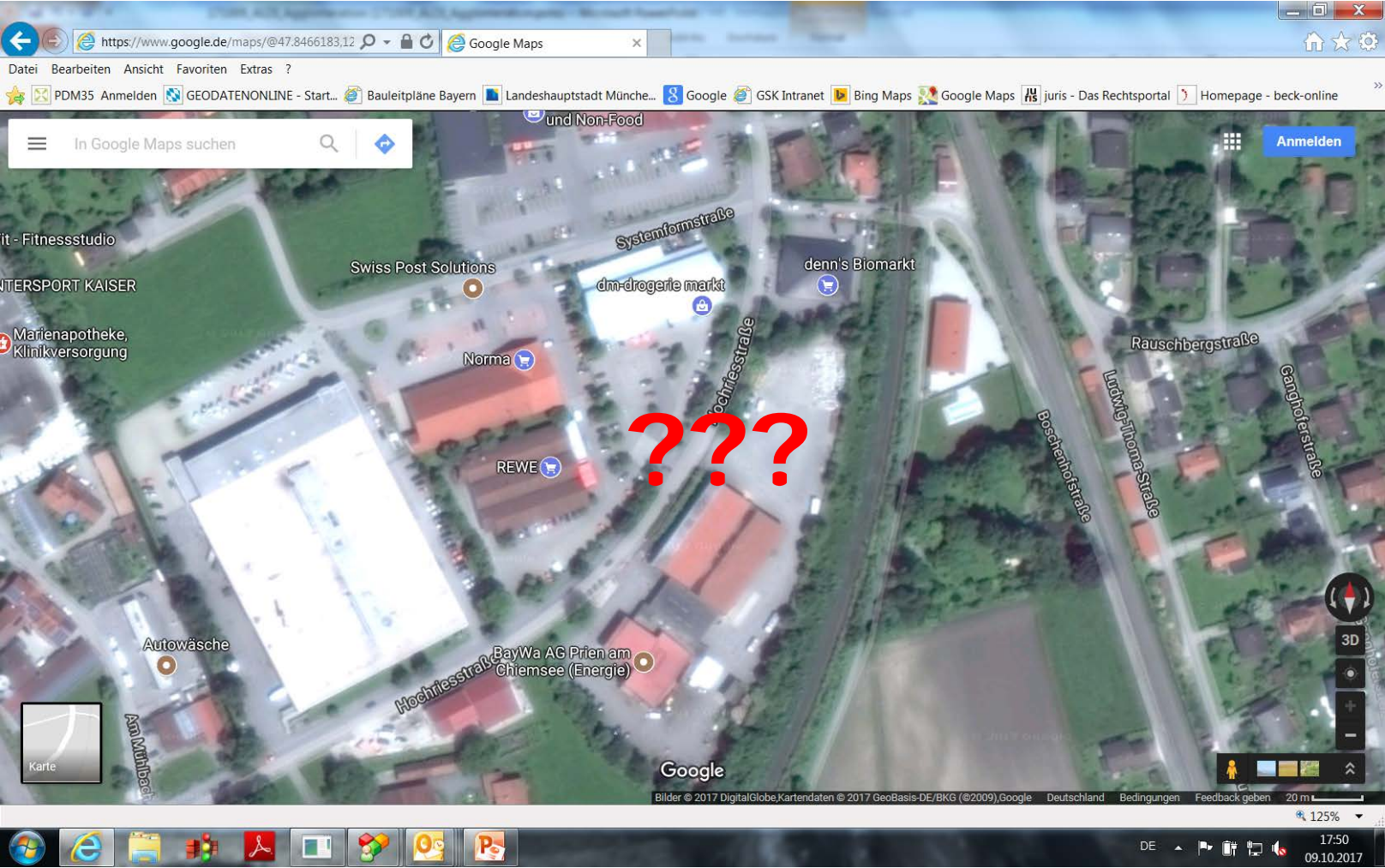
Fazit (1)

- Nur überörtlich raumbedeutsame Agglomerationen unterfallen den Regelungen des LEP.



