

ÖFFENTLICHES BAURECHT

Schädliche Auswirkungen von Bauvorhaben i.S. des § 34 Abs. 3 BauGB

Anmerkung zu BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, 4 C 7.07

Dr. Christoph Brandenburg, Rechtsanwalt

LEITSATZ

Der Bauantrag für einen Elektro-Fachmarkt wurde wegen drohender schädlicher Auswirkungen auf die Innenstadt Witten in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde gemäß § 34 Abs. 3 BauGB abgelehnt.

SACHVERHALT

Der Kläger begehrte die Erteilung einer Baugenehmigung für einen Elektro-Fachmarkt. Die vorgesehene Verkaufsfläche betrug rund 75 Prozent der in der Innenstadt von Witten bereits vorhandenen Gesamtverkaufsfläche des Bereichs „Elektro“. Das Baugrundstück ist circa ein km vom Zentrum Wittens entfernt. Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass das Vorhaben wegen seiner drohenden schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde gemäß § 34 Abs. 3 BauGB unzulässig sei. In seiner Begründung definiert es zunächst den Begriff „zentrale Versorgungsbereiche“ als räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukomme. Dabei macht es deutlich, dass sie nicht nur anhand der planerischen Festlegungen ermittelbar seien, sondern sich auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben könnten. Schädliche Auswirkungen i.S. des § 34 Abs. 3 BauGB seien bereits dann gegeben, wenn das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Gemeinden so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können. Das Kriterium des Kaufkraftabflusses sieht das Gericht als einen zulässigen Maßstab zur Feststellung der schädlichen Auswirkungen an. Die Relation zwischen der Größe der Verkaufsfläche des Vorhabens und der Größe der Verkaufsfläche derselben Branche im betroffenen zentralen Versorgungsbereich soll dabei ein taugliches Hilfsmittel zur Quantifizierung des erwarteten Kaufkraftabflusses sein.

FAZIT

Endlich hat sich auch das Bundesverwaltungsgericht mit der 2004 eingefügten einschränkenden Vorgabe des § 34 Abs. 3 BauGB für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich befasst. Es ist zu begrüßen, dass das Gericht klargemacht hat, in welchen Fällen der Anwendungsbereich dieser Vorschrift eröffnet sein soll.