

## Leitsatz:

Ein zentraler Versorgungsbereich ist regelmäßig nicht gefährdet im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB, wenn die Umsatzzumlenkung durch ein neues Vorhaben weniger als 10 % beträgt. Bei einer Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs kann dies anders zu beurteilen sein.

## Hinweis:

Die Entscheidung führt die Rechtsprechung des BVerwG zur Frage der schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB (vgl. z.B. Ur. v. 17.12.2009, Az. 4 C 1/08 und Az. 4 C 2/08) und des BayVGH (Ur. v. 14.04.2011, Az. 2 BV 10.397) fort und zeigt die Komplexität der Entscheidungsfindung (Würdigung von Marktgutachten u.a.) auf.

2 B 07.377  
M 8 K 06.983

*Großes Staats-  
wappen*

Verkündet am 13.12.2011  
Herborn-Ziegler  
als stellvertretende Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

## **Bayerischer Verwaltungsgerichtshof**

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache  
**Landeshauptstadt München,**  
vertreten durch den Oberbürgermeister,

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

- Klägerin -

gegen

**Freistaat Bayern,**

vertreten durch:

Landesrechtsanwaltschaft Bayern,

Ludwigstr. 23, 80539 München,

- Beklagter -

beigeladen:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

wegen

Vorbescheids für Einzelhandelsbetrieb auf FINr.238/1 Gemarkung F\*\*\*\*\*,  
hier: Berufung der Beigeladenen gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 25. September 2006,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 2. Senat,  
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dösing,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Bauer,  
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Winkler

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 1. Dezember 2011

am **13. Dezember 2011**

folgendes

### **Urteil:**

- I. In Abänderung des Urteils des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 25. September 2006 wird die Klage abgewiesen.
- II. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Vollstreckungsschuldnerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand:**

- 1 Die Beigeladene wendet sich gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 25. September 2006, mit welchem dies den Widerspruchsbescheid des Beklagten vom 15. Februar 2006, mit dem der Beigeladenen ein positiver Vorbescheid erteilt wurde, aufgehoben hat.
- 2 1. Am 16. September 2004 beantragte die Beigeladene bei der Klägerin die Erteilung eines Vorbescheids zum „Neubau eines Discountmarktes“ auf den Grundstücken Fl.Nrn. 238/1 und 266/7 der Gemarkung F\*\*\*\*\* an der D\*\*\*\*\*straße. Auf einer noch abzuteilenden Grundstücksfläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> ist ein eingeschobiges Gebäude mit einer Grundfläche von 26,70 m x 44,20 m geplant, das über eine Verkaufsraumfläche von 800 m<sup>2</sup> und eine Geschoßfläche von 1.180 m<sup>2</sup> verfügen soll. Abgefragt wurde:
  - 3 1. Ist das Teilgrundstück Fl.Nr. 238/1, D\*\*\*\*\*straße, nach § 34 BauGB bebaubar?
  - 4 2. Ist die Anordnung einer Einzelhandelsnutzung (Discountmarkt Lidl) mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche und einer Bruttogeschoßfläche von 1.180 m<sup>2</sup> zulässig?
  - 5 3. Wenn ja, ist ein eingeschobiger Baukörper in der Position wie im Lageplan dargestellt zulässig?
  - 6 4. Ist der Umbau/Neugestaltung der bestehenden Parkplatzanlage mit 125 ebenerdigen Pkw-Stellplätzen auf dem vorgenannten Grundstück genehmigungsfähig?

7 5. Ist eine Grundstückszufahrt wie im Übersichtslageplan dargestellt, zulässig?

8 Mit Vorbescheid vom 10. Februar 2005 befand die Klägerin, dass sich die baurechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens auf dem Grundstück Fl.Nr. 238/1 nach § 34 BauGB beurteile (zu Frage 1). Die geplante Einzelhandelsnutzung mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche und einer Bruttogeschoßfläche von 1.180 m<sup>2</sup> werde als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO gesehen und sei planungsrechtlich nicht zulässig (zu Frage 2). Nachdem die Frage Nr. 2 negativ beantwortet werde, erübrige sich die Behandlung der Fragen Nrn. 3 bis 5.

9 Hiergegen ließ die Beigeladene am 23. Februar 2005 Widerspruch erheben, dem die Klägerin nicht abhalf. Sie legte ihn mit Schreiben vom 31. März 2005 der Regierung von Oberbayern zur Entscheidung vor.

10 Am 27. Juli 2005 fasste die Klägerin einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1967, in dem das Vorhabensgrundstück enthalten ist. Ziel war es, gegebenenfalls unerwünschten Nutzungen im Bereich zwischen der I\*\*\*\*\* Straße im Westen, dem F\*\*\*\*\* im Norden, der ehemaligen Güterbahntrasse im Osten und der D\*\*\*\*\*straße im Süden mit planungssichernden Maßnahmen zu begegnen. Einzelhandelsgroßprojekte sollten ausgeschlossen sein. Eine Veränderungssperre wurde bislang nicht erlassen.

11 Mit Widerspruchsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 15. Februar 2006 hob diese den Vorbescheid der Klägerin vom 10. Februar 2005 (insgesamt) auf und befand im Übrigen,

12 1. die Beantwortung der Frage, ob das Teilgrundstück Fl.Nr. 238/1 D\*\*\*\*\*straße, nach § 34 BauGB bebaubar ist, ist vollständig in Frage 2 enthalten,

13 2. die Anordnung einer Einzelhandelsnutzung (Discountmarkt Lidl) mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche und einer Bruttogeschoßfläche von 1.180 m<sup>2</sup> ist bauplanungsrechtlich zulässig,

14 3. ein eingeschossiger Baukörper in der Position wie im Lageplan dargestellt, ist bauplanungsrechtlich zulässig,

- 15 4. die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit von Umbau/Neugestaltung der bestehenden Parkplatzanlage mit 125 ebenerdigen Pkw-Stellplätzen auf dem vorgenannten Grundstück kann nicht beantwortet werden, da der Inhalt der Frage nicht mit der Plandarstellung übereinstimmt,
- 16 5. die Grundstückszufahrt, wie im Übersichtsplan dargestellt, ist zulässig.
- 17 2. Mit Urteil vom 25. September 2006 hat das Verwaltungsgericht den Widerspruchsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 15. Februar 2006 aufgehoben. Der von der Regierung von Oberbayern im Widerspruchsbescheid erteilte Vorbescheid sei rechtswidrig, weil das Vorhaben wegen § 34 Abs. 3 BauGB nicht zulassungsfähig sei. Eine Rechtsverletzung wegen Verstoßes gegen § 11 Abs. 3 BauNVO scheide demgegenüber aus, weil das Vorhaben kein großflächiger Handelsbetrieb im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sei. Das Vorhaben könne nicht zugelassen werden, weil schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB jedenfalls für die zentralen Versorgungsbereiche \*\*\*\*\*-Center und M\*\*\*\*\* Straße zu erwarten seien. Das Zentrum Nr. 308 (M\*\*\*\*\* Straße) sei auf der Grundlage des Münchner Zentrenkonzepts als Nahversorgungsbereich einzustufen. Dabei handle es sich um einen zentralen Versorgungsbereich. Das \*\*\*\*\*-Center (Zentrum Nr. 309) sei als Nahversorgungsbereich zu qualifizieren. Auch wenn derzeit bzw. im Zeitpunkt der Widerspruchsentscheidung noch nicht unbedingt von einer wohnintegrierten Lage gesprochen werden könne bzw. konnte und deshalb fraglich sei, ob das \*\*\*\*\*-Center über die zu fordernde Zentralität verfüge, sei die künftige bauliche Entwicklung nachweislich Anlass für die Planung und Errichtung des \*\*\*\*\*-Centers gewesen. Sie sei daher diesem Nahversorgungsbereich auch zuzurechnen. Ein zentraler Versorgungsbereich in diesem Sinn liege nicht erst dann vor, wenn er bereits in wohnintegrierter Lage bestehe, sondern auch dann, wenn – wie hier – in absehbarer Zeit mit dem Hinzukommen von Wohnbebauung zu rechnen sei. Es lasse sich die Frage, wann schädliche Auswirkungen zu erwarten sind, nicht generalisierend beantworten. Insbesondere komme es nicht auf die Höhe bestimmter Abschöpfungsquoten an. Die von den Beteiligten herangezogene Rechtsprechung zu Orientierungswerten für eine städtebaulich relevante und nicht mehr zumutbare Kaufkraftabschöpfung im Lebensmittelbereich ab 10% sei nicht ohne weiteres auf § 34 Abs. 3 BauGB übertragbar. In Beziehung auf das Nahbereichszentrum M\*\*\*\*\* Straße (Zentrum Nr. 308) seien schädliche Auswirkungen durch das Vorhaben infolge des anzunehmenden Kaufkraftabzugs zu erwarten. Das Zentrum

