



Amtsblatt für Brandenburg

25. Jahrgang

Potsdam, den 17. September 2014

Nummer 38

Inhalt	Seite
BEKANNTMACHUNGEN DER LANDESBEHÖRDEN	
Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft	
Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben - Einzelhandelserlass -	1146
Ministerium für Wirtschaft und Europaangelegenheiten	
Richtlinie des Ministeriums für Wirtschaft und Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg für das Programm „Innovationsgutscheine“ zur Förderung des Technologie- und Wissenstransfers in kleine und mittlere Unternehmen inklusive Handwerksbetriebe (Innovationsgutscheine)	1190
Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	
Feststellung des Unterbleibens einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für das Vorhaben „380-kV-Netzanschluss Umspannwerk Heinersdorf“	1193
BEKANNTMACHUNGEN DER GERICHTE	
Zwangsversteigerungssachen	1194
SONSTIGE BEKANNTMACHUNGEN	
Ungültigkeitserklärung eines Dienstausweises und einer Kriminaldienstmarke	1196
STELLENAUSSCHREIBUNGEN	1196

BEKANNTMACHUNGEN DER LANDESBEHÖRDEN

Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben - Einzelhandelserlass -

Runderlass
des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft
Vom 17. Juni 2014

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines	1147			
1.1	Zweck des Erlasses	1147	6	Kommunale Planung	1156
1.2	Adressaten	1148	6.1	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	1156
1.3	Anwendungsbereich	1148	6.2	Zielanpassung	1156
2	Begriffe (nicht abschließende Erläuterungen) ...	1148	6.3	Auskunftspflicht über das Inkrafttreten eines Bauleitplanes	1156
2.1	Einkaufszentren (§ 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauNVO)	1148	6.4	Einzelhandelskonzepte	1156
2.2	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauNVO)	1149	6.4.1	Gemeindliche Einzelhandelskonzepte	1156
2.3	Sonstige großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 BauNVO)	1149	6.4.2	Interkommunale Einzelhandelskonzepte	1157
2.4	Fachmärkte	1149	6.5	Standortgemeinschaft	1157
2.5	Factory-Outlet-Center (FOC)	1149	6.6	Private Initiativen zur Stadtentwicklung (§ 171f BauGB) - Business Improvement Districts (BID)	1157
2.6	Geschossfläche	1150	6.7	Planungserfordernis nach § 1 Absatz 3 BauGB	1157
2.7	Verkaufsfläche	1150	6.8	Belang der Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB)	1158
2.8	Sortimente	1150	6.9	Darstellung im Flächennutzungsplan	1158
2.9	Kern- und Randsortimente	1150	6.10	Festsetzung im Bebauungsplan	1158
2.10	Einzugsbereich	1150	6.10.1	Festsetzung „Kerngebiet“	1158
2.11	Zentrale Versorgungsbereiche	1150	6.10.2	Festsetzung „Sondergebiet“	1158
3	Die Steuerungswirkung von § 11 Absatz 3 BauNVO	1151	6.10.3	Beschränkung des Einzelhandels in den übrigen Baugebieten nach BauNVO	1159
3.1	Allgemeines	1151	6.10.4	Festsetzung von Sortimenten	1159
3.2	Auswirkungen nach § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO	1151	6.10.5	Festsetzungen/Bebauungsplan zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Absatz 2a BauGB)	1159
3.3	Vermutungsregel nach § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO	1152	6.11	Sonstiges	1160
3.4	Ausnahme nach § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO	1152	6.11.1	Beteiligung der benachbarten Gemeinden (§ 2 Absatz 2 BauGB)	1160
3.5	Prüfung von Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO	1153	6.11.2	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	1161
3.5.1	Sonderfall Agglomeration	1154	6.11.3	Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 BauGB)	1161
3.5.2	Sonderfall gemeinsame beziehungsweise ergänzende Ansiedlung mit Freizeiteinrichtungen mit hoher Besucherfrequenz	1155	6.11.4	Baurecht auf Zeit	1162
3.6	Darlegungslast	1155	6.11.5	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	1162
3.7	Gutachten	1155	7	Baurechtliche Zulässigkeit im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Absatz 1 oder Absatz 2 BauGB	1162
4	Raumordnerische Steuerung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen	1155	7.1	Zulässigkeit im Kerngebiet (§ 7 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO)	1162
5	Raumordnungsverfahren	1155	7.2	Zulässigkeit im allgemeinen und reinen Wohn- gebiet (§ 3 Absatz 3 Nummer 1, § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO)	1163
			7.3	Zulässigkeit im Dorfgebiet und Mischgebiet (§ 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 1 BauNVO)	1163
			7.4	Zulässigkeit im Gewerbe- und Industriegebiet (§ 8 Absatz 2 Nummer 1, § 9 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO)	1163
			7.5	Zulässigkeitsbeschränkung durch § 15 BauNVO	1163

8	Baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Innen- und Außenbereich	1164
8.1	Innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)	1164
8.1.1	Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung	1164
8.1.2	Keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Absatz 3 BauGB) ...	1164
8.1.3	Keine Anwendung von § 34 Absatz 3a BauGB auf bestimmte Einzelhandelsbetriebe	1165
8.1.4	Zulässigkeit im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans mit Festsetzungen zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Absatz 2a BauGB)	1165
8.1.5	Gesicherte Erschließung	1165
8.2	Im Außenbereich	1165
8.3	Nutzungsänderung und Erweiterungen	1166
8.4	Behandlung von Bauanträgen	1166
8.4.1	Antragsunterlagen	1166
8.4.2	Festschreibung in der Baugenehmigung	1166
8.4.3	Prüfungsumfang	1166
9	Vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	1166
Anlage 1: Sortimentsliste		1167
Anlage 2: Arbeitshilfe/Checkliste für Gutachten betreffend großflächige Einzelhandelsvorhaben ...		1168
Anlage 3: Handbuch Einzelhandelserhebungen im Land Brandenburg		1170

1 Allgemeines

1.1 Zweck des Erlasses

Der Einzelhandel nimmt traditionell im Städtebau und in der Stadtentwicklung eine hervorgehobene Stellung ein. Er hat besondere Bedeutung für

- die Stadtstruktur (Belebung der Innenstädte und Nebenzentren sowie der Ortszentren),
- den Verkehr (motorisierter Einkaufsverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Wirtschaftsverkehr, ruhender Verkehr, Fuß- und Radverkehr),
- die Stadtgestalt (öffentlicher Raum, Denkmalschutz, Maßstäblichkeit) und
- die soziale Integration (Nahversorgung, Kommunikation).

Der Strukturwandel im stationären Einzelhandel (Konzentration/Filialisierung, Entstehung von Großstrukturen, Expansion der Fachmärkte, neue Vertriebsformen) hat in Verbindung mit der Verlagerung der Handelsstandorte aus den Zentren an die Peripherie zu neuen Anforderungen an den Städtebau geführt. Erforderlich ist die Integration des Handels in funktionaler, maßstäblicher und räumlicher Hinsicht, und zwar auf Ebene des Wohngebiets, des Ortsteils, der Kommune und der Region.

Eine besondere Bedeutung beim Strukturwandel des Handels haben großflächige Einzelhandelsvorhaben. Aus Sicht der Pla-

nung stellen sich mit diesen Betriebsformen besondere städtebauliche und regionale Integrationsprobleme, die vor allem auf deren Merkmale „Großmaßstäblichkeit, dezentrale Standorte und innenstadtrelevante Sortimentsstrukturen“ zurückzuführen sind. Die Innenstädte und Ortszentren sind traditionell Standorte des Einzelhandels, der Kultur und der lokalen Identität. Sie dienen der örtlichen und überörtlichen Versorgung. Um dieses zu sichern und weiter zu entwickeln, hängt es wesentlich davon ab, dass sich die Standortentscheidungen im Einzelhandel auch zukünftig an der Förderung der Innenstadtentwicklung und der Stärkung historisch gewachsener Zentren orientieren. Die Erhaltung und die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, sie dient der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung. Diese bedarf angesichts der demografischen Entwicklung eines besonderen Schutzes, auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen.

Die folgenden Ausführungen sollen als Planungs- und Entscheidungshilfe bei der Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sowie von Nutzungsänderungen für entsprechende Zwecke dienen. Sie gehen vom geltenden Recht aus und berücksichtigen die einschlägige Rechtsprechung. Sie sind ausschließlich auf raumordnerische und städtebauliche Ziele, insbesondere auf die Sicherung einer ausreichenden, wohnortnahen Versorgung ausgerichtet (§ 2 Absatz 2 Nummer 3 des Raumordnungsgesetzes - ROG und § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuches - BauGB). Sie verfolgen nicht das Ziel, auf den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels Einfluss zu nehmen. So legt es der Europäische Gerichtshof (C-400/08 vom 24. März 2011) fest und bestätigt damit indirekt die Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 C 1/08 vom 17. Dezember 2009).

