



25.03.2019

Wichtige neue Entscheidung

Bauplanungsrecht: Berechnung der Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten

§ 47 VwGO, § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB

Normenkontrolle (Bebauungsplan)

Beschleunigtes Verfahren

Kaufkraftabfluss

Lebensmittelmarkt

Bestimmtheit

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 20.12.2018, Az. 2 N 17.754

Orientierungssatz der LAB:

Jedenfalls aus landesplanerischer Sicht kann man nicht davon ausgehen, dass sich die tatsächliche Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes durch Windfang, Mall und überdachte Einkaufswagenstellplätze so vergrößert, dass das Ziel in Nr. 5.3.3. des LEP 2013 nicht mehr eingehalten ist.

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite sowie Twitter (@LA_Bayern) eingestellt.

www.landesanwaltschaft.bayern.de

Hinweise:

Der Normenkontrollantrag richtet sich gegen einen Änderungsbebauungsplan, der zwei Sondergebiete festsetzt und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung erlassen wurde.

Bezüglich des bei Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte zu prüfenden Ziels der Raumordnung in Nr. 5.3.3 LEP 2013 führt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) in seiner Entscheidung aus, dass es mit dem Ziel der Begrenzung des Kaufkraftabflusses zur Erhaltung der bevölkerungsnahen Versorgung vereinbar ist, wenn die Verkaufsfläche im streitgegenständlichen Bebauungsplan eigens definiert wird. Jedenfalls aus landesplanerischer Sicht könne man nicht davon ausgehen, dass sich die tatsächliche Verkaufsfläche durch Windfang, Mall und überdachte Einkaufswagenstellplätze so vergrößert, dass die Ziele des LEP 2013 nicht mehr eingehalten sind. Die Vergrößerung der Fläche eines Lebensmittelmarktes durch Windfang, Mall und überdachte Einkaufswagenstellplätze ist insofern für die Zieleinhaltung bei Nr. 5.3.3. des LEP 2013 unschädlich.

Der BayVGH geht ferner näher auf das Bestimmtheitsgebot ein und gelangt zu dem Schluss, dass der streitgegenständliche Bebauungsplan nicht deshalb unbestimmt ist, weil er im Sondergebiet I einen Lebensmittelsupermarkt mit Konzessionären mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 m² (ohne Windfang, Mall und überdachte Einkaufswagenstellplätze) festsetzt. Im Rahmen der Bestimmung der Großflächigkeit (Verkaufsfläche 800 m²) zählen die überdachten Einkaufswagenstellplätze ohnehin nicht zur Verkaufsfläche. Für Windfang und Mall müsse man davon ausgehen, dass die Verkaufsfläche im streitgegenständlichen Bebauungsplan eigens definiert wird, um Unklarheiten vorzubeugen. Dem Plangeber sei es offensichtlich darauf angekommen, die Windfangflächen und die Gänge, in denen sich kein Warenangebot befindet, von der Verkaufsfläche auszunehmen.

Vilgertshofer
Oberlandesanwältin

2 N 17.754

*Großes Staats-
wappen*

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Normenkontrollsache

***** + ** . ***** ** ,
***** .
** ***** ,
***** *****
***** * ***** ,
***** .
***** .
***** ***** ** ,
***** * * ***** ,

- ***** -

gegen

Stadt L *****

***** * * * * *
***** * * * * *

- Antragsgegnerin -

bevollmächtigt:

***** * * * * *

beigeladen:

***** * * * * *
***** * * * * *

***** * * * * *
** * * * * *

***** ** * ** **
***** ** * ** **
***** ** * ** **
***** ** * ** **

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplans "B 39 III An der R*****-Straße",

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

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 13. Dezember 2018

am **20. Dezember 2018**

folgendes

Urteil:

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

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

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

- 1 Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. 996 der Gemarkung L*****. In dem darauf errichteten Gebäude wurde von der Firma K***** ein großflächiger Einzelhandel mit Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittel-Sortiment be-

trieben. Das Grundstück FINr. 996 liegt im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „B 39 an der R*****-Straße“ vom 30. Mai 1989 und des streitgegenständlichen Änderungsbebauungsplans „B 39 III an der R*****-Straße“ vom 16. Juni 2016. In dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 30. Mai 1989 ist für das Grundstück FINr. 996 ein Sondergebiet SO Einzelhandel festgesetzt, in dem nach Ziffer 2.2.1 der textlichen Festsetzungen eine höchstzulässige Gesamtgeschoßfläche von 5.400 m² und innerhalb dieser eine Verkaufsfläche von 1.300 m² für Lebensmittel und von 2.200 m² für Nicht-Lebensmittel zulässig ist. Das auf dem Grundstück FINr. 996 errichtete Gebäude war bis zum 30. Juni 2018 an die Firma K***** vermietet und wurde von dieser im Rahmen der hierfür bestehenden Baugenehmigungen für einen Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittel-Sortimenten genutzt. Auch das nordwestlich angrenzende Grundstück FINr. 997/2 Gemarkung L*****, an dem die Antragstellerin Sonder- und Teileigentum erworben hat, liegt im Geltungsbereich des bisher gültigen Bebauungsplans vom 30. Mai 1989. Darin ist für dieses Grundstück ein Sondergebiet Hotel und Einzelhandel mit einer höchstzulässigen Gesamtgeschoßfläche von 6.300 m² und innerhalb dieser eine zulässige Nutzung von 900 m² im Erdgeschoss für Verkaufsflächen Baumarkt und Gartencenter festgesetzt. Das östlich des Grundstücks FINr. 996 gelegene Grundstück FINr. 992/1 liegt im Geltungsbereich des bisher gültigen Bebauungsplans „B 39 II an der R*****-Straße“ vom 28. Dezember 2000. Darin ist für dieses Grundstück ein Gewerbegebiet festgesetzt, innerhalb dessen Verkaufsflächen nur in Zusammenhang mit Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben zulässig sind.

- 2 Der streitgegenständliche Änderungsbebauungsplan „B 39 III an der R*****-Straße“ vom 16. Juni 2016 ersetzt die ursprünglich für den Änderungsbereich gültigen Bebauungspläne vom 30. Mai 1989 und vom 28. Dezember 2000. Der Geltungsbereich des streitgegenständlichen Bebauungsplans umfasst die FINr. 996 und 992/1. Für das Grundstück FINr. 996 wird ein Sondergebiet 2 festgesetzt, in dem nach Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen folgende Betriebsformen, Sortimente und Verkaufsflächen zulässig sind:
- 3 - großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs gemäß Anlage 2 LEP 2013, sofern die 25-%ige Abschöpfungsquote des Einzugsbereichs nicht überschritten wird:
- 4 - Autoteile und Autozubehör,
- 5 - Badeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse,
- 6 - Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren,
- 7 - Boote und Zubehör,
- 8 - Fahrräder und Zubehör,

- 9 - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge,
- 10 - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen,
- 11 - Leuchten und Zubehör,
- 12 - Möbel, Küchen,
- 13 - Zooartikel, Tiere,
- 14 - nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

15 Für das südöstlich angrenzende Grundstück FINr. 992/1 wird ein Sondergebiet 1 festgesetzt, in dem nach Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen folgende Betriebsformen, Sortimente und Verkaufsflächen zulässig sind:

- 16 - Lebensmittelsupermarkt mit Konzessionären (z.B. Bäcker, Metzger) mit einer max. VKF von 3.000 m² (ohne Windfang, Mall, überdachte Einkaufswagenstellplätze),
- 17 - Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
- 18 - Schank- und Speisewirtschaften.