Nr. 308 liege etwa 350 m östlich des Quartierszentrums M\*\*\*\*\* (Zentrum Nr. 306) und etwa 600 m westlich des Vorhabensstandorts. Aufgrund seiner ohnehin schon ungünstigen Lage nahe dem Quartierszentrum M\*\*\*\*\* (Zentrum Nr. 306) im Westen würde der Nahversorgungsbereich M\*\*\*\*\* Straße (Zentrum Nr. 308) nach Errichtung des Vorhabens auch Kaufkraftpotential in östlicher Richtung verlieren. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts würden in einem vom GfK Prisma Institut (im Folgenden: GfK) erstellten Gutachten zu geringe Flächenleistungen beim Vorhaben unterstellt, während bei den bestehenden Einzelhandelsbetrieben zu hohe Flächenleistungen angesetzt würden. Der vom GfK errechnete Kaufkraftabzug von ca. 7% aus dem Quartierszentrum M\*\*\*\*\* (Zentrum Nr. 306) entspreche nicht dem, was im Lebensmittelbereich tatsächlich zu erwarten sei; dieser liege deutlich höher. In Bezug auf das Nahbereichszentrum M\*\*\*\*\* Straße (Zentrum Nr. 308) sei ein noch höherer Kaufkraftabzug durch das Vorhaben zu erwarten, weil es ihm am nächsten und – anders als das Quartierszentrum M\*\*\*\*\* (Zentrum Nr. 306) – innerhalb des Kerneinzugsbereichs des Vorhabens liege. Nachdem schon für das Quartierszentrum M\*\*\*\*\* (Zentrum Nr. 306) deutlich höhere Umsatzenkungen zu erwarten seien, als dies nach der Einschätzung des GfK der Fall sein solle, sei aufgrund der Nähebeziehung des Vorhabensstandorts zum Nahbereichszentrum M\*\*\*\*\* Straße (Zentrum Nr. 306) eine noch mal höhere Kaufkraftabschöpfung anzunehmen. Der Einschätzung, der geplante Markt konkurriere vor allem mit anderen Discountern, folge das Gericht nicht. Soweit das GfK davon ausgehe, dass die Auswirkungen auf das Nahbereichszentrum M\*\*\*\*\* Straße (Zentrum Nr. 308) nicht schädlich seien, weil es aufgrund seiner Lage inmitten dichter Wohnbebauung in erster Linie auf das direkt umliegende, fußläufige Nahpotential rekurriere und das umgebende Nahpotential als vergleichsweise gesichert betrachtet werden könne, folge das Gericht dem ebenfalls nicht. Insbesondere sei mit deutlichen Umsatzeinbußen beim Minimal-Supermarkt (heute Rewe) zu rechnen. Werde aber dieser Betrieb als einziger Universalanbieter im Nahbereichszentrum M\*\*\*\*\* Straße (Zentrum Nr. 308) existenziell gefährdet, so sei nicht nur mit dem Wegfall eines umfassenden Nahrungsmittelangebots zu rechnen, sondern mit weiteren Betriebsaufgaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, da die übrigen Betriebe auf die Magnetfunktion eines Lebensmittelmarktes angewiesen seien. Auch in Beziehung auf den zentralen Versorgungsbereich \*\*\*\*\*-Center (Zentrum Nr. 309) seien schädliche Auswirkungen zu erwarten.

- 18 3. Mit der vom Verwaltungsgerichtshof zugelassenen Berufung begehrt die Beigeladene die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Abweisung der Klage. Aus

allen vorgelegten Gutachten gehe eindeutig hervor, dass schädliche Auswirkungen im Sinn des § 34 Abs. 3 BauGB nicht vorlägen. Die Gutachten seien zu dem Ergebnis gelangt, dass die Kaufkraftabschöpfung des geplanten Vorhabens bei weniger als 10% liege (Gutachten der GMA vom Dezember 2006, Gutachten der EFG, Prof. Dr. \*\*\*\* vom 1.2.2007, Gutachten des GfK vom April 2005 und Gutachten der BBE-Handelsberatung vom 16.6.2004). Dies sei seitens der Klägerin auch nicht ernsthaft bestritten worden. Sie nehme gleichwohl an, dass auch bei einem Wert von weniger als 10% schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche angenommen werden müssten. Das Verwaltungsgericht habe in dem angefochtenen Urteil ohne nähere fachliche Begründung ebenfalls schädliche Auswirkungen angenommen. Es habe sich im Wesentlichen darauf gestützt, dass bei dem im Versorgungsbereich M\*\*\*\*\* Straße vorhandenen Minimal-Supermarkt (heute Rewe) mit deutlichen Umsatzeinbußen zu rechnen sei und dass dieser existenziell gefährdet sei. Ähnlich pauschal habe das Verwaltungsgericht angenommen, dass der Nahversorgungsbereich \*\*\*\*\*-Center S\*\*\*\*\* in seiner Anlaufphase trotz seiner vergleichsweise „robusten“ Ausrichtung gefährdet sei. Das Verwaltungsgericht habe lediglich mögliche Szenarien beschrieben, ohne näher darzulegen, dass und aus welchen Gründen diese Szenarien, wie etwa die Existenzvernichtung des Minimal-Supermarktes auch zu erwarten seien. Es reiche nicht aus, wenn schädliche Auswirkungen nur für möglich gehalten würden, sie müssten zu erwarten sein. Gerade dies gehe aber aus den Ausführungen des Verwaltungsgerichts nicht hervor. Im Gegenteil habe es entscheidende Aspekte, wie die derzeit gegebene Unterversorgung und zu erwartende Rückholeffekte, nicht beachtet, die gegen die Schädlichkeit sprechen. Bei dem \*\*\*\*\*-Center handle es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich im Sinn des § 34 Abs. 3 BauGB. Es fehle an der integrierten Lage. Im Übrigen sei es Aufgabe der Klägerin nachzuweisen, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 34 Abs. 3 BauGB vorlägen. Dies sei bislang in keiner Hinsicht geschehen.

19 Die Beigeladene **beantragt**,

20 das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 25. September 2006 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

21 Die Klägerin **beantragt**,

22 die Berufung zurückzuweisen.

