VG München, Urteil v. 25.01.2024 – M 11 K 22.3332

**Titel:**

## Erweiterung der Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters

**Normenketten:**

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1, Abs. 3
BauNVO § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1
BayGO Art. 26 Abs. 2

**Leitsätze:**

**1. Eine in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans in Bezug genommene nicht öffentlich zugängliche technische Vorschrift, die bestimmt, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, genügt den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen nur dann, wenn die Gemeinde sicherstellt, dass die Betroffenen von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Diesen rechtsstaatlichen Anforderungen muss die Gemeinde Rechnung tragen, indem sie die in Bezug genommene Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde oder der ortsüblichen Bekanntmachung hinweist. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)**
**2. Ein Bebauungsplan ist abwägungsfehlerhaft, wenn er nachträglich für Einzelhandelsbetriebe eine Sortimentsbeschränkung festsetzt, welche die Sortimente aller auf dem Vorhabengrundstück zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits vorhandenen Bestandsbetriebe zur Gänze ausschließt. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)**
**3. Ein Einkaufszentrum im Rechtssinn ist nur dann anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben – vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Weise als nachträglich „gewachsen“ darstellt. Ein „gewachsenes“ Einkaufszentrum setzt außer der räumlichen Konzentration weiter voraus, dass die einzelnen Betriebe aus Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, mithin als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Diese Zusammenfassung kann sich in organisatorischen oder betrieblichen Gemeinsamkeiten, wie etwa in gemeinsamer Werbung oder einer verbindenden Sammelbezeichnung, dokumentieren (vgl. BVerwG BeckRS 2013, 57989). (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)**
**4. Anders als bei der Beurteilung eines Vorhabens im Plangebiet oder faktischen Baugebiet, wo das Prüfprogramm des § 11 Abs. 3 BauNVO Anwendung findet und im Falle des erstmaligen Überschreitens der 800 qm-Verkaufsflächenbegrenzung keine „Vorbelastung“ durch den Bestandsbetrieb zu berücksichtigen ist, verbietet sich bei der rein an den tatsächlichen Gegebenheiten orientierten Betrachtung im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB eine solch hypothetische Ausblendung des Bestandsbetriebs. (Rn. 49) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Vorbescheid, Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters auf eine Verkaufsfläche von erstmals über 800 qm, Unwirksamkeit eines Bebauungsplans, Bestandsbetrieb als Teil eines faktisch bereits bestehenden Einkaufszentrums, Bebauungsplan, Sortimentsbeschränkung, Einkaufszentrum, Einzelhandelsbetrieb, zentrale Versorgungsbereiche, schädliche Auswirkungen, Verkündungsmangel, DIN-Vorschriften, Änderungsbebauungsplan, Ausfertigung

## Tenor

I. Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids vom 31. August 2018 verpflichtet, den unter dem 21. Dezember 2017 beantragten Vorbescheid zu erteilen.

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

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

## Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Erteilung eines Bauvorbescheids zur Erweiterung der Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Fl.Nr. .../35 der Gemarkung … (Vorhabengrundstück).

2
Im östlichen Teil des ca. 15.000 qm großen Vorhabengrundstücks wurde im Jahr 2009 der derzeit bestehende, mit Baugenehmigung vom 8. September 2008 genehmigte …-Markt (G.straße ...) mit einer Verkaufsfläche von ca. 799 qm errichtet und in Betrieb genommen. Zeitgleich entstanden im südlichen Bereich des Vorhabengrundstücks ein …-Textilmarkt und ein …-Drogeriemarkt (G.straße ... und ...), ferner wurden dort ein …-Sonderpostenmarkt und ein Getränkemarkt … … angesiedelt (G.straße ... und ...). Die – mit Ausnahme des …-Markts – aneinandergebauten Geschäftsgebäude sind um einen gemeinsam genutzten Parkplatz mit 166 Pkw-Stellplätzen angeordnet, welcher über zwei Zufahrten von der nördlich des Vorhabengrundstücks verlaufenden G.straße aus angefahren wird.

3
Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 110 der Gemeinde … „G. ...“ (im Folgenden: Bebauungsplan Nr. 110), der am 19. März 2018 bekannt gemacht wurde und für das Vorhabengrundstück ein Gewerbegebiet (GE 2) festsetzt, in dem nach Ziff. A.2.5.3 der planlichen Festsetzungen Einzelhandel mit einer Sortimentsbeschränkung (Autozubehör, -teile, -reifen/ Badeeinrichtungen, Installationsmaterial und Sanitärerzeugnisse/ Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren/ Boote und Zubehör/Brennstoffe, Holz und Holzmaterialien, Kohle und Mineralölerzeugnisse/Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge/ Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen/Möbel und Küchen/Sportgeräte [Autotransportwaren]) zulässig ist. Nach Ziff. B.0.1.5.1 der textlichen Festsetzungen sind zudem nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschimmissionen die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten, was durch Vorlage schalltechnischer Gutachten bei Genehmigungsanträgen jedes anzusiedelnden Betriebs bzw. Änderungsgenehmigungsanträgen bestehender Betriebe nachzuweisen ist. Zur Ermittlung der Immissionsrichtwertanteile an den maßgebenden Immissionsorten wurde ausgeführt, dass sich diese aus den festgesetzten IFSP unter Anwendung der Rechenvorschrift Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2“ vom Oktober 1999 unter Ansatz näher ausgeführter Parameter ergäben. Als Beurteilungsvorschrift bei der Ermittlung der Immissionsrichtwertanteile diene dabei die DIN 18005.

4
Unter dem 21. Dezember 2017 beantragte die Klägerin einen Bauvorbescheid für die Erweiterung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs im Anwesen G. … auf dem Vorhabengrundstück durch Wegfall des L-Lagers. Abgefragt wurde, ob die geplante Erweiterung bauplanungsrechtlich, hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, zulässig sei. Nach den eingereichten Unterlagen soll die Verkaufsfläche des Betriebs durch die Umnutzung einer Lagerfläche von derzeit ca. 799,38 qm um rd. 179 qm auf insgesamt 978,39 qm erweitert werden.

5
Die Gemeinde … erteilte zu dem Vorhaben mit Stellungnahme vom 22. Februar 2018 das gemeindliche Einvernehmen.

6
Nach Anhörung der Klägerin lehnte das Landratsamt … (Landratsamt) die Erteilung des begehrten Vorbescheids mit Bescheid vom 31. August 2018 ab. Das Vorhaben sei bereits nach der Art der Nutzung und auch aufgrund des beantragten Maßes der Nutzung mit einer Verkaufsfläche von 980 qm und einer Geschossfläche von rund 1.600 qm nicht zulässig. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs durch Wegfall des L-Lagers, soweit diese im Vorbescheid abgefragt worden sei, widerspreche hinsichtlich der Art der Nutzung der Gewerbegebietsfestsetzung des Bebauungsplans. Das beantragte Vorhaben stelle mit der Erweiterung der Verkaufsfläche auf rund 980 qm einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO dar, der nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig sei. Auch im Ergebnis der Beteiligung der Fachstelle der Regierung von Oberbayern (ROB) sei anhand der eingereichten Unterlagen festgestellt worden, dass der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter nach landesplanerischer Bewertung bereits für sich betrachtet als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten

sei, aber auch aufgrund der Agglomeration an den Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) scheitere. Die Notwendigkeit zur Unterbringung derartiger Betriebe und damit deren Zulässigkeit nur in Sonder- oder Kerngebieten bestehe für Vorhaben, 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 könnten. Für den beantragten großflächigen Einzelhandelsbetrieb greife angesichts der geplanten Geschossfläche von 1.600 qm die Regelvermutung aus § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Gegenteilige Anhaltspunkte bestünden insbesondere auch unter Berücksichtigung der Gliederung und Größe der Gemeinde … und ihrer Ortsteile, der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und des Warenangebots des Betriebs nicht. Im Rahmen der Bauvoranfrage seien zudem keine Unterlagen o. ä. vorgelegt worden, die Anhaltspunkte für ein Absehen von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO geliefert hätten. Die Darlegungspflicht liege insoweit bei der Klägerin. Da keine konkreten Gründe oder Anhaltspunkte vorgetragen worden seien, die die Annahme rechtfertigen würden, dass das Vorhaben aufgrund des Betriebstyps oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu den Betriebstypen gerechnet werden könne, die der Verordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrunde gelegt habe, sei aufgrund der typisierenden Betrachtung davon auszugehen gewesen, dass durch das Vorhaben nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgelöst würden. Insoweit sei von der beteiligten Fachstelle der Regierung von Oberbayern festgestellt worden, dass aus fachlicher Sicht Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestünden. Der …-Markt mit zahlreichen weiteren benachbarten Märkten bilde im Gewerbegebiet G. … eine Agglomeration im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1. Das Tatbestandsmerkmal „mindestens 3 Betriebe“ sei aufgrund der bereits bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet als erfüllt anzusehen. Darüber hinaus befänden sich die Betriebe in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang, da die Baukörper in direkter Nachbarschaft lägen und die Parkplätze gemeinsam genutzt würden. Des Weiteren sei aufgrund der peripheren Lage an der Autobahn A ... und der Bundesstraße B … von einer erheblich überörtlichen Raumbedeutsamkeit des Standorts auszugehen. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsprojekts an einem städtebaulich nicht integrierten Standort sei aus Sicht der Fachstelle landesplanerisch nicht zulässig. Weiter widerspreche die geplante Erweiterung auf rund 980 qm Verkaufsfläche dem LEP-Ziel 5.3.2. Das beantragte Vorhaben werde sich aus den genannten Gründen nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auswirken, sodass von der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht abgesehen werden könne. Das Vorhaben sei darüber hinaus auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich unzulässig. Insoweit werde davon ausgegangen, dass die Größe der Verkaufsfläche als Maß der baulichen Nutzung abgefragt werden solle, da sich die Kubatur des Gebäudes nach außen nicht ändere. Das Vorhaben sei aufgrund der entstehenden Größe und damit dem Maß der baulichen Nutzung mit einer Verkaufsfläche von 980 qm und einer Geschossfläche von rund 1.600 qm als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen, der nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig sei. Eine Befreiung von der Art der Nutzung sei nicht beantragt worden und könne auch nicht in Aussicht gestellt werden, da die Grundzüge der Planung berührt würden und das Vorhaben ohnehin als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im vorliegenden Gewerbegebiet der Art der Nutzung nach unzulässig sei. Darüber hinaus sei das Vorhaben nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig. Ein wesentliches Merkmal der Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets sei dessen Funktion als Standort für Gewerbebetriebe aller Art. Diese Zweckbestimmung würde im Falle der Zulassung des Vorhabens durch die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben beeinträchtigt, sodass durch die beantragte Erweiterung ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets im Sinne von § 15 Abs. 1 BauNVO ausgelöst würde. Der Bescheid wurde der Klägerin am 3. September 2018 zugestellt.

7
Die Klägerin ließ durch ihren Bevollmächtigten am ... September 2018 Klage erheben (ursprüngliches Az. M 11 K 18.4523). Sie beantragt,

8
den Beklagten unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids vom 31. August 2018 zu verpflichten, den beantragten Bauvorbescheid zur Erweiterung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs auf dem Grundstück G.straße ... in … zu erteilen.

9

Zur Begründung wurde mit Schriftsatz vom ... Mai 2019 im Wesentlichen vorgetragen, der Bebauungsplan sei insgesamt unwirksam, weil gegen die Festsetzungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) in verschiedener Hinsicht rechtliche Bedenken bestünden. Dies wurde im Einzelnen näher ausgeführt. Zudem seien die Festsetzungen der Gebäudehöhen rechtsfehlerhaft erfolgt. Insoweit fehle es an einem hinreichend bestimmten Bezugspunkt, da die das Plangebiet erschließenden Straßen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht hergestellt gewesen seien. Daneben könne die Unbestimmtheit der Höhenfestsetzung auch mit der Möglichkeit des Vorhandenseins mehrerer Grundstückszufahrten begründet werden. Bei Unwirksamkeit des Bebauungsplans richte sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB, da in Hinblick auf den nordöstlich gelegenen großflächigen Textilfachmarkt (…) die nähere Umgebung des Baugrundstücks keinem der Baugebietstypen der BauNVO zugerechnet werden könne. § 34 Abs. 3 BauGB stehe der Erweiterung nicht entgegen, weil es sich lediglich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs handele.

10
Der Beklagte beantragt,

11
die Klage abzuweisen.

12
Zur Begründung wurde mit Schreiben vom 23. August 2018 auf die Ausführungen des Bescheids Bezug genommen. Die von Klägerseite gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplans erhobenen Einwände seien unzutreffend. Dies wurde in Bezug auf die IFSP näher ausgeführt. Ebenso seien die Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe hinreichend bestimmt. Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans seien inzwischen angelegt. Damit seien die unteren und oberen Bezugspunkte der genannten Höhen entgegen des Klägervortrags bei der Planung eindeutig zu ermitteln gewesen. Zu berücksichtigen sei zudem, dass das vorhandene Gelände in diesem Bereich eben sei und kleinere Abweichungen über § 18 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden könnten. Selbst bei Annahme einer Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans sei das abgefragte Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO bauplanungsrechtlich unzulässig. Im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung des Vorhabens bleibe dabei unberücksichtigt, dass die Nutzungsänderung in einem bestehenden Gebäude stattfinde. Vielmehr sei das Vorhaben auch in Verbindung mit § 34 Abs. 3 BauGB zu beurteilen und zwar hinsichtlich der entstehenden Gesamtverkaufsfläche. In der Klagebegründung werde die Zulässigkeit der Nutzungsänderung eher pauschal angenommen. Sowohl von der Grundfläche wie auch von der neuen Gesamtverkaufsfläche her sei das Vorhaben mit einem Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO vergleichbar. In Hinblick auf die umliegende Bebauung könne auf die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO abgestellt werden. Im Vorbescheidsverfahren sei angemessen geprüft worden, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde … ausgehen würden. Im angefochtenen Bescheid sei unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Fachstelle der Regierung von Oberbayern vom 24. Mai 2018 festgestellt worden, dass solche Auswirkungen zu erwarten seien. Dazu habe die Klägerin nichts Neues vorgetragen. Der Hinweis auf den nahegelegenen Textilfachmarkt führe zu keiner anderen Beurteilung. Bei dem Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. .../3 handele es sich um einen Fachmarkt für Berufskleidung und Arbeitsschutz, der trotz seiner Größe keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde habe.