1. Prüfschritt: Räumlich-funktionaler Zusammenhang?

Neue Rechtsprechung des BayVGH





2. Prüfschritt: Standort überörtlich raumbedeutsam?

- Lage
- Einzugsgebiet
- Umsätze
- Ausstattung der Nachbarorte

Fazit (2)

- Keine Aussage dahingehend, dass Verkaufsflächen mehrerer Betriebe in räumlich-funktionalem Zusammenhang bei Berechnung der zulässigen Kaufkraftabschöpfung gem. Ziff. 5.3.3. stets zusammenzurechnen sind.
- ➔ Offen, ob dies nach den Urteilen so zu sehen ist, aber von den meisten Behörden derzeit so gehandhabt !

Fazit (2)

Falls ja: Was ist Prüfgegenstand der Landesplanung?

- „Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte“
 - ➔ m.E. nur Neuplanungen, keine gemeinsame Betrachtung mit Bestand
- „sortimentsspezifische Kaufkraft“
 - ➔ Getrennte Betrachtung verschiedener Sortimente, nach bisheriger Systematik nicht z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren

Neue Rechtsprechung des BayVGH

Fazit (2)

Anderenfalls weitreichende Folgen

- keine Erweiterung, aber Neuplanung außerhalb Agglomeration zulässig



Fazit (2)

Anderenfalls weitreichende Folgen

- De facto wäre landesweite Kontingentierung von Einzelhandelsflächen an Kombi-Standorten eingeführt
 - Starke Einschränkung der Wettbewerbsfreiheit
 - Alle Betriebe in Agglomerationen auf Bestandsschutz beschränkt

Änderung des LEP Bayern zur Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben

Entwurf zur Änderung des LEP

- Antrag des Landtages zur Änderung des LEP (LT-Drs. 17/17235)
- Ziel der Abgeordneten: „Alte Rechtslage wieder herstellen“

Inhalt der Neuregelung

- Einzelhandelsgroßprojekte sind künftig in Ziff. 5.3.1 definiert als Betriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie „Agglomerationen“
- Begründung definiert „Agglomerationen“ als „mindestens drei Einzelhandelsbetriebe in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind“

Inhalt der Neuregelung

- Klarstellung, dass jede Gemeinde Betriebe, die überwiegend der Nahversorgung dienen, bis 1.200 qm ansiedeln darf, unabhängig von zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden
- Definition: Zwei Betriebe keine Agglomeration.
 - ➔ Zwei Märkte mit jeweils 1.200 qm in räumlich-funktionalem Zusammenhang überall zulässig.

Entwurf zur Änderung des LEP

Aber weitreichende Folgen...

- Bei der Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche gem. 5.3.3 ist nach Interpretation der Obersten Landesplanung Neuplanung und Bestand in der Agglomeration zu berücksichtigen.
 - ➔ Bei Ausschöpfung der 25 %- Quote durch Bestand keine Erweiterung am Standort möglich
 - ➔ Neuer Standort in gleicher Größe außerhalb der Agglomeration möglich

Entwurf zur Änderung des LEP

Aber weitreichende Folgen...

- ➔ Völlige Abkehr von bisheriger Systematik
- ➔ Zersplitterung der Einzelhandelsstandorte und zusätzlicher Verkehr zu erwarten
- ➔ Verfassungsrechtlich problematisch: Eingriff in Planungshoheit und Wettbewerb mit fragwürdiger Rechtfertigung

Mögliches rechtliches Vorgehen

Mögliches rechtliches Vorgehen

- In Einzelfällen: rechtliche und fachliche Überprüfung mit Gutachten und Befassung StMFLH, evtl. keine überörtlich-raumbedeutsame Agglomeration
- Änderung von Bebauungsplänen nach § 13 a im beschleunigten Verfahren ohne Änderung FNP, keine Genehmigungspflicht durch Regierungen; Risiko: Klagen Nachbargemeinden oder Nachbareigentümer
- Bei regulären B-Plan Verfahren und Ablehnung FNP-Genehmigung durch Regierung Klage der planenden Gemeinde möglich.