Im Rahmen der Raumordnung und Bauleitplanung sowie im Rahmen der Beurteilung von Vorhaben durch die Bauaufsichtsbehörden soll sichergestellt werden, dass sich der Einzelhandel an städtebaulich integrierten Standorten entfalten kann, und zwar sowohl im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot als auch zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne, um diese unter anderem in ihrer Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktion zu stärken.

Einzelhandelserhebungen als Analyse- und Bewertungsgrundlage werden für öffentliche planende Institutionen im Land Brandenburg auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene durchgeführt.

Ziele dieser Erhebungen sind insbesondere die Erstellung und Fortschreibung kommunaler oder regionaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, die Bewertung konkreter Einzelhandelsplanungen oder Standortbewertungen und auch die laufende Beurteilung der Steuerungswirkung des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Vollständig neu wurde die **Anlage 3 „Handbuch Einzelhandelserhebungen im Land Brandenburg“** in den Erlass aufgenommen. Mit diesem Handbuch soll den Brandenburger Kommunen die Möglichkeit gegeben werden, die für die Bewertung und Steuerung raumwirksamer Entwicklungen im Einzelhandel

erforderlichen Informationen zu Einzelhandelsstandorten und -strukturen so zu erheben und zu erfassen, dass sie methodisch fundiert und zugleich zwischen den Kommunen vergleichbar und auch zeitreihenfähig sind. Bislang waren die vielfältig erhobenen Daten stark von der Erhebungsmethodik der jeweils beauftragten Dienstleister abhängig. Dies führte dazu, dass vorliegende Datensätze untereinander häufig nicht vergleichbar waren. So konnten selbst die Ausstattungskennziffern benachbarter Städte und Gemeinden nicht miteinander verglichen werden, und auch Zeitreihenvergleiche gleicher Raumeinheiten waren nur erschwert oder gar nicht möglich. Um eine methodische Kongruenz herzustellen und somit eine geeignete Basis für zeitliche sowie räumliche Datenvergleiche zu schaffen, wurde das Handbuch für Einzelhandels-Bestandserhebungen erarbeitet, das auf Basis der aktuellen Rechtsprechung sowie fachspezifischer Kommentierungen Empfehlungen formuliert und somit Standards für künftige Bestandserhebungen im Land Brandenburg setzt und zudem auch eine bessere Vergleichbarkeit der Datenlage innerhalb der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ermöglicht.

Hinweis: Das Handbuch ist auf der Internetseite des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft farbig und mit weiteren Abbildungen veröffentlicht.

1.2 Adressaten

Der vorliegende Erlass soll den Trägern der Raumordnung, den Städten und Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung insbesondere von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen und den Investoren, Grundstückseigentümern und Akteuren des Einzelhandelssektors Orientierung bezüglich Planungs- und Investitionssicherheit geben.

1.3 Anwendungsbereich

Dieser Erlass ist auf folgende Vorhaben anzuwenden:

- Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren (Nummer 2.1), großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Nummer 2.2) und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Nummer 2.3) im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO,
- Errichtung und Erweiterung von Factory-Outlet-Centern (Nummer 2.5),
- Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
- Umwandlung eines Großhandelsbetriebes ganz oder teilweise zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb,
- Änderung eines in der Baugenehmigung festgeschriebenen Warensortiments,
- Nutzungsänderungen von vorhandenen Gebäuden zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
- Errichtung von mehreren jeweils nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben in räumlicher Nähe und zeitlichem Zusammenhang (Agglomeration, Nummer 3.5.1) sowie
- gemeinsame beziehungsweise ergänzende Ansiedlung mit Vergnügungs- beziehungsweise Freizeiteinrichtungen, die eine hohe Besucherfrequenz aufweisen.

2 Begriffe (nicht abschließende Erläuterungen)

2.1 Einkaufszentren (§ 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauNVO)

Der Begriff des Einkaufszentrums wird durch die Baunutzungsverordnung nicht definiert. Ein Einkaufszentrum im Rechtsinne ist ein von vornherein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 16.67 -, NVwZ 1990, 1074). Fehlt es an einer solchen einheitlichen Planung des Vorhabens kann gleichwohl ein Einkaufszentrum gegeben sein. Voraussetzung hierfür ist außer der engen räumlichen Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt. Ein Beispiel für organisatorische und betriebliche Gemeinsamkeiten in diesem Sinne ist das gemeinsame Konzept (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 16.67 -, NVwZ 1990, 1074 (1075)).

Ein Einkaufszentrum kann sich auch nachträglich entwickeln, wenn mehrere Betriebe zu einem Einkaufszentrum zusammenwachsen. Dies setzt neben der erforderlichen räumlichen Konzentration weitergehend voraus, dass die einzelnen Betriebe aus der Sicht des Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 16.67 -, NVwZ 1990, 1074 (1075)). Wird ein Einkaufszentrum nicht in einem Schritt, sondern stufenweise verwirklicht, sind die späteren Bauabschnitte immer dann nicht als isolierte Vorhaben zu behandeln, wenn sie sich nach Fertigstellung als Teil des bestehenden Einkaufszentrums darstellen. Dies ist etwa anzunehmen, wenn ein selbstständiger Bauantrag nicht zu einer isolierten planungsrechtlichen Beurteilung des späteren Abschnitts zwingt (BVerwG, Beschluss vom 15.02.1995 - 4 B 84/94 -, Juris). In der Baunutzungsverordnung ist anders als für großflächige Einzelhandelsbetriebe keine flächenmäßige Größe genannt, die für die Annahme eines Einkaufszentrums vorliegen muss. Der Begriff „Einkaufszentrum“ ist in erster Linie dem Zweck der Norm entsprechend zu definieren. § 11 Absatz 3 BauNVO liegt die Wertung zugrunde, dass Einkaufszentren vom Anlagentyp einem Sonderregime unterstehen. Deshalb sind Einkaufszentren in erster Linie von der bloßen Ansammlung von Läden abzugrenzen, wobei die Größe des Vorhabens nur eines von mehreren Indizien ist (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 16.67 -, NVwZ 1990, 1074 (1075)). Kennzeichnend für ein Einkaufszentrum ist die besondere Anziehungskraft auf Kunden durch den Eindruck eines „Zentrums“. Ob diese Wirkung von dem Vorhaben ausgeht, ist anhand der örtlichen Umstände, des Standorts, des Warenangebots und der Versorgungslage in der Kommune zu bestimmen.

Einkaufszentren können auch nicht über ein allgemein festgelegtes Warenangebot definiert werden. Der Einordnung des Vorhabens als Einkaufszentrum im Rechtssinne steht dabei grundsätzlich nicht die Beschränkung auf wenige Warengruppen und eine geringe Sortimentsvielfalt, etwa durch den Ausschluss von

Waren des täglichen Bedarfs sowie von Dienstleistungen, entgegen. Es kommt weniger auf ein umfassendes Warenangebot als auf die räumliche Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten an.

2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauNVO)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher verkaufen. Vom Begriff erfasst sind alle Arten von gewerblichen Verkaufsstellen, vom kleinen Ladenlokal bis zum großen Warenhaus. Eingegrenzt wird der Kreis der Einzelhandelsbetriebe durch das Merkmal der Großflächigkeit, das in § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauNVO genannt ist. Großflächigkeit ist eine eigenständige Anwendungsvoraussetzung der Nummer 2, die von vornherein diejenigen Einzelhandelsbetriebe und Läden ausklammern soll, die nach ihrer Größe typischerweise der wohnungsnahen Versorgung in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 6 BauNVO dienen. Nachbarschaftsläden haben einen begrenzten Einzugsbereich und zählen ungeachtet der Tendenz zu einer Vergrößerung der Verkaufsflächen zu den Kleinformen des Einzelhandels, die der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Das Merkmal der Großflächigkeit markiert demgegenüber die unterste Schwelle, ab der die Baunutzungsverordnung bei typisierender Betrachtungsweise die Möglichkeit unerwünschter raumordnerischer oder städtebaulicher Auswirkungen der Großformen des Handels sieht. Folglich beginnt die Großflächigkeit dort, wo üblicherweise die Größe solcher, der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe ihre Obergrenze findet. Diese Grenze zur Großflächigkeit beginnt bei 800 m² Verkaufsfläche (BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 -, www.bverwg.de). Zum Begriff der Verkaufsfläche siehe Nummer 2.7.

