

Titel:

Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes wegen fehlenden Hinweises auf die Möglichkeit einer Einsichtnahme einer DIN-Vorschrift

Normenketten:

BayBO Art. 68 Abs. 1, Art. 71, Art. 81a Abs. 1

BauNVO § 1 Abs. 4 Nr. 2, § 8, § 9, § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2

BauGB § 10 Abs. 3, § 34 Abs. 1, Abs. 3

Leitsätze:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in allen anderen Gebieten außer Kerngebieten und entsprechenden Sondergebieten und damit auch in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO unzulässig. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Verweist eine Festsetzung im Bebauungsplan auf eine DIN-Vorschrift und ergibt sich erst aus dieser Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

3. § 11 Abs. 3 BauNVO unmittelbar nur im Gebiet eines Bebauungsplans gilt. (Rn. 51) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

baurechtlicher Vorbescheid, Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs (Lebensmitteldiscountmarkt), großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Lage in einem festgesetzten Industriegebiet, Unwirksamkeit des Bebauungsplans, unterer Bezugspunkt bei Festsetzung der Gebäudehöhe, Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 18005-1, Belegung eines Teilgebiets mit einem Emissionskontingent, das einen nach § 9 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht, Verkündungsmangel, Einsichtnahme in DIN-Vorschriften bei Bekanntmachung eines Bebauungsplans, Gemengelage, Einfügen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in die nähere Umgebung, schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (verneint)

Tenor

I. Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids des Landratsamts W. vom 1. April 2019 verpflichtet, den am 7. November 2018 beantragten Bauvorbescheid zum Umbau und zur Erweiterung des Einzelhandelsbetriebs auf dem Grundstück Fl.Nr. 2461 der Gemarkung K. (... in ... K.) zu erteilen.

II. Der Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der zu vollstreckenden Kosten abwenden, wenn nicht die Klägerin vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt vom Beklagten die Erteilung eines Bauvorbescheids für den Umbau und die Erweiterung eines Einzelhandelbetriebes (Lebensmitteldiscounter).

2

1. Die Klägerin betreibt auf dem Grundstück Fl.Nr. 2461 der Gemarkung K ... (... K ...) einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 860,39 m² und einer Geschossfläche von 1.633,46 m². Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „W ... I“ der Gemeinde K ... i.d.F. der 2. Änderung vom 5. Juni 1992, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Industriegebiet nach § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO 1990 („Zulässig sind Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von LWA“ = 65 dB(A)/m² tags und 60 dB(A)/m² nachts, nach DIN

18005, 1987) festsetzt. Südwestlich des vg. Grundstücks befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 6215 der Gemarkung K ..., im Geltungsbereich des Bebauungsplans „W ... II“ (Art der baulichen Nutzung: eingeschränktes Industriegebiet) ein Gebäudekomplex, in dem ein Lebensmitteldiscountmarkt, ein Getränkemarkt, eine Drogerie, eine Apotheke, eine Bäckerei und eine Metzgerei untergebracht sind.

3

2. Mit Antrag vom 4. September 2018, eingegangen beim Landratsamt W. am 7. November 2018, begehrte die Klägerin den Erlass eines Vorbescheids für den Umbau und die Erweiterung der bestehenden ...-Filiale in nordwestlicher Richtung auf dem Grundstück Fl.Nrn. 2461 und 2461/1 der Gemarkung K ... (Baugrundstück). Die Klägerin bittet um Klärung der Frage, ob der geplante Umbau bauplanungsrechtlich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (wobei die vorgenannten Kriterien unabhängig und separat zu prüfen wären) zulässig sei. Ausweislich der Angaben in der Bauvoranfrage soll die Verkaufsfläche auf 1.200,20 m² und die Geschossfläche auf 1.952,40 m² ansteigen.

4

Mit Bescheid vom 1. April 2019 lehnte das Landratsamt W. den Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Umbau und die Erweiterung der bestehenden ...-Filiale ab.

5

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die im Rahmen des Vorbescheidsantrags zur Entscheidung gestellten Fragen nicht positiv hätten verbeschieden werden können. Denn dem Vorhaben stünden öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen. Die Baugrundstücke befänden sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „W ... I“, für welchen ein Industriegebiet festgesetzt worden sei. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO seien in solchen Gebieten keine Einzelhandelsgroßprojekte zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte würden angenommen bei einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² und bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m². Beide Werte würden durch die Planung überschritten. Eine Widerlegung der Regelvermutung sei nicht vorgelegt worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange habe eine negative Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde ergeben. Daher wäre für die Umsetzung der Planung mittels einer Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO auszuweisen. Allerdings werde in der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken ausgeführt, dass hier zwei Einzelhandelsziele des LEP betroffen seien, da es sich um eine Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen handle, welche laut Stellungnahme als „erheblich überörtlich raumbedeutsam“ bewertet würden. Die Ausweisung eines Sondergebiets widerspreche dem Ziel 5.3.1 LEP, wonach solche Projekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden dürften und auch dem Ziel 5.3.2. LEP, wonach die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen hätten. Aus diesen Gründen spreche momentan auch gegen die Änderung der Nutzung als Sondergebiet, dass hier zwei landesplanerische Ziele nicht erfüllt würden. Mangels planungsrechtlicher Zulässigkeit sei der Antrag daher abzulehnen gewesen.

6

3. Mit Schriftsatz vom 5. April 2019, eingegangen bei Gericht per Fax am gleichen Tag, ließ die Klägerin Klage erheben mit dem Antrag,

den Beklagten unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids vom 1. April 2019 zu verpflichten, den beantragten Bauvorbescheid zum Umbau und zur Erweiterung des Einzelhandelbetriebs auf dem Grundstück in K ... zu erteilen.