- 23 Sie verweist auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, wonach nicht von einer „starren 10%-Schwelle“ ausgegangen werden könne. Die Klägerin habe deutlich gemacht, welche besonderen Umstände hier vor Ort vorlägen und weshalb schädliche Auswirkungen im Sinn des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten seien. Die Bestimmung der schädlichen Auswirkungen im Sinn des § 34 Abs. 3 BauGB liege allein in der Aufklärungspflicht des Gerichts.
- 24 Der Beklagte hat keinen Antrag gestellt.
- 25 Der Senat hat am 7. Juni 2011 das Baugrundstück und seine Umgebung in Augenschein genommen. Auf die diesbezügliche Niederschrift wird verwiesen.
- 26 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 1. Dezember 2011 sowie den Inhalt der Gerichtsakten und der dem Gericht vorliegenden Behördenakten Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

- 27 Die zulässige Berufung (§ 124 Abs. 1 VwGO) der Beigeladenen hat Erfolg. Das Verwaltungsgericht hat der Klage zu Unrecht stattgegeben. Der Bescheid des Beklagten vom 15. Februar 2006 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 115 i.V.m. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die Beigeladene hat einen Anspruch auf einen positiven Vorbescheid. Nach Art. 75 Abs. 1, Art. 72 Abs. 1 BayBO 1998 kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zur einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid erteilt werden, mit dem verbindlich unter anderem die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens festgestellt wird. Die Errichtung eines Discountmarktes auf dem Grundstück Fl.Nr. 238/1 der Gemarkung F\*\*\*\*\* ist bauplanungsrechtlich zulässig. Dabei geht die Frage 1 des Fragenkatalogs vollständig in der hier allein interessierenden Frage 2 auf. Die Frage 2 ist zu bejahen, weil das Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist.
- 28 1. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage ist hier der Zeitpunkt der Zustellung des Widerspruchsbescheids, d.h. der Zeitpunkt der letzten behördlichen Entscheidung (vgl. BVerwG vom 14.4.1978 Az. 4 C 96.76 und 97.76 – juris; vom 14.1.1993 Az. 4 C 19/90 – juris; vom 23.4.1998 Az. 4 B 40/98 – juris).

Anders als in den Fällen, in denen ein Widerspruchsbescheid eine Gemeinde lediglich zur Erteilung der von ihr versagten Baugenehmigung verpflichtet (so im Fall BVerwG vom 13.12.2007 Az. 4 C 9/07 – juris) hat der Beklagte der Beigeladenen hier den beantragten Vorbescheid selbst erteilt. Damit hat die Beigeladene eine gegenüber nachträglichen Rechtsänderungen gesicherte Rechtsposition erhalten. Der erteilte Vorbescheid vermittelt ihr eine Rechtsposition, die sich auch gegenüber Sach- und Rechtsänderungen durchsetzen kann (so für die Bebauungsgenehmigung BVerwG vom 26.10.1994 Az. 4 C 53/80 – juris; vom 19.9.2002 Az. 4 C 10.01 – juris; vom 13.12.2007 a.a.O.). Da der Vorbescheid ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung ist, ist er hinsichtlich des entscheidungserheblichen Zeitpunkts wie eine Baugenehmigung zu behandeln. Dass der erteilte Vorbescheid dem Bauherrn eine (relativ) gesicherte Position vermittelt, zeigt auch § 14 Abs. 3 BauGB. Diese Vorschrift bestimmt, dass „Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, ... von der Veränderungssperre nicht berührt“ werden. Baurechtliche Genehmigung im Sinn des § 14 Abs. 3 BauGB ist auch der Vorbescheid, weil er nach bayerischem Landesrecht abgespaltener Teil der Baugenehmigung ist (vgl. Jäde in Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB, 6. Auflage 2010, § 14 RdNr. 40). Damit bestätigt der Bundesgesetzgeber, dass er die dem Vorbescheid nach Landesrecht zukommende Bindungswirkung nicht durchbrechen will, wenn eine Veränderungssperre das der Genehmigungserteilung zugrunde gelegte Bebauungsrecht ändert und die künftige Rechtsänderung durch den in Aussicht stehenden Bebauungsplan sichert. Dementsprechend wird das genehmigte Vorhaben auch von einem später erlassenen Bebauungsplan nicht berührt (so für die Baugenehmigung BVerwG vom 13.12.2007 a.a.O.). Spätere Änderungen zu Lasten des Bauherrn haben außer Betracht zu bleiben (vgl. BVerwG vom 23.4.1998 a.a.O.). Damit ist hier der Zeitpunkt der Zustellung des Widerspruchsbescheids vom 15. Februar 2006 am 21. Februar 2006 entscheidungserheblich.

- 29 2. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilen. Daran ändert der Aufstellungsbeschluss der Klägerin für einen Bebauungsplan vom 27. Juli 2005 nichts. Denn eine Veränderungssperre besteht nach der Auskunft der Klägerin in der mündlichen Verhandlung des Senats nicht. Vorliegend entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Gewerbegebiet. Dies war bereits in erster Instanz unstrittig. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO. Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist das verfahrensgegenständliche Vorhaben zulässig. Auch aus § 11 Abs. 3 BauNVO als der spezielleren Vorschrift ergibt sich nichts anderes (s. a)). Von dem Bauvorhaben sind

keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten (§ 34 Abs. 3 BauGB; s. b)).

- 30 a) Die im Vorbescheid gestellte Frage 2 muss nicht deswegen verneint werden, weil das Vorhaben gegen § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO verstößt. Nach dieser Vorschrift sind 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, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben beginnt mit der Überschreitung einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> (vgl. BVerwG vom 24.11.2005 Az. 4 C 10/04 – juris). Es handelt sich dabei um einen Schwellenwert, den § 11 Abs. 3 BauNVO mit dem Begriff der Großflächigkeit umschreibt und der auch für die Handelsform der Discounter Aussagekraft besitzt (vgl. BVerwG vom 24.11.2005 a.a.O.). Das abgefragte Vorhaben hat eine Verkaufsfläche von nur 800 m<sup>2</sup>. Es ist deshalb noch kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb.
- 31 b) Entgegen der Auffassung der Beigeladenen scheidet die Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB nicht bereits deshalb aus, weil das geplante Vorhaben mit dem \*\*\*\*\*-Center S\*\*\*\*\* (Zentrum Nr. 309) einen integrierten Versorgungsbereich bilden würde. Denn das streitgegenständliche Vorhaben soll an einem Standort verwirklicht werden, der über keinen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem \*\*\*\*\*-Center S\*\*\*\*\* verfügt. Der Vorhabensstandort ist vom \*\*\*\*\*-Center S\*\*\*\*\* ca. 500 m entfernt. Auf der dem Vorhaben gegenüberliegenden Straßenseite der D\*\*\*\*\*straße werden derzeit größere Wohnblöcke errichtet, während direkt an der D\*\*\*\*\*straße auch Bürogebäude gebaut werden sollen bzw. schon bestehen (vgl. Niederschrift vom 7.6.2011 S. 2). Bereits die Entfernung, die trennende Wirkung der D\*\*\*\*\*straße und die zwischen dem Vorhaben und dem \*\*\*\*\*-Center S\*\*\*\*\* bereits bestehende bzw. entstehende Bebauung spricht dagegen, das Vorhaben als Bestandteil des Versorgungsbereichs \*\*\*\*\*-Center S\*\*\*\*\* anzusehen. Hinzu kommt, dass sich das \*\*\*\*\*-Center S\*\*\*\*\* sehr kompakt darstellt. Die West-Ost-Ausdehnung beträgt nach dem Zentrenkonzept 2008 der Landeshauptstadt München lediglich ca. 125 m. Setzt man dies ins Verhältnis zur Entfernung zum Bauvorhaben, kann man das Vorhaben nicht mehr als Teil des \*\*\*\*\*-Centers S\*\*\*\*\* ansehen.
- 32 In der mündlichen Verhandlung des Senats hat die Klägerin erklärt, dass eine Beeinträchtigung des Quartierzentrums M\*\*\*\*\* (Zentrum Nr. 306) sowie des Nahbe-

reichszentrums \*\*\*\*\*-Center S\*\*\*\*\* (Zentrum Nr. 309) durch das geplante Vorhaben nicht mehr geltend gemacht wird (vgl. Niederschrift vom 1.12.2011 S. 7). Für den Senat ist eine solche auch nicht erkennbar. Aber auch auf das Nahversorgungszentrum M\*\*\*\*\* Straße (Zentrum Nr. 308) sind keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

