

URTEIL DES VGH MANNHEIM ZUM BREUNINGERLAND SINDELFINGEN

Raumordnung hindert Erweiterung nicht

Die Erweiterung des Breuningerland Sindelfingen um knapp 10 000 Quadratmeter Verkaufsfläche ist planungsrechtlich zulässig. Dies hatte der Verwaltungsgerichtshof Mannheim mit Urteil vom 7. November 2017 entschieden (Az.: 5 S 1003/16).



Im vorliegenden Fall hatten Regierungspräsidium, **Regionalverband** und **Nachbargemeinden** versucht, die Erweiterung des Shopping-Centers in Sindelfingen zu verhindern, vor allem weil diese raumordnungsrechtlich unzulässig sei. Dagegen hat der **Verwaltungsgerichtshof (VGH) Mannheim** Breuninger nun in allen entscheidenden Fragen Recht gegeben. Dabei hat das Gericht einige wichtige Fragen geklärt, die sich bei der Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben stellen. Außerdem haben die Richter das **Verträglichkeitsgutachten**, das dem Erweiterungsantrag zugrunde lag, in vollem Umfang als plausibel bestätigt.



Foto: GSK

DR. JAN HENNIG
 Fachanwalt für
 Verwaltungsrecht,
 GSK Stockmann

1. Der Streit:

Breuninger hatte im Jahr 2012 einen Bauvorbescheid für die Erweiterung des **Breuningerland Sindelfingen** um knapp 10 000 qm Verkaufsfläche beantragt. Zwar ließ der bestehende Bebauungsplan diese Erweiterung nicht zu. Breuninger hielt ihn jedoch für unwirksam, so dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich nach **§ 34 BauGB** richtete. Ein Verträglichkeitsgutachten von **Dr. Lademann & Partner** belegte, dass die Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche befürchten ließ.

Die Stadt Sindelfingen erteilte den Vorbescheid im November des Jahres 2012 antragsgemäß. Das Regierungspräsidium hielt dies für rechtswidrig, insbesondere weil das Vorhaben gegen den **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)** und den Regionalplan der Region Stuttgart verstieß. Die Behörde meinte, die Stadt Sindelfingen hätte einen Bebauungsplan aufstellen müssen, um die Erweiterung zu verhindern, nachdem sie festgestellt hatte, dass der bestehende Bebauungsplan unwirksam war. Die Nachbarstadt Böblingen und der Verband Region Stuttgart legten Widerspruch gegen den Vorbescheid ein.

Das Gericht hat einige wichtige Fragen geklärt, die sich bei der Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben stellen.

Im Dezember 2012 wies das Regierungspräsidium die Stadt Sindelfingen dann an, den erteilten Vorbescheid zurück zu nehmen, was diese Anfang Januar 2013 notgedrungen tat. Dagegen legte nun wiederum Breuninger Widerspruch ein und erhob schließlich Klage vor dem Verwaltungsgericht (VG). Nachdem das VG Stuttgart mit Urteil vom 15. März 2016 die Klage von Breuninger noch zurückgewiesen hatte, hat der VGH Mannheim Breuninger

nun mit Urteil vom 7. November 2017 in vollem Umfang Recht gegeben. Obwohl der politische Druck auf das Verfahren groß war, hat sich der Verwaltungsgerichtshof davon nicht beeindrucken lassen: Er urteilte, dass der Vorbescheid für die Erweiterung rechtmäßig war und nicht hätte zurückgenommen werden dürfen.