7

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Klägerin einen Anspruch auf Erteilung des beantragten bauplanungsrechtlichen Vorbescheides habe. Dies ergebe sich daraus, dass das geplante Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sei. Beurteilungsgrundlage sei vorliegend nicht § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „W ... I“, da dieser unwirksam sei. Eine Unwirksamkeit ergebe sich bereits daraus, dass der Bebauungsplan ein Industriegebiet und zusätzlich Schallemissionspegel festsetze. So sei geregelt, dass im GI 1 nur Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von LWA“ = 65 dB(A)/m² tags und LWA“ = 65 dB(A)/m² nachts nach DIN 18005 1987 zulässig seien. Im GI 2 gelte eine Regelung von 65 dB(A)/m² tags und 60 dB(A)/m² nachts. Eine derartige Regelung stehe der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entgegen, wonach eine interne Gliederung eines Baugebiets nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO voraussetze, dass es ein Teilgebiet

ohne Emissionsbeschränkung geben müsse oder ein Teilgebiet, das mit derart hohen Emissionskontingenten belegt sei, die jeden nach den im jeweiligen Baugebiet zulässigen Betrieb ermöglichen. Im Hinblick darauf, dass die Immissionsrichtwerte in einem Industriegebiet nach der TA Lärm 70 dB(A) betragen, dürften diese Voraussetzungen nicht erfüllt sein. Dies gelte umso mehr, als selbst in einem Gewerbegebiet die Immissionsrichtwerte 65 dB(A) betragen. Selbst diese seien somit höher als vorliegend festgesetzt, da vorliegend schon die Emissionswerte bei 65 dB(A) lägen und es in der unmittelbaren Umgebung keine schützenswerte Bebauung gebe. Die vorgenannten niedrigen Immissionsrichtwerte hätten auch dazu geführt, dass der Bebauungsplan funktionslos geworden sein dürfte. Angesichts der tatsächlichen Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans „W ...“ dürfte eine Funktionslosigkeit gegeben sein. Gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO bestehe die Zweckbestimmung eines Industriegebiets darin, ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben zu dienen, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig seien; dies seien insbesondere erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Ein „vorwiegendes“ Dienen des Baugebiets für entsprechend störende Betriebe könne jedoch nicht angenommen werden, wenn sich tatsächlich lediglich ein derartiger Betrieb dort ansiedele und dieser auch nur ca. ein Viertel der Flächen des Industriegebiets einnehme. Der Bebauungsplan sei auch unter dem Aspekt unwirksam, als er Gebäudehöhen festsetze, einen unteren Bezugspunkt wohl aber nicht. Es sei zu vermuten, dass hiermit die natürliche Geländeoberfläche gemeint sei. Diese könne aber nicht allein als Bezugspunkt dienen, da diese nicht ausreichend gegen Veränderungen gesichert sei.

8

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richte sich daher nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung dürfte eine Zulässigkeit hinsichtlich „Maß der Bebauung“, „überbaubare Grundstücksfläche“, „Bauweise“ und hinsichtlich der „Erschließung“ unstreitig gegeben sein. Hinsichtlich der „Nutzungsart“ richte sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nicht nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. den Vorgaben der BauNVO, sondern nach § 34 Abs. 1 BauGB. Denn die nähere Umgebung könne - entgegen der Bewertung des Beklagten - im Hinblick auf die vgl. Nutzungsstruktur nicht als faktisches Industriegebiet qualifiziert werden. Wie bereits ausgeführt, dürften die festgesetzten Emissionskontingente, die unterhalb der Immissionsrichtwerte eines Industriegebiets lägen, bereits dagegensprechen, dass ein derartiges Baugebiet vorliege. Jedenfalls bestehe bei weitem noch nicht die Situation, dass die nähere Umgebung vorwiegend durch industriegebietspflichtige Nutzungen genutzt werde. Im Hinblick auf den vorbezeichneten Industriebetrieb, die bestehende ...-Filiale als Einzelhandelsgroßprojekt i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO und das Einkaufszentrum ... i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO südöstlich des Baugrundstücks könne die Umgebungsbebauung auch nicht als faktisches Gewerbegebiet eingestuft werden. Nach § 34 Abs. 1 BauGB füge sich das Vorhaben insoweit in die nähere Umgebung ein. Nach der Rahmenrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts reiche insoweit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Vorbild aus. Vorbild könne dabei auch ein auf dem Baugrundstück vorhandener Betrieb sein. § 34 Abs. 3 BauGB dürfte dem Vorhaben nicht entgegenstehen, da es sich lediglich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handle.

9

4. Das Landratsamt W. beantragte für den Beklagten,

die Klage abzuweisen.

10

Das Landratsamt wiederholte sein Vorbringen aus dem streitgegenständlichen Bescheid. Es verwies mit Schriftsatz vom 5. August 2019 hinsichtlich der von Klägerseite angesprochenen Problematik der Emissionskontingentierung darauf, dass die Gemeinde K ... aktuell im Zuge anderweitiger Änderungen am Bebauungsplan „W ... I“ in diesem Änderungsverfahren auch eine Emissionskontingentierung für einen Teilbereich aufheben möchte. Dadurch entstehe im Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans auch ein Teilbereich ohne Emissionsbeschränkung, wodurch die Voraussetzungen der zitierten Rechtsprechung erfüllt seien. Im Ergebnis könne die Frage der Wirksamkeit des Bebauungsplans vorliegend aber dahinstehen, da dessen Unwirksamkeit oder Funktionslosigkeit nicht zur positiven Beantwortung der im Vorbescheidsantrag gestellten Fragen führen würde. Denn die dann maßgeblich heranzuziehende Umgebungsbebauung entspreche vorliegend auch tatsächlich einem Industriegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO. Sie diene i.S.v. § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig seien.