33 aa) Bei dem Nahversorgungszentrum M\*\*\*\*\* Straße (Zentrum Nr. 308) handelt es sich um einen zentralen Versorgungsbereich im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB. Zentrale Versorgungsbereiche in diesem Sinn sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 BVerwGE 129,307; vom 17.12.2009 Az. 4 C 2/08 NVwZ 2010, 590). Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zentrale Versorgungsbereiche in diesem Sinn sein (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 NVwZ 2010, 587; vom 17.12.2009 Az. 4 C 2/08 a.a.O.). Das Nahversorgungszentrum M\*\*\*\*\* Straße ist im Zentrenkonzept der Beklagten vom Februar 1998 (letzte Fortschreibung 2008) enthalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Der zentrale Versorgungsbereich ist auch tatsächlich vorhanden. Laut einer Erhebung der Klägerin im Jahr 2004 hatte das Nahbereichszentrum M\*\*\*\*\* Straße eine Verkaufsfläche von 1.287 m<sup>2</sup>. Dabei sind für den maßgeblichen Entscheidungszeitpunkt des Jahres 2006 die von der Klägerin genannten Zahlen für die Belegung bzw. Nichtbelegung von Ladenlokalen des Jahres 2004 wegen des engen zeitlichen Abstands grundsätzlich noch aussagekräftig. Einem entsprechenden Hinweis in der mündlichen Verhandlung des Senats wurde von keinem Beteiligten widersprochen. Das Nahbereichszentrum M\*\*\*\*\* Straße verfügte über einen Minimal-Supermarkt (als einzigen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 560 m<sup>2</sup>), eine Apotheke, einen Optiker, einen Obst- und Gemüsehändler, einen Anbieter für Hausrat und Geschenkartikel, Dienstleistungsangebote und Gastronomie sowie im direkten Umfeld zwei Bäcker, einen Metzger, einen Kiosk und einen Getränkemarkt. Weiter waren Arztpraxen, Geschäfte für Blumen, Körperpflegedienstleistungen, Schreibwarenbedarf, Schuhreparatur- und -verkauf sowie Reinigungen etc. zu finden.

34 Zur Überzeugung des Senats handelt es sich bei dem Nahbereichszentrum M\*\*\*\*\* Straße um einen zentralen Versorgungsbereich. Das Gebiet hat aufgrund seiner baulichen Nutzungen und deren räumlichen Zuordnung und verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Waren

und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs zentrale städtebauliche Funktion. Das Nahbereichszentrum M\*\*\*\*\* Straße liegt zentral inmitten von Wohnbebauung (vgl. Niederschrift vom 7.6.2011 S. 3). Das räumlich klar abgrenzbare Nahversorgungszentrum erfüllt mit seiner zentralen Lage damit die ihm zugedachte Versorgungsfunktion. Auch das GfK kommt in seinem Gutachten vom April 2005 zu dem Ergebnis, dass das Ladenzentrum an der M\*\*\*\*\* Straße zusammen mit den anderen im direkten Umfeld angesiedelten Einzelhandelsbetrieben die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung im Großen und Ganzen gewährleisten kann.

- 35 bb) Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde sind dann im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten, wenn ein Bauvorhaben deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.). Voraussetzung für eine dahingehende Feststellung ist, dass eine hinreichend gesicherte Tatsachenbasis besteht, mit der sich die Erwartung schädlicher Auswirkungen begründen lässt. § 34 Abs. 3 BauGB verlangt daher von der Bauaufsichtsbehörde eine Prognoseentscheidung. Hierbei sind alle Umstände des jeweiligen Einzelfalls in den Blick zu nehmen (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.; vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.).
- 36 (1) Wegen der grundsätzlichen Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts schützt § 34 Abs. 3 BauGB jedoch nur vor schädlichen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.). Solche kann auch ein Einzelhandelsbetrieb wie der klägerische haben, der noch nicht die Schwelle der Großflächigkeit erreicht (vgl. BVerwG vom 12.2.2009 NVwZ 2009, 779). Die Aufnahme eines zentralen Versorgungsbereichs in ein städtebauliches Zentrenkonzept der Gemeinde kann dessen Stellenwert unterstreichen (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.).
- 37 Bei der Feststellung, ob von einem Vorhaben schädliche Auswirkungen zu erwarten sind, sind diejenigen Auswirkungen zugrunde zu legen, die typischerweise von einem Betrieb der zur Genehmigung gestellten Art an der betreffenden Stelle zu erwarten sind. Die Beurteilung wird im Wesentlichen auf den Angaben in den Bauvorlagen und der Sortimentsbeschreibung aufbauen. Somit ist in einem Fall wie dem vorliegenden in die Würdigung einzubeziehen, dass es sich um einen Lebensmitteleinzelhandels-

betrieb des Typs Discounter handelt (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.).

- 38 Für die Beurteilung der Frage, ob die Schädlichkeitsschwelle des § 34 Abs. 3 BauGB erreicht wird, sind ökonomische Zusammenhänge zu ermitteln und im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz zu bewerten (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.). Die aufgrund des geplanten Vorhabens zu erwartenden Kaufkraftabflüsse können als Kriterium dafür herangezogen werden, ob die ökonomischen Fernwirkungen des Vorhabens die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs stören können (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.). Hierbei kann zu berücksichtigen sein, ob es sich um einen im Hinblick auf seine städtebauliche Funktionsfähigkeit stabilen zentralen Versorgungsbereich handelt oder um einen gleichsam vorgeschädigten Bereich, der einerseits durchaus noch schutzwürdig, andererseits aber besonders schutzbedürftig ist. Auch kann die Gefährdung eines im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit dieses zentralen Versorgungsbereichs hat, in die Würdigung einzustellen sein (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.).
- 39 Ein taugliches Hilfsmittel für die zu treffende Prognoseentscheidung kann ein Vergleich der im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsflächen der betreffenden Branche mit den hinzutretenden Verkaufsflächen des Vorhabens sein (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.). Dem Verkaufsflächenvergleich kann eine gewisse Indizwirkung dafür beigemessen werden, ob das Vorhaben in beachtlichem Umfang Kundschaft von den im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Frequenzbringern abziehen wird (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.; vom 17.12.2009 Az. 4 C 2/08 a.a.O.). Die Aussagekraft eines solchen Verkaufsflächenvergleichs darf jedoch nicht überbewertet werden (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.). Daneben können als weitere städtebaulich relevante Umstände des Einzelfalls in den Blick zu nehmen sein: Die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem zentralen Versorgungsbereich, die Bedeutung der Frequenzbringer und Magnetbetriebe im Versorgungsbereich, das Vorhandensein branchengleicher Einzelhandelsangebote an nicht integrierten Standorten im Einzugsbereich des Versorgungsbereichs und die Kundenattraktivität des geplanten Vorhabens durch standortbedingte Synergieeffekte (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 2/08 a.a.O.). Außerdem kann ein Rückgriff auf ein (ergänzendes) Marktgutachten zur Ermittlung der Kaufkraftabflüsse geboten sein (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.). Marktgutachten sind eine taugliche Methode, um den durch das Vorhaben bedingten voraussichtlichen Kaufkraftabfluss

anhand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächenproduktivität zu prognostizieren; Kaufkraftabflüsse sind geeignet, die städtebaulich relevanten schädlichen Auswirkungen im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB zu konkretisieren (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 2/08 a.a.O.). Ob hierbei numerisch-präzise Schwellenwerte geeignet sind, den vielfältigen Verhältnissen des Einzelfalls immer gerecht zu werden, erscheint jedoch fraglich (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.).

40 Bei Zugrundelegung der oben genannten Kriterien wird das geplante Bauvorhaben der Klägerin keine schädlichen Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbe-  
reich im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB in der Gemeinde haben.