19 Die Antragsgegnerin erlies den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung. Der Vorentwurf des streitgegenständlichen Bebauungsplans vom 28. April 2015 wurde vom 28. Juli 2015 bis 24. August 2015 ausgelegt. Die Antragstellerin erhob Einwendungen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans vom 26. Oktober 2015 wurde mit Begründung vom 25. November 2015 bis 29. Dezember 2015 öffentlich ausgelegt. Auch dagegen erhob die Antragstellerin Einwendungen. Nach erneuter Änderung des Bebauungsplans wurde dieser in der endgültigen Fassung vom 15. Februar 2016 mit Begründung vom 24. Februar 2016 bis 24. März 2016 ausgelegt und von der Antragsgegnerin mit Beschluss vom 9. Mai 2016 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde mit Anschlag an der Gemeindetafel am 16. Juni 2016 bekannt gemacht.

20 Die Antragstellerin begründet ihren Normenkontrollantrag im Wesentlichen damit, dass für den Bebauungsplan entgegen den Vorgaben nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren durchgeführt worden sei. Insbesondere im Hinblick auf den durch den zweiten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb verursachten zusätzlichen Verkehr hätte es einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedurft. Die Antragsgegnerin hätte nicht davon ausgehen dürfen, dass der bisher auf dem Grundstück FINr. 996 bestehende Einzelhandelsbetrieb einfach auf das Grundstück FINr. 992/1 verlagert werden würde. Der auf dem Grundstück FINr. 996 bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb genieße Bestandsschutz. Damit seien nun zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittel-Sortiment genehmigt. Vom festgesetzten großflächigen Einzelhandel seien erhebliche Auswirkungen durch zusätzli-

chen Verkehr und Lärmimmissionen zu erwarten. Die Antragsgegnerin habe die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange nicht vollständig ermittelt. Für die Abwägung sei von der Antragsgegnerin keine Untersuchung vorgenommen worden, ob für das Grundstück FINr. 996 als Einzelhandelsstandort für die nun ausschließlich zulässigen Sortimente des sonstigen Bedarfs nach Anlage 2 LEP 2013 im Einzugsbereich noch Bedarf bestünde oder welche Auswirkungen sich durch den an dem Standort nun als zulässig festgesetzten großflächigen Einzelhandel auf andere Standorte ergeben würden. Soweit auf eine angeblich durchgeführte Prüfung und Auswirkungsanalyse durch die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von O***** verwiesen wurde, sei eine solche Prüfung und Auswirkungsanalyse in den Verfahrensakten nicht zu finden. Die bloße Aussage der Regierung, dass keine Bedenken bestünden, stelle keine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Festsetzung der zulässigen Sortimente dar.

- 21 Die Antragsgegnerin habe keine ausreichenden Untersuchungen durchgeführt, welche Auswirkungen durch die Beschränkung der zulässigen Sortimente für großflächigen Einzelhandel auf dem Grundstück FINr. 996 zu erwarten seien. Die Wertverluste des Grundstücks der Antragstellerin seien ohne weitere Untersuchung als gering beurteilt worden. Die Antragsgegnerin habe keine ausreichenden Untersuchungen für die Bewertung des Kaufkraftabflusses und der dadurch zu erwartenden Beeinträchtigung in der verbrauchernahen Warenversorgung durchgeführt, die durch den auf dem Grundstück FINr. 992/1 festgesetzten Lebensmittelsupermarkt zu erwarten seien. Weder aus dem Schreiben der Regierung von O***** noch aus den Verfahrensakten der Antragsgegnerin ergebe sich eine tatsächliche Prüfung oder Analyse der Auswirkungen. Im Schreiben der Regierung von O***** vom 25. August 2015 werde lediglich angenommen, dass der geplante Lebensmittelmarkt die gemäß Ziel 5.3.3 LEP höchstzulässige Kaufkraftbindung von 25 % im zugrunde zu legenden Nahbereich der Stadt L***** einhalte. Auf diese Aussage werde von der Regierung von O***** in den späteren Schreiben vom 11. Januar 2016 und vom 23. Februar 2016 ohne weitere Begründung verwiesen, obwohl sich die Planung für den streitgegenständlichen Bebauungsplan nach dem Schreiben der Regierung von O***** vom 25. August 2015 hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsfläche noch einmal geändert habe.
- 22 Der streitgegenständliche Bebauungsplan sei städtebaulich nicht erforderlich. Eine zeitgemäße Einzelhandelsnutzung könne durch bauliche Maßnahmen an den bestehenden und von der Firma K***** gemieteten Räumlichkeiten auf dem Grundstück FINr. 996 dauerhaft gesichert werden. Die Antragstellerin werde in ihren Eigentumsrechten verletzt. Während nach dem bisher gültigen Bebauungsplan der Betrieb ei-

nes großflächigen Einzelhandels mit Lebensmittel-Sortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 1.300 m² und mit Nicht-Lebensmittel-Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.200 m² zulässig gewesen sei, seien nach dem streitgegenständlichen Bebauungsplan keine Lebensmittel-Sortimente mehr zulässig.

- 23 Der streitgegenständliche Bebauungsplan verstoße gegen das unter Ziffer 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP 2013) aufgeführte Ziel. Die im Sondergebiet 1 festgesetzte zulässige Art der Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandel mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 3.000 m² weise entgegen des Ziels 5.3.3 LEP 2013 eine Geschoss- und Verkaufsfläche aus, bei der von einer Abschöpfung von mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahversorgungsbedarf des Einzugsbereichs L***** auszugehen sei. Durch diese Festsetzung werde die Nahversorgung wesentlich beeinträchtigt. Dies ergebe sich bereits aus der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von O***** vom 20. Juni 1984 nach der bereits bei einer Lebensmittelverkaufsfläche von 1.940 m² damit gerechnet werden müsse, dass ein solcher Betrieb an dem Standort an der R*****-Straße fast 30 % des lebensmittelrelevanten Kaufkraftpotentials an sich binden würde und damit die verbrauchsnahe Warenversorgung mit Artikeln des Grundbedarfs in den berührten zentralen Orten des Einzugsgebiets wesentlich beeinträchtigen könne. Deshalb seien bisher auch lediglich 1.300 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelsortimente festgesetzt worden. Hinzu komme, dass die Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück der Antragstellerin im Rahmen der bestehenden Baugenehmigungen Bestandschutz genieße und in diesem Umfang auch dann weiter betrieben werden könne, wenn in dem streitgegenständlichen Bebauungsplan für dieses Grundstück die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs nicht mehr vorgesehen sei. Es handele sich nicht um eine Verlagerung des Lebensmitteleinzelhandels, sondern um eine zusätzliche Neuausweisung eines Gebiets. Die Antragsgegnerin gehe aber ausweislich des Beschlussauszugs der Stadtratssitzung vom 26. Oktober 2015 selbst davon aus, dass ein Weiterbetreiben von zwei Lebensmittelverbrauchermärkten mit über 3.000 m² Verkaufsfläche landesplanerisch unzulässig wäre. Ferner sei zu berücksichtigen, dass nach der Festsetzung in Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen des streitgegenständlichen Bebauungsplans die tatsächlichen Verkaufsflächen deutlich mehr als 3.000 m² betragen. Ein Lebensmittelsupermarkt könne beliebig um Flächen für Windfang, Mall und überdachte Einkaufswagenstellplätze erweitert werden. Diese Erweiterung der tatsächlichen Verkaufsflächen ohne abschließende Beschränkung sei aber nicht nur völlig unbestimmt, sondern in dieser Form jedenfalls auch mit Ziel 5.3.3 LEP 2013 unvereinbar.