Insoweit werde insbesondere auf die jeweiligen Betriebe der Firmengruppe ... auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2462/3 und 2462/4 verwiesen, bei denen es sich jeweils um Betriebe nach der IE-Richtlinie handele, sowie auf das Zentraldistributionslager der Firma VS auf dem Grundstück Fl.Nr. 2454, welche aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in einem Gewerbegebiet jedenfalls höchst problematisch wären, und etwa die Lackiererei auf dem Grundstück Fl.Nr. 2462/8. Entspreche die Eigenart der näheren Umgebung aber einem der Baugebiete i.S.v. § 34 Abs. 2 BauNVO, sei ein Vorhaben auch hier nur dann zulässig, wenn es nach der BauNVO zulässig wäre. In den Fällen des § 34 Abs. 2 BauGB finde § 11 Abs. 3 BauNVO daher unmittelbar Anwendung, wodurch auch die bereits dargestellten Ziele der Raumordnung relevant blieben und einer positiven Verbescheidung der Voranfrage insoweit entgegenstünden. Auf die Frage des Einfügens bzw. der Anwendbarkeit des § 11 Abs. 3 BauNVO im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB komme es deshalb nicht mehr an. Daneben sei auch die Bezugnahme der Gebäudehöhe auf die natürliche Geländeoberfläche bestimmt genug.

11

5. In der mündlichen Verhandlung vom 10. September 2020 wurde die Sach- und Rechtslage mit den Beteiligten erörtert. In der Verhandlung wurde von Klägerseite (erstmals) ein Verkündungsmangel hinsichtlich des Bebauungsplans „... .. I“ der Gemeinde K ... gerügt und insoweit in Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (B.v. 29.7.2010 - 4 BN 21/10 - juris) vorgebracht, dass die DIN 18005, die in einer Festsetzung des vg. Bebauungsplans erwähnt wird, nicht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entsprechend den Betroffenen zur Kenntnis gebracht worden sei. Der Rechtsstreit wurde daraufhin zur weiteren Sachaufklärung vertagt. Auf Anfrage des Gerichts vom 26. November 2020 erklärten sich die Beteiligten mit einer Entscheidung ohne weitere mündliche Verhandlung einverstanden.

12

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und Behördenakten einschließlich der beigezogenen Akten der Gemeinde K ... zur Aufstellung des Bebauungsplans „... .. I“ sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 10. September 2020 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13

Die Klage, über die gemäß § 101 Abs. 2 VwGO ohne weitere mündliche Verhandlung entschieden werden konnte, ist zulässig und begründet.

14

Die Klägerin hat einen Anspruch auf Erteilung des mit Bauvoranfrage vom 7. September 2018 beantragten Bauvorbescheids hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, genauer auf positive Beantwortung der von ihr gestellten Frage, ob der geplante Umbau bauplanungsrechtlich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist (wobei die vorgenannten Kriterien unabhängig und separat zu prüfen wären). Der ablehnende Bescheid des Landratsamts W. vom 1. April 2019 erweist sich als rechtswidrig, sodass die Klägerin hierdurch in ihren Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

15

1. Ausgangspunkt der rechtlichen Beurteilung ist Art. 71 Satz 1 und Satz 4 i.V.m. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO. Danach ist der Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

16

Nach Art. 71 Satz 1 BayBO ist vor Einreichung des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen, in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) zu erteilen. Als feststellender Verwaltungsakt stellt der Vorbescheid im Rahmen der vom Bauherrn gestellten Fragen die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die Gegenstand der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren sind, fest und entfaltet während seiner regelmäßigen Geltungsdauer von drei Jahren (Art. 71 Satz 2 BayBO) Bindungswirkung für ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren.

17

Maßgeblich sind hier allein die Fragen in der Bauvoranfrage vom 7. September 2018, nämlich die, ob der geplante Umbau - also die Erweiterung der Geschossfläche auf 1.952,40 m² und der Verkaufsfläche auf 1.200,20 m² - in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen bauplanungsrechtlich zulässig ist.

18

2. Der geplante Umbau ist in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig. Das Vorhaben ist nicht nach § 30 BauGB zu beurteilen, weil der zugrundeliegende Bebauungsplan an einem durchgreifenden Mangel leidet (hierzu unter 2.1.), maßgeblich ist vielmehr § 34 Abs. 1 BauGB, auf dessen Grundlage das Vorhaben positiv zu beurteilen ist (hierzu unter 2.2. und 2.3.).

19

2.1. Dem beantragten Vorhaben steht der Bebauungsplan „W ... I“ der Gemeinde K ... nicht entgegen. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „W ... I“, der ein Industriegebiet festsetzt, in dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht zulässig ist (2.1.1.). Offen bleiben kann, ob der Bebauungsplan unwirksam ist, weil es an einer Festsetzung der Gebäudehöhe fehlt (2.1.2.) oder weil Emissionskontingente festgesetzt wurden, obwohl es an einer internen Gliederung des Baugebiets mangelt (2.1.3.). Denn der Plan ist nicht wirksam, weil ein durchgreifender Bekanntgabemangel vorliegt (2.1.4.).

2.1.1.

20

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „W ... I“, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festsetzt. Damit sind nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

21

Bei dem streitgegenständlichen Vorhaben handelt es sich aber nicht um eine der in § 9 Abs. 2 Nrn. 1 oder 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen. Zwar fallen auch Einzelhandelsbetriebe unter die Gewerbebetriebe aller Art. Allerdings hat die Zulässigkeit dieser Betriebe ohne Einschränkung ihres flächenmäßigen Umfangs im Wesentlichen zur Anfügung des § 11 Abs. 3 BauNVO und zur gleichzeitigen Unzulässigkeit von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten durch die ÄndVO 1968 geführt (vgl. Fickert/Fiese-ler, BauNVO, 13. Aufl. 2018, § 8 Rn. 8).