41 Ein bloßer Verkaufsflächenvergleich führt hier noch nicht zu einem eindeutigen Er-  
gebnis. Die Verkaufsfläche des geplanten Discounters soll 800 m<sup>2</sup> betragen und ist  
damit größer als jene des vorhandenen Minimal-Supermarkts (jetzt Rewe-Markt) im  
Nahbereichszentrum M\*\*\*\*\* Straße mit ca. 560 m<sup>2</sup>. Der reine Flächenver-  
gleich berücksichtigt nicht, dass sowohl der projektierte Discounter als auch der Mi-  
nimal-Supermarkt (jetzt Rewe-Markt) in der M\*\*\*\*\* Straße mit einer Vielzahl  
von Anbietern im Wettbewerb stehen. Angesichts der vergleichsweise kleinen Ver-  
kaufsflächendifferenz von ca. 240 m<sup>2</sup> kann erst eine genauere Wettbewerbsanalyse  
Aufschluss darüber geben, ob schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dabei ist  
auch die Barrierewirkung der I\*\*\*\*\* Straße für die fußläufigen Kundenbeziehun-  
gen, aber auch für die Kunden mit dem Kraftwagen, zu berücksichtigen (s. unten). Im  
Rahmen eines Verkaufsflächenvergleichs ist auch zu berücksichtigen, dass im direk-  
ten Umfeld des Minimal-Supermarkts (jetzt Rewe-Markt) Ergänzungsangebote be-  
stehen, die den Minimal-Supermarkt (jetzt Rewe-Markt) durch Synergieeffekte zu-  
sätzlich stützen. Während im Nahbereichszentrum M\*\*\*\*\* Straße für den ent-  
scheidungserheblichen Zeitpunkt 2006 insgesamt weit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufs-  
flächen vorhanden waren, bestehen derartige Synergieeffekte im unmittelbaren Um-  
feld des streitgegenständlichen Vorhabens nicht. Denn auf dem Nachbargrundstück  
Fl.Nr. 238 findet Büronutzung statt, dahinter auf dem Grundstück Fl.Nr. 237 befindet  
sich ein Möbelhaus und auf dem Grundstück Fl.Nr. 235 wieder Büronutzung. Auf  
dem anderen angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 266 befinden sich eine Hotelanlage  
sowie gewerbliche Hallen (vgl. Niederschrift vom 7.6.2011 S. 2).

42 Der Senat hat auf der Grundlage der Stellungnahme der Sachverständigen in der  
mündlichen Verhandlung und der von der Beigeladenen vorgelegten Gutachten kei-

ne Zweifel daran, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. In die Prognose, ob das Vorhaben schädliche Auswirkungen haben wird, sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben insbesondere die Verkaufsfläche des Vorhabens im Vergleich zu den im Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsflächen derselben Branche, die voraussichtliche Umsatzverteilung sowie die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen Versorgungsbereich zu berücksichtigen (vgl. BVerwG vom 12.2.2009 a.a.O.). Der Gutachter Prof. Dr. \*\*\*\* hat in der mündlichen Verhandlung für den Senat überzeugend dargelegt, dass er diese Parameter in seinem Gutachten methodisch richtig zugrunde gelegt hat. Bei einer sich danach ergebenden Umsatzumlenkung von 6,8 % hinsichtlich des Nahversorgungszentrums M\*\*\*\*\* Straße (Zentrum 308) geht der Senat nicht davon aus, dass dieser zentrale Versorgungsbereich gefährdet ist. Denn erst Umsatzverluste von etwa 10% werden als entsprechend gewichtig angesehen (vgl. OVG NRW vom 6.6.2005 Az. 10 D 155/04.NE – juris; OVG RhPf vom 15.11.2010 ZfBR 2011, 260/264; BayVGH vom 14.4.2011 Az. 2 BV 10.397 – juris).

- 43 Nach dem beigezogenen Gutachten Prof. \*\*\*\* vom 18. Mai 2011 beträgt die prozentuale Umsatzumlenkung im Bereich des Nahversorgungszentrums M\*\*\*\*\* Straße (Zentrum Nr. 308) 6,6% für einen Discounter mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. Gutachten Prof. \*\*\*\* vom 18.5.2011 S. 63). Dies lässt sich auf einen Discounter mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 7,2 % umrechnen (vgl. Niederschrift vom 1.12.2011 S. 3). Für den Zeitpunkt der ersten Gutachtenserstellung vom Februar 2007 beträgt der Wert für den ca. 800 m<sup>2</sup> großen Discounter 6,8 % Umsatzumlenkung (vgl. Niederschrift vom 1.12.2011 S. 3). Dabei ist die Begutachtung von Prof. \*\*\*\* vom Februar 2007 mit Aktualisierung im Mai 2011 für den maßgeblichen Entscheidungszeitpunkt des Jahres 2006 wegen des engen zeitlichen Zusammenhangs verwertbar, wenn man die Zahlen für Februar 2007 zugrundelegt. Einem entsprechenden Hinweis in der mündlichen Verhandlung des Senats wurde von keinem Beteiligten widersprochen.
- 44 Bei lediglich 6,8 % Umsatzumlenkung wird durch den projektierten Discounter das Nahversorgungszentrum M\*\*\*\*\* Straße (Zentrum 308) nicht gefährdet. Wie dem Senat auch aus anderen Verfahren bekannt ist, erfolgte die Untersuchung für den geplanten Standort nach einem im Wesentlichen standardisierten Verfahren, das auch von anderen Instituten bundesweit angewandt wird. Das Gutachten ist sorgfältig und einleuchtend begründet. Es enthält keine Widersprüche. Der Senat hält die Ergebnisse des Gutachtens, insbesondere der Verträglichkeitsuntersuchung, für

überzeugend. Der Gutachter hat zunächst anhand einer Mikroanalyse den unmittelbaren Standort des Vorhabens untersucht. Hierbei wurden unter anderem die wesentlichen Beurteilungskriterien des Standorts sowie die verkehrliche Erreichbarkeit und das Projektumfeld erfasst. Im Rahmen der Markroanalyse erfolgte eine Übersicht über wesentliche Kennzahlen im weiteren Untersuchungsrahmen. Dies diente der allgemeinen Bewertung des Standorts sowie einer Einschätzung über die voraussichtliche zukünftige Entwicklung. In der Wettbewerbsanalyse wurden die relevanten Wettbewerber im Marktgebiet dargestellt. Eine Aussage über die ökonomische Verträglichkeit bzw. Nichtverträglichkeit des projektierten Discounters wurde in der Verträglichkeitsanalyse getroffen. Zur Ermittlung der Verträglichkeit erfolgte zunächst die Bestimmung des voraussichtlichen Einzugsgebiets (vgl. Gutachten Prof. \*\*\*\* vom 18.5.2011 S. 65 ff.). Auf dieser Basis wurden die Abschöpfungsquoten des projektierten Marktes und die voraussichtlichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen dieses Vorhabens auf den projektrelevanten Einzelhandel im Umfeld des Projekts ermittelt und bewertet. In die Begutachtung wurden umfangreiche sekundärstatistische Materialien (amtliche Statistiken, Daten, Statistiken und Untersuchungen von Marktforschungsinstituten etc.) einbezogen. Ergänzt wurden diese Quellen durch Internetrecherchen und die Nutzung der institutsinternen Datenbank. Primärerhebungen erfolgten durch mehrfache Begehungen unmittelbar am Projektstandort (vgl. Gutachten Prof. \*\*\*\* vom 18.5.2011 S. 6). Darüber hinaus wurde eine Vorortaufnahme relevanter Mitwettbewerber im Marktgebiet durchgeführt. Vom Projektstandort sowie vom Standort der Hauptmitbewerber aus sind sämtliche Geh- und Fahrwege ebenfalls erfasst und untersucht worden.