- 24 Die Baugebiete und die zulässigen Nutzungen seien nicht hinreichend bestimmt. Nach dem bisher gültigen Bebauungsplan umfasse das darin festgesetzte Sondergebiet Einzelhandel das Grundstück FINr. 996 und den südöstlichen Teilbereich des Grundstücks FINr. 997/2. Der westliche Rand des Geltungsbereichs des Sondergebiets Einzelhandel reiche dabei beinahe bis zur südöstlichen Außenwand des auf dem Grundstück FINr. 997/2 errichteten Gebäudes. Der Geltungsbereich des streitgegenständlichen Bebauungsplans umfasse dagegen ausschließlich das Grundstück FINr. 996 und das östlich daran angrenzende Grundstück FINr. 992/1. Im Hinblick auf das Grundstück FINr. 997/2 bestehe der bisher gültige Bebauungsplan auch nach Inkrafttreten des streitgegenständlichen Änderungsbebauungsplans fort. Damit würde jedoch auf dem nordwestlichen Teilbereich des Grundstücks FINr. 997/2 eine Nutzung als Hotel und Einzelhandel und auf dem südöstlichen Grundstückstreifen eine Nutzung für großflächigen Einzelhandel mit Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittel-Sortimenten zulässig sein. Auf dem Grundstück FINr. 996 sei dann ein Sondergebiet 2 mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs gemäß Anlage 2 LEP 2013 festgesetzt. Eine solche Aufspaltung der zulässigen Art der Nutzung auf dem Grundstück FINr. 997/2 sei jedoch nicht nachvollziehbar und somit nicht ausreichend bestimmt.
- 25 Die Antragsgegnerin habe nicht ausreichend abgewogen, dass die nun getroffenen Festsetzungen das nach dem bisher gültigen Bebauungsplan bestehende Baurecht der Antragstellerin als Eigentümerin des Grundstücks FINr. 996 und damit auch den Wert des Grundstücks wesentlich beeinträchtigen werde. Nach der Bestätigung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ergäbe sich durch die Festsetzung ein um 3,4 Mio. Euro geringerer Verkehrswert. In der Abwägung sei die Antragsgegnerin weiter fälschlicherweise davon ausgegangen, dass der bestehende Einzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück FINr. 996 nicht zukunftsfähig sei. Sie habe sich dabei einzig auf die Auskunft des Betreibers gestützt. Weiter sei eine Abwägung der privaten Belange nicht durchgeführt worden. Die Antragsgegnerin habe den Wertverlust des Grundstücks mit der Behauptung abgetan, die Antragstellerin hätte bereits beim Kauf des Grundstücks von der bevorstehenden Änderung des Bebauungsplans gewusst. Darauf komme es aber nicht an. Die Antragsgegnerin habe in der Abwägung nicht berücksichtigt, dass auf dem Grundstück FINr. 996 im Rahmen des Bestandsschutzes großflächige Einzelhandel mit 1.300 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelsortimente weiterhin zulässig sei. Der damit verbundene Kaufkraftabfluss führe zu einer Beeinträchtigung der verbrauchsnahe Warenversorgung mit Artikeln des Grundbedarfs.
- 26 Die Antragstellerin **beantragt**:

27 Der Bebauungsplan der Antragsgegnerin „B 39 III an der R*****-Straße“, bekannt gemacht am 16. Juni 2016, ist unwirksam.

28 Die Antragsgegnerin **beantragt**,

29 den Antrag abzulehnen.

30 Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sei nicht erforderlich gewesen. Die Antragsgegnerin habe eine Einzelfallprüfung durchgeführt. Einer Umweltverträglichkeitsprüfung hätte es nach § 3c UVPG a.F., der zu diesem Zeitpunkt noch galt, nur bedurft, wenn das Vorhaben nach der Einschätzung der Antragsgegnerin unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG a.F. aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Auswirkungen haben könne. Die Antragsbegründung trage weder besondere Merkmale des Vorhabens vor noch Kriterien, die eine besondere Empfindlichkeit des Gebiets, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt werde, belegen. Es handele sich um ein schon seit vielen Jahrzehnten gewerblich intensiv genutztes Areal an der autobahnartig ausgebauten und stark frequentierten B 173 in unmittelbarer Nähe zur Abzweigung von der A 73 zwischen N***** und E*****. Schwere oder komplexe Auswirkungen im Sinn von § 3c UVPG a.F. i.V.m. Anlage 2 Nr. 3 a.F. seien nicht erkennbar. Die Behauptung der Antragstellerin, dass die Antragsgegnerin im Verfahren die kumulativen Auswirkungen des ihr bestandskräftig genehmigten großflächigen Einzelhandelsbetriebs und des neu genehmigten großflächigen Einzelhandelsbetriebs völlig unberücksichtigt gelassen hätte, sei unzutreffend. Im Übrigen sei angesichts der Belegenheit in unmittelbarer Nähe zur stark frequentierten B 173 in einem langjährigen Gewerbegebiet mit hoher Nutzungsintensität auch faktisch nicht nachvollziehbar, welche besonderen Summationswirkungen auf welche Güter eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich hätten machen sollen.

31 Im beschleunigten Verfahren sei die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB nicht anzuwenden. Die Antragstellerin sei deshalb nicht verpflichtet gewesen, eine Auswirkungs/Marktanalyse oder ein Verkehrswertgutachten zum Grundstück FINr. 996 zu erstellen. Der Bebauungsplan sei auch erforderlich, weil die derzeit ausgeübte Einzelhandelsnutzung nach glaubhaften Auskünften des Betreibers nicht mehr zukunftsfähig gewesen sei. Ziel sei es, zeitgemäße Verkaufsflächen für einen großflächigen Einzelhandel zu schaffen. Der angefochtene Bebauungsplan sei auch nicht wegen eines Verstoßes gegen das Abwägungsgebot unwirksam. Soweit die Antragstellerin einen weiteren Lebensmitteleinzelhandel am vorgesehenen Ort nicht für erforderlich ansehe, da der neue Markt nur wenige Meter von dem bestehenden Markt entfernt entstehen solle, verkenne sie, dass der hiermit in den Vordergrund gerückte

Konkurrenzschutz nicht zu den bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange zähle. Die Beschränkung des Sortiments stelle sich als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums dar. Aus dem von der Antragstellerin vorgelegten Gutachten ergebe sich, dass die Behauptung des Wertverlustes nur dann zutreffe, wenn die Antragstellerin über keine bestandskräftige Genehmigung für den Betrieb eines großflächigen Einzelhandels auf der FINr. 996 im Umfang von 1.300 m² verfüge. Das aber behauptete die Antragstellerin nicht.