13
Mit Schriftsatz vom ... März 2020 wiederholte und vertiefte die Klägerseite ihr bisheriges Vorbringen. Die Festsetzungen der IFSP seien aufgrund fehlender Bekanntmachung der zugrunde liegenden Berechnungsmethode nicht ausreichend bestimmbar und auch inhaltlich rechtsfehlerhaft. Insbesondere wurde gerügt, dass der Bebauungsplan sowohl für die Berechnung wie auch für die Beurteilung bei der Ermittlung von Immissionsrichtwertanteilen auf zwei DIN-Vorschriften Bezug nehme. In den textlichen Festsetzungen und der Planbegründung finde sich jedoch kein Hinweis, ob und wie Planbetroffene vom Inhalt dieser DIN-Vorschriften Kenntnis erlangen könnten. Zur Unwirksamkeit der Wand- und Firsthöhenfestsetzungen wurde ergänzend vorgetragen, dass es entgegen der Auffassung des Landratsamts nicht genüge, dass die Straßen „inzwischen angelegt“ seien. In Bezug auf § 34 BauGB wurde ergänzend ausgeführt, dass zwischen § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO zu unterscheiden sei. Während im Rahmen des unbeplanten Innenbereichs stets das konkrete Vorhaben beurteilt werden müsse, folge aus dem Nutzungskatalog der BauNVO eine typisierende Betrachtung. Landesplanerische

Zielvorstellungen bildeten bei der Prognose der Auswirkung im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts grundsätzlich keinen tauglichen Maßstab zur Beurteilung schädlicher Auswirkungen. Zu berücksichtigen sei vielmehr, dass der Vorhabenstandort bereits durch den Bestandsbetrieb und die angrenzenden Einzelhandelsbetriebe geprägt sei und zentrale Versorgungsbereiche erst in einiger Entfernung liegen würden. Schädliche Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB seien daher nicht zu erwarten.

14
Dem trat der Beklagte mit Schreiben vom 15. Juni 2020 erneut entgegen. Eine Unwirksamkeit des Bebauungsplans sei nicht anzunehmen, zudem komme der Bauaufsichtsbehörde keine Normverwerfungskompetenz zu. Es wurde wiederholt, dass das Vorhaben im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO planungsrechtlich unzulässig sei. Weiter sei anzunehmen, dass bei prognostischer Betrachtung von dem geplanten Vorhaben schädliche Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB ausgingen. Durch die beantragte Erweiterung des Vorhabens als örtlich nicht integrierter großflächiger Einzelhandelsbetrieb sei ein Kaufkraftabfluss und eine städtebauliche Beeinträchtigung wahrscheinlich. Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit könne jedoch dahinstehen, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB ausgingen, da es bereits gemäß § 34 Abs. 2 BauGB unzulässig sei. Da das Vorhaben selbst bei Annahme der Unwirksamkeit des Bebauungsplans planungsrechtlich unzulässig sei, könne auch die Wirksamkeit des Bebauungsplans dahingestellt bleiben.

15
Hierauf nahm die Klagepartei mit Schriftsatz vom 11. August 2020 erneut Stellung.

16
Im Rahmen eines ersten Verhandlungstermins am 15. Dezember 2021 wies die Kammer darauf hin, dass Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplans bestünden. Die Beteiligten kamen überein, dass die Klägerin ein Gutachten mit einer Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet G. … sowie Ausführungen zu § 34 Abs. 3 BauGB erstellen lasse. Bis zur Vorlage des Gutachtens wurde das Klageverfahren übereinstimmend ruhend gestellt.

17
Ende Juni 2022 legte die Klägerin ein erstes Gutachten vor, das in der Folge auf Anregung des Gerichts zweimal überarbeitet wurde. Das Verfahren wurde unter dem Az. M 11 K 22.3332 fortgeführt.

18
Unter dem 28. Februar 2023 teilte der Beklagte mit, das Ergebnis des Gutachtens werde zur Kenntnis genommen. Jedoch seien die Festsetzungen des Bebauungsplans bei der Prüfung des Vorhabens zugrunde zu legen, da der Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Bescheidserlasses nicht gerichtlich als unwirksam festgestellt und auch kein weiterer Unwirksamkeitsgrund ersichtlich gewesen sei. Dem Landratsamt komme keine Normverwerfungskompetenz zu. Da von der Wirksamkeit des Bebauungsplans ausgegangen werde, sehe das Landratsamt auch § 34 Abs. 3 BauGB nicht als entscheidungserheblich an. Ergänzend wurde auf die früheren Stellungnahmen Bezug genommen.

19
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

I.

20
Die zulässige Klage ist begründet.

21
Die Klägerin hat Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheids, da dem Vorhaben hinsichtlich der im Vorbescheidsantrag gestellten Frage keine öffentlich-recht-lichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 71 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1, Art.

59 BayBO). Der streitgegenständliche Bescheid des Landratsamts war daher aufzuheben und der Beklagte zur Erteilung des beantragten Vorbescheids zu verpflichten (§ 113 Abs. 1 und Abs. 5 Satz 1 VwGO).

22
Nach Art. 71 Satz 1 BayBO ist auf Antrag des Bauherrn vor Einreichung des Bauantrags zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Für die Durchführung des Verfahrens zum Erlass eines Vorbescheids gelten grundsätzlich die gleichen Vorschriften und Grundsätze wie für das Baugenehmigungsverfahren, vgl. Art. 71 Satz 4 BayBO.

23
Die Voraussetzungen für eine positive Beantwortung der Frage betreffend die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sind gegeben.

24
1. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich vorliegend nach § 34 Abs. 1 BauGB, weil sich der Bebauungsplan Nr. 110 wie auch die vorangegangenen Bebauungspläne als unwirksam erweisen und die maßgebliche nähere Umgebung keinem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht.

25
1.1 Der Bebauungsplan Nr. 110 ist bereits wegen eines Verkündungsmangels insgesamt unwirksam.

26
Die Klagepartei hat insoweit zutreffend gerügt, dass in Ziff. B.0.1.5.1 der textlichen Festsetzungen auf nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschriften Bezug genommen wird. Eine in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans in Bezug genommene nicht öffentlich zugängliche technische Vorschrift, die – wie vorliegend – bestimmt, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, genügt den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen nur dann, wenn die Gemeinde sicherstellt, dass die Betroffenen von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Diesen rechtsstaatlichen Anforderungen muss die Gemeinde Rechnung tragen, indem sie die in Bezug genommene Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde oder der ortsüblichen Bekanntmachung hinweist (ständige Rspr., vgl. etwa BayVGH, U.v. 30.1.2023 – 9 N 20.2859 – juris Rn. 31 f., U.v. 19.10.2020 – 9 N 15.2158 – juris Rn. 31 f jew. m.w.N.). Vorliegend findet sich indes weder in der Urkunde des Bebauungsplans noch im Rahmen der Bekanntmachung ein entsprechender Hinweis. Bei einem solchen Verkündungsmangel handelt es sich um einen den Hinweiszweck der Bekanntmachung beeinträchtigenden Fehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB (vgl. BayVGH, U.v. 30.1.2023, a.a.O.). Aufgrund dieses Defizits kann die Bekanntmachung ihren rechtsstaatlich gebotenen Zweck, dem Planbetroffenen eine zumutbare Möglichkeit der Kenntnisnahme von der Rechtsnorm und von deren Inhalt zu verschaffen, nicht vollständig erfüllen. Derartige Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften können auch nicht nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich werden.