Flächen im selben Gebäude, auf denen unterschiedliche Waren verkauft werden, sind unter bestimmten Bedingungen als Teile eines einheitlichen Einzelhandelsbetriebes anzusehen und sind damit bei der Berechnung der „Großflächigkeit“ zu berücksichtigen (sogenannte Funktionseinheit von Einzelhandelsbetrieben). Dies ist etwa für die Zusammenrechnung von bautechnisch und in den Betriebsabläufen jeweils eigenständigen Backshops und eines Zeitschriftengeschäfts in ein Lebensmittelgeschäft anzunehmen, nicht dagegen für die Zusammenrechnung eines Getränkefachhandels mit einem Lebensmittel-discounter (BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 -, www.bverwg.de).

2.3 Sonstige großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 BauNVO)

„Sonstige großflächige Handelsbetriebe“ sind Betriebe, die nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, Einzelhandelsbetrieben jedoch vergleichbar sind. Abzugrenzen sind diese Betriebe in erster Linie vom reinen Großhandel. Die Eigenschaft eines Großhändlers hat derjenige, der überwiegend an Wiederverkäufer veräußert oder überwiegend gewerbliche Verbraucher beliefert (BGH, Urteil vom 11.11.1977 - I ZR 179/75 -, NJW

1978, 267). Großhändler fallen nicht unter den Anwendungsbereich des § 11 Absatz 3 BauNVO.

Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 BauNVO unterscheiden sich vom reinen Großhandel dadurch, dass ein bestimmter Prozentsatz des Umsatzes (mehr als 10 Prozent) durch den Verkauf an Endverbraucher erzielt wird. Anhaltspunkte für einen umfangreichen Einzelhandel können dem Bauantrag entnommen werden (zum Beispiel Sortimentsbreite, Größe der Verkaufsflächen, der Kassenzonen und Anzahl der Stellplätze; vgl. Hessischer VGH, Urteil vom 17.08.2000 - 4 UE 2634/95 -, BRS 63 Nr. 84).

Ein Handelsunternehmen, welches für sich in Anspruch nimmt, einen reinen Großhandel zu betreiben, hat durch geeignete Maßnahmen für die Einhaltung dieser funktionalen Anforderungen zu sorgen (Anhaltspunkte für Maßnahmen bei Cash-and-Carry-Betrieben vgl. BGH, Urteil vom 30.11.1989 - I ZR 55/87 -, NJW 1990, 1294).

2.4 Fachmärkte

Fachmärkte sind in der Regel großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (zum Beispiel Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt), einem Bedarfsbereich (zum Beispiel Sportfachmarkt, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (zum Beispiel Möbel- oder Haushaltswarenfachmarkt für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch des Kunden. Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben dem Warensortiment auch sortimentsbezogene oder selbstständig vermarktbar Dienstleistungen (zum Beispiel Reisen, Versicherungen), discountorientierte Fachmärkte verzichten häufig auf Beratung und Dienstleistungen zugunsten niedriger Preise, Spezialfachmärkte bieten einen Teil des breiteren Fachmarktsortiments an (zum Beispiel Fliesen oder Holz). Im Gegensatz dazu bieten Fachgeschäfte regelmäßig auf Verkaufsflächen unter 800 m² ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl sowie in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit Bedienung und ergänzenden Dienstleistungen (zum Beispiel Kundendienst) an. Bei Spezialgeschäften beschränkt sich das Warenangebot auf den Ausschnitt des Sortiments eines Fachgeschäfts, es ist aber tiefer gegliedert und soll typischerweise besonders hohen Auswahlansprüchen genügen.

2.5 Factory-Outlet-Center (FOC)

Als Factory-Outlet-Center werden einheitlich geplante und errichtete bauliche Anlagen bezeichnet, in denen eine Vielzahl von Marken vom Hersteller beziehungsweise einem Konzessionär in separaten Ladeneinheiten preisreduziert an den Verbraucher veräußert werden (Hersteller-Direktverkaufszentren nach LEP B-B). Die Verkaufsfläche der geplanten und vorhandenen Factory-Outlet-Center ist grundsätzlich den standortbezogenen Verkaufsflächen hinzuzurechnen und bei Ansiedlungsentscheidun-

gen zu berücksichtigen. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der in Deutschland geplanten und vorhandenen Factory-Outlet-Center liegt bei ca. 15 000 m². Bei Factory-Outlet-Centern handelt es sich regelmäßig um Einkaufszentren im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauNVO (BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86 (87 f.)).

2.6 Geschossfläche

Grundnorm ist § 20 Absatz 3 BauNVO. Danach ist die Geschossfläche die Summe der jeweils nach den Außenmaßen bestimmten Grundflächen aller Vollgeschosse. Gemäß § 20 Absatz 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen unberücksichtigt, soweit sie nach Brandenburgischer Bauordnung zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.7 Verkaufsfläche

Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der Baunutzungsverordnung nicht geregelt. Als planungsrechtlicher Begriff ist die Verkaufsfläche aus der Sicht des Städtebaurechts zu definieren; Fachdefinitionen der Handels- und Absatzwirtschaft können ergänzend herangezogen werden. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf (BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 -, www.bverwg.de). Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 Prozent der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder zur Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden. Zur Frage der Ermittlung und Erhebung von Verkaufsflächen wird auf **Anlage 3 „Handbuch Einzelhandelserhebungen im Land Brandenburg“** verwiesen.

2.8 Sortimente

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem jeweiligen Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (zum Beispiel Möbel; Nahrungsmittel, Getränke usw.; Kleiseisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel und Ähnliches) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Die Sortimentsbreite ist die Vielfalt der angebotenen Warengruppen; die Sortimentstiefe wird durch die Auswahl innerhalb der Warengruppen charakterisiert.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie zum Beispiel

- viele Innenstadtbesucher anziehen,

- einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert oder an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Sie sind zugleich eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente (siehe auch **Anlage 1** - Sortimentsliste).

2.9 Kern- und Randsortimente

Das Randsortiment steht in einer Wechselbeziehung zum Kernsortiment. Das Randsortiment tritt lediglich zum Kernsortiment hinzu und ergänzt dieses mit solchen Waren, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Nur unter Beachtung dieser Wechselbeziehung greift die Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments auch auf das der jeweiligen Branche zuzuordnende Randsortiment über.

2.10 Einzugsbereich

Der Einzugsbereich eines Einzelhandelsvorhabens ist neben lokalen Einflussgrößen auch ein wichtiger Indikator möglicher überörtlicher Auswirkungen auf die Versorgungssituation und Tragfähigkeit des Einzelhandels in benachbarten Gemeinden. Der Einzugsbereich kann nicht abstrakt bestimmt werden, sondern bedarf einer Abgrenzung unter Berücksichtigung des Standortes und des beabsichtigten Vorhabens. Die Einschätzung des Einzugsbereichs eines konkreten Vorhabens muss begründet und nachvollziehbar erfolgen; in der Regel wird dies durch ein Gutachten im Sinne der **Anlage 2** gestützt. Dazu muss insbesondere über Intensitätsgradienten die Zentrenorientierung des Vorhabens ermittelt werden. Die Zentrenorientierung wird maßgeblich vom Standort und vom Angebot determiniert. Hinsichtlich des Standortes sind die Faktoren Erreichbarkeit, die Lage im System Zentraler Orte sowie die Nähe zu koppelungsrelevanten Einrichtungen zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Angebots muss die Verkaufsfläche, die Sortimentsbreite und -tiefe, der Branchenmix, die Markenvielfalt sowie die Positionierung im Qualitätsspektrum Berücksichtigung finden. Bei der Planung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist das Kongruenzgebot des LEP B-B zu beachten.

2.11 Zentrale Versorgungsbereiche

Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere

Innenstadtzentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nichtstädtischen Gemeinden.

In den Zentralen Versorgungsbereichen befinden sich insbesondere Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote -, die eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus aufweisen (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7/07 -, BauR 2008, 315 (316)).

In Grund- und Nahversorgungszentren befinden sich häufig sogenannte „Magnetbetriebe“. Diese Einzelhandelsbetriebe sind für Kunden besonders attraktiv und führen deshalb zu einer erhöhten Frequentierung des Zentralen Versorgungsbereiches. Dem Magnetbetrieb kommt folglich eine Leitfunktion für den Standort zu, welche wiederum ein erhöhtes Schutzbedürfnis für die diese Versorgungsfunktion absichernden Betriebe auslöst (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7/07 -, BauR 2008, 315 (319)).

Die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche soll im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Kommunen erfolgen.