32 Die Beigeladenen **beantragen**,

33 den Antrag abzulehnen.

34 Die Beigeladenen sind der Auffassung, dass der Normenkontrollantrag bereits unzulässig sei, weil der Bebauungsplan zum Teil bereits vollzogen worden sei. Außerdem entfalle das Rechtsschutzbedürfnis der Antragstellerin, weil sie im Fall der Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ihre Rechtsposition nicht verbessern könne. Der bisherige Bebauungsplan B 39 sei aufgrund eines Ausfertigungsfehlers unwirksam. Das Bauleitplanverfahren habe im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden können, da eine Vorprüfung des Einzelfalls ergeben habe, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten seien. An die Prüfung dürften keine überzogenen Anforderungen gestellt werden. Für die Geringfügigkeit der Umweltauswirkungen sprächen auch die im späteren Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden. Die Antragsgegnerin habe alle abwägungserheblichen Belange ermittelt, wobei nicht alle in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange in die Abwägung eingestellt hätten werden müssen. Die Antragsgegnerin sei insbesondere nicht verpflichtet gewesen, eine Untersuchung in Auftrag zu geben, ob für das Flurstück FINr. 996 als Einzelhandelsstandort für die nun zulässigen Sortimente im Einzugsbereich noch Bedarf bestehe oder welche Auswirkungen sich durch den großflächigen Einzelhandel auf andere Standorte ergeben würden. Die Antragstellerin sei nicht schutzwürdig, weil sie bereits vor Kauf des Grundstücks über die Planungsabsichten der Antragsgegnerin informiert gewesen sei. Die Planung der Antragsgegnerin sei auch städtebaulich erforderlich gewesen und verstoße nicht gegen Landesplanungsrecht. Dies sei durch die Regierung von O***** bestätigt worden. Unerheblich sei, dass während des Bauleitplanverfahrens im Objekt der Antragstellerin noch ein Lebensmittelmarkt bestanden habe. Denn nach Auskunft des Betreibers habe mit einem Auszug des Lebensmittelmarkts gerechnet werden können. Auch die Abwägung sei nicht zu beanstanden.

35 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der Behördenakte sowie auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 13. Dezember 2018 verwiesen.

Entscheidungsgründe:

36 Der Antrag nach § 47 Abs. 1 VwGO hat keinen Erfolg.

37 1. Der Antrag ist zulässig, insbesondere ist die Antragstellerin antragsbefugt. Nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist im Normenkontrollverfahren jede natürliche oder juristische Person antragsbefugt, die geltend macht, durch die angegriffene Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Zwar fällt die Möglichkeit der Vermietung eines Gebäudes nicht in den Schutzbereich des Eigentumsgrundrechts (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG), weil es sich dabei um eine bloße Chance, die aus dem Eigentum folgt, handelt (vgl. BayVGH, B.v. 7.5.2015 – 2 NE 15.473 – nicht veröffentlicht; B.v. 5.3.2012 – 2 NE 12.215 – juris). Jedoch hat die Antragstellerin hinreichend Tatsachen vorgetragen, die die geltend gemachte Rechtsverletzung möglich erscheinen lassen. Sie ist nämlich von den Festsetzungen des Bebauungsplans als Eigentümerin unmittelbar betroffen. Sie ist antragsbefugt, weil die Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans Inhalt und Schranken ihres Grundeigentums bestimmen (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Nach den Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans ist ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt, in dem nur noch Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs gemäß Anlage 2 LEP 2013 zulässig sind, sofern die 25%ige Abschöpfungsquote des Einzugsbereichs nicht überschritten wird. Durch die Beschränkung in der Art der Nutzung ihres Grundstücks ist es möglich, dass die Antragstellerin in ihren Eigentumsrechten beeinträchtigt wird.

38 Entgegen der Auffassung der Beigeladenen ist der Antrag nicht deshalb unzulässig, weil das Rechtsschutzinteresse fehlt. Auch in der Rechtsprechung des Senats ist anerkannt, dass das Rechtsschutzbedürfnis dann entfällt, wenn ein Bebauungsplan vollzogen ist und eine bereits eingetretene Rechtsbeeinträchtigung nicht mehr ausgeräumt werden kann. Zwar ist der Bebauungsplan im Bereich des Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ mit dem Zweck Lebensmittelmarkt bereits vollzogen. Unabhängig von der Frage der Teilbarkeit des Bebauungsplans wird die Antragstellerin jedoch durch die Festsetzungen, die ihr Grundstück FINr. 996 angehen, in ihrem Eigentumsgrundrecht betroffen.

- 39 Im Übrigen dürfte der Bebauungsplan auch nicht teilbar sein, weil die Festsetzungen der zulässigen Nutzungsart und der zulässigen Sortimente auf dem Grundstück der Antragstellerin einerseits und der Beigeladenen andererseits in engem Zusammenhang stehen. Die nach dem ursprünglichen Bebauungsplan auf dem Grundstück der Antragstellerin zulässigen Lebensmittelsortimente sind nach dem streitgegenständlichen Bebauungsplan dort nicht mehr zulässig. Stattdessen wird auf dem Grundstück der Beigeladenen zu 2 ein Lebensmittelsupermarkt mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m² zuzüglich Mall, Windfang und überdachte Einkaufswagenstellplätze als zulässige Art der Nutzung festgesetzt. Die Antragsgegnerin ist davon ausgegangen, letztere Festsetzung erfordere es, dass auf dem Grundstück der Antragstellerin kein weiterer Lebensmitteleinzelhandel mehr als zulässig festgesetzt wird. Mithin stehen die Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung auf den beiden Grundstücken in unmittelbarem Zusammenhang.
- 40 Soweit die Beigeladenen ein fehlendes Rechtsschutzbedürfnis der Antragstellerin daraus ableiten wollen, dass diese mit einer Nichtigkeitsklärung ihre Rechtsstellung nicht mehr greifbar verbessern könne, weil bei einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans die Antragsgegnerin prüfen müsse, ob sie aufgrund § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. dem LEP 2013 verpflichtet wäre, die Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück der Antragstellerin zu beschränken (nachträgliche Anpassungsverpflichtung an die Ziele der Raumordnung), ist es zwar richtig, dass auf dem Grundstück der Beigeladenen zu 1 aufgrund einer bestandskräftigen Baugenehmigung ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Laufzeit von mindestens 20 Jahren betrieben wird. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass auch die Antragstellerin über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügt. Insofern ist völlig offen, ob nicht die nachträgliche Anpassungsverpflichtung bei einer Nichtigkeitsklärung des Bebauungsplans das Grundstück der Beigeladenen zu 1 betreffen würde.
- 41 Nach Auffassung der Beigeladenen entfällt das Rechtsschutzbedürfnis zudem, weil die Antragstellerin im Fall der Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ihre Rechtsposition deshalb nicht verbessern kann, weil der bisherige Bebauungsplan B 391 für das Grundstück der Antragstellerin aufgrund eines Ausfertigungsfehlers unwirksam wäre. Der angegriffene Bebauungsplan regelt, dass die früheren Bebauungspläne aufgehoben werden. Richtet sich ein Normenkontrollantrag auf die Feststellung der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der Änderung eines Bebauungsplans, so darf das Normenkontrollgericht nicht ohne Antrag den ursprünglichen Bebauungsplan zum Gegenstand seiner Nichtigkeits- oder Unwirksamkeitsfeststellung machen (vgl. BVerwG, U.v. 16.12.1999 – 4 CN 7.98 – BVerwGE 110, 193). Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der ursprünglichen Satzung kann es von sich aus allen-

falls als Vorfrage der Gültigkeit der mit dem Normenkontrollantrag angegriffenen (Änderungs-)Satzung prüfen (vgl. BVerwG a.a.O.). Im Rahmen des Rechtsschutzbedürfnisses hat der Senat daher keinen Anlass auf die Wirksamkeit der ursprünglichen Satzung einzugehen.