27
Darüber hinaus leidet der Bebauungsplan Nr. 110 im hier maßgeblichen Bereich des GE 2 auch an einem materiellen Mangel, weil in Ziff. A.2.5.3 – anders als noch im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahre 2007 – nachträglich eine Sortimentsbeschränkung festgesetzt wurde, welche die Sortimente aller auf dem Vorhabengrundstück zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits vorhandenen Bestandsbetriebe zur Gänze ausschließt. Auf S. 11 der Planbegründung wird insoweit ausdrücklich festgestellt, dass nahversorgungsrelevante Sortimente im GE G. planungsrechtlich ausgeschlossen seien, obwohl die Bestandsbetriebe im Wesentlichen gerade nahversorgungsrelevante Sortimente aufweisen. Sehr zweifelhaft erscheint bereits, ob die lediglich in der textlichen Festsetzung umschriebene „Gliederung“ in einen „südwestlichen Teil (= Bereich mit dem genehmigten Textilgroßhandel)“ und einen „verbleibenden Bereich der Quartiere GE 1 und GE 2“ ohne zeichnerische Darstellung dieser Untergliederung in der Plankarte dem Grundsatz der Normbestimmtheit genügen kann. Die wohl gerade den hier maßgeblichen Bereich des GE 2 betreffende Sortimentsbeschränkung erweist sich jedenfalls als abwägungsfehlerhaft. Ausweislich der Planbegründung hat die Gemeinde als Plangeberin zwar durchaus gesehen, dass der Bereich bereits „gänzlich bebaut“ mit Einzelhandelsbetrieben war, welche – wie der in der Planbegründung ausdrücklich angesprochene, zwischenzeitlich angesiedelte Textileinzelhandelsbetrieb – die festgesetzte Sortimentsbeschränkung nicht erfüllen. Die Gemeinde war insoweit offenbar der Meinung, dass diese

Betriebe, für welche ausweislich der Planbegründung zumindest von Seiten der Gemeinde noch keine negativen Auswirkungen auf die gemeindliche Versorgungsstruktur gesehen wurden, auch weiterhin zulässig bleiben sollten. Die Sortimentsbeschränkung sollte insoweit lediglich zur „Steuerung der künftigen Entwicklung“ aufgenommen werden. Den über einen rein erhaltenden Bestandsschutz hinausgehenden Interessen des Grundstückseigentümers und der betroffenen Betriebe wurde damit nicht hinreichend Rechnung getragen. Letztlich stünde die Sortimentsbeschränkung wohl auch der Erweiterung eines Betriebs mit nicht plankonformen Sortiment entgegen, selbst wenn – wie vorliegend – keine Änderung des vorhandenen Sortiments im Raum steht. Dieser Mangel führt zumindest zu einer Teilunwirksamkeit der GE-Festsetzung des maßgeblichen GE 2. Sollte die Gemeinde die an den tatsächlichen Gegebenheiten und dem genehmigten Betriebsbestand im GE 2 offensichtlich vorbeigehende Sortimentsbeschränkung allein „auf dem Papier“ aufgenommen haben, um etwaige Bedenken benachbarter Gemeinden und übergeordneter Behörden zu zerstreuen, wird angemerkt, dass eine Bebauungsplanung, die nicht dem wirklichen planerischen Willen der Gemeinde entspricht, sondern nur vorgeschoben ist, um eine andernfalls nicht erreichbare Nutzung zu ermöglichen, nicht erforderlich ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB (zum sog. „Etikettenschwindel“ bei der Gebietsartfestsetzung vgl. etwa BayVGH, B.v. 3.2.2014 – 1 NE 13.2508 – juris).

28
Auf die übrigen gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 110 erhobenen Einwände der Klägerseite kommt es damit nicht mehr entscheidungserheblich an. In Bezug auf die gerügte Wandhöhenfestsetzung (Planzeichen Ziff. 9.1.9) weist die Kammer allerdings daraufhin, dass die maßgebliche Erschließungsstraße samt Zufahrten entgegen der Behauptung der Klägerseite zum Zeitpunkt des hier maßgeblichen Satzungsbeschlusses am 14. November 2017 wohl erstellt gewesen sein dürfte – immerhin wurde der bestehende …-Markt bereits im September 2009 in Betrieb genommen.

29
1.2. Im Fall der Unwirksamkeit eines (neueren) Bebauungsplans gelten zwar generell die Festsetzungen vorangegangener Bebauungspläne fort, sofern die Gemeinde nicht einen – im textlichen Teil des Plans zum Ausdruck zu bringenden – Aufhebungsbeschluss gefasst hat. An einem solchen selbständigen Aufhebungsbeschluss, der erkennen lassen muss, dass er auch dann Bestand haben soll, wenn die neuen Festsetzungen unwirksam sein sollten (vgl. BVerwG, B.v. 16.5.2017 – 4 B 24/16 – juris Rn. 4), fehlt es vorliegend. Ein Rückgriff auf die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans aus dem Jahr 2012 wie auch des Ausgangsbebauungsplans aus dem Jahr 2007 scheitert jedoch daran, dass sich diese Bebauungspläne ebenfalls als unwirksam erweisen.

30
1.2.1 Der Änderungsbebauungsplan aus dem Jahre 2012 wurde bereits nicht ordnungsgemäß ausgefertigt. Ein Formverstoß gegen Art. 26 Abs. 2 GO ist darin zu sehen, dass sich die Verfahrensvermerke nur auf Seite 12 des aus einzelnen Blättern bestehenden Satzungsgehefts befinden, die lose in einem Schnellhefter miteinander verbunden sind, ohne dass durch hinreichende Bezugnahme der einzelnen Seiten aufeinander gesichert ist, dass der sog. „Identitätsfunktion“ bzw. „Beurkundungs- und Gewährleistungsfunktion“ der Ausfertigungsunterschrift genüge getan wurde (vgl. zum Ganzen ausführlich: BayVGH, U.v. 4.8.2017 – 15 N 15.1713 – juris Rn. 18 – 24). Während der Bebauungsplan Nr. 110 eine durchlaufende Seitennummerierung mit Angabe des Fassungsdatums enthält, ist dies bei dem vorangegangenen Änderungsbebauungsplan aus dem Jahre 2012 nicht der Fall. Erschwerend kommt eine divergierende Bezeichnung dieses (ersten) Änderungsbebauungsplans hinzu, der mehrere teils „steckengebliebene“ Änderungen zusammenfasst. Während die Plankarte die Bezeichnung „Bebauungs- und Grünordnungsplan Gemeinde … Nummer 100 – Änderung durch Deckblatt Nr. 2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (einschließlich Planänderungen aus Deckblatt Nr. 1) – Gewerbegebiet …, G. …“ trägt, wird der Bebauungsplan in der Bekanntmachung vom 18. April 2012 als „Bebauungs- und Grünordnungsplan Gemeinde … Nummer 100, (2. Änderung), Gewerbegebiet …, G. …“ bezeichnet.