3 Die Steuerungswirkung von § 11 Absatz 3 BauNVO

3.1 Allgemeines

§ 11 Absatz 3 BauNVO unterstellt Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe einem bauplanungsrechtlichen Sonderregime: Die vorgenannten Betriebe sind demnach nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.

§ 11 Absatz 3 BauNVO enthält in Satz 2 eine Legaldefinition des Begriffs „Auswirkungen“ im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauNVO. In Satz 3 wird eine Regelvermutung für das Vorliegen von Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauNVO bei Vorhaben ab einer bestimmten Größe (1 200 m² Geschossfläche) aufgestellt. In Satz 4 sind Ausnahmen von der Regelvermutung genannt.

Einkaufszentren unterliegen stets dem Sonderregime des § 11 Absatz 3 BauNVO (BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86 ff.). Demnach ist bei Einkaufszentren nicht zu prüfen, welche Auswirkungen vom Vorhaben konkret ausgehen. Insbesondere ist es nicht erforderlich, Kaufkraftabzüge konkret zu belegen. Vielmehr geht der Normgeber davon aus, dass sich die in § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen bei Einkaufszentren generell nicht ausschließen lassen. Eine Einzelfallprüfung erübrigt sich (BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86 ff.).

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ist zu prüfen, ob diese dem Regime des § 11 Absatz 3 BauNVO unterliegen. § 11 Absatz 3 BauNVO sieht dies vor, wenn sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die

Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO). Geschützt sind zum einen die Ziele der Raumordnung. Diese ergeben sich aus den Plänen der Landesplanung sowie den einzelnen (Teil-)Regionalplänen. Geschützt sind zum anderen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Diese beziehen sich auf die städtebaulichen Belange, die insbesondere in § 1 Absatz 6 BauGB genannt sind.

In § 11 Absatz 3 Satz 2 bis 4 BauNVO wird ein Regelungssystem aufgestellt, wann Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben anzunehmen sind.

3.2 Auswirkungen nach § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO

Die in § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauNVO genannten landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen werden in § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO beispielhaft und nicht abschließend konkretisiert. Für die Anwendung von § 11 Absatz 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten; es genügt vielmehr bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

§ 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO nennt beispielhaft folgende Auswirkungen:

- a) schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- b) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- c) auf den Verkehr
- d) auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich
- e) auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- f) auf das Orts- und Landschaftsbild und
- g) auf den Naturhaushalt.

Zu a) Schädliche Umwelteinwirkungen sind in § 3 BImSchG im Einzelnen genannt. Bei den Folgen der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geht es primär um Immissionen im Sinne des § 3 Absatz 2 BImSchG. Praktisch bedeutsam sind die Belastungen der Nachbarschaft durch Lärm und Abgase, die vom Autoverkehr und von der Anlage selbst ausgehen. Erfasst werden aber auch Umwelteinwirkungen, die aufgrund des Ansiedlungsvorhabens außerhalb der unmittelbaren Nachbarschaft auftreten (können), zum Beispiel wegen einer stärkeren Frequentierung von (vorhandenen) größeren Erschließungsstraßen und sonstigen Zufahrten.

Für die Beurteilung nach § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauNVO sind sämtliche Auswirkungen maßgeblich, die nicht nur unwesentlich sind. Auswirkungen im Sinne einer Störung sind auch schon dann anzunehmen, wenn die zu erwartenden Belastungen noch nicht die Schwelle der schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Absatz 1 BImSchG überschreiten. So kann die Zunahme

des Lärms in einer ruhigen Wohnstraße nur um wenige dB (A) bereits eine „Auswirkung“ sein. Zur Vermeidung derartiger Auswirkungen müssen verkehrsintensive Bereiche wie Zufahrten, Anlieferung, Kundenstellplätze so angeordnet sein, dass Störungen von Wohnbereichen weitgehend ausgeschlossen sind.

- Zu b) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen insbesondere vor, wenn die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Vorhabens nicht gewährleistet ist beziehungsweise das vorhandene Verkehrsnetz nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit nicht auf das Vorhaben ausgerichtet ist. Dies gilt vor allem dann, wenn Einrichtungen des ÖPNV fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.
- Zu c) Auswirkungen auf den Verkehr sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn Wohnstraßen wesentlich zusätzlich belastet und dadurch zu Durchgangsstraßen werden, Straßenquerschnitte nicht mehr ausreichen, Linksabbieger den Geradeausverkehr behindern oder sich an Verkehrsknoten Staus entwickeln könnten.
- Zu d) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch zu erwartender Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, nicht mehr gewährleistet ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert, dass die Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelbereich in der Regel noch in fußläufiger Entfernung möglich sein soll. Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Nahversorgung können sich aus einer Gegenüberstellung der Kaufkraft der Bevölkerung und der vorhandenen Verkaufsfläche je Einwohner im Einzugsbereich des Betriebes unter Berücksichtigung der Sortimentsverteilung und der Flächenproduktivität ergeben. Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung müssen die Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich des Betriebes untersucht sowie die Veränderungen des Käuferverhaltens und die städtebaulichen Folgen prognostiziert werden.
- Zu e) Auswirkungen auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Kommune oder in anderen Kommunen sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Neben- und Grundversorgungszentren in den Stadtteilen. Diese können bereits bestehen oder durch die verbindliche Bauleitplanung gesichert sein. Die Kommune kann durch die Ausweisung entsprechender Zentren eine Stärkung der Einzelhandelsstruktur auch in Subzentren erreichen. Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch ein Einzelhandelsgroßprojekt außerhalb dieser Zentren eine in der

Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann. Auswirkungen auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in anderen Kommunen können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes den Zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Kommunen im Einzugsbereich des Vorhabens beeinträchtigt.

- Zu f) Das Orts- und Landschaftsbild kann unter städtebaulichen Aspekten (§ 1 Absatz 6 Satz 2 Nummer 4, § 34 Absatz 1 Satz 2, § 35 Absatz 3 Satz 1 Nummer 5, § 172 BauGB) durch die Lage und die Größe des Betriebes tangiert sein. Mit dem Begriff „Ortsbild“ ist das bauliche Erscheinungsbild des Orts oder Ortsteils gemeint, auf den sich der Einzelhandelsgroßbetrieb auswirken kann; das Landschaftsbild kennzeichnet die im Wesentlichen unbebaute freie Natur. Nicht selten wirken Einzelhandelsgroßbetriebe aufgrund ungegliederter, wuchtiger Baukörper oder der benötigten Stellplatzbereiche in Ortsteilen mit kleinteiligen Baustrukturen störend. Anders als in § 35 Absatz 3 Satz 1 Nummer 5 BauGB, der erst bei einer Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds eingreift, reicht hier eine nicht nur unwesentliche Beeinträchtigung dieser Schutzgüter aus. Bei größeren Baumassen sind erhöhte Anforderungen an das Bauwerk auch hinsichtlich seines Maßstabs und der nicht zu bebauenden Freiflächen zu stellen.
- Zu g) Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems gegeben sein. Zu untersuchen sind die Auswirkungen von Betrieben sowohl auf Leistungsfähigkeit und Wirkungsgefüge des Naturhaushalts als auch auf die einzelnen Bestandteile des Naturhaushalts, insbesondere auf Boden, Wasser, Luft und Klima (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB). Auswirkungen sind zum Beispiel gegeben bei einer Versiegelung von Freiflächen mit Stellflächen und Störungen von Frischluftschneisen durch wuchtige Betriebshallen (zum Erfordernis der Durchführung einer Umweltprüfung siehe Nummer 6.10.3).

3.3 Vermutungsregel nach § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO

Nach § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO sind Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1 200 m² überschreitet. Diese Vermutungsregel geht davon aus, dass die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß in der Regel etwa zwei Drittel der Geschossfläche beträgt und eine Verkaufsfläche oberhalb von 800 m² die in der Vorschrift genannten Auswirkungen haben kann (BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 -, www.bverwg.de).

3.4 Ausnahme nach § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO

Nach § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO gilt die - widerlegliche - Vermutung des Satzes 3 nicht, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 m²

Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO benennt die Gesichtspunkte, die bei der Bewertung besonders zu berücksichtigen sind. Dazu gehören Gliederung und Größe der Kommune und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und das Warenangebot des Betriebes.

- **Gliederung und Größe der Kommune und ihrer Ortsteile**

Mit dem Kriterium Gliederung und Größe der Kommune und ihrer Ortsteile trägt Satz 4 dem Umstand Rechnung, dass die städtebaulichen Folgen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes maßgeblich davon abhängen, in welchem Umfeld er angesiedelt wird. In einer kleinen Gemeinde kann bereits ein Betrieb mit weniger als 1 200 m² Geschossfläche Auswirkungen haben.