42 2. Der Antrag ist nicht begründet. Der Bebauungsplan verstößt weder gegen formelles (s. a)) noch gegen materielles (s. b)) Recht.

43 a) Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinn des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst hier 2,8 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ist eine Grundfläche über dem Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zulässig.

44 Die Antragstellerin ist der Auffassung, dass mit dem neuen Vorhaben zum einen mehr als 200 Parkplätze sowie zum andern 3.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel über die 1.600 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel auf dem Anwesen der Antragstellerin hinaus, hinzukämen. Dadurch entstehe erheblicher Verkehr, auch Anlieferverkehr, sowie eine entsprechende Lärmbelastung. Die durchgeführte Vorprüfung hätte ergeben müssen, dass es einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfe.

45 Bei der Vorprüfung geht es um eine überschlägige Prüfung, ob ein Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Sie muss nicht in die Einzelheiten gehen (vgl. Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 1. August 2018, § 13a Rn. 47). Dies soll bei Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen, unaufwendig und rasch mit Blick auf die Anlage 2 geschehen (siehe auch BT-Drs. 16/2496 S. 14). Dem wird im vorliegenden Fall Genüge getan. Die Antragsgegnerin hat den Landschaftsarchitekten und Stadtplaner B***** mit der Vorprüfung des Einzelfalls zur Frage der Anwendbarkeit von § 13a BauGB beauftragt. Dieser hat die in Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien übernommen und angewandt (Stellungnahme vom 26.10.2015, S. 2). Es wurden sowohl hinsichtlich des Bebauungsplans als auch hinsichtlich des dort zulässigen Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m² die Auswirkungen in der Vorprüfung des Einzelfalls überprüft. Die wesentlichen Auswirkungen des Bebau-

ungsplans seien die Verlagerung der gewerblichen Bauflächen bzw. Sonderbauflächen sowie der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente innerhalb des Gebiets und innerhalb bereits bestehender bebauter Flächen. Weiter wurden als wesentliche Auswirkungen die Zulassung eines Lebensmittelsupermarkts mit einer Verkaufsfläche bis 3.000 m² sowie weiterer Einzelhandelsflächen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten identifiziert. Alle Bauflächen lägen innerhalb von bereits in bestehenden Bebauungsplänen festgesetzten Bauflächen. Es fände nur eine Verlagerung der Art der Nutzung statt. Hieraus werde deutlich, dass mit dem Bebauungsplan keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesundheit verbunden seien (Stellungnahme vom 26.10.2015, S. 2). Die zulässige überbaubare Grundfläche werde gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen nicht erhöht (Stellungnahme vom 26.10.2015, S. 4).

46 Diese Einschätzung ist für den Senat nachvollziehbar. Die Umweltauswirkungen sind nicht so erheblich, dass die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen wäre. Dies gilt insbesondere auch angesichts der örtlichen Verhältnisse. Denn wie die Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung unwidersprochen erklärt hat, befinden sich auf dem Grundstück FINr. 997/2 ein Hotel und eine Gaststätte. Nordöstlich der R*****-Straße fänden sich eine Spielothek und eine Discothek, daneben befindet sich eine Tankstelle mit Autowaschanlage. Ferner fänden sich ein Orthopädiebetrieb mit Lagerhallen, eine Steuerkanzlei sowie ein Matratzenhandel. In dem vorliegend festgesetzten Gewerbegebiet seien eine Spielothek und ein Fitnessstudio vorhanden. Im Umfeld des Bebauungsplans sei Wohnbebauung nicht vorhanden (Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 13. Dezember 2018, S. 3). Dies ist für den Senat anhand der vorliegenden Pläne nachvollziehbar. Aus den Plänen ergibt sich auch, dass das gewerblich genutzte Areal an der B 173 in unmittelbarer Nähe zur Abzweigung von der A 73 zwischen N***** und E***** liegt. Schutzwürdige Wohnbebauung findet sich im näheren Umkreis des Bebauungsplans nicht. Die Abstände zu den schutzwürdigen Nutzungen sind so groß, dass keine erheblichen Lärmeinwirkungen denkbar sind. Soweit der Landschaftsarchitekt und Stadtplaner B***** in seiner Stellungnahme vom 26. Oktober 2015 davon ausgegangen ist, dass sich der Lebensmittelsupermarkt lediglich verlagern wird, ist diese planerische Sicht im Rahmen der Vorprüfung rechtlich nicht zu beanstanden. Insofern ist auf die Ausführungen unter b) bb) (1) zu verweisen. Erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung konnten somit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

47 b) Verstöße gegen materielles Recht liegen nicht vor.