31
Darüber hinaus erweist sich der Änderungsbebauungsplan aus dem Jahre 2012 aufgrund seiner mit dem Bebauungsplan Nr. 110 identischen Festsetzungen zu den IFSP und der durch diesen Änderungsbebauungsplan erstmals aufgenommenen Sortimentsbeschränkung auch aus den o.g. Gründen als unwirksam. Insoweit wird auf die Ausführungen unter Rn. 26 und 27 Bezug genommen.

32
1.2.2 Ähnliches gilt für den Ausgangsbebauungsplan Nr. 100 i. d. F. vom 27. Februar 2007, der am 26. März 2007 in Kraft getreten ist. Mangels hinreichender körperlicher bzw. zumindest inhaltlicher Verbindung wurde dieser Bebauungsplan bereits nicht ordnungsgemäß ausgefertigt. Die Ausführungen unter Ziff. 1.2.1 gelten insoweit entsprechend. Ein weiterer formeller Mangel, der zur Unwirksamkeit dieses Bebauungsplans führt, liegt in der Inbezugnahme der DIN-Vorschriften, ohne dass in der Bebauungsplanurkunde oder der Bekanntmachung darauf hingewiesen wurde, wo sich die Planbetroffenen über die Möglichkeit und den Ort der Einsicht in die technische Vorschrift informieren können. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Rn. 26 verwiesen.

33
In Bezug auf den Ausgangsbebauungsplan dürfte zudem der Einwand der Klägerseite betreffend die fehlende Bestimmbarkeit der Wandhöhenfestsetzung (Planzeichen Ziff. 9.1.9) durchgreifen, da dort – wie in den nachfolgenden Bebauungsplänen – als Bezugspunkt die Höhe ü.N.N. der Fahrbahnmitte im Bereich der Grundstückszufahrt festgesetzt wurde, obwohl die Straßen und Zufahrten im Plangebiet auch nach der Einlassung des Beklagten offenbar erst nach dem damaligen Satzungsbeschluss erstellt wurden.

34
2. Mangels wirksamen Bebauungsplans richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens vorliegend nach § 34 BauGB. Entgegen der Auffassung des Beklagten ist dabei nicht § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 3 bis 9 BauNVO, sondern vielmehr § 34 Abs. 1 BauGB einschlägig.

35
2.1 Als „nähere Umgebung“ im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der das Baugrundstück umgebende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – juris Rn. 33; B.v. 20.8.1988 – 4 B 79/98 – juris Rn. 7; BayVGH, B.v. 15.2.2017 – 1 CS 16.2396 – juris Rn. 3). Auswirkungen in diesem Sinne sind indes nicht sämtliche Fernwirkungen eines Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Kriterien sind insoweit keiner Anreicherung um weitere Elemente zugänglich. Ebenso haben Grundstückseigenschaften, die in den optisch wahrnehmbaren Gegebenheiten keinen Niederschlag gefunden haben, außer Betracht zu bleiben. Dies gilt insbesondere auch für die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die sich in überörtlich motivierten planerischen Aussagen erschöpfen (vgl. BVerwG, U.v. 11.2.1993 – 4 C 15/92 – juris Rn. 19 ff. m.w.N.; Söfker/Hellriegel in E/Z/B/K, BauGB, Stand Aug. 2023, § 34, Rn. 74). Wie weit die gegenseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 – 4 B 38/13 – juris Rn. 7), wobei die nähere Umgebung für jedes der Merkmale des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gesondert zu ermitteln ist, weil die wechselseitige Prägung unterschiedlich weit reichen kann (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.1997 – 4 B 172/97 – juris Rn. 5; BayVGH, U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 19).

36
2.2 Nach den vorliegenden Luftbildern des Geodatenportals BayernAtlas wie auch dem in der mündlichen Verhandlung eingeführten Bildmaterial aus Google Streetview gehört zur maßstabsbildenden näheren Umgebung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung jedenfalls die Bebauung des Vorhabengrundstücks sowie der westlich und östlich unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke wie auch die Bebauung auf der gegenüberliegenden (nördlichen) Straßenseite. Der G.straße, die in diesem Bereich ohne Trennstreifen zweispurig befahrbar ist und nur auf ihrer südlichen Seite über einen Fußgängerweg verfügt, kommt erkennbar keine trennende Wirkung zu, zumal es sich nicht um eine Durchgangsstraße handelt und sich der Verkehr daher auf einen Ziel- und Quellverkehr beschränken dürfte. Die so definierte nähere Umgebung des Vorhabens entspricht keinem der Baugebiete der BauNVO.

37
2.2.1 Während die Bebauung nördlich der G.straße durch größere Gewerbebauten und ein Hotel geprägt ist, wird auf dem östlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Grundstück Fl.Nr. .../5 eine Tankstelle mit einem üblichen Tankstellen-Shop betrieben. Auf dem unmittelbar westlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Grundstück Fl.Nr. .../43 befinden sich im Anwesen G.straße ... ein Campingaustattungs-Fachgeschäft (Fa. …) und der „…“, eine Gokart-Arena mit Bowling und Minigolf, wobei letzterer wohl als Vergnügungsstätte zu qualifizieren sein dürfte. Auf dem Vorhabengrundstück selbst befinden sich neben

dem streitgegenständlichen …-Markt mehrere Einzelhandelsbetriebe (…, …, … und Getränkemarkt), welche um einen gemeinsamen Großparkplatz angeordnet sind. Die bestehende …-Filiale erweist sich dabei als Teil eines Einkaufszentrums im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO, welches als eigenständige Nutzungskategorie (vgl. dazu etwa BVerwG, U.v. 17.10.2019 – 4 CN 8.18 – juris) nur in Kern- oder entsprechenden Sondergebieten, nicht aber in Gewerbe- oder Mischgebieten zulässig ist.