- **Sicherung der verbrauchernahen Versorgung**

Der Begriff der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung deckt sich inhaltlich mit dem Begriff der „konkreten städtebaulichen Situation“, wie er vor Einführung des § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO (im Jahr 1986) durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verwendet wurde (BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 - 4 C 54.80 -, BVerwGE 68, 342). Demnach ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (vgl. auch § 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchstabe a BauGB) etwa dann nicht nachteilig betroffen, wenn der beantragte Betrieb eine Unterversorgung der Ortsteile in seinem Einzugsbereich mit Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs beseitigt oder eine Gefährdung städtebaulich integrierter Einzelhandelsbetriebe wegen eines schmalen Warensortiments ausgeschlossen ist. Im Falle der Unterversorgung sind noch nicht verwirklichte Planungen zur Schaffung Zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Eine Ausnahme ist auch dann gegeben, wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage errichtet werden soll, soweit die vorhandene oder angestrebte Zentrenstruktur nicht gestört wird (BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 - 4 C 54.80 -, BVerwGE 68, 342).

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung wird insbesondere durch den Lebensmittelhandel wahrgenommen (Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Absatz 3 BauNVO). Demnach kommt dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, so dass von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Kommunen und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1 200 m² Geschossfläche aufgrund einer Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen können, wenn:

- der Non-Food-Anteil weniger als 10 Prozent der Verkaufsfläche beträgt und
- der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“
- sowie städtebaulich integriert ist.

- **Warenangebot des Betriebes**

Bei der Beurteilung, ob eine Ausnahme vorliegt, kann das Warenangebot maßgeblich sein. Das Kriterium des Warenangebotes deckt sich inhaltlich weitestgehend mit dem Begriff der „betrieblichen Besonderheit“, den das Bundesverwaltungsgericht vor Einführung des § 11 Absatz 2 Satz 4 BauNVO verwendet hat.

Mit diesem Kriterium wird dem Umstand Rechnung getragen, dass aufgrund des besonderen Warenangebotes bestimmte Betriebe ausnahmsweise trotz ihrer Größe keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO haben können. Diese Ausnahme ist anzunehmen, wenn Waren mit einem typischerweise großen Flächenbedarf verbunden sind und die Waren geringe Zentrenrelevanz haben. Dazu zählen Fachmärkte, die nur großflächig betrieben werden können, insbesondere Baustoff- und Baumärkte, Möbelmärkte, Märkte für Bodenbeläge, Garten-, Reifen- und Kraftfahrzeugmärkte. Weitere Ausnahmen können vorliegen, wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (zum Beispiel Gartenbedarf), bei Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (zum Beispiel Kfz-Handel mit Werkstatt), und bei Artikeln, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (zum Beispiel Baustoffhandel, Büromöbelhandel).

Bei Vorhaben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche ist im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise ohne besondere Prüfung von Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO auszugehen, wenn der Antragsteller nicht eine atypische Fallgestaltung geltend macht. Greift die Regelvermutung ein, erübrigt sich eine Beweisaufnahme zu den möglichen Auswirkungen des Betriebes (BVerwG, Beschluss vom 09.07.2002 - 4 B 14/02 -, ZfBR 2002, 805 ff.).

Die in Satz 4 genannten Kriterien sind nicht abschließend. Auch andere Ausnahmen sind denkbar, etwa bei einer erheblichen Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche. Eine derartige erhebliche Abweichung ist anzunehmen, wenn zwar die Geschossfläche 1 200 m² überschreitet, aber die Verkaufsfläche wesentlich unter 800 m² liegt.

3.5 Prüfung von Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO

Greift die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht ein, ist im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls aufzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb mit Auswirkungen der in § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder sein kann (BVerwG, Beschluss vom 09.07.2002 - 4 B 14/02 -, ZfBR 2002, 805 ff.).

Die atypische Fallgestaltung kann nicht losgelöst von der Größenordnung des Vorhabens beurteilt werden. Auch bei Vorhaben mit einem schmalen Warensortiment und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wie zum Beispiel Möbelhäusern, Bau- und Heimwerkermärkten sowie Gartencentern können aufgrund der Größe des Vorhabens Auswirkungen auf den Verkehr,

auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt vorliegen. Außerdem sind bei solchen Vorhaben aufgrund der branchenüblichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente Auswirkungen auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in benachbarten Gemeinden möglich und daher auch zu prüfen. Zur Abgrenzung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente und der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auf die **Anlage 1** hingewiesen.

Bei der Zulassung eines Vorhabens aufgrund einer atypischen Fallgestaltung wird es in der Regel erforderlich sein, die Sortimente im Bebauungsplan und gegebenenfalls in der Baugenehmigung festzuschreiben. Die zulässigen Sortimente sollten als Positivliste oder die unzulässigen Sortimente als Negativliste - gegebenenfalls flächenmäßig begrenzt - Bestandteil der Antragsunterlagen sein oder in der Baugenehmigung festgeschrieben werden.

Ferner besteht auch die Möglichkeit, die Sortimente zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan über vertragliche Vereinbarungen ergänzend und detailliert festzuschreiben. Dieses kann auch über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB erfolgen. Entsprechende Sicherungsklauseln sollten zudem im jeweiligen Vertragswerk vorgesehen werden. Grundsätzlich ist dabei auf eine widerspruchsfreie Ergänzung zwischen Festsetzungen und Vertragsinhalt abzustellen, da sich eine aus dem Bebauungsplan ergebende Zulässigkeit eines Vorhabens in der Regel nicht durch Vertrag einschränken lässt.

3.5.1 Sonderfall Agglomeration

Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO können sich auch durch eine Agglomeration von mehreren kleineren Betrieben ergeben, wenn diese selbst zwar jeweils unter 1 200 m² Geschossfläche liegen, aber in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zueinander errichtet werden beziehungsweise zu vorhandenen Betrieben neue Betriebe unter 1 200 m² Geschossfläche hinzutreten oder vorhandene Betriebe entsprechend erweitert oder umgenutzt werden sollen. Solche als isolierte Einzelfälle gegebenenfalls für sich unbedenkliche Vorhaben müssen in ihrem Zusammenwirken gesehen werden und können durch eine derartige Agglomeration gemeinsam zu Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauNVO, wenn nicht sogar zu einem Einkaufszentrum werden (Nummer 2.1). Auf die Zulässigkeitsbeschränkung durch § 15 BauNVO wird hingewiesen (Nummer 7.5).

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 24.11.2005 (- 4 C 8/05 -, www.bverwg.de) besonders darauf verwiesen, dass Regelungsgegenstand des § 11 Absatz 3 BauNVO allein „der einzelne Betrieb“ ist. Bei der Zulässigkeitsbetrachtung muss daher geprüft werden, ob es sich bei den Vorhaben um selbstständige Betriebe handelt. Dies bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionalen Gesichtspunkten. Ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb liegt nur dann vor, wenn er unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges

Bauvorhaben genehmigungsfähig wäre. Kriterien dafür können sein: Die Verkaufsstätte verfügt über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume. Zudem muss sie unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können. Ohne Belang ist es, wer der rechtliche oder wirtschaftliche Betreiber ist.

Liegen in diesem Sinne baulich und funktionell eigenständige Betriebe vor, so dürfen die Verkaufsflächen nicht zusammenzurechnen werden. Dies gilt grundsätzlich auch dann - so das Bundesverwaltungsgericht -, wenn diesen Betrieben ein gemeinsames Nutzungskonzept zugrunde liegt und die dargebotenen Sortimente einander ergänzen.

Das Bundesverwaltungsgericht bestätigt mit dem Urteil vom 18. Dezember 2012 (BVerwG 4 B 3.12) die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz (OVG Rheinland-Pfalz vom 03.11.2011 OVG 1 A 10270/11), dass mehrere Fachmärkte unabhängig von Eigentumssituationen zusammen ein Einkaufszentrum bilden können, und stellt nochmals die Begründung innerhalb des Urteils vom 15. Februar 1995 heraus (BVerwG 4 B 84.94), die besagt, dass Betriebe, die sich bereits aus der Sicht des Kunden als aufeinander bezogen darstellen, ein Einkaufszentrum bilden können.