- 45 Die Einwände der Klägerin gegen das Gutachten greifen nicht durch. Die Klägerin macht geltend, dass sich das Gutachten nicht methodisch und inhaltlich mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ auseinandersetze. Sie bemängelt, dass zwar prozentuale Umsatzlenkungen in den zentralen Versorgungsbereichen errechnet würden, eine gutachterliche Einschätzung, ob diese zu einem Verlust der städtebaulichen Funktion des zentralen Versorgungsbereichs führen oder nicht, werde jedoch nicht abgegeben. Damit verkennt sie, dass dies nicht Aufgabe des Gutachters sein kann. Denn die Frage, ob es zu einem Verlust der städtebaulichen Funktion des zentralen Versorgungsbereichs kommt, obliegt der Beurteilung des Gerichts.
- 46 Die Klägerin rügt, dass eine ortsspezifische, einzelfallbezogene Betrachtung möglicher betroffener zentraler Versorgungsbereiche nicht stattgefunden habe. Jedoch durfte der Gutachter durchaus zur Beurteilung des Einzelfalls die typisierten Zahlen

für München zugrundelegen. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 a.a.O.), der sich der Senat anschließt, darf auf branchenspezifische Erfahrungswerte zurückgegriffen werden. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn der Gutachter der Verträglichkeitsanalyse neben Informationen über den Bevölkerungsbestand und deren Entwicklung, die Pro-Kopf-Kaufkraft und die Wettbewerbsstruktur aus Sekundärquellen auswertet und diese einer Plausibilitätsprüfung unterzieht (vgl. Gutachten Prof. \*\*\*\* vom 18.5.2011, S. 63 ff.). Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, der Zeit-Wege-Beziehungen sowie der voraussichtlichen Attraktivität des geplanten Discounters erfolgte die Bestimmung der Kaufkraftbindungsquoten im Einzugsgebiet. Dieses Verfahren ist nicht zu beanstanden.

- 47 Auch der Einwand der Klägerin gegen die Wirkungsanalyse greift nicht durch. Der Gutachter hat sämtliche Läden in einem gewissen Umkreis sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch der Entfernungen untereinander aufgenommen und die Ergebnisse in die Berechnung einfließen lassen. Die konkreten Verkaufsflächenzahlen sind lediglich aus Datenschutzgründen nicht in das Gutachten übernommen worden. Hinsichtlich der Hauptwettbewerber sind die Flächen jedoch im Gutachten enthalten.
- 48 Die Einzugsbereiche sind zunächst nach Stadtbezirksvierteln (vgl. Gutachten Prof. \*\*\*\* vom 18.5.2011, S. 66) ermittelt worden. Der Haupteinzugsbereich des Vorhabens reicht hierbei bis zur I\*\*\*\*\* Straße, der weitere Einzugsbereich der Zone 1 bis östlich der K\*\*\*\*straße, während der Einzugsbereich der Zone 2, mit aber deutlich geringerer Orientierungswahrscheinlichkeit, westlich über die K\*\*\*\*straße hinausreicht (vgl. Niederschrift vom 1.12.2011 S. 4). Die Klägerin wendet ein, dass der Gutachter bei der Definition der Zone 1 insbesondere in der westlichen Abgrenzung nicht die starke Konkurrenz des eigenen Filialnetzes berücksichtige. Ein Großteil der zum Einzugsgebiet des Vorhabens zugeordneten Bevölkerung werde sich nicht, wie unterstellt, zu dem kleineren Lidl-Markt hin orientieren, sondern zu dem räumlich näheren und größeren Lidl-Markt in der K\*\*\*\*straße. Ein sich an dieser Stelle verkleinernder Einzugsbereich und damit geringeres Kaufkraftpotential des geplanten Vorhabens beeinflusse ganz wesentlich die Berechnung der Umsatzumlenkungen aus den zentralen Versorgungsbereichen in dem Sinn, dass höhere Umsätze aus den Versorgungsbereichen abgezogen werden müssten, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens zu sichern.

49 Dieser Einwand ist jedoch nach Auffassung des Senats nicht schlüssig dargelegt. Zwar hat die Klägerin mit Schreiben vom 15. Juni 2011 die Auffassung vertreten, dass sich die Bevölkerung im Nahkreis des Zentrums M\*\*\*\*\* Straße vermehrt zu dem Lidl-Discounter in der K\*\*\*\*straße und nicht zu dem geplanten orientieren werde. Jedoch wurde diese Behauptung nicht weiter belegt. Im Gegensatz dazu hat das Gutachten Prof. \*\*\*\* vom 18. Mai 2011 den Lidl-Markt in der K\*\*\*\*straße in die Wettbewerbsanalyse miteinbezogen (vgl. Gutachten Prof. \*\*\*\* vom 18.5.2011 S. 33, 34 und 38). Der Lidl-Markt in der K\*\*\*\*straße ist ausgehend vom Projektgrundstück in westlicher Richtung nach ca. 3 Fahrminuten erreichbar. Er hat rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ist im Jahr 2007 eröffnet worden (Gutachten Prof. \*\*\*\* a.a.O. S. 35 und 38). Die Wettbewerbssituation ist im näheren Projektumfeld als eher gering zu bewerten. Ein höherer Wettbewerb zeigt sich im weiteren Umfeld des Vorhabens (vgl. Gutachten Prof. \*\*\*\* S. 60). Das Gutachten differenziert weiter zwischen der primären (I. Zone) und der sekundären (II. Zone) Einzugsgebietszone (vgl. Gutachten Prof. \*\*\*\* a.a.O. S. 65 f.). Im Bereich der Lebensmitteldiscounter gibt es im primären Einzugsbereich mit einem Norma-Markt und einem Penny-Markt zwei Lebensmitteldiscounter. Im sekundären Einzugsbereich bestehen ein Lidl-Markt und ein Aldi-Markt. Sowohl die Verkaufsflächenarealität als auch der Ausstattungsgrad an Lebensmitteldiscountern im Verhältnis zu den Einwohnern liegt sowohl im primären Einzugsbereich als auch im sekundären Einzugsgebiet unter dem Bundesdurchschnitt (vgl. Gutachten Prof. \*\*\*\* a.a.O. S. 70). Im Ergebnis zeigt sich deshalb im Einzugsgebiet im Bereich der Lebensmitteldiscounter ein unterdurchschnittliches Angebotsniveau (vgl. Gutachten Prof. \*\*\*\* S. 72). Das Gutachten ging deshalb im Bereich des untersuchten Nahversorgungszentrums M\*\*\*\*\* Straße/S\*\*\*\*\*-straße/G\*\*\*\*straße von einer prozentualen Umsatzumlenkung in Höhe von 6,6 % aus (vgl. Gutachten Prof. \*\*\*\* a.a.O. S. 79). Mithin hat das Gutachten auch den Lidl-Markt in der K\*\*\*\*straße, der sich in der II. Zone befindet, hinreichend berücksichtigt. Auch vor dem Hintergrund, dass die I\*\*\*\*\* Straße eine gewisse trennende Wirkung für Käufer, die westlich der I\*\*\*\*\* Straße wohnen, haben wird, hält der Senat den Einwand der Klägerin für nicht zutreffend. Im Übrigen handelt es sich bei dem Gutachten um eine worst-case Betrachtung, die noch nicht die zukünftige Wohnbevölkerung und die Beschäftigten in der neuen Bebauung südlich der D\*\*\*\*straße berücksichtigt. Auch das Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH vom 26. Juni 2004 sieht aufgrund des weit unterdurchschnittlichen Besatzes an Lebensmittelverkaufsfläche am Standort eine nicht gesättigte Nachfrage. Es sei daher von Kaufkraftabflüssen auszugehen, die vor allem den beiden SB-Warenhäusern Walmart und Real im Euroindustriepark zugute kommen dürften (Gutachten BBE vom 26.6.2004 S. 14).

