

ÖFFENTLICHES BAURECHT

## Zur Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Anmerkung zu BVerwG, Beschluss vom 29.11.2005, 4 B 72.05

Dr. Christoph Brandenburg, Rechtsanwalt

---

LEITSATZ

Es kommt weder für das Eingreifen der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO noch für deren Widerlegung darauf an, ob der Einzelhandelsbetrieb von vornherein in der nun zu beurteilenden Größe errichtet oder ob ein bestehender Betrieb nachträglich erweitert werden soll.

SACHVERHALT

Die Klägerin hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision im Urteil des VGH Mannheim vom 12.08.2005 - VGH 5 S 2363/04 eingelegt. Die Klägerin wollte geklärt wissen, ob die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung eines im Zuge eines Erweiterungsvorhabens in einem Gewerbebetrieb nach § 8 BauNVO entstehenden Einzelhandelsbetriebs widerlegt wird, wenn bereits der bestehende Einzelhandelsbetrieb großflächig ist und die Regelvermutung des Satzes 3 ausgelöst hätte.

Das BVerwG hat die Beschwerde auf Grundlage der bisherigen Rechtsprechung des BVerwG zurückgewiesen. Es hat ausgeführt, dass bereits die Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs, bei dem das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird, ein Vorhaben i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB darstelle, für das die §§ 30 bis 37 BauGB gelten würden. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans habe sich die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit daher auch auf § 11 Abs. 3 BauNVO zu erstrecken, wenn die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dieser Vorschrift durch die Erweiterung des Betriebes neu aufgeworfen werde. Veränderungen der für die Verkaufszwecke zur Verfügung stehenden Fläche eines Einzelhandelsbetriebes seien geeignet, städtebauliche Belange neu zu berühren. Die Größe der Verkaufsfläche trage nämlich zur Kapazität, Wettbewerbskraft und Attraktivität eines Handelsbetriebes bei und wirke sich von daher auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere auf die Struktur des Handels und die Versorgung in dem betreffenden Gebiet aus.

## FAZIT

§ 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist nach der Rechtsprechung des BVerwG auch dann zu prüfen, wenn aufgrund der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden, großflächigen, unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO fallenden Einzelhandelsbetriebes die städtebaulichen Auswirkungen neu zu beurteilen sind und es sich bei der Erweiterung nicht um ein selbstständiges und abtrennbares Vorhaben handelt.