Eine Zusammenrechnung ist jedenfalls innerhalb eines Gebäudes dann vorzunehmen, wenn ein Betrieb als „Hauptbetrieb“ dominiert und die anderen Betriebe hinter diesen deutlich zurücktreten, so dass deren Warenangebot nur als Randangebot vom Verbraucher wahrgenommen wird. Unter welchen Voraussetzungen ein Haupt- und ein Nebenbetrieb in diesem Sinne anzunehmen sind, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8/05 -, www.bverwg.de, S. 5). Für eine betriebliche Einheit spricht, dass die für die „Nebenbetriebe“ in Anspruch genommenen Flächen deutlich hinter denjenigen des Hauptbetriebes zurückbleiben und nach der Verkehrsanschauung aus der Sicht des Verbrauchers ein Randangebot als zum Hauptbetrieb zugehörig gesehen wird. Baulich gesondert nutzbare Betriebsflächen bilden somit dann eine betriebliche Einheit mit einem Hauptbetrieb, wenn auf diesen ein ergänzendes Angebot erbracht wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn nach der Verkehrsanschauung der kleinere Bereich ebenso in die Verkaufsfläche des größeren Betriebes einbezogen sein könnte.

Ausdrücklich offen gelassen hat das Bundesverwaltungsgericht allerdings die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen baulich selbstständig nutzbare Verkaufsstätten einen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO bilden können, wenn sie nicht in einem Gebäude untergebracht sind (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8/05 -, www.bverwg.de, S. 5; BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14/04 -, NVwZ 2006, 455 (456)). Zu beachten ist aber, dass das Bundesverwaltungsgericht die Rechtsprechung zur „Funktionseinheit“ ausdrücklich aufgegeben hat.

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Beschränkung beziehungsweise den Ausschluss weiterer Einzelhandelsbetriebe kann die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben unterbunden werden.

3.5.2 Sonderfall gemeinsame beziehungsweise ergänzende Ansiedlung mit Freizeiteinrichtungen mit hoher Besucherfrequenz

Aufgrund des großen Einzugsbereichs von Einkaufszentren (insbesondere FOC), großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben und der entsprechend hohen Besucherfrequenz besitzen diese Einzelhandelsformen eine hohe Attraktivität zur zusätzlichen Ansiedlung von Freizeiteinrichtungen (zum Beispiel Multiplex-Kinos, Spaßbäder). Dieses kann zum Entstehen sogenannter „Erlebnis-Welten“ führen.

Eine gemeinsame beziehungsweise bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben ergänzende Ansiedlung von Freizeiteinrichtungen kann dazu führen, dass die bis dahin noch tragbaren Auswirkungen eines bestehenden, zulässigerweise errichteten Einzelhandelsbetriebes so verstärkt werden, dass es zu negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO kommen kann, insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen sind dabei zu beachten. Auch bei gemeinsamer Planung von Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen ist daher schon im Rahmen des Planungsverfahrens zu belegen, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Erfordernisse der Raumordnung zur Steuerung großflächigen Einzelhandels (siehe Nummer 4) sind zu berücksichtigen. Auch bei der zusätzlichen Ansiedlung von großen Freizeitanlagen prüft die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, ob für diese nach § 1 Nummer 15 der Raumordnungsverordnung (RoV) ein Raumordnungsverfahren durchzuführen ist.

3.6 Darlegungslast

Die Darlegungslast für das Vorliegen einer atypischen Fallgestaltung trägt der Antragsteller, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, das die Grenze von 1 200 m² Geschossfläche überschreitet. Dazu muss der Antragsteller das Vorliegen bestimmter atypischer Abweichungen von der der Regelvermutung zugrunde liegenden typischen betrieblichen oder städtebaulichen Situation unter Beweis stellen (BVerwG, Beschluss vom 09.07.2002 - 4 B 14/02 -, ZfBR 2002, 805 ff.). Der Antrag darf sich nicht auf die Klärung betrieblicher Auswirkungen beziehen, da insoweit die Regelvermutung des § 11 Absatz 3 BauNVO greift. Das bedeutet, dass der Antragsteller konkret vortragen muss, warum eine Ausnahmesituation besteht. Bei Nichterweislichkeit der Tatsache, die die Ausnahme begründen soll, greift die Regelvermutung des § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO ein.

Handelt es sich dagegen um ein Vorhaben, das unterhalb der Grenze von 1 200 m² Geschossfläche liegt, fällt es in die Darlegungslast der Behörde, zu begründen, warum eine Ausnahme von der Regelvermutung vorliegt.

3.7 Gutachten

Da die Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsprojekte je nach Standort, Verkaufsflächengröße und Sortimenten unterschiedlich sind, sollte im Hinblick auf die Auswirkungen des geplanten Projektes ein unabhängiges Gutachten erstellt werden. Die Anforderungen an die Anfertigung von Gutachten sind den Erfordernissen des Einzelfalls anzupassen. In einfach gelager-

ten Fällen kann eine gutachtliche Stellungnahme beziehungsweise eine detaillierte Projektbeschreibung als Beurteilungsgrundlage ausreichen. Der Inhalt des Gutachtens sollte sich - je nach Umfang und Zweckbestimmung des Projektes - an der in **Anlage 2** dargestellten „Arbeitshilfe/Checkliste für Gutachten betreffend großflächige Einzelhandelsvorhaben“ orientieren. Die Festlegung der Gutachteninhalte sollte in enger Abstimmung mit der Kommune erfolgen. Bei Durchführung eines Raumordnungsverfahrens werden die inhaltlichen Anforderungen an ein Gutachten im Ergebnis der Antragskonferenz für den jeweiligen Einzelfall von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung formuliert und dem Antragsteller übergeben. Gutachten stellen eine wichtige Basis dar, um zu prüfen, ob das Vorhaben unter Beachtung und Berücksichtigung der raumordnerischen und städtebaulichen Ziele und Grundsätze hinsichtlich seiner Auswirkungen an der vorgesehenen Stelle, im vorgesehenen Umfang und mit den vorgesehenen Sortimenten vertretbar ist.

4 Raumordnerische Steuerung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen

Die raumordnerische Steuerung bezieht sich auf Bauleitplanungen zur Errichtung oder zur Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO einschließlich der Erweiterung kleinerer Betriebe zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Aufstellung und die Änderung von Bauleitplänen sind die in den Raumordnungsplänen (zurzeit Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungspläne) in der jeweils geltenden Fassung festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Hinweise für die Anwendung sind den jeweiligen Begründungen zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu entnehmen.

5 Raumordnungsverfahren

Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO sind nach § 1 Nummer 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) grundsätzlich einem Raumordnungsverfahren zu unterziehen, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben (§ 1 Satz 1 RoV). Die Festlegung einer bestimmten Geschossflächenzahl ist dabei nicht in die RoV aufgenommen worden, da die Raumrelevanz etwaiger Vorhaben wesentlich von der Siedlungsstruktur abhängt: In ländlichen Räumen trifft dies bereits auf kleinere Betriebe zu; in verdichteten Räumen kann die Vermutungsregelung des § 11 Absatz 3 BauNVO auch im Einzelfall überschritten werden.

Durch das Raumordnungsverfahren gemäß § 15 ROG in Verbindung mit Artikel 16 des Landesplanungsvertrages (LPiV) wird festgestellt, ob raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen und wie diese unter den Gesichtspunkten der Raumordnung aufeinander abgestimmt beziehungsweise durchgeführt werden können (Raumverträglichkeitsprüfung). Nach § 1 Absatz 2 Satz 1 der Gemeinsamen Raumordnungsverfahrensverordnung (GROVerfV) schließt das Raumordnungsverfahren in der Regel eine raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Planungsstand des Vorhabens im Sinne des § 16 Absatz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ein.

Nach § 2 GROVerfV entscheidet die Gemeinsame Landesplanungsabteilung auf Antrag des Vorhabenträgers oder von Amts wegen innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Vorlage einer allgemeinverständlichen Projektbeschreibung und einer kartografischen Darstellung über das Erfordernis, ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Wesentliche Beurteilungskriterien sind Raumbedeutsamkeit, Überörtlichkeit und Abstimmungsbedürftigkeit des Vorhabens. Gemäß Artikel 16 Absatz 2 LPIV kann unter bestimmten Bedingungen von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden. Sofern ein Raumordnungsverfahren durchgeführt wird, legt der Träger der Planung oder Maßnahme dafür die Verfahrensunterlage vor, die neben den Anforderungen der §§ 2 und 3 GROVerfV insbesondere den Festlegungen der Antragskonferenz entsprechen.

Soweit ein Raumordnungsverfahren durchgeführt wurde, ist

- das Ergebnis im Rahmen der Bauleitplanung durch die Gemeinde nach § 4 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Nummer 4 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung bei der Abwägung zu berücksichtigen und
- bei der Genehmigung von Bauleitplänen zu überprüfen, ob eine sachgerechte Berücksichtigung in der Abwägung erfolgt ist.