- 48 aa) Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans folgt nicht aus einer fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB. Ob ein Bauleitplan erforderlich ist, richtet sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, der insoweit ein weites Planungsermessen zukommt, innerhalb dessen sie ermächtigt ist, eine Städtebaupolitik entsprechend ihren städtebaulichen Vorstellungen zu betreiben (vgl. BVerwG, B.v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – BayVBl 2000, 23). Die Gemeinde ist demnach planungsbefugt, wenn sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche Belange ins Feld führen kann. Was die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB erfordert, ist nicht allein aus räumlichen Gegebenheiten sowie nach allgemeinen Grundsätzen oder sonstigen abstrakten Vorgaben zu bestimmen. Vielmehr legt die Gemeinde kraft ihrer Planungshoheit und planerischen Gestaltungsfreiheit selbst fest, welche städtebauliche Konzeption mit der Planung verfolgt wird. Der Begriff der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird durch die politische Willensentscheidung der Gemeinde ausgefüllt. Insoweit besitzt die Gemeinde im Bereich der städtebaulichen Erforderlichkeit ein weites planerisches Ermessen.
- 49 Die Antragstellerin ist der Auffassung, dass die Antragsgegnerin sich nicht allein auf die Aussagen des Betreibers des bisherigen Marktes hätte stützen dürfen. In der Begründung zum Bebauungsplan hat die Antragsgegnerin ausgeführt, dass aufgrund einer vorgesehenen Umstrukturierung der hier vorhandenen Gewerbe- und Einzelhandelnutzungen die Änderung der bestehenden Bebauungspläne erforderlich sei. Ziel sei es, zeitgemäße Verkaufsflächen für großflächigen Einzelhandel zu schaffen. Die Antragsgegnerin hat die Aussagen des Betreibers nicht unbesehen übernommen, sondern dessen Vorbringen für plausibel gehalten. Es ist auch für den Senat nachvollziehbar, dass fast 30 Jahre nach Inkrafttreten des aufgestellten Bebauungsplans mit einem Sondergebiet Einzelhandel sich die Rahmenbedingungen für einen attraktiven, wettbewerbsfähigen Lebensmittelmarkt verändert haben. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Antragsgegnerin einen Anlass für eine grundsätzliche Neustrukturierung des Gebiets gesehen hat, weil das bisherige Grundstück zu klein ist, um den Anforderungen eines Marktes inklusive Stellflächen, Lagerhalle, Leergut, Lager etc. gerecht zu werden.
- 50 bb) Der Bebauungsplan ist auch den Zielen der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB). Gemäß der als raumordnungsrechtliches Ziel – „(Z)“ – bezeichneten Nr. 5.3.3 LEP 2013 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- 51 – soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- 52 – soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H., der sortimentspezifischen Kaufkraft dem einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.
- 53 Nach Auffassung der Antragstellerin weist die im Sondergebiet 1 des streitgegenständlichen Bebauungsplans festgesetzte zulässige Art der Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandel mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 3.000 m² entgegen den Zielen des LEP 2013 eine Geschoss- und Verkaufsfläche aus, bei der von einer Abschöpfung von mehr als 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahversorgungsbedarf des Einzugsbereichs L***** auszugehen ist. Dies ergebe sich schon aus der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von O***** vom 20. Juni 1984, nach der bereits bei einer Lebensmittelverkaufsfläche von 1.940 m² damit gerechnet werden müsse, dass ein solcher Betrieb an dem Standort an der R*****-Straße fast 30% des lebensmittelrelevanten Kaufkraftpotentials an sich binden würde und damit die verbrauchsnahe Warenversorgung mit Artikeln des Grundbedarfs in den berührten zentralen Orten des Einzugsgebiets wesentlich beeinträchtigt werden könne.
- 54 Der Senat hält die Stellungnahme der Regierung von O***** vom 20. Juni 1984 für nicht mehr aussagekräftig. So ging diese von einem lebensmittelrelevanten Kaufkraftpotential von ca. 63 Millionen DM aus (vgl. Stellungnahme vom 20.6.1984 S. 8). Nicht nur die Kaufkraft selbst kann sich seit 1984 verändert haben, sondern auch die sonstigen Parameter. So wurde in der mündlichen Verhandlung strittig diskutiert, ob die Bevölkerungszahl von L***** seit 1984 zu- oder abgenommen hat (Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 13.12.2018, S. 4). Ebenfalls unterschiedlich bewerten kann man, ob sich Industrie angesiedelt hat oder ob Arbeitsplätze eingebüßt wurden. So wurde von Antragsgegnerseite vorgetragen, dass jedenfalls auch die umliegenden Gemeinden zu berücksichtigen seien sowie die Ansiedlung größerer Gewerbe- und Industriebetriebe wie General Electric mit ca. 500 Arbeitsplätzen. Demgegenüber war die Antragstellerin der Auffassung, dass dadurch allenfalls frühere Einbußen an Arbeitsplätzen, die insbesondere in der Korbindustrie vorhanden gewesen seien, ausgeglichen würden. Hier stellte sich dann aber die Frage der höheren Wertigkeit der Arbeitsplätze. Bereits dies zeigt, dass man nach über 30 Jahren auf jeden Fall eine neue Einschätzung benötigt.
- 55 Die erforderlichen aktuellen Einschätzungen liegen vor. Die Einhaltung des Ziels der Raumordnung wird von der Regierung von O***** als zuständiger Fachbehörde

in mehreren Stellungnahmen bestätigt. Der Stellungnahme der Fachbehörde kommt dabei ein erhebliches tatsächliches Gewicht zu. Die Regierung von O***** ist gemäß Art. 7 BayLPG höhere Landesplanungsbehörde und somit eine staatliche Fachbehörde für Fragen der Raumordnung und Landesplanung. Es ist für die Stellungnahmen staatlicher Fachstellen, die sich durch die jahrelange Bearbeitung eines bestimmten Gebiets auszeichnen und nicht nur Aktenvorgänge im Einzelfall auswerten, anerkannt, dass sie ein hohes Gewicht haben (vgl. für den Denkmalschutz BayVGH, U.v. 2.8.2018 – 2 B 18.742 – juris).

- 56 Es ist weiter davon auszugehen, dass bei der Regierung von O***** die Daten der Antragsgegnerin zur Beurteilung der landesplanerischen und raumordnungsrechtlichen Fragen vorhanden sind. Für die Antragsgegnerin bestand kein Anlass, an dieser Beurteilung zu zweifeln, oder eigene Gutachten einzuholen.
- 57 Mit Schreiben vom 25. August 2015 erklärte die Regierung von O*****, zur Ermittlung einer raumverträglichen Verkaufsflächengröße sei festzustellen, dass der geplante Lebensmittelmarkt die gemäß Ziel Nr. 5.3.3 LEP 2013 höchst zulässige Kaufkraftbindung von 25 v.H. im zugrunde zu legenden Nahbereich der Stadt L***** einhalte. Das Vorhaben stehe somit mit den einschlägigen Erfordernissen der Raumordnung in Einklang. Am 11. Januar 2016 äußerte sich die Regierung von O***** dahingehend, dass gegen die übermittelten Bauleitplanunterlagen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Einwände bestünden. Weitere Hinweise seien nicht veranlasst. Es findet sich in den Akten ferner ein Vermerk vom 23. Oktober 2015 der Antragsgegnerin, wonach von Seiten der Regierung von O***** keine Bedenken bestünden, wenn die Fläche des derzeitigen K*****s als Sondergebietsfläche für nicht innenstadtrelevante Sortimente ausgewiesen werde. Es sei nochmals darauf hingewiesen worden, dass die neue Sonderfläche als Fläche für einen Supermarkt ausgewiesen werden müsse. Am 23. Februar 2016 äußerte sich die Regierung von O***** erneut dahingehend, dass gegen den übermittelten Entwurf aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Einwände bestünden. Dem hat die Antragstellerin nichts von Substanz entgegengesetzt.
- 58 (1) Sie wendet zwar ein, dass bei der landesplanerischen Beurteilung nicht hinreichend berücksichtigt worden sei, dass der bestandsgeschützte Markt auf dem Grundstück der Antragstellerin weiter betrieben werden könnte und damit die 25% zulässige Kaufkraftbindung überschritten würden. Es ist richtig, dass die Antragstellerin über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügt. Nach den planerischen Vorstellungen der Antragsgegnerin soll aber auf dem Anwesen der Antragstellerin kein Lebensmittelmarkt mehr betrieben werden. Nach der Auskunft des bisherigen Betrei-

bers konnte auch mit einem Auszug des Lebensmittelmarkts gerechnet werden. Dass die Planung der Antragsgegnerin nicht realitätsfern war, bestätigte sich im weiteren Verlauf. Weder die Antragsgegnerin noch die Regierung von O***** waren verpflichtet, die zuvor bestehende Fläche des großflächigen Einzelhandels mit dem Zweck Lebensmittelmarkt zu den vorgesehenen neuen 3.000 m² Verkaufsfläche zu addieren. Im Rahmen ihres planerischen Ermessens darf die Antragsgegnerin auch berücksichtigen, dass gemäß den Aussagen des bisherigen Betreibers bei Vermietung an einen neuen Lebensmittelmarkt ein Umbau des Gebäudes notwendig wäre und Renovierungen sowie Umbauten in größerem Rahmen bei einem Wechsel nach zwei Jahrzehnten allgemein notwendig und üblich sind. Ferner waren die Größe des Gebäudes und die Aufteilung auf zwei Geschosse für einen Lebensmittelmarkt nicht mehr attraktiv. Die Antragsgegnerin hat die Aussagen des bisherigen Betreibers zur Kenntnis genommen und zur Grundlage ihrer eigenen Planungsentscheidung gemacht. Ihr kam es darauf an, am Standort zeitgemäße Verkaufsflächen für den großflächigen Einzelhandel zu schaffen. Mit dem Vollzug des streitgegenständlichen Bebauungsplans konnte daher die Antragsgegnerin zeitnah rechnen.