22

Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO 1990 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. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 sind nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind also in allen anderen Gebieten außer Kerngebieten und entsprechenden Sondergebieten, und damit auch in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO - wie hier - unzulässig. Bei einem Einzelhandelsbetrieb (wie dem hier geplanten) mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² (zur Überschreitung des Schwellenwertes von 800 m² vgl. BVerwG, U.v. 24.11.2005 - 4 C 10.04 - juris Rn. 18; Köpfler in BeckOK BauNVO, Spannowsky/Hornmann/Kämper, Stand 24. Edit. 15.12.2020, § 11 Rn. 38) und einer Geschossfläche von 1.952,40 m² handelt es sich - was auch zwischen den Beteiligten unstreitig ist - um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit den vg. Auswirkungen. Denn bei der geplanten Erweiterung überschreitet der Einzelhandelsbetrieb der Klägerin die Vermutungsgrenze hinsichtlich der Geschossfläche von 1.200 m² (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) deutlich. Die darlegungspflichtige Klägerin benennt jedoch selbst keine Tatsachen, aus denen sich ergeben könnte, dass der geplante Betrieb nach der Erweiterung nicht die in § 11 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO benannten Auswirkungen herbeiführen würde. Insgesamt ist für eine Widerlegung der Regelvermutung nichts ersichtlich, vielmehr liegt eine negative Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vor.

2.1.2.

23

Es kann offenbleiben, ob der von der Klägerin vorgebrachte Einwand, der Bebauungsplan sei unter dem Aspekt unwirksam, weil nicht hinreichend bestimmt, als er Gebäudehöhen festsetze, allerdings keinen unteren Bezugspunkt, wobei zwar zu vermuten sei, dass insoweit die natürliche Geländeoberfläche gemeint sei, diese aber nicht ausreichend gegen Veränderungen gesichert sei, durchdringen kann.

24

Es ist unumstritten, dass zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan die Bestimmung des unteren und oberen Bezugspunktes unerlässlich ist; wesentlich ist immer die Bestimmtheit der Festsetzung. Die natürliche Geländeoberfläche eignet sich wegen ihrer Unbestimmtheit nicht (ohne Weiteres) als Bezugspunkt (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 139. EL August 2020, § 18 BauNVO Rn. 3a; Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl. 2018, § 18 Rn. 3).

25

Unter der „natürlichen“ Geländeoberfläche (vgl. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO 1998) ist der gewachsene Boden und die für einen längeren Zeitraum nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Oberfläche eines Grundstücks zu verstehen (vgl. BayVGh, B.v. 2.3.1998 - 20 B 97.912 - juris Rn. 13; B.v. 17.3.2003 - 2 CS 03.98 - juris Rn. 13). Der Bestimmtheit der Festsetzung steht nicht entgegen, dass das natürliche Gelände tatsächlich verändert werden kann, zumal wenn in der Planzeichnung die Höhenlinien des „Urgeländes“ dargestellt sind (vgl. BayVGh, U.v. 27.4.2010 - 1 N 08.2703 - juris Rn. 32; HessVGh, U.v. 6.3.2003 - 3 C 394/19.N - juris Rn. 33; a. A. OVG SH, U.v. 25.4.2002 - 1 K 9.01 - NVwZ-RR 2003, 98).

26

Es spricht einiges dafür, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans „W ... I“ der untere Bezugspunkt auch bei tatsächlichen Veränderungen des Geländes noch bestimmbar bleibt. Denn aus Ziffer 3.1. der Begründung zu dem Bebauungsplan „W ... I“ ergibt sich, dass „gemessen wird die Flucht OK. Gebäude an der Fassade zu OK vorhandenem, natürlichem Gelände an der topographischen niedrigsten Stelle“. Der Geländeaufnahmeplan als Anlage Nr. 2 zum Bebauungsplan weist derartige Höhenlinien auf einer genauen Skala mit jeweils ein- bis zweimetrigem Abstand aus, die mit der Darstellung auf der Planurkunde (Höhenlinien) harmonisiert und sich auch auf diese übertragen lässt. Dies spricht maßgeblich dafür, dass die natürliche Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt auch bei tatsächlichen Veränderungen für alle Planbetroffenen bestimmbar bleibt.

2.1.3.

27

Letztlich kann diese Frage genauso offen bleiben wie die Frage, ob die Klägerin mit dem Einwand durchdringen kann, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans „W ... I“ daraus ergebe, dass dieser ein Industriegebiet und zusätzlich in allen Bereichen dieses Gebiets Schallemissionspegel festsetze und hierin nach der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu sehen sei, der eine interne Gliederung des Baugebiets voraussetze.

28

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO können für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete - und damit auch in dem hier festgesetzten Industriegebiet - im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Hier hat die Gemeinde K ... den Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „W ... I“ aufgeteilt in zwei Bereiche, nämlich das GI 2 (in dem sich das Baugrundstück befindet) und das GI 1. Das GI 2 wird festgesetzt als ein „Industriegebiet gem. § 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO 1990“, wobei zulässig sind „Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von LWA“ = 65 dB(A)/m² tags und 60 dB(A)/m² nachts, nach DIN 18005, 1987“. Das GI 1 ist festgesetzt als ein „Industriegebiet gem. § 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO 1990“, „zulässig sind Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von LWA“ = 65 dB(A)/m² tags und 65 dB(A)/m² nachts, nach DIN 18005, 1987“.

29

Das Bundesverwaltungsgericht hat in dem vom Kläger bevollmächtigten angeführten Urteil vom 7. Dezember 2017 (4 CN 7.16 - juris) entschieden, dass bei einer Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 für ein Baugebiet nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO das Gebiet nur dann im Sinne der

Vorschrift gegliedert wird, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Die Festsetzung eines einheitlichen Emissionskontingents für das gesamte Baugebiet sei von der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht gedeckt. Die Vorschrift ermöglicht eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. Die Voraussetzung für eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten (BVerwG, B.v. 18.12.1990 - 4 N 6.88 und B.v. 9.3.2015 - 4 BN 26.14; beide juris), gelte entsprechend für die interne Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Mache eine Gemeinde nur von dieser Norm Gebrauch und verzichte auf eine baugebietsübergreifende Gliederung, müsse gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden könnten. Das bedeute, so das Bundesverwaltungsgericht, dass es in einem „nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen“ (BVerwG, U.v. 7.12.2017 - 4 CN 7.16 - juris Rn. 15).