Vielen Dank für Ihr Interesse!

GSK. Der Unterschied.

Ansprechpartner

MÜNCHEN



Dr. Mark Butt

Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München

Tel +49 89 288174-0

Fax +49 89 288174-44

Mail mark.butt@gsk.de

Lebenslauf Dr. Mark Butt

Beruf und Position	<ul style="list-style-type: none">• Rechtsanwalt, zugelassen seit 2001• Partner im Sinne des Partnerschaftsgesellschaftsgesetzes
Zusatzqualifikation	<ul style="list-style-type: none">• Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Tätigkeitsschwerpunkte	<ul style="list-style-type: none">• Planungsrecht, insbesondere öffentliches Baurecht• Umweltrecht
Ausbildung und beruflicher Werdegang	<ul style="list-style-type: none">• Studium der Rechts- und Politikwissenschaften in Regensburg und Aberdeen• frühere Tätigkeit als Referent im Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
Mitgliedschaften	<ul style="list-style-type: none">• Arbeitskreis Einzelhandel der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif)
Fremdsprachen	<ul style="list-style-type: none">• Englisch, Französisch
Publikationen	<ul style="list-style-type: none">• Diverse Publikationen im öffentlichen Baurecht, internationalen und europäischen Umweltrecht, Vergaberecht

GSK. Im Überblick.

* Wachstum

Seit 1997 von 10 auf über 160 Rechtsanwälte ohne Fusionen.
Gegründet als Zusammenschluss befreundeter Rechtsanwälte aus renommierten Wirtschaftskanzleien.

* 54 Sozien

insgesamt in Deutschland und Luxemburg

* globales Netzwerk

aus über 40 angesehenen Wirtschaftskanzleien in allen wirtschaftlich wichtigen Ländern der Erde.