59 (2) Zwar hat sich die Planung für den streitgegenständlichen Bebauungsplan nach dem Schreiben der Regierung von O***** vom 25. August 2015 hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsfläche noch einmal geändert. In ihrem Schreiben vom 9. März 2016 an die Antragstellerin hat die Regierung von O***** jedoch ausgeführt, dass sie sich zur betreffenden Bauleitplanung im Rahmen der gemäß Baugesetzbuch obligatorischen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange unter anderem aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung und unter Zugrundelegung der geltenden raumordnerischen Rechtslage geäußert habe. Dabei sei die Vereinbarkeit der Planung mit den einschlägigen Erfordernissen der Raumordnung festzustellen gewesen. Mithin ist davon auszugehen, dass die Regierung von O***** auch über den Planungsumfang des vorgesehenen Lebensmittelmarkts informiert war. Die zusätzlichen Flächen für Windfang, Mall und überdachte Einkaufswagenstellplätze waren ihr bekannt und mit ihr abgestimmt. Dies gilt auch für den Klammerzusatz im Bebauungsplan (B 1.1), dass Windfang, Mall und überdachte Einkaufswagenstellplätze von der Verkaufsfläche nicht erfasst sind.

60 (3) Es ist mit dem Ziel der Begrenzung des Kaufkraftabflusses zur Erhaltung der bevölkerungsnahen Versorgung vereinbar, wenn die Verkaufsfläche im streitgegenständlichen Bebauungsplan eigens definiert wird. Jedenfalls aus landesplanerischer Sicht kann man nicht davon ausgehen, dass sich die tatsächliche Verkaufsfläche durch Windfang, Mall und überdachter Einkaufswagenstellplätze so vergrößert, dass die Ziele des LEP 2013 nicht mehr eingehalten sind. Die Regierung von O*****

hatte keinen Zweifel an der Vereinbarkeit mit den Zielen des LEP 2013. Die Vergrößerung der Fläche eines Lebensmittelmarkts durch Windfang, Mall und überdachte Einkaufswagenstellplätze ist insofern für die Zieleinhaltung bei Nr. 5.3.3 des LEP 2013 unschädlich.

- 61 Im Übrigen weist der Senat darauf hin, dass im Rahmen der Bestimmung der Großflächigkeit (Verkaufsfläche von 800 m²) eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarkts ohnehin nicht Teil der Verkaufsfläche ist (vgl. BVerwG, U.v. 9.11.2016 – 4 C 1.16 – BayVBI 2017, 604). Die verbleibende Fläche durch Windfang und Mall ist zu gering, als dass sie den Kaufkraftabfluss maßgeblich beeinflussen könnte, weil dieser in erster Linie durch die Größe des Warenangebots beeinflusst wird. Weder im Windfang noch in den Gängen befindet sich ein Warenangebot.
- 62 cc) Der Bebauungsplan genügt dem Bestimmtheitsgebot. Aus dem Normcharakter der Festsetzungen eines Bebauungsplans folgt, dass diese generell den Anforderungen an verbindliche Vorgaben mit Normqualität gerecht werden müssen. Dabei genügt es jedoch, dass die Betroffenen die Rechtslage erkennen und ihr Verhalten danach einrichten können (vgl. BVerwG, U.v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 – juris).
- 63 (1) Der Bebauungsplan ist nicht deshalb unbestimmt, weil er im Sondergebiet I einen Lebensmittelsupermarkt mit Konzessionären mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 m² (ohne Windfang, Mall, überdachte Einkaufswagenstellplätze) festsetzt. Wie oben dargelegt zählen die überdachten Einkaufswagenstellplätze ohnehin nicht zur Verkaufsfläche. Für Windfang und Mall muss man davon ausgehen, dass die Verkaufsfläche im streitgegenständlichen Bebauungsplan eigens definiert wird, um Unklarheiten vorzubeugen. Für die Bestimmtheit einer eher rechtstechnischen Festsetzung wie der maximalen Verkaufsfläche ist entscheidend, dass die Festsetzung bei der Plananwendung nach den Verhältnissen des Einzelfalls absehbar praktikabel ist (vgl. Stürer, Der Bebauungsplan, 5. Auflage 2015, Rn. 136 zu Gebäudehöhen). Dem Plangeber kam es offensichtlich darauf an, die Windfangflächen und die Gänge, in denen sich kein Warenangebot befindet, von der Verkaufsfläche auszunehmen. Dies ist auch für die Normadressaten hinreichend erkennbar.
- 64 (2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausreichend gekennzeichnet. Diesbezüglich bestehen keine Unklarheiten. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass der geänderte Bebauungsplan sich mit seinem Geltungsbereich nicht ganz an die im Ursprungsbebauungsplan vorhandene Abgrenzung der Baugebiete hält. Nach D2 der textlichen Hinweise des streitgegenständlichen Bebauungsplans werden die

ursprünglich für den Änderungsbereich gültigen Bebauungspläne vom 30. Mai 1989 bzw. vom 28. Dezember 2000 aufgehoben. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der zulässigen Nutzungen für den Bereich, der vom streitgegenständlichen Bebauungsplan nicht umfasst ist, die alten Bebauungspläne fortgelten. Auf die Bestimmtheit des streitgegenständlichen Bebauungsplans haben jedoch die Festsetzungen der alten Bebauungspläne keinen Einfluss.

65 Auch eine Aufspaltung hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung liegt somit entgegen der Auffassung der Antragstellerin nicht vor.

66 dd) Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein Abwägungsmangel liegt dann vor, wenn eine Abwägung überhaupt nicht vorgenommen worden ist oder wenn der Ausgleich zwischen den verschiedenen Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, der die objektive Gewichtung eines dieser Belange verfehlt (vgl. bereits BVerwG, U.v. 12.12.1969 - IV C 105.66 - BVerwGE 34, 301/309). Das Abwägungsgebot erlaubt bei einer Planungsentscheidung einen besonders flexiblen und dem Einzelfall gerecht werdenden Interessenausgleich unter maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Maßgebend ist, ob nach zutreffender und vollständiger Ermittlung des erheblichen Sachverhalts alle sachlich beteiligten Belange und Interessen der Entscheidung zugrunde gelegt sowie umfassend in nachvollziehbarer Weise abgewogen worden sind (vgl. auch BVerfG (Kammer), B.v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 – NVwZ 2003, 727).

67 Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entschieden hat. Die darin liegende Gewichtung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange ist ein wesentliches Element der planerischen Gestaltungsfreiheit und als solches der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle entzogen. Die Kontrolle beschränkt sich im Rahmen des Abwägungsgebots auf die Frage, ob die Gemeinde die abwägungserheblichen Gesichtspunkte rechtlich und tatsächlich zutreffend bestimmt hat und ob sie die aufgezeigten Grenzen der ihr obliegenden Gewichtung eingehalten hat.