30

Für die Gliederung eines Industriegebiets in Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten gilt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Entsprechendes. Im Kontext mit § 8 Abs. 1 BauNVO, wonach Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, ergebe sich aus § 9 Abs. 1 BauNVO, dass die Zweckbestimmung eines Industriegebiets die Unterbringung von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben sei. Nach oben sei der zulässige Störgrad dabei nicht begrenzt. Dem müsse die Gliederung eines Industriegebiets nach Emissionskontingenten Rechnung tragen. Sie wahre die allgemeine Zweckbestimmung des § 9 Abs. 1 BauNVO nicht und sei von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht gedeckt, wenn mit den Emissionskontingenten Gewerbebetriebe ab einem gewissen Störgrad im gesamten Industriegebiet ausgeschlossen würden (BVerwG, B.v. 7.3.2019 - 4 BN 45.18 - NVwZ 2019, 655).

31

Die Kammer verkennt nicht, dass die beiden vg. Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts nicht zu den im streitgegenständlichen Bebauungsplan festgesetzten und in der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zugrundegelegten flächenbezogenen Schalleistungspegeln, sondern zu den in der erst im Jahr 2006 veröffentlichten DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ angesprochenen Emissionskontingenten erging. Bei den sog. flächenbezogenen Schalleistungspegeln handelt es sich jedoch jedenfalls im Wesentlichen um das gleiche Instrumentarium wie bei den Emissionskontingenten (vgl. Kuchler, jurisPR-UmwR 3/2018 Anm. 1). Die Rechtsgrundlage liegt für beide Festsetzungen in § 1 Abs. 4 BauNVO, so dass auch im vorliegenden Fall die vg. Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts heranzuziehen ist.

32

Festzuhalten bleibt, dass es innerhalb des in dem streitgegenständlichen Bebauungsplan festgesetzten Industriegebiets kein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung gibt, so dass den in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts formulierten Anforderungen daher nur dann genügt wäre, wenn es ein Teilgebiet gäbe, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 9 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen würden. Zu der Frage, wie hoch das Emissionskontingent sein muss, damit es die Genehmigung aller gemäß § 9 BauNVO in einem Industriegebiet zulässigen Gewerbebetriebe ermöglicht, hat sich das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 7. Dezember 2017 (4 CN 7.16 - juris) nicht geäußert. Diese Frage beantwortet auch der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 7. März 2019 (4 BN 45.18 - NVwZ 2019, 655) nicht (vgl. Külpmann, jurisPR-BVerwG 17/2019 Anm. 4).

33

Da es eine - rechtlich verbindliche - Vorgabe für Emissionskontingente, die jeden Gewerbe- oder Industriebetrieb ermöglichen, nicht gibt, wird mangels Alternativen in Rspr. und Literatur auf die Regelung in Nr. 5.2.3. der DIN 18005-1 1 („Schallschutz im Städtebau“) zurückgegriffen. Hiernach ist für den Fall, dass die Art der im Plangebiet unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Industriegebiets ohne Emissionsbegrenzung zu erwartende Beurteilungspegel dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags und nachts 65 dB(A) (beim Gewerbegebiet 60dB(A)) anzusetzen. Diese Werte werden nunmehr als Ansatz zur Auslegung der Forderung des Bundesverwaltungsgerichts nach einer unbeschränkten gewerblichen oder

industriellen Tätigkeit angesehen (so VGH Mannheim, U.v. 6.6.2019 - 3 S 2350.15 - juris Rn. 94: „Ein anderer Ansatz ist auch für den Senat nicht zu erkennen“; Kuchler, jurisPR-UmwR 3/2018 Anm. 1; so wohl auch das OVG MV, U.v. 21.5.2019 - 3 K 13.14 - juris Rn. 57, 59: „Es kann offenbleiben, ob für eine Geräuschkontingentierung, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen soll, von 60 dB(A) tags wie nachts auszugehen ist [...]. Der Senat folgt nicht der Ansicht, es genüge für ein Industriegebiet ein Wert von 65/60 dB(A)“; offen gelassen OVG NW, U.v. 11.10.2018 - 7 D 99/17.NE - juris Rn. 52).

34

Da auch für die Kammer ein anderer Ansatz nicht zu erkennen ist, neigt sie der zuvor dargelegten Auffassung zu. Angesichts des Umstands, dass der Bebauungsplan „W ... I“ hinsichtlich des Gebiets GI 1 die Festsetzung enthält, dass Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von LWA“ = 65 dB(A)/m² tags und LWA“ = 65 dB(A)/m² nachts zulässig sind, wäre davon auszugehen, dass es insoweit ein Teilgebiet gibt, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 9 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen würden. Letztlich kann diese Frage aber offenbleiben, da sich der streitgegenständliche Bebauungsplan aus den folgenden Gründen als unwirksam erweist.

2.1.4.

35

Der Bebauungsplan „W ... I“ der Gemeinde K ... leidet an einem zu seiner Unwirksamkeit führenden formellen Mangel. Denn die in Ziffer I der Festsetzungen des Bebauungsplans getroffene Regelung zum Immissionsschutz („Zulässig sind Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von LWA“ = 65 dB(A)/m² tags und 60 dB(A)/m² nachts, nach DIN 18005, 1987) verstößt gegen die rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung einer Rechtsnorm.