38
2.2.2 Der Begriff des „Einkaufszentrums“ ist in der Baunutzungsordnung nicht definiert. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Einkaufszentrum im Rechtssinn nur dann anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben – vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Weise als nachträglich „gewachsen“ darstellt. Ein „gewachsenes“ Einkaufszentrum setzt außer der räumlichen Konzentration weiter voraus, dass die einzelnen Betriebe aus Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, mithin als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Diese Zusammenfassung kann sich in organisatorischen oder betrieblichen Gemeinsamkeiten, wie etwa in gemeinsamer Werbung oder einer verbindenden Sammelbezeichnung, dokumentieren. Nur durch solche äußerlich erkennbaren Merkmale ergibt sich die für die Anwendung des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO notwendige planvolle Zusammenfassung mehrerer Betriebe zu einem „Zentrum“ und damit zugleich die erforderliche Abgrenzung zu einer beliebigen Häufung von jeweils für sich planungsrechtlich zulässigen Läden auf mehr oder weniger engem Raum (vgl. BVerwG, B.v. 16.10.2013 – 4 B 29.13 – juris). Zwingende Voraussetzung sind Merkmale wie eine gemeinsame Verwaltung und Werbung oder eine verbindende Sammelbezeichnung indes nicht. Ebenso steht eine baulich-funktionale Trennung der Läden durch eigene Zugänge, eigene Anlieferzonen sowie eigene Sozial- und Verwaltungsräume der Annahme eines „gewachsenen“ Einkaufszentrums nicht entgegen. Entscheidend ist vielmehr eine umfassende Würdigung des Einzelfalls (vgl. zum Ganzen: BayVGH, B.v. 26.4. 2021 – 1 ZB 20.698 – juris Rn. 10 ff. sowie OVG Rheinland-Pfalz, U.v. 3.11.2011 – 1 A 10270/11 – juris jew. m.w.N. zur Rspr). Neben Gesichtspunkten baulicher Art, die auf eine für die Kunden erkennbare wechselseitige Nutzung betrieblicher Kapazitäten schließen lassen, kann insbesondere der gewählte Sortimentszuschnitt ein gewichtiges Indiz für das Verfolgen eines gemeinsamen Konzepts darstellen, aufgrund dessen die Betriebe wechselseitig voneinander profitieren und das die Betriebe nicht als Konkurrenten, sondern als gemeinschaftlich verbundene Teilnehmer am Wettbewerb erscheinen lässt (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, U.v. 3.11.2004 – 3 A 471/01 – juris Rn. 36; zum Fall eines erkennbar abgestimmten (Luxus-)Sortiments vgl. auch: BayVGH, B.v. 26.4.2021 – 1 ZB 20.698 – juris Rn. 13).

39
Daran gemessen handelt es sich bei den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben auf dem Vorhabengrundstück um ein sog. „gewachsenes“ Einkaufszentrum und nicht lediglich um eine (zufällige) Ansammlung verschiedener Einzelhandelsbetriebe.

40
Für die Einheitlichkeit spricht zunächst, dass die Ansiedlung der Betriebe auf dem weiterhin ungeteilten Vorhabengrundstück – wie aus der Historie der vorgelegten Behördenakten hervorgeht – von einem Bauträger (… GmbH & Co.KG) einheitlich geplant und sukzessive verwirklicht wurde. Die … GmbH & Co.KG verfügt dabei weiterhin über ein Erbbaurecht an dem Vorhabengrundstück. Ausweislich der vorgelegten Akten wurde im Rahmen der damals drei parallel laufenden Genehmigungsverfahren zumindest der Großparkplatz als „Gesamtkonzept“ gewürdigt. Darüber hinaus hatte das Landratsamt selbst die drei Genehmigungsverfahren zunächst in Hinblick auf die Frage des Entstehens eines Einkaufszentrums ausgesetzt und diesbezüglich die Abstimmung mit der ROB gesucht. Eine Genehmigungserteilung erfolgte ausweislich entsprechender Aktenvermerke erst, nachdem die ROB eine Einzelbetrachtung unter Würdigung der Größen und Zuordnung für möglich gehalten hatte. In einem Aktenvermerk vom 17. Juli 2008 (Bl. 118 d.BA 41/BV …) ist dazu festgehalten, dass die Agglomerationsschwelle zum damaligen Zeitpunkt als „(gerade noch) nicht überschritten“ angesehen wurde, weitere Einzelhandelsbetriebe seien aber „mit Sicherheit nicht mehr möglich“. Eine spätere Abstimmung des Landratsamts mit der ROB im Zuge einer Erweiterungsanfrage der Klagepartei im Jahr 2012 kam dann bereits zu dem Ergebnis, dass die Grenze zum Einkaufszentrum aus Sicht der ROB mit zwischenzeitlich fünf Fachmärkten überschritten sei. Der zuständige Abteilungsleiter des Landratsamts

vermerkte dazu, dass er dies bereits seit dem vierten Markt so gesehen habe (vgl. Vermerk vom 12.4.2012, Bl. 228 d.BA 41/BV …).

41
Ungeachtet dieser Historie und der behördlichen Bewertung tritt der auf dem Vorhabengrundstück befindliche Einzelhandelskomplex aus Kundensicht baulich und konzeptionell als miteinander verbunden in Erscheinung. Die Einzelhandelsbetriebe befinden sich quasi in einer Insellage „konzentriert“ auf einem gemeinsamen Areal am Rande des Gewerbegebiets G. ... in einer verkehrsgünstigen, aber städtebaulich dezentralen Lage. Die Betriebsgebäude sind um einen einheitlich gestalteten, gemeinsam genutzten Großparkplatz angeordnet, welcher von den Kunden über zwei (gemeinsame) Zufahrten von der G.straße aus zu erreichen ist. Von dem Parkplatz aus sind alle darum angeordneten Einzelhändler bequem fußläufig zu erreichen, sodass sich ein etwaiges Umparken für die Kunden erübrigt. Verstärkt wird der Eindruck der Zusammengehörigkeit durch das einheitlich gestaltete Erscheinungsbild der mit Ausnahme des …-Markts aneinandergebauten Ladengeschäfte und die gemeinsame Werbung auf einem großen Werbepylon an der östlichen Zufahrt des Areals, auf dem alle Betriebe vertreten sind (zu einem vergleichbaren Fall vgl.: VG Koblenz, U.v. 25.6.2020 – 4 K 834/19.KO – juris Rn. 37 ff.; zur Indizwirkung eines gemeinsamen Parkplatzes vgl.: BayVGH, B.v. 26.4.2021 – 1 ZB 20.698 – juris Rn. 12; OVG Brandenburg, U.v. 3.11.2004 – 3 A 471/01 – juris Rn 36 und 39; OVG Rheinland-Pfalz, U.v. 3.11.2011 – 1 A 10270/11 – juris Rn. 52). Der gewählte Sortimentszuschnitt der vertretenen Einzelhändler lässt dabei auf ein gemeinsames Konzept schließen. Die Sortimente des …-Markts (Schwerpunkt Lebensmittel), des …-Drogeriemarkts (Drogeriewaren), des …-Textilmarkts (Bekleidung), des Sonderpostenmarkts … (Schwerpunkt Haushaltswaren) und des Getränkemarkts … … (Getränke) ergänzen sich optimal. Es handelt sich im Wesentlichen um Waren des täglichen Bedarfs, ohne dass sich die Sortimente dabei in nennenswertem Umfang überschneiden würden. Die Betriebe erscheinen insofern nicht als Konkurrenten, sondern profitieren vielmehr voneinander. Die Möglichkeit, diese auf unterschiedliche Aspekte des täglichen Bedarfs abgestimmten Waren an einem gemeinsamen Standort erwerben zu können, löst Synergieeffekte aus, die auch in dem von Klägerseite vorgelegten Gutachten vom 26. Juni 2023 beschrieben werden. Demnach bilde der Vorhabenstandort „insbesondere in Verbindung mit den benachbarten Handelsangeboten“ aufgrund der geringen Anbieterdichte im Lebensmittelbereich in … einen „Magnetbetrieb“ im Sinne der Grundversorgung in der Vorhabenkommune (S. 15 des Gutachtens). Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der „Standortkombination“ mit den benachbarten Handelsangeboten wird dem …-Standort eine überdurchschnittliche Flächenleistung bescheinigt (S. 25 des Gutachtens). Darüber hinaus weisen die Einzelhandelsflächen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3.009 qm (…-Bestandsmarkt 799 qm + … 740 qm + … 560 qm + … 480 qm + Getränkemarkt 430 qm) eine Größe auf, die geeignet ist, die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zu erfüllen; ebenso wird ausweislich des Gutachtens vom 26. Juni 2023 die Geschossfläche des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO deutlich überschritten. Schließlich kann nicht außer Acht gelassen werden, dass die Einzelhandelsflächen in der genannten Größenordnung nicht in einem großstädtisch geprägten Innenstadtbereich, sondern in einem dezentral gelegenen Gewerbegebiet in einer insgesamt dörflich geprägten, aus 25 Gemeindeteilen bestehenden Gemeinde (Einwohnerzahl 2022 lt. Internetauftritt der Gemeinde: insgesamt 8.107 Einwohner; Ortschaft …: 977 Einwohner; Siedlungsschwerpunkt: … mit 1.790 Einwohnern), sodass dem Gebäudekomplex eine für ein Einkaufszentrum typische Sog-Wirkung zu unterstellen ist (vgl. zum Standort im Industriegebiet einer Kleinstadt auch VG Koblenz, U.v. 25.6.2020 – 4 K 834/19.KO – juris Rn. 40 m.w.N. zur Rspr.).