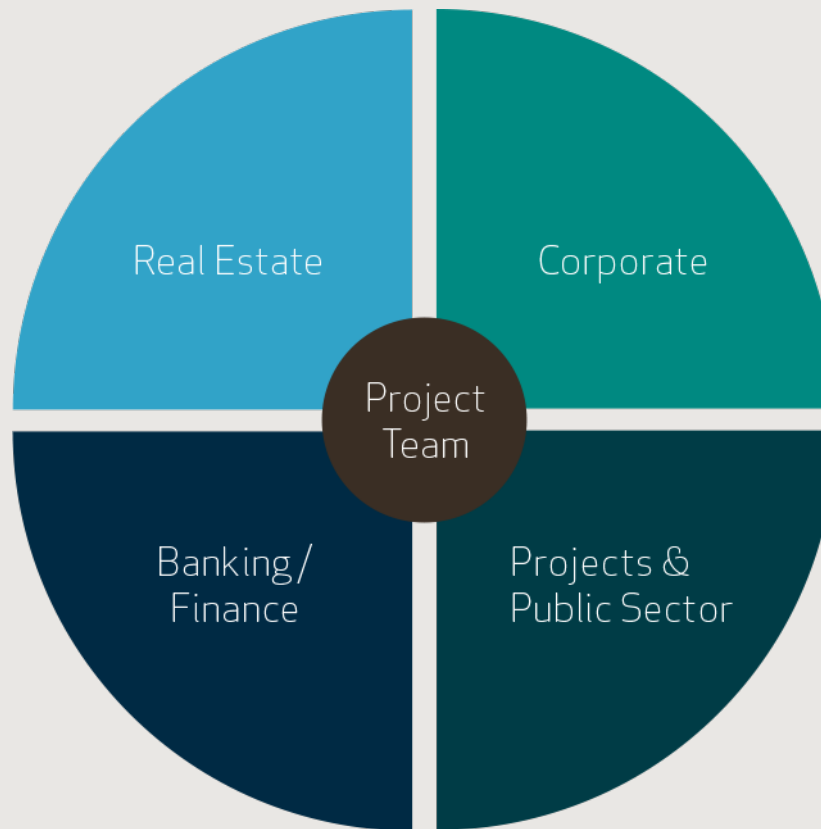
* Weiterentwicklung

des Leistungsprofils gewährleisten zahlreiche GSK Anwälte sowie Quereinsteiger aus anderen Kanzleien. Sie bezeugen die Attraktivität von GSK als Arbeitsumfeld.

* deutschlandweit

zählt GSK zu den 25 größten deutschen Kanzleien.

GSK. Vier Tätigkeitsbereiche.



Mit hervorragenden Anwälten aus unseren vier Tätigkeitsbereichen bilden wir je nach Fall individuelle, kanzleiweite und schlagkräftige Projektteams, die fachübergreifend komplexe Fragestellungen lösen.

GSK. Standorte.

GSK Luxembourg SA

Ein Team von 15 Berufsträgern berät in den Bereichen Investmentfonds, Private Equity, Gesellschaftsrecht, Immobilien, Kapitalmarkt sowie (Bank-)Aufsichtsrecht und Steuerrecht

Lokales Know-how

aufgrund der Verankerung vor Ort und der kurzen Wege zu allen Projektbeteiligten



5 Standorte

in den Wirtschaftszentren Deutschlands

Beratungsteams

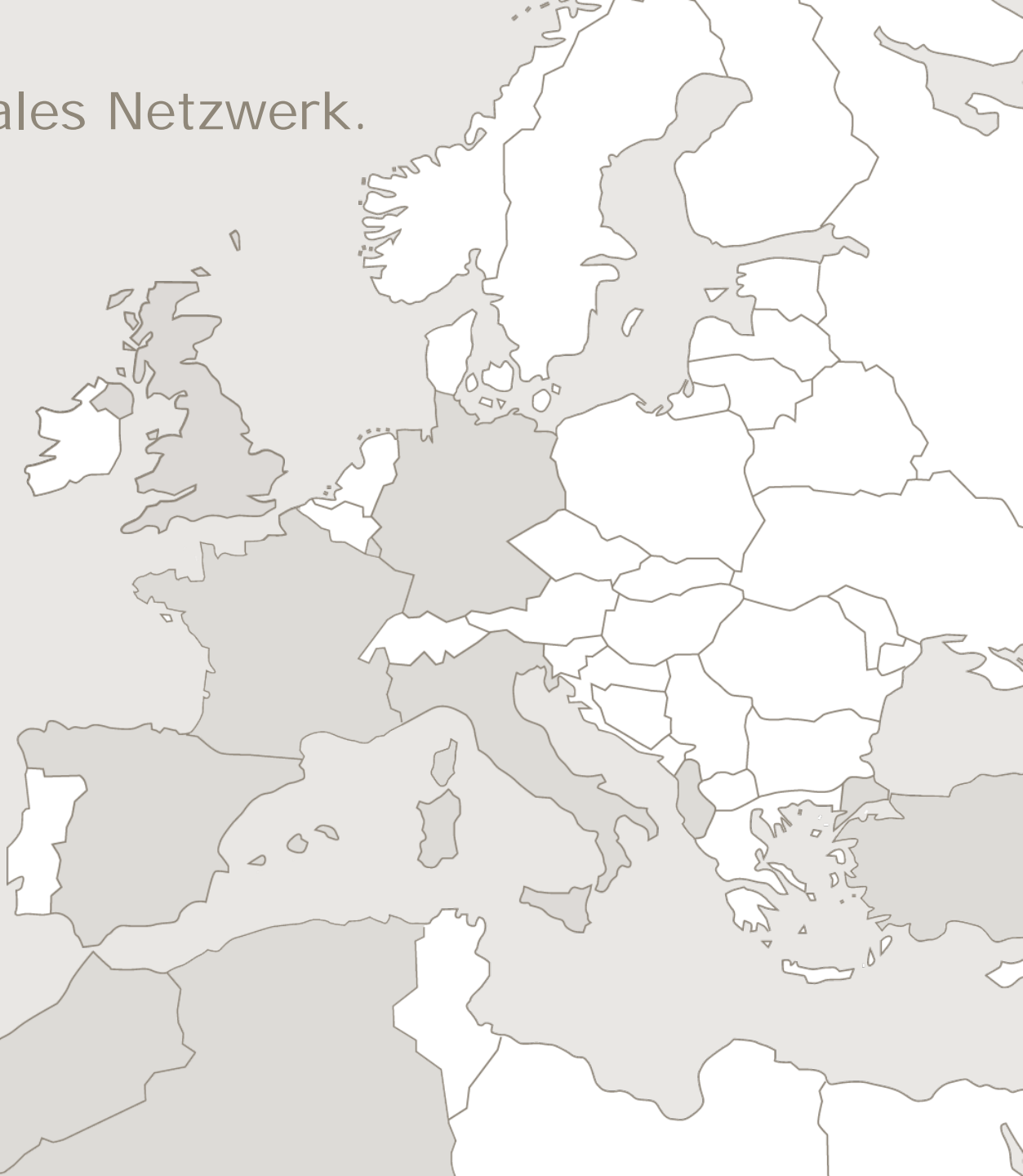
werden nach Ihren Bedürfnissen lokal und überregional gebildet