36

Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass eine in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans in Bezug genommene DIN-Vorschrift, die bestimmt, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen nur dann genügt, wenn die Gemeinde sicherstellt, dass die Betroffenen von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können (vgl. z.B. BVerwG, B.v. 29.7.2010 - 4 BN 21.10 - juris Rn. 13 und B.v. 5.12.2013 - 4 BN 48.13 - juris Rn. 4; B.v. 18.8.2016 - 4 BN 24.16 - juris Rn. 7; BayVGH, U.v. 14.12.2016 - 15 N 15.1201 - juris Rn. 39; B.v. 4.11.2015 - 9 NE 15.2024 - juris Rn. 6; U.v. 28.10.2014 - 9 N 14.2326 - juris Rn. 55 f.). Das Rechtsstaatsprinzip gebietet, dass förmlich gesetzte Rechtsnormen der Öffentlichkeit in einer Weise förmlich zugänglich gemacht werden, dass die Betroffenen sich verlässlich Kenntnis von ihrem Inhalt verschaffen können. Bebauungspläne sind als Satzungen und damit förmlich gesetzte Rechtsnormen durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB); im Übrigen genügt es, den Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht bereit zu halten, auf Verlangen über den Inhalt Auskunft zu geben und in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB). Nach der genannten Rechtsprechung stehen diese Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen einer Verweisung auf nicht öffentlich-rechtliche DIN-Vorschriften in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht von vornherein entgegen, und zwar auch dann nicht, wenn erst die Anwendung der DIN-Vorschrift ergibt, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben im Plangebiet zulässig ist. Auch aus § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ergibt sich nicht, dass der normative Inhalt eines Bebauungsplans allein aus sich selbst heraus erkennbar sein muss. Verweist eine Festsetzung im Bebauungsplan jedoch auf eine DIN-Vorschrift und ergibt sich erst aus dieser Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können. Dies kann die Gemeinde dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist (BVerwG, B.v. 29.7.2010 - 4 BN 21.10 - juris Rn. 13). Diese Grundsätze gelten unabhängig davon, ob der Plangeber eine Regelung insgesamt dem Ergebnis der Anwendung der DIN-Vorschrift überlässt oder ob er zwar dem Grunde nach selbst bestimmt, welchen Anforderungen die baulichen Anlagen genügen müssen, aber erst der Verweis auf die DIN-Vorschrift ergibt, nach welchen Methoden und Berechnungsverfahren der Inhalt der Anforderungen im Einzelnen zu ermitteln ist. Denn auch im zuletzt genannten Fall können die Planbetroffenen nicht dem Bebauungsplan selbst, sondern erst dem Plan in Verbindung mit der DIN-Vorschrift entnehmen, welche Anforderungen er im

Einzelnen an die Zulassung und Nutzung von Gebäuden stellt (BVerwG, B.v. 29.7.2010 - 4 BN 21.10 - juris Rn. 12).

37

Diesen Anforderungen entspricht der Bebauungsplan „W ... I“ der Gemeinde K ... nicht. Er enthält zwar Festsetzungen zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln nach DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) und weist dort darauf hin, dass nur solche Betriebe zulässig sind, die eine Schallemission von LWA“ = 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts einhalten. Entgegen den oben dargestellten Grundsätzen fehlt es jedoch an einem Hinweis in der ursprünglichen Bebauungsplanurkunde (vom 12.4.1988 i.d.F. vom 13.6.1990) darauf, dass diese DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten wird. Auch die Bekanntmachung vom 26. Oktober 1990 im Mitteilungsblatt 14/1990 der Gemeinde K ... (§ 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB) enthält keinen solchen Hinweis (vgl. BayVGh, B.v. 4.11.2015 - 9 NE 15.2024 - juris Rn. 6 f. und U.v. 28.10.2014 - 9 N 14.2326 - juris Rn. 56 m.w.N.). Nichts Anderes gilt für die 2. Änderung des streitgegenständlichen Bebauungsplans „W ... I“. Die Gemeinde K ... hat weder in der Bekanntmachung vom 27. April 1993 (Mitteilungsblatt 4/1993 der Gemeinde K ...) noch in der Planurkunde darauf hingewiesen, an welcher Stelle die DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“), die im Bebauungsplantext ebenfalls nicht im Volltext wiedergegeben wird oder diesem als Anlage beigefügt wurde, für die Betroffenen zu finden oder einzusehen ist.

38

Eine Ausnahme von dem og. Grundsatz könnte nur dann angenommen werden, wenn es sich um einen Verweis auf Technische Baubestimmungen (Art. 81a Abs. 1 Satz 1 BayBO) handeln würde, weil dann eine zuverlässige Kenntnisnahme von diesem Regelwerk gewährleistet wäre (vgl. VGh BW, U.v. 1.3.2012 - 5 S 1749.10 - juris Rn. 32; OVG NW, U.v. 23.6.2016 - 10 D 84/14.NE - juris Rn. 32; s.a. BayVGh, U.v. 25.10.2016 - 9 N 13.558 - juris Rn. 30). Anders als die DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) wurde die DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) aber nicht gemäß Art. 81a Abs. 1 Satz 1 BayBO (bzw. nach den Vorgängerregelungen in Art. 3 Abs. 3 Satz 1 BayBO 1982 bzw. Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayBO 1994, 1998 bzw. 2018) veröffentlicht (vgl. hierzu Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung; Bayerische Technische Baubestimmungen vom 20.9.2018, AllMBI. S. 577).

39

2.2. Das streitgegenständliche Vorhaben bestimmt sich aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplans „W ... I“ nach § 34 BauGB und ist hiernach hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig.

40

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des streitgegenständlichen Vorhabens bestimmt sich seiner Art nach nicht nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 8 oder 9 BauNVO, sondern nach § 34 Abs. 1 BauGB.

2.2.1.

41

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art dagegen allein danach, ob es nach dieser Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 Halbsatz 1 BauGB). Vorliegend lässt sich jedoch die Bebauung der näheren Umgebung des Bauvorhabens nicht einer Gebietskategorie der BauNVO zuordnen.