Insofern ist es naheliegend, dass durch das geplante Vorhaben zu einem großen Teil Kunden wieder zurückgewonnen werden (Rückholeffekt).

- 50 Die Klägerin bemängelt, dass die eingespeisten Modellannahmen nicht durch die Erhebung empirischer Daten mit Ortsbezug (z.B. durch eine Bürgerbefragung) verifiziert worden seien. Wie oben dargelegt, wurden jedoch Erhebungen zur Primär- und Sekundärebene durchgeführt, d.h. sowohl die konkrete Situation des Objekts und der Mitbewerber sowie der potentiellen Kunden vor Ort als auch Statistiken und sonstige Erfahrungswerte dargestellt (vgl. Gutachten Prof. \*\*\*\* vom 18.5.2011, Inhaltsverzeichnis, Kapitel B, C, D). Zwar ist dem Senat aus anderen Verfahren bekannt, dass bei Verträglichkeitsuntersuchungen auch zusätzlich eine Bürgerbefragung durchgeführt werden kann. Die Klägerin hat jedoch selbst erklärt, dass sie damit lediglich eine bessere Feinjustierung der zu ermittelnden Verlagerung der Kaufkraftströme erreichen möchte. Sie hat nicht konkret vorgetragen, dass eine Bürgerbefragung zu völlig anderen Ergebnissen führen würde. Insofern ist es nicht zu beanstanden, wenn der Gutachter im vorliegenden Fall eine Bürgerbefragung nicht für erforderlich gehalten hat. Ein methodischer Mangel des Gutachtens kann daraus jedenfalls nicht abgeleitet werden.
- 51 Es ist auch nicht zu beanstanden, dass der Gutachter von einer Flächenproduktivität in Höhe von 6.068 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Jahr ausgeht (vgl. Gutachten Prof. \*\*\*\* vom 18.5.2011 S. 76). Ein solcher Wert wurde auch in anderen Verfahren des Senats zugrunde gelegt. So wurde im Urteil des Senats vom 14. April 2011 (Az. 2 BV 10.397 a.a.O.) die durchschnittliche Flächenproduktivität bei 6.100 Euro pro m<sup>2</sup> gesehen. Ein Rückgang der durchschnittlichen Flächenproduktivität kann für den Standort München nicht nachvollzogen werden. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.
- 52 Eine im vorliegenden Fall grundsätzlich unschädliche Umsatzumlenkung von 6,8% wäre jedoch eventuell dann anders zu beurteilen, wenn man das Nahversorgungszentrum M\*\*\*\*\* Straße als „vorgeschädigten“ Bereich ansehen müsste (vgl. BayVGH vom 14.4.2011 a.a.O.). Denn auch eine etwaige „Vorschädigung“ des Versorgungsbereichs oder die Gefährdung eines vorhandenen „Magnetbetriebs“, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat, ist zu berücksichtigen (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.; vom 12.2.2009 a.a.O.). Eine solche „Vorschädigung“ konnte der Senat im vorliegenden Fall jedoch nicht feststellen. Die Klägerin hat erklärt, im Jahr 1996 habe es eine Verkaufsfläche von 1.462 m<sup>2</sup> gegeben, während im Jahr 2004 lediglich 1.287 m<sup>2</sup> zur Ver-

fügung gestanden hätten. Für den hier maßgeblichen Entscheidungszeitpunkt des Jahres 2006 wurde in der mündlichen Verhandlung des Senats unwidersprochen darauf hingewiesen, dass die von der Klägerin genannten Zahlen für die Belegung bzw. Nichtbelegung von Ladenlokalen des Jahres 2004 noch aussagekräftig sind. Indes führt dieser Rückgang in der Verkaufsfläche nicht dazu, dass das Gebiet als vorgeschädigt einzustufen wäre. Schon die gleichbleibende Anzahl der Geschäfte spricht gegen eine vorschädigende Entwicklung. Im Jahr 1996 gingen 16 Geschäfte in die Verkaufsflächenberechnung der Klägerin ein. Auch im Jahr 2004 waren in dem Gebiet 16 Geschäfte vorhanden, die in die Verkaufsflächenberechnung einfließen. Der Umstand, dass mit einer Metzgerei, einem Blumengeschäft und einem Schreibwarengeschäft drei Geschäfte aufgegeben wurden, führt angesichts der Tatsache, dass weitere Geschäfte hinzukamen, nicht zu einer Einstufung als vorgeschädigt. Die Klägerin hat in der mündlichen Verhandlung des Senats selbst ausgeführt, dass sich an Stelle der aufgegebenen Geschäfte später neue Betriebe angesiedelt haben. So hat sich in der ehemaligen Metzgerei ein Pflegeservice angesiedelt, im ehemaligen Blumengeschäft hat sich zwischenzeitlich ein Kunstgewerbeladen befunden und im ehemaligen Schreibwarenladen ist später erneut ein Schreibwarenladen betrieben worden (vgl. Niederschrift vom 1.12.2011 S. 6). Bereits dies zeigt, dass der Leerstand im Jahr 2004 eher dem Bereich der normalen Fluktuation zuzuordnen ist als einer massiven Vorschädigung des Gebiets.

- 53 Im Übrigen bestehen bei den von der Klägerin genannten Zahlen einzelne Unstimmigkeiten. Es wird nicht erklärt, wieso das Geschäft Brillen \*\*\*\*\* im Jahr 1996 mit 45 m<sup>2</sup> geführt wird, während es im Jahr 2004 lediglich 35 m<sup>2</sup> haben soll. Ebenso wenig ist die Reduktion der Fläche der D\*\*\*\*\*apotheke von 100 m<sup>2</sup> auf 30 m<sup>2</sup> nachvollziehbar. Außerdem wurde im Jahr 1996 die Reinigung \*\*\*\*\* mit 5 m<sup>2</sup> angesetzt, während die U\*\*\*\*\*-Reinigung als Dienstleister mit 0 m<sup>2</sup> keine Berücksichtigung fand. Die Zahlen der Klägerin sind auch deshalb nicht plausibel, weil sie den realen Verkaufsflächenverlust zu hoch ansetzt. Nach der in der mündlichen Verhandlung übergebenen Liste haben im Jahr 2004 die unterstrichenen Betriebe der Liste „Stand: 1996“ aufgegeben. Es handelt sich dabei um die Metzgerei \*\*\*\*\* mit 45 m<sup>2</sup>, Blumen \*\*\*\*\* mit 65 m<sup>2</sup> und \*\*\*\*\* Schreibwaren mit 15 m<sup>2</sup>. Zieht man die Summe von 125 m<sup>2</sup> von 1.462 m<sup>2</sup> (Stand: 1996) ab, so ergeben sich für das Jahr 2004 immerhin noch 1.337 m<sup>2</sup> und nicht nur die 1.287 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die die Klägerin in der mündlichen Verhandlung benannt hat. Legt man die 1.337 m<sup>2</sup> zugrunde, so ergibt sich lediglich ein Verkaufsflächenverlust von ca. 8,5 %. Aber selbst wenn man die von der Klägerin genannten 1.287 m<sup>2</sup> zugrunde legt, ergibt sich lediglich eine Verkaufsflä-

chenreduzierung von ca. 12 %. Angesichts des vom Gutachter Prof. \*\*\*\* erwähnten Umstands, dass es bundesweit Leerstände von durchschnittlich 10 % gibt, kann man auch bei einem Leerstand von ca. 12 % nicht von einer Vorschädigung des Nahbereichszentrums M\*\*\*\*\* Straße sprechen.