Große Projekte und Transaktionen

können wir überall in Deutschland und in den wesentlichen Märkten Europas realisieren

GSK. Internationales Netzwerk.

Bei grenzüberschreitenden Transaktionen und Projekten arbeitet GSK eng mit einem ausgewählten Kreis angesehener Partnerkanzleien im Ausland zusammen.



GSK Luxembourg.

Mit dem neuen Büro in Luxemburg **orientiert** sich GSK noch stärker an den **Mandantenwünschen** und bietet somit ein erweitertes Service-Portfolio mit einer nahtlosen, **hohen Beratungsqualität aus einer Hand**.

Interdisziplinäre und maßgeschneiderte Projektteams unterstützen unsere Mandanten in allen anspruchsvollen, grenzüberschreitenden Fragestellungen unterschiedlicher Sektoren und Kompetenzfelder.

Unsere Luxemburger Anwälte sind für ihre **profunde Kenntnis** und **langjährige Erfahrung** in den Schlüsselsektoren **des Luxemburger Finanzmarktes** bekannt und beraten umfassend zu:

- Corporate/ M&A, Private Equity
- Investmentfonds
- Kapitalmarkt, Aufsichtsrecht
- Banking & Finance
- Real Estate
- Steuerrecht



GSK. Auszeichnungen.



Lawyers Worldwide 2016
M&A Advisor of the Year - Germany

Top Steuerkanzlei
2014, 2015 & 2016
im Bereich Umwandlung,
Umstrukturierung und M&A



Unter den Top-40-Kanzleien im Ranking
der Unternehmensjuristen 2016/17



Top Wirtschaftskanzlei 2013
im Bereich Gesellschaftsrecht,
M&A und Compliance sowie
Immobilien und Baurecht



Top-Kanzlei 2014 für
Immobilienwirtschaftsrecht



Unter den Top-3-Kanzleien für
Immobilien- und Baurecht sowie
Öffentliches Baurecht im Ranking
der Unternehmensjuristen 2016/17



Nominiert als Kanzlei des
Jahres 2012 für M&A



Best German Law Firm
2012



Construction Law Firm of
the Year Germany 2011



Real Estate Law Firm
of the Year Germany 2011



Investment Funds Law Firm
of the Year Germany 2011