42

Die maßgebende nähere Umgebung reicht soweit, wie einerseits die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst und andererseits die Ausführung des Vorhabens sich auf die Umgebung auswirken kann (BVerwG, B.v. 11.2.2000 - 4 B 1.00 - juris Rn. 16 ff.). Die Grenze der näheren Umgebung lässt sich dabei nicht schematisch festlegen, sondern ist nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (BVerwG, B.v. 28.8.2003 - 4 B 74.03 - juris Rn. 40). Zur maßstabbildenden vorhandenen Bebauung kann dabei auch ein qualifiziert beplantes Gebiet gehören (BVerwG, B.v. 24.11.2009 - 4 B 1.09 - juris Rn.

5). Ob eine Straße insoweit eine trennende oder verbindende Wirkung hat, ist eine Frage des Einzelfalls (BayVGH, B.v. 20.9.2012 - 15 ZB 11.460 - juris Rn. 6 m.w.N.).

43

Gemessen an diesen Vorgaben und nach Einbeziehung der in der Akte vorhandenen Lagepläne und Luftbilder gehört zur hier maßgeblichen näheren Umgebung des Vorhabens nicht ausschließlich der südöstliche Bereich des Bebauungsplans „W ... I“ (in etwa das GI 2) mit dem Baugrundstück und dem in nordöstlicher Richtung angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 2462/1 der Gemarkung K ..., das mit einem Beherbergungsbetrieb („Hotel ...“) bebaut ist. Vielmehr ist auch die Bebauung südwestlich hiervon, nämlich jenseits der Straße „... ..“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 6215 der Gemarkung K ..., auf dem ein Einzelhandelskomplex, bestehend aus einem Lebensmitteldiscountmarkt, einem Getränkemarkt, einer Drogerie, einer Apotheke, einer Metzgerei und einer Bäckerei, untergebracht ist, in die nähere Umgebung einzubeziehen. Einzubeziehen ist auch das nordwestlich hiervon gelegene Grundstück Fl.Nr. 6216 (Paketumschlagplatz und Bürogebäude). Dass dieser Bereich jenseits der Straße „... ..“ durch den Bebauungsplan „W ... II“ überplant ist, ist im Rahmen des § 34 BauGB unbeachtlich, da es hierfür allein auf die tatsächliche Bebauung im maßgeblichen Einzugsbereich ankommt.

44

In dieser maßgeblichen näheren Umgebung des Vorhabens lässt sich eine Zuordnung zu einer der Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. BauNVO) nicht vornehmen. Es handelt sich im Bereich des Baugrundstücks insbesondere nicht um ein (faktisches) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO oder um ein (faktisches) Industriegebiet nach § 9 BauNVO. Das Gebiet ist von einer heterogenen Nutzung geprägt. Ein faktisches Gewerbe- bzw. Industriegebiet (§§ 8, 9 BauNVO) scheidet wegen der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (und des Beherbergungsbetriebs - „Hotel ...“) aus. § 11 Abs. 3 BauNVO ist auch bei der Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB uneingeschränkt zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, B.v. 17.2.2009 - 4 B 4.09 - juris Rn. 9). Bei dem ...L-Lebensmitteldiscountmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 6215 handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Verkaufsfläche von 935 m²). Auch die aktuell bestehende ...-Filiale weist schon jetzt eine Verkaufsfläche von 860,39 m² auf und ist damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu qualifizieren (vgl. BVerwG, U.v. 24.11.2005 - 4 C 10.04 - juris Rn. 12 ff.).

45

Die Betriebe und Nutzungen (großflächige Einzelhandelsbetriebe, Betrieb des Beherbergungsgewerbes, Paketumschlagplatz mit Büro) bestimmen die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung, da sie eine hinreichend prägende Kraft haben und keinen zu vernachlässigenden Fremdkörper darstellen. Aufgrund dieser verschiedenen Nutzungen bestimmt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB.

46

Ein faktisches sonstiges Sondergebiet gibt es als solches nicht (BVerwG, U.v. 16.9.2010 - 4 C 7.10 - juris Rn. 16). Sollte es rechtlich ausnahmsweise zulässig sein, ein faktisches Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel anzuerkennen (offengelassen: BVerwG, U.v. 16.9.2010, a.a.O.), entspräche die Eigenart der näheren Umgebung wegen der vorhandenen andersartigen Gewerbebetriebe offenkundig auch diesem Gebietstyp nicht. Es handelt sich vielmehr um eine Gemengelage.

2.2.2.

47

In diese als Gemengelage gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu qualifizierende maßgebliche Umgebung fügt sich das streitgegenständliche Bauvorhaben auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein.

48

Hält ein Vorhaben den vorgegebenen Rahmen ein, so kann es nur ausnahmsweise unzulässig sein, wenn es sich gegenüber der Nachbarschaft als rücksichtslos erweist. Hält ein Vorhaben den vorgegebenen Rahmen nicht ein, ergibt sich hieraus nicht zwingend und unmittelbar seine Unzulässigkeit. Das Erfordernis des Einfügens schließt nicht schlechthin aus, etwas zu verwirklichen, was es in der Umgebung bisher nicht gibt. Entspricht ein Vorhaben der Art nach nicht dem vorgegebenen Rahmen, kommt es darauf an, ob durch

das Vorhaben bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründet oder vorhandene Spannungen erhöht werden (vgl. BVerwG, U.v. 17.6.1993 - 4 C 17.91 - juris Rn. 19 und B.v. 23.7.1993 - 4 B 59.93 - juris Rn. 4).

49

Dabei ist bei der - hier streitigen - Frage des Einfügens nach der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich auf die Nutzungstypen abzustellen, die die Baunutzungsverordnung umschreibt. Die besondere Nutzungsart „groß-flächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) ist eine solche typisierte Nutzungsart. Diese ist bei Betrieben des Einzelhandels gegeben, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (vgl. zu diesem Schwellenwert für die Großflächigkeit: BVerwG, U.v. 24.11.2005 - 4 C 10.04 - juris; Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl. 2018, § 11 Rn. 19.3.). Ist ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb in der näheren Umgebung bereits vorhanden, so hält ein Vorhaben, das die Merkmale dieser Nutzungsart aufweist, ohne Weiteres den Rahmen ein (BVerwG, U.v. 3.4.1987 - 4 C 41.84 -juris Rn. 17; OVG NW, U.v. 29.5.2013 - 10 A 1144.11 - juris Rn. 39).