68 (1) Die Antragsgegnerin durfte die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), hier vor allem des bereits bestehenden Lebensmittelhandels, berücksichtigen sowie für die Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs für den südlichen Stadtteil sorgen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Diese öffentlichen Belange konnte die Antragsgegner-

rin so gewichten, dass sie sich gegenüber dem Eigentum der Antragstellerin in der Abwägung durchsetzen. Es steht im Ermessen der Antragsgegnerin, das Grundstück FINr. 992/1 für einen möglichen zukünftigen Lebensmittelmarkt auszuwählen. Eine generelle Prüfung von Standortalternativen ist im Rahmen der Abwägung nicht geboten. Nur im Einzelfall kann eine Planungsentscheidung als Folge des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes defizitär sein, wenn sich ernsthaft anbietende Alternativlösungen nicht erwogen wurden (vgl. BVerwG, B.v. 19.8.2015 – 4 BN 25.15 – juris). Die von Bauleitplänen ausgehenden allgemeinen Beeinflussungen der Marktverhältnisse sind unbedenklich (vgl. BVerwG, B.v. 9.11.1979 – 4 N 1.78, 4 N 2-4.79 – juris). Es ist nicht zu beanstanden, wenn das Grundstück der Antragstellerin in der Abwägung bereits frühzeitig nicht mehr berücksichtigt wurde. Es ist nicht erkennbar, dass es sich aufgedrängt hätte, das Grundstück der Antragstellerin für einen zukünftigen Lebensmittelmarkt auszuwählen (vgl. BayVGH, U.v. 28.4.2017 – 9 N 14.404 – juris).

- 69 Offen bleiben kann in diesem Zusammenhang, ob die Antragstellerin bereits deswegen nicht schutzwürdig ist, weil sie schon beim Kauf des Grundstücks über die Planungsabsichten der Antragsgegnerin informiert war. Denn in den Fortbestand der bisherigen Marktlage kann – wie soeben dargelegt – nicht vertraut werden. Chancen können sich durch eine neue Bauleitplanung verändern.
- 70 Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Frage, ob jeder einzelne Gewerbetreibende oder gar jeder Eigentümer eines Geschäftshauses verlangen kann, dass sein privates Interesse an der Beibehaltung der für ihn vorteilhaften Situation bei der im Rahmen der Planung gebotenen Abwägung berücksichtigt wird, grundsätzlich zu verneinen (vgl. BVerwG, B.v. 16.1.1990 – 4 NB 1.90 – DÖV 1990, 479). Denn der einzelne Eigentümer eines Geschäftshauses hat weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation für seinen Mieter nicht verschlechtert wird, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss. Einen besonders gelagerten Einzelfall, bei dem Umstände vorliegen, die eine Berücksichtigung gerade der privaten Interessen des Vermieters einer Gewerbeimmobilie nahelegen, sieht der Senat hier nicht. Vor diesem Hintergrund wird die Antragstellerin durch die Planung diesbezüglich nicht in ihren Eigentumsrechten verletzt, weil sich die Beschränkung der Art der Nutzung als eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentumsrechts (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) darstellt.
- 71 Im Übrigen ist auf der Fläche der Antragstellerin Gewerbe und großflächiger Einzelhandel mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs gemäß Anlage 2 des LEP 2013 zulässig. Die Planung des Vorentwurfs wurde dahin geändert, dass auch das Grundstück

FINr. 996 als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt wurde und damit erheblich größere Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der ursprünglichen Planung als Gewerbegebiet eingeräumt wurden (Behördenakte S. 159). Mithin wurde das Vorbringen der Antragstellerin zum möglichen Wertverlust von der Antragsgegnerin abgewogen und in den Festsetzungen berücksichtigt. Es mag sein, dass sich mit einem Lebensmitteleinzelhandel eine bessere wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks ergeben würde. Darauf hat die Antragstellerin jedoch keinen Anspruch. Die Einschränkung der Antragstellerin ist durch die gewichtigeren, anderen von der Antragsgegnerin in die Abwägung einzustellenden Belange gerechtfertigt.

- 72 (2) Die Antragstellerin macht nun geltend, dass die streitgegenständliche Bauleitplanung gar zu einem Wertverlust in Höhe von 3,4 Millionen Euro bei ihrem Grundstück geführt und die Antragsgegnerin dies in ihrer Abwägung nicht berücksichtigt habe. Das Verkehrswertgutachten, das zu einem Wertverlust in Höhe von 3,4 Millionen Euro kommt, datiert jedoch vom 28. Juni 2016 und wurde mithin erst nach der Beschlussfassung des Stadtrats am 6. Juni 2016 verfasst. Insofern kann offenbleiben, ob das von der Antragstellerin vorgelegte Gutachten hinsichtlich der Behauptung des Wertverlusts nachvollziehbar begründet ist. Zweifel bestehen deshalb, weil wohl nicht berücksichtigt wurde, dass die Antragstellerin über eine bestandskräftige Baugenehmigung für den Betrieb eines großflächigen Einzelhandels auf der FINr. 996 im Umfang von 1.300 m² verfügt.
- 73 (3) Die Antragstellerin ist der Auffassung, dass auch die Frage des Kaufkraftabflusses in der Abwägung hätte berücksichtigt werden müssen. Es sei in der Abwägung nicht berücksichtigt worden, inwieweit sich die Verkaufsfläche von 3.000 m² auf die Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auf die innerstädtischen Geschäfte sowie auf die Versorgung der Bevölkerung auswirken werde.
- 74 Die Begründung des Bebauungsplans verweist ausdrücklich darauf, dass durch die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sichergestellt wird, dass die an diesen Standorten zulässigen und vertraglichen Verkaufsflächen nicht überschritten würden (Begründung, S. 4). Im Übrigen hat die Antragsgegnerin sich hinsichtlich der raumverträglichen Verkaufsflächengröße des geplanten Lebensmitteleinzelhandels auf die landesplanerische Beurteilung durch die Regierung von O***** gestützt (Begründung, S. 2). Dies gilt auch für die Zulassung von sonstigen Sortimenten gemäß LEP 2013. Diese Sortimente sind nicht zentrenrelevant, weshalb keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt von L***** gegeben sind. Zu eingehenderen Ermittlungen war die Antragsgegnerin im Rahmen der Abwägung nicht verpflichtet. Denn sie konnte sich auf die Stellungnahme der Fachbe-

hörde verlassen (s. oben 2b) bb)).

- 75 Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Beigeladenen haben sich mit ihrer Antragstellung in ein Kostenrisiko begeben, so dass es der Billigkeit entspricht, ihre Kosten der Antragsgegnerin aufzuerlegen (§ 162 Abs. 3 VwGO).
- 76 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 173 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.
- 77 Gründe für die Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.

Rechtsmittelbelehrung

- 78 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 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.
- 79 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.
- 80 Dösing Dr. Bauer Dr. Volckens

81 **Beschluss:**

82 Der Streitwert wird auf 60.000,-- Euro festgesetzt (§ 52 Abs. 1 und 8 GKG).

Dösing

Dr. Bauer

Dr. Volckens