6 Kommunale Planung

6.1 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen hat die Gemeinde nach Artikel 12 LPIV bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung anzufragen, welche Ziele der Raumordnung für den Planbereich bestehen (Erlass zu den Anfragen nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Zielanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das Inkrafttreten eines Bauleitplanes vom 10. August 2005, ABl. S. 946). Soweit informelle Planungen wie zum Beispiel integrierte Stadtentwicklungskonzepte oder Einzelhandels- und Zentrenkonzepte erstellt werden, soll hierfür ebenfalls eine Anfrage bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung durchgeführt werden, da diese Konzepte eine wichtige gesamtstädtische und konzeptionelle Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung zur Steuerung des Einzelhandels darstellen und bei entsprechender Beschlussfassung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

6.2 Zielanpassung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind für die Bauleitplanung unmittelbar bindende Vorgaben und nicht Gegenstand der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ist im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB nochmals zu beteiligen, um eine Stellungnahme zur Anpassung des Bauleitplanes an die Ziele der Raumordnung abgeben zu können. Für Bebauungspläne ist in diesem Rahmen die vollständige und gegebenenfalls aktualisierte Flächenbilanz vorzulegen. Diese Beteiligungsschritte sollten auch bei der Aufstellung von informellen Planungen erfolgen (siehe Nummer 6.1).

6.3 Auskunftspflicht über das Inkrafttreten eines Bauleitplanes

Gemäß Artikel 20 LPIV hat die Gemeinde das Inkrafttreten eines Bauleitplanes unverzüglich der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und bei kreisangehörigen Gemeinden zusätzlich dem Landrat als allgemeine Untere Landesbehörde mitzuteilen. Ein Exemplar des in Kraft getretenen Bauleitplanes ist der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung für die Datenerfassung im Planungsinformationssystem vorübergehend zur Verfügung zu stellen.

6.4 Einzelhandelskonzepte

6.4.1 Gemeindliche Einzelhandelskonzepte

Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Absicherung dieser Konzepte durch Bauleitpläne können die Kommunen ihre Zentralen Versorgungsbereiche entwickeln und eine ausgewogene Versorgungsstruktur gewährleisten. Die Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten sollte in der Regel eingebettet sein in eine integrierte kommunale Entwicklungsplanung, in der sowohl die Belange der sektoralen Planungen als auch die der übergeordneten Planungen Berücksichtigung finden. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung zur Beurteilung von Vorhaben und andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer. Einzelhandelskonzepten kommt zudem Bedeutung zu

- im Rahmen des Abstimmungsgebots gemäß § 2 Absatz 2 Satz 2 BauGB,
- bei der Zulassung von Einzelhandelsvorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Absatz 3 und 3a BauGB,
- bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Absatz 2a BauGB und
- bei der Anwendung von § 171f BauGB (private Initiativen der Stadtentwicklung, zum Beispiel Business Improvement Districts).

Die im Rahmen der Erarbeitung der Einzelhandelskonzepte mitunter ermittelten Verkaufsflächenzahlen sind im Allgemeinen nur (fortschreibungsbedürftige) Orientierungswerte, die für die Beurteilung eines Einzelstandortes in der Regel einer weiteren Untersetzung bedürfen. Die Einzelhandelskonzepte sollen insbesondere einen Überblick über vorhandene und potenzielle Einzelhandelsstandorte und deren Entwicklungspotenziale geben und Aussagen zu den einzelhandelspezifischen Qualitäten (zum Beispiel besondere Sortimentsstruktur, Lagegunst, Synergien) und Quantitäten (zum Beispiel Verkaufsflächengrößen, Erweiterungsmöglichkeiten) enthalten.

In den Einzelhandelskonzepten legen die Kommunen ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest, dazu gehört die angestrebte Einzelhandelsausstattung für die angemessene Versorgung der Bevölkerung. Die Kommunen bestimmen ferner die Standorte für die weitere Entwicklung des Einzelhandels (Zentrenstruktur wie Nahversorgungszentren, Neben- und Stadtteilzentren, Kerngebiete in der Innenstadt für die mittel- und oberzentrale Versorgung, Sondergebiete).

Die Einzelhandelskonzepte sind nach Beschluss durch den Gemeinderat als „sonstige städtebauliche Planungen“ im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Abweichungen von den Inhalten eines beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sind zu vermeiden, denn je häufiger von den Inhalten des Konzeptes abgewichen wird, desto unbedeutender und von geringerem Gewicht ist dessen Bedeutung als abwägungsbeachtlicher Belang in nachfolgenden Planverfahren (BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 16/07 -, BauR 2009, 1249).

Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte ist insbesondere eine Beteiligung der Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern und Organisationen des Einzelhandels sowie eine Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden im Sinne einer freiwilligen interkommunalen/regionalen Abstimmung zu empfehlen.

6.4.2 Interkommunale Einzelhandelskonzepte

In Regionen, in denen ein besonders starker Ansiedlungsdruck durch den Einzelhandel besteht, kann es erforderlich sein, dass über die gemeindlichen Einzelhandelskonzepte hinaus auch interkommunale Einzelhandelskonzepte erarbeitet werden müssen. Durch diese ist sicherzustellen, dass zum einen eine Verschärfung einer schädlichen interkommunalen Konkurrenzsituation vermieden wird und zum anderen eine abgestimmte, raumverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gewährleistet wird. Unter Umständen kann ein interkommunal abgestimmtes Konzept auch zur Nutzung von Synergieeffekten beitragen. In diesen Konzepten sollen sich Nachbargemeinden auf die Dimensionierung von (potenziellen) Einzelhandelsflächen einigen.

Die Einzelhandelskonzepte sollten von den Kommunen selbst oder in deren Auftrag erarbeitet werden. Einzelhandelskonzepte können als Entscheidungshilfe für die Kommunen dienen. Die Kommunen können ihnen durch entsprechende Beschlüsse auch den Stellenwert einer informellen Planung geben. Dann wären diese gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (siehe auch Nummer 6.4.1). Gemäß den Grundsätzen 2.10 und 2.11 des LEP B-B sollen Zentrale Orte in Funktionsteilung untereinander sowie generell die Zentralen Orte mit den Gemeinden ihres Mittelbereichs interkommunale Abstimmungen zu relevanten Fragen der Daseinsvorsorge und der interkommunalen Entwicklung treffen. Hierbei ist die Abstimmung zur Entwicklung des Einzelhandels von besonderer Bedeutung.

Bei der Erarbeitung eines interkommunalen Einzelhandelskonzeptes haben die Kommunen darauf hinzuwirken, dass die erwarteten Vor- und Nachteile annähernd gleichmäßig auf die beteiligten Kommunen verteilt sind und dass der erarbeitete Konsens zügig in verbindliche Formen überführt wird, zum Beispiel als interkommunale beziehungsweise landesplanerische Verträge. Ein anerkannter Mediator, der keine Partikularinteressen vertritt, sollte den Konsensbildungsprozess moderieren.

6.5 Standortgemeinschaft

Die Kommunen sollen darauf hinwirken, dass Standortgemeinschaften zwischen Einzelhändlern und Immobilieneigentümern

gegründet werden. Diese sind dadurch gekennzeichnet, dass für einen räumlich begrenzten Bereich aus eigener Initiative und eigenen Mitteln Maßnahmen zur Verbesserung des geschäftlichen beziehungsweise städtischen Umfeldes ergriffen werden. Eine Möglichkeit, über eine gemeindliche Satzung ohne spezialgesetzliche Ermächtigung eine derartige Standortgemeinschaft zu gründen, besteht nicht (siehe auch Nummer 6.6). Die Kommunen haben darauf hinzuwirken, dass sich Standortgemeinschaften auf freiwilliger Basis zusammenschließen. Als Mitglieder sollen weitere Partner wie die Industrie- und Handelskammern und Stadtmarketingagenturen einbezogen werden. Unter den Mitgliedern einer Standortgemeinschaft sollte in regelmäßigen Abständen eine Evaluierung der Maßnahmen vorgenommen werden.

6.6 Private Initiativen zur Stadtentwicklung (§ 171f BauGB) - Business Improvement Districts (BID)

§ 171f BauGB wurde durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach können nach Maßgabe des Landesrechts (unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch) Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Kommune abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands können durch Landesrecht Regelungen getroffen werden.

In Brandenburg liegt eine entsprechende landesgesetzliche Regelung nicht vor. Wenn ein solcher Bedarf seitens der Kommunen geäußert wird, kann eine solche erarbeitet werden.