- 54 Auch die sonstigen örtlichen Besonderheiten und die städtebauliche Situation sprechen dagegen, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB ausgehen. So ist der Umstand, dass der I\*\*\*\*\* Straße als einer viel befahrenen vierspurigen Ein- und Ausfallstraße eine gewisse trennende Wirkung beizumessen ist, besonders zu berücksichtigen. Die trennende Wirkung der I\*\*\*\*\* Straße ist in dem Gutachten Prof. \*\*\*\* vom 18.5.2011 bei der Berechnung der Geh- und Fahrzeiten berücksichtigt, insbesondere auf den Seiten 14 und 18, und auch in die Berechnungen eingeflossen. Diese Straße wird für die potentiellen Käufer eine trennende Wirkung haben. Es ist zudem davon auszugehen, dass sich aus dem Bereich des Nahversorgungszentrums M\*\*\*\*\* Straße auch die östlich wohnenden potentiellen Käufer weiter zum bisherigen Nahversorgungszentrum hin orientieren werden. Hingegen werden sich die Beschäftigten und Bewohner im Areal D\*\*\*\*\*straße Süd verstärkt zum geplanten Discounter hin wenden.
- 55 Soweit die Beigeladene in der mündlichen Verhandlung einen Plan „Planungsrecht und Realisierungen 2011 – Veränderungen zu 2006“ vorgelegt hat, und daraus wohl den Schluss ziehen möchte, dass zukünftige Nachfragepotentiale geschaffen worden seien, die die Gefährdung für das Nahversorgungszentrum M\*\*\*\*\* Straße vermindern würden, kann dies keine Berücksichtigung finden. Denn wie oben ausgeführt, ist entscheidungserheblicher Zeitpunkt das Jahr 2006. Spätere Entwicklungen müssen prinzipiell außer Betracht bleiben. Allerdings war bereits im Jahr 2006 die Erhöhung der Zahl der Einwohner und Beschäftigten im Projektumfeld absehbar. Die neu geplanten Bauten haben ein hohes Gewicht. Die Planungsgebiete standen bereits fest. Auch diese städtebauliche Situation spricht in der Vorausschau dafür, dass schädliche Auswirkungen durch das Vorhaben zu verneinen sind.

- 56 Die übrigen vorliegenden Gutachten gehen zwar nicht speziell auf das Nahversorgungszentrum M\*\*\*\*\* Straße ein, stützen aber trotzdem das gefundene Ergebnis.
- 57 Laut dem Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH vom 26. Juni 2004 wird das Vorhaben vorwiegend offene Marktpotentiale abschöpfen und nicht primär eine Umsatzverteilung auslösen (Gutachten BBE S. 3, 14). Zwar benennt das Gutachten keine konkret zu erwartenden Umsatzabschöpfungen. Es bleibt danach aber auch weiterhin ausreichendes Potential für ein weiteres integriertes Nahbereichszentrum innerhalb des Entwicklungsvorhabens Funkkaserne. Das Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben für den bestehenden Einzelhandel verträglich ist. Auch laut der weiteren Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH vom 14. Juni 2006 sind von dem Planvorhaben negative Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche nicht zu befürchten (Stellungnahme BBE S. 5).
- 58 Vom GfK wurde in einer Auswirkungsanalyse eine voraussichtliche Umsatzzumlenkung im Einzugsgebiet von 7,3% ermittelt (Gutachten GfK vom Juni 2004 S. 46). Insgesamt sei angesichts der prognostizierten Umsatzzumlenkungseffekte nicht davon auszugehen, dass es nach Realisierung des geplanten Lebensmitteldiscounters zu einer strukturellen Gefährdung – weder bei der wohnortnahen Versorgung noch in den zentralen Versorgungsbereichen wie dem im Münchner Zentrenkonzept ausgewiesenen Quartierszentrum M\*\*\*\*\* – kommen werde. Mit Blick auf § 11 Abs. 3 BauNVO wurde in einem weiteren im Auftrag der Beigeladenen erstellten Gutachten des GfK vom April 2005 ausgeführt, dass von dem geplanten Lebensmitteldiscounter keine negativen Auswirkungen - weder auf die derzeitigen noch auf die verbindlich geplanten zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet – zu befürchten seien. Auch würden durch das Projektvorhaben keine zentralen Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden betroffen sein (Gutachten GfK vom April 2005 S. 71). In der Stellungnahme vom 2. Juni 2006 führt das GfK aus, dass eine Gefährdung der im näheren und weiteren Umfeld des Projektvorhabens vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche auch deshalb nicht gesehen werde, weil diese überwiegend inmitten verdichteter Wohnbebauung lokalisiert seien und auf das sie direkt umgebende, fußläufige Nahpotential abzielten. Dies dürfte auch nach Realisierung des Projektvorhabens an der D\*\*\*\*\*straße als weitgehend gesichert zu betrachten sein (Stellungnahme GfK vom 2.6.2006 S. 9).

- 59 Das Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom Dezember 2006 gelangt zu dem Ergebnis, dass die Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem Einzelhandel im Kerneinzugsgebiet bei ca. 8 bis 9% liegen werden. Dies beziehe sich insbesondere auf den in dem \*\*\*\*\*-Center integrierten Penny (Gutachten GMA S. 23). Die Auswirkungen auf die in den angrenzenden Versorgungslagen M\*\*\*\*\* Straße, G\*\*\*\*straße und U\*\*\*\*\* Straße liegenden Kleinsupermärkte würden nach dem Gutachten deutlich unter 10% liegen. Die Funktionsfähigkeit der im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München ausgewiesenen Versorgungsbereiche sei durch das Planvorhaben nicht gefährdet (Gutachten GMA S. 23).
- 60 Die Klägerin hat beantragt, durch ein Gutachten Beweis darüber zu erheben, welche Umsatzumlenkungen durch das streitgegenständliche Vorhaben auf das Zentrum M\*\*\*\*\* Straße sich ergeben. Dieser Beweisantrag war abzulehnen. Die Einholung eines gerichtlichen Gutachtens war nicht sachdienlich, da bereits mehrere Gutachten vorliegen sowie gegensätzliche Sachverständigenäußerungen von Seiten der Beteiligten. Die Klägerin hat aber weder durch ihr Vorbringen noch durch ein eigenes Gutachten die bisher von der Beigeladenen vorgelegten Verträglichkeitsuntersuchungen erschüttert. Außerdem konnte sie sich in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht und dem Senat ausreichend hierzu äußern. Ein Beweisantrag auf Einholung eines Sachverständigengutachtens (§ 98 VwGO i.V.m. § 404 Abs. 1, § 412 Abs. 1 ZPO) kann nach tatrichterlichem Ermessen abgelehnt werden, wenn bereits ein verwertbares, für genügend erachtetes Gutachten zu einer Tatsache vorliegt. Die Einholung eines weiteren Gutachtens ist in der Regel dann erforderlich, wenn sich dem Gericht eine weitere Beweiserhebung insbesondere deshalb aufdrängt, weil das bereits vorliegende Gutachten für seine Überzeugungsbildung ungeeignet oder unzureichend ist, weil es erkennbare Mängel enthält, beispielsweise von unzutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen ausgeht, oder wenn es sich um besonders schwierige Fachfragen handelt (vgl. BVerwG vom 13.3.1992 NVwZ 1993, 268; BVerfG vom 5.9.2002 Az. 2 BvR 995/02 – juris). Dies ist hier angesichts der bereits vorliegenden Gutachten nicht der Fall.
- 61 Da auch hinsichtlich der übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB Bedenken weder vorgetragen noch ersichtlich sind, ist der Berufung stattzugeben.

- 62 Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1, § 162 Abs. 3 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 708 ff. ZPO.
- 63 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen nach § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

### **Rechtsmittelbelehrung**

- 64 Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung schriftlich einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.
- 65 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

67

**Beschluss:**

68

Der Streitwert wird auf 60.000 Euro festgesetzt (§§ 47, 52 Abs. 1 GKG).

69

Dösing

Dr. Bauer

Winkler