42
2.2.3 Das auf dem Vorhabengrundstück gewachsene Einkaufszentrum hat bei der Bestimmung der maßgeblich näheren Umgebung auch nicht deshalb außer Betracht zu bleiben, weil es sich dabei um einen „Fremdkörper“ in einer ansonsten im Wesentlichen homogenen Gewerbebebauung handeln würde (vgl. dazu etwa: Söfker in E/Z/B/K, BauGB, Stand: Aug. 2023, § 34 Rn. 37). Zwar handelt es sich um eine räumlich auf ein Grundstück konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am südlichen Rand des Gewerbegebiets G. …. Gegen eine Qualifizierung als „Fremdkörper“ spricht bereits, dass sich mit dem Campingsausstattungs-Fachgeschäft auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Fl.Nr. .../43 ein weiteres großflächiges Einzelhandelsgeschäft (Verkaufsfläche rd.1.120 qm) in der näheren Umgebung findet. Auch wenn es sich dabei um ein besonderes Fachsortiment handelt, lässt dieser großflächige Einzelhändler das Einkaufszentrum auf dem Vorhabengrundstück zumindest nicht als völlig singuläre Anlage erscheinen, die in einem auffälligen Kontrast zur übrigen Gewerbebebauung stünde. Offenbleiben kann, ob daneben auch der von den Beteiligten angesprochene Berufsbekleidungsfachmarkt (…) auf dem

Grundstück Fl.Nr. .../3, der über eine Verkaufsfläche von immerhin 2.300 qm verfügt und sowohl Großwie Einzelhandel betreibt, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung noch zur maßgeblichen näheren Umgebung zu zählen ist. Darüber hinaus prägt das auf dem Vorhabengrundstück vorhandene Einkaufszentrum auch aufgrund seiner Dominanz und Ausstrahlungskraft seine nähere Umgebung maßgeblich mit, weshalb es bei der Bestimmung der Art der baulichen Nutzung nicht außer Acht gelassen werden kann.

43
2.2.4 Insgesamt lässt sich die nähere Umgebung des Vorhabens damit keinem Baugebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 3 bis 9 BauNVO zuordnen. Auch die Qualifizierung des Vorhabengrundstücks als ein faktisches Sondergebiet für ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 BauNVO scheidet dabei aus, da § 34 Abs. 2 BauGB in Bezug auf Sondergebiete keine Anwendung findet (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.2010 – 4 C 7/10 – juris Rn. 16; Söfker/Hellriegel in E/Z/B/K, a.a.O., Rn. 79b). Vielmehr ist von einer Gemengelage auszugehen, die sich durch ein mehr oder weniger enges Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen auszeichnet. Die abgefragte bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich vorliegend deshalb nach § 34 Abs. 1 BauGB. Die von dem Beklagten geltend gemachte Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO gilt dabei weder unmittelbar noch kraft gesetzlicher Verweisung (vgl. BVerwG, B.v. 12.2.2009 – 4 B 3.09 – juris Rn. 9).

44
2.3 Das Erweiterungsvorhaben fügt sich der Art seiner Nutzung nach in die als Gemengelage zu qualifizierende nähere Umgebung ein. Es liegt insofern innerhalb des durch die vorhandene Bebauung und Nutzung vorgegebenen Rahmens, der durch das vorhandene Einkaufszentrum auf dem Vorhabengrundstück maßgeblich mitgeprägt wird. Entsprechendes gilt hinsichtlich der abgefragten Zulässigkeit nach dem Maß der baulichen Nutzung, da die Kubatur des Gebäudes unverändert bleibt.

45
3. Von dem Vorhaben sind zudem keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten.

46
Die Klagepartei hat hierzu entsprechend der Vereinbarung der Beteiligten in der mündlichen Verhandlung am 15. Dezember 2021 eine ausführliche gutachterliche Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen der geplanten Erweiterung gemäß § 34 Abs. 3 BauGB vorgelegt. Dieses Gutachten (Stand 26. Juni 2023) kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der vorgesehenen Erweiterung des …-Markts auf 978,39 qm Verkaufsfläche schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen werden können. Zusammenfassend wurde hierzu festgestellt (Gutachten S. 33 f.), dass durch das Vorhaben gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum – als solche wurden seitens des Gutachters lediglich D., M. und O. identifiziert – Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von weniger als 1% (D.) bzw. ca. 1% (O.) ausgelöst würden. Es handele sich dabei um temporäre, rein wettbewerbliche Effekte. Schädliche Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in D. und O. seien klar auszuschließen. Für die als zentraler Versorgungsbereich identifizierte Ortsmitte von M. würden sich weder wettbewerbliche noch städtebauliche Auswirkungen infolge der Realisierung des Vorhabens ergeben. Im Rahmen der Nonfood-Sortimente würden sich die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i.H.v. 0,3 bis 0,4 Mio. EUR ebenfalls in erster Linie in den Wettbewerbsmärkten des Untersuchungsraums bzw. außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bemerkbar machen. Somit sei auch hier faktisch kein nachweisbarer Umverteilungsverlust zulasten der identifizierten zentralen Versorgungsbereiche nachzuweisen.