6.7 Planungserfordernis nach § 1 Absatz 3 BauGB

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben erfordert der Flächenbedarf der Vorhaben und das Koordinierungsbedürfnis der von den Planungen berührten öffentlichen und privaten Belange in der Regel eine förmliche Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 BauGB). Das Planungserfordernis nach § 1 Absatz 3 BauGB ergibt sich bei Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO aus der erforderlichen qualifizierten Abstimmung nach § 2 Absatz 2 BauGB. Da Vorhaben, die von § 11 Absatz 3 BauNVO erfasst sind, einem Sonderregime stets unterstehen und ein qualifiziertes Abstimmungsbedürfnis im Sinne von § 2 Absatz 2 BauGB auslösen, sind Bauleitpläne gemäß § 1 Absatz 3 BauGB im Grundsatz immer erforderlich. Die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfordert die laufende Beobachtung des Baugeschehens und gegebenenfalls notwendige Anpassungsmaßnahmen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Zur Feststellung der gesetzlichen Planungspflicht haben die Kommunen solche Gebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne bauplanungsrechtliche Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, in denen die Möglichkeit der Ansiedlung von Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit Auswirkungen der in dieser Vorschrift bezeichneten Art gegeben ist, zu überprüfen. Die-

se Prüfung ist insbesondere in den Gebieten erforderlich, in denen aufgrund bestehenden Baurechts weitere Vorhaben zu bereits vorhandenen Vorhaben (im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO, auch mit geringerer Geschossfläche als 1 200 m²) hinzutreten können und dann im Zusammenwirken negative Auswirkungen auslösen können. Es wird darauf hingewiesen, dass bei dieser Prüfung gegebenenfalls eine Beteiligung der Industrie- und Handelskammern in Betracht kommt. In vielen Fällen wird die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans im Sinne von § 30 Absatz 3 BauGB ausreichen, der nur die Art der baulichen Nutzung festsetzt. Zu verweisen ist insbesondere auf die Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Absatz 2a BauGB (siehe Nummer 6.10.5).

Bei der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für einen bisher unbepflanzten Innenbereich ist - auch zur Vermeidung eventueller Entschädigungsansprüche (Nummer 6.11.5) - zu prüfen, ob vorhandene großflächige Einzelhandelsbetriebe auf den Bestandsschutz verwiesen oder durch Festsetzungen nach § 1 Absatz 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Die Kommunen sollen die Möglichkeit der Veränderungssperre (§ 14 BauGB) beziehungsweise der Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) in Betracht ziehen.

6.8 Belang der Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB)

§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB hebt die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche als eigenständigen Belang der Bauleitplanung hervor. Die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Kommunen sind von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung. Letztere bedarf angesichts der demografischen Entwicklung eines besonderen Schutzes, vor allem auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Der Belang wird im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung bereits an verschiedenen Stellen genannt (§ 2 Absatz 2 Satz 2, § 5 Absatz 2 Nummer 2d, § 9 Absatz 2a Satz 1 und § 34 Absatz 3 BauGB; § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO); mit dem § 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB wird er ausdrücklich als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang in den Vordergrund gestellt.

6.9 Darstellung im Flächennutzungsplan

Bei der Darstellung eines Sondergebiets nach § 11 Absatz 3 BauNVO sollte neben der erforderlichen Zweckbestimmung (zum Beispiel „Sondergebiet - Großflächige Einzelhandelsbetriebe“) die Geschossflächenzahl nach § 16 Absatz 1 BauNVO als wichtiges Kriterium angegeben werden. Letztgenanntes kann im Einzelfall auch für Kerngebietsdarstellungen sinnvoll sein. Um Auswirkungen der zulässigen Vorhaben besser beurteilen zu können, ist - soweit bereits möglich - zusätzlich die Konkretisierung der Zweckbestimmung (zum Beispiel Möbelmarkt) und die Darstellung der vorgesehenen Gesamtgeschossfläche zu empfehlen.

Wegen der städtebaulichen Bedeutung von Vorhaben nach § 11 Absatz 3 BauNVO kann es im Flächennutzungsplan geboten

sein, bereits Kerngebiete und nicht nur gemischte Bauflächen darzustellen. Die Darstellung von Kerngebieten muss im Hinblick auf mögliche Auswirkungen der in § 11 Absatz 3 BauNVO genannten Art behutsam erfolgen und sich auf die wirklichen Zentren entsprechend der Bedeutung des Wortes „Kern“ beschränken.

Darüber hinaus empfiehlt sich die Darstellung von Zentralen Versorgungsbereichen (siehe § 5 Absatz 2 Nummer 2d BauGB). Damit werden Inhalte aus informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten in die formelle Planungsebene übertragen und dienen nachfolgenden Planungen als Entwicklungsgrundlage.

6.10 Festsetzung im Bebauungsplan

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, sonstige großflächige Handelsbetriebe mit vergleichbaren Auswirkungen sowie Einkaufszentren sind gemäß § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Der insoweit im System des Planungsrechts einzigartigen Regelung in § 11 Absatz 3 BauNVO liegt die Wertung zugrunde, dass die in dieser Vorschrift bezeichneten Betriebe typischerweise ein Beeinträchtigungspotenzial aufweisen, das es rechtfertigt, sie einem Sonderregime zu unterwerfen. § 11 Absatz 3 BauNVO erfasst Betriebe, die entgegen dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege an wohnungsfernen, verkehrlich schlecht oder nur mit dem Auto erreichbaren Standorten auf großer Fläche ein Warenangebot für den privaten Bedarf der Allgemeinheit bereithalten. Er zielt darauf ab, den Einzelhandel an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind.

6.10.1 Festsetzung „Kerngebiet“

Die Festsetzung eines Kerngebiets, das lediglich dazu dienen soll, anstelle eines an sich erforderlichen Sondergebiets Vorhaben nach § 11 Absatz 3 BauNVO aufzunehmen, ohne sonstige für das Kerngebiet typische Funktionen zu übernehmen, ist eine Umgehung der Vorschriften der §§ 7 und 11 Absatz 3 BauNVO und daher unzulässig. Bei Festsetzung von Kerngebieten außerhalb der vorhandenen Zentren oder Nebenzentren sowie in kleineren Kommunen, insbesondere bei der Entwicklung des Kerngebiets aus einer gemischten Baufläche, ist zu prüfen, ob im Hinblick auf nicht voraussehbare Auswirkung im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO gegebenenfalls eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung auf eine bestimmte Größenordnung, zum Beispiel durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, vorgesehen werden muss.

6.10.2 Festsetzung „Sondergebiet“

Für Sondergebiete muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die Baunutzungsverordnung bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9 BauNVO) die Zweckbestimmung des Gebiets und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung in den Festsetzungen zu kon-

ketisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung („Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe“) ist die Festsetzung zur Art der Nutzung (das heißt der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich. Danach sind insbesondere die anlagenspezifische Verkaufsfläche sowie das Sortiment nach Art und Umfang im Einzelnen festzusetzen (Nummern 2.8 und 6.10.4). Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze ist hingegen unzulässig (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 -, BauR 2008, 1273). Das Sondergebiet kann auch nach der Art der Betriebe, die sich nach dem Kernsortiment bestimmt, unterteilt werden. Eine derartige Sortimentsbeschränkung beziehungsweise Unterteilung kann aus städtebaulichen Gründen in Betracht kommen, wenn wegen einer Zentrenunverträglichkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit gemischtem Sortiment nur bestimmte Fachmärkte (wie Baumärkte, Möbelmärkte, Kfz-Handel mit Werkstatt, Gartencenter und Ähnliches) vertretbar sind.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit dem Urteil vom 3. April 2008 - BVerwG 4 CN 3.07 folgenden Leitsatz beschlossen: Die durch Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig.

Dies gilt es bei der Festsetzung „Sondergebiet“ zu beachten.

6.10.3 Beschränkung des Einzelhandels in den übrigen Baugebieten nach BauNVO

Bei Festsetzung von Baugebieten, insbesondere von Mischgebieten und Gewerbegebieten, ist zu prüfen, ob im Hinblick auf eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben (Nummer 3.5.1) oder zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche gegebenenfalls eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden muss. So können nach § 1 Absatz 9 und auch Absatz 5 BauNVO bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe bestimmte Arten an sich zulässiger Nutzungen und baulicher Anlagen ausgeschlossen beziehungsweise eingeschränkt werden. Festsetzungen, die auf die Größe von Anlagen abstellen (hier: Verkaufsfläche von Handelsbetrieben), sind jedoch nur zulässig, wenn dadurch bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen (Anlagentypen) - gegebenenfalls auch unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse in der Kommune - zutreffend gekennzeichnet werden (BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 - 4 C 77.84 -, BauR 1987, 524 = DVBl. 1987, 1004 = DÖV 1987, 1011). Weiterhin kann beispielsweise die Einzelhandelsnutzung in Gewerbegebieten völlig ausgeschlossen oder nur