2. Das Urteil

ist über den Fall hinaus bedeutend, denn es schafft Klarheit in einigen umstrittenen Rechtsfragen. Außerdem beendet es einen harten Gutachterstreit. Dazu die zentralen Punkte:

- ▶ Der Bebauungsplan war unwirksam. Selbst wenn die Stadt Sindelfingen als Bauaufsichtsbehörde nicht berechtigt war, über die Wirksamkeit des Bebauungsplans zu befinden (keine sog. „Normverwerfungskompetenz“ der Behörde), so macht es den Vorbescheid nicht rechtswidrig, dass die Stadt den unwirksamen Bebauungsplan beiseiteschob und das geplante Vorhaben stattdessen als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich beurteilte.
- ▶ Die raumordnungsrechtlichen Vorgaben von LEP und Regionalplan zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind im Baugenehmigungsverfahren irrelevant. Selbst wenn die Stadt Sindelfingen verpflichtet gewesen wäre, den unwirksamen Bebauungsplan durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans zu „reparieren“, so kann eine solche Planungspflicht dem Genehmigungsanspruch eines Bauherrn nicht entgegengehalten werden.



Quelle: Freepik.com

.....
Das Urteil ist über den Fall hinaus bedeutend, denn es schafft Klarheit in einigen umstrittenen Rechtsfragen. Außerdem beendet es einen harten Gutachterstreit.
.....

- ▶ Es ist kein Rechtsmissbrauch, wenn die Stadt sieht, dass ein Bebauungsplan unwirksam ist und dennoch kein Bebauungsplanverfahren zur Reparatur einleitet.
- ▶ Die Erweiterung eines Einkaufszentrums fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein, da diese maßgeblich durch das bestehende Einkaufszentrum geprägt ist.

Im Übrigen hat der Verwaltungsgerichtshof das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner aus Hamburg, das dem angegriffenen Vorbescheid zugrunde lag, als plausibel bestätigt und gegen die Anwürfe der Stadt Böblingen und deren Gutachterbüro verteidigt. Dabei wandte der VGH den bekannten Prüfungsmaßstab der Verwaltungsgerichte an und prüfte das Gutachten daraufhin, ob es auf einer geeigneten fachspezifischen Methode beruht, ob der der Prognose zugrunde gelegte Sachverhalt zutreffend ermittelt wurde und ob das Ergebnis einleuchtend begründet ist. All diese Punkte sah das Gericht als erfüllt an.

Der Verwaltungsgerichtshof hielt insbesondere die auf Echtzahlen beruhende Bestandsanalyse des Hamburger Gutachters für plausibel. Außerdem bestätigte der VGH die vorgenommene Saldo-Betrachtung, das heißt, den Vergleich des Vorhabens mit und ohne Erweiterung als sachgerecht für die Beurteilung der Verträglichkeit von Erweiterungsvorhaben. Auch die Annahme

der Gutachter, dass rund die Hälfte der Erweiterungsfläche auf die Erweiterung der Ladeneinheiten von Bestandsmietern entfallen werde, betrachtete das Gericht als plausibel. Dasselbe gilt für den von Dr. Lademann & Partner unterstellten üblichen Branchemix und die zugrunde gelegte sektorale „Worst-Case-Betrachtung“.

**NOCH WEITERE ANWENDUNGSFÄLLE
IN DER REPUBLIK**

Die weiteren Einwände der Stadt Böblingen zu den schädlichen Auswirkungen der Erweiterung des Breuningerlands in Verbindung mit den Auswirkungen des Shopping-Centers Mercarden in Böblingen verfangen wohl vor allem deshalb nicht, weil derselbe Gutachter der Stadt Böblingen die Auswirkungen der Mercarden nur zwei Jahre zuvor deutlich geringer eingeschätzt hatte.

3. Und jetzt?

Das Breuningerland kann erweitern, zumindest ist planungsrechtlich der Weg geebnet. Und wer das Urteil liest weiß, wie plausible Verträglichkeitsgutachten aussehen. Und unwirksame Bebauungspläne können auch künftig genutzt werden, um Genehmigungen für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu erlangen, die raumordnungsrechtlich nicht zulässig wären. Anwendungsfälle gibt es dafür quer durch die Republik so einige.

QUELLE: HANDELSIMMOBILIEN REPORT, NR. 264 VOM 02.02.2018, RESEARCH MEDIEN AG