50

Ob das Vorhaben mit Zielen der Raumordnung im Landesentwicklungsplan oder im Regionalplan vereinbar ist, ist für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht erheblich. Auch ist die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauNVO für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 und 3 BauGB weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO findet bei der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit daneben keine Anwendung und kann dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, da § 11 Abs. 3 BauNVO unmittelbar nur im Gebiet eines Bebauungsplans gilt (BVerwG, B.v. 12.2.2009 - 4 B 3.09 - NVwZ 2009, 779, 780; VGH BW, U.v. 11.2.2016 - 5 S 1389.14 - juris Rn. 81).

51

Gemessen an diesen Vorgaben fügt sich das Vorhaben der Klägerin, d.h. die Erweiterung der Verkaufsfläche des ...-Lebensmitteldiscountmarktes auf 1.200,20 m² in den beschriebenen Rahmen ein, zumal der bestehende Markt bereits die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet, daneben aber im maßgeblichen Umgriff des Baugrundstücks noch ein anderer großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist.

2.2.3.

52

Dem Bauvorhaben der Klägerin steht schließlich auch § 34 Abs. 3 BauGB nicht entgegen.

53

Demnach dürfen von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

54

Vorliegend ist nichts dafür ersichtlich, dass vom Vorhaben der Klägerin schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten wären. Dies wäre dann der Fall, wenn ein Vorhaben deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können (BVerwG, U.v. 17.12.2009 - 4 C 1.08 - juris Rn. 11). Die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauNVO findet hierbei weder unmittelbar noch kraft gesetzlicher Verweisung oder entsprechende Anwendung, da § 34 Abs. 3 BauGB keine Regelungslücke enthält (BVerwG, B.v. 12.2.2009 - 4 B 3.09 - NVwZ 2009, 779, 780).

55

Zentrale Versorgungsbereiche i.S. dieser Vorschrift sind räumlich abgrenz-bare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Maßgebend ist, ob der betreffende Bereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen, setzt aber eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen. Ziele der Raumordnung können zur räumlichen Abgrenzung nicht herangezogen werden (VGH BW, U.v. 20.12.2011 - 8 S 1438.09 -

juris Rn. 48 ff. m.w.N.; BVerwG, B.v. 12.7.2012 - 4 B 13.12 - juris Rn. 6). Es ist schon kein zentraler Versorgungsbereich in der Gemeinde K ... oder in einer der in der Umgebung gelegenen Gemeinden ersichtlich, der beeinträchtigt werden könnte.

56

Darüber hinaus ist auch nichts dafür ersichtlich, dass schädliche Auswirkungen i.S. des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten wären. Dies ist nur dann der Fall, wenn die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Das ist der Fall, wenn der Versorgungsbereich seinen Auftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen kann. Insoweit genügt die Erwartung „nachhaltiger“ Auswirkungen, wenn dafür eine hinreichend gesicherte Tatsachenbasis besteht. Als Maßstab darf der zu erwartende vorhabenbedingte Kaufkraftabfluss herangezogen werden. Zu dessen Quantifizierung sind unterschiedliche Methoden anerkannt. Dazu gehören auch Marktgutachten. Sie sind eine taugliche Methode, um den voraussichtlichen Kaufkraftabfluss an Hand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächenproduktivität zu prognostizieren. Daneben ist der Vergleich der Verkaufsfläche des Vorhabens mit der gesamten branchenspezifischen Verkaufsfläche im betroffenen zentralen Versorgungsbereich ein taugliches Hilfsmittel für die Prognose. Feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen und bei deren Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, lassen sich aber insoweit nicht angeben. Der Prüfungsmaßstab fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände (vgl. BVerwG, Ue.v. 17.12.2009 - 4 C 1.08 und 4 C 2.08 - juris Rn. 15 ff. und 16 ff.; Be.v. 17.2.2009 - 4 B 4.09 - juris Rn. 9, und vom 12.1.2012 - 4 B 39.11 - juris Rn. 12 ff.).

57

Bei der nach dieser Bestimmung zu treffenden Prognoseentscheidung über schädliche Auswirkungen ist hier maßgeblich der Umstand zu berücksichtigen, dass der zu erweiternde Betrieb mit seiner bisherigen genehmigten Größe am Erweiterungsstandort schon vorhanden ist (BVerwG, B.v. 17.2.2009 - 4 B 4.09 - juris Rn. 6; OVG NW, U.v. 6.11.2008 - 10 A 1417.07 - juris Rn. 63 und 84). Es ist nichts dafür ersichtlich, dass durch die angefragte Verkaufsflächenerweiterung ein Betrieb im Einzugsbereich der Gemeinde K ... oder in anderen Gemeinden gefährdet oder gar zur Aufgabe gezwungen wird. Letztlich wurde von Beklagtenseite schon nicht vorgetragen, dass ein zentraler Versorgungsbereich in einer Gemeinde betroffen sein könnte.

58

2.3. Der geplante Umbau und die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters der Klägerin ist auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksflächen bauplanungsrechtlich zulässig.

59

Da vorliegend von der Unwirksamkeit des Bebauungsplans auszugehen ist, kommt es darauf an, ob sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde. Insoweit wurden von Seiten des Beklagten weder im Verwaltungsverfahren (insb. nicht im Rahmen des streitgegenständlichen Vorbescheids) noch im gerichtlichen Verfahren Bedenken an der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit in Bezug auf die vg. Kriterien geäußert. Angesichts der im betroffenen Bereich vorhandenen Bebauung hat die Kammer keine Zweifel daran, dass sich das geplante Vorhaben auch insoweit einfügen würde.

60

3. Nach alledem war der Klage stattzugeben.

61

Die Kostentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.