47
Die Annahmen und Prognosen des Gutachtens erscheinen der Kammer plausibel. Etwaige Mängel des Gutachtens wurden auch von Seiten des Beklagten nicht geltend gemacht. Insbesondere deckt sich die Bewertung der Angebots- und Versorgungssituation in der Gemeinde … und den angrenzenden Nachbargemeinden mit dem bereits im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Errichtung des Bestandsbetriebs erstellten Gutachtens vom 10. Juni 2008 (vgl. Bl. 1 ff d.BA 41/BV …). Demnach befindet sich nahezu das gesamte grundversorgungsrelevante Angebot der Gemeinde … in dezentralen, städtebaulich nicht integrierten, autoaffinen Lagen, welche im gesamtgemeindlichen Standortgefüge den

Angebotsschwerpunkt bilden. Als Wettbewerbsstandorte wurden im aktuellen Gutachten vom Juni 2023 (S. 21) vorrangig D. (insbesondere Gewerbegebiet W.) und O. (insbesondere Betriebe an der H.-B.-Straße) identifiziert, wobei das Einzugsgebiet des Vorhabens im Wesentlichen in der Flächenkommune … selbst gesehen wurde (des Gutachten S. 22). Die Wettbewerbsstandorte D. und O. würden jeweils über ein attraktives und leistungsstarkes Grundversorgungsangebot verfügen, sodass der regelmäßige Einkauf in … für Kunden aus diesen Gemeinden nicht nötig erscheine. Weiterhin entfalte der Wettbewerbsstandort Markt I. im Norden des Landkreises D. aufgrund des dortigen Angebots hohe Anziehungskräfte, u.a. für die Bewohner der Gemeinde S. Für die Bewohner aus S. seien die Einkaufsmöglichkeiten in O. ebenfalls näher gelegen als … Der Standort entfalte demnach seine größte Anziehungskraft innerhalb der Untersuchungsgemeinde selbst, was plausibel erscheint und von Beklagtenseite nicht bestritten wurde.

48
Nicht zu beanstanden ist zudem, dass der Gutachter den Bestandsbetrieb im Rahmen der Analyse der Auswirkungen nach § 34 Abs. 4 BauGB als wettbewerbsneutral bewertet hat, da der bestehende …-Markt bereits am Markt abgearbeitet sei und nicht mehr zu einer Umverteilung führe (Gutachten S. 34).

49
Zwar ist im Rahmen der Prognoseentscheidung des § 34 Abs. 3 BauGB auf den Gesamtbetrieb abzustellen, also den Betrieb in der künftig geplanten, erweiterten Form (hier: Verkaufsfläche von 978,39 qm). Anders als bei der Beurteilung eines Vorhabens im Plangebiet oder faktischen Baugebiet (§ 34 Abs. 2 BauNVO), wo das Prüfprogramm des § 11 Abs. 3 BauNVO Anwendung findet und im Falle des erstmaligen Überschreitens der 800 qm-Verkaufsflächenbegrenzung keine „Vorbelastung“ durch den Bestandsbetrieb zu berücksichtigen ist – mithin ein Erweiterungsvorhaben wie eine fiktive Neuansiedlung zu prüfen wäre (vgl. dazu BVerwG, U.v. 24.11.2005 – 4 C 10/04 – juris Rn. 31), verbietet sich bei der rein an den tatsächlichen Gegebenheiten orientierten Betrachtung im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB eine solch hypothetische Ausblendung des Bestandsbetriebs. Der Gesetzgeber hat das Regelungssystem des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht in § 34 Abs. 3 BauGB übernommen (vgl. BVerwG, B.v. 12.2.2009 – 4 B 3/09 – juris). Bei der insoweit zu treffenden Prognoseentscheidung ist daher von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen und der gegenwärtige Betrieb in der vorhandenen Größe mit seinen möglicherweise bereits bestehenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich mit dem Zustand zu vergleichen, der prognostiziert nach Umsetzung der geplanten Erweiterung bestehen wird (so auch: OVG NRW, U.v. 17.3.2021 – 7 A 4950/18 – juris Rn. 86; VG Aachen, U.v. 6.8.2021 – 5 K 2755/19 – juris Rn. 118 ff.). In die Prognose des § 34 Abs. 3 BauGB sind daher nicht die Auswirkungen einer Neuansiedlung eines …-Markts mit einer Verkaufsfläche von 978,39 qm einzustellen, sondern lediglich die Auswirkungen der Erweiterung des Bestandsbetriebs um 179 qm. Dass der bestehende Lebensmitteldiscounter durch die Erweiterung für sich gesehen erstmals zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird, spielt insoweit keine Rolle.

50
Zu berücksichtigen bleibt allerdings, dass eine quantitative Flächenvergrößerung auch qualitative Veränderungen beinhalten kann, wenn etwa das Sortiment deutlich erweitert oder wesentlich anders präsentiert werden soll oder zusätzliche kleinere Verkaufsstellen für Neben- und Ergänzungsangebote (z. B. Back-Shop, Shops für Blumen, Zeitschriften und Tabakwaren usw.) geplant sind. Während sich eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung eines im Übrigen unveränderten Betriebs regelmäßig nicht auf das bestehende Gleichgewicht auswirken wird, können qualitative Änderungen die Attraktivität eines nicht integrierten Standorts deutlich steigern und durch eine Umorientierung der Kunden einen zentralen Versorgungsbereich schwächen (vgl. OVG NRW, U.v. 6.11.2008 – 10 A 2601/07 – juris Rn. 80). Dies wurde vorliegend seitens des Gutachters zutreffend erkannt und im Rahmen der Prognoseentscheidung berücksichtigt. Ziel der geplanten Erweiterung ist es lt. Gutachten (S. 13), durch eine durch eine optimierte Warenpräsentation und eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums, die Freundlichkeit des …-Markts zu erhöhen; unmittelbare Sortimentserweiterungen sollen demgegenüber nicht stattfinden. Im Vergleich zum Bestand wurde infolge der Umsetzung des Vorhabens (ohne Sortimentserweiterung) ein „Neuumsatz“ von 1,6 bis 1,7 Mio. EUR prognostiziert (Gutachten S. 25).

51
Insgesamt ist daher zur Überzeugung der Kammer nicht anzunehmen, dass sich durch die streitgegenständliche Erweiterung der Verkaufsfläche um 179 qm gegenüber der derzeit bereits bestehenden Situation Wesentliches ändern wird. Gegenteiliges wurde auch von Seiten des Beklagten nicht

behauptet, der sich zu dem vorgelegten Gutachten nicht im Ansatz geäußert hat. Anders als bei der Anwendbarkeit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO obliegt im Rahmen von § 34 Abs. 3 BauGB der Behörde die Darlegungslast für das Vorliegen schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Auch bei Annahme einer Unausweichlichkeit schädlicher Auswirkungen würde dies somit zulasten der Baugenehmigungsbehörde gehen (vgl. OVG NRW, U.v. 19.8.2022 – 10 A 1242/20 – juris Rn. 55 ff.; VG Cottbus, U.v. 26.4.2023 – 3 K 605/19 – juris Rn. 40).

52
4. Der Kläger hat daher Anspruch auf positive Beantwortung des beantragten Vorbescheids. Sonstige Gründe, die einer positiven Beantwortung entgegen stehen könnten, wurden auf Nachfrage in der mündlichen Verhandlung von Seiten des Beklagten nicht geltend gemacht. Lediglich vorsorglich stellt die Kammer klar, dass die in der Baugenehmigung des Bestandsbetriebs vom 8. September 2008 verfügten Nebenbestimmungen auch für den erweiterten Betrieb fortgelten (vgl. hierzu auch die im behördlichen Verfahren eingeholte Stellungnahme des fachlichen Immissionsschutzes, Bl. 32 d.BA BV180104).

II.

53
Aus den dargestellten Gründen war der Klage mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO stattzugeben.

III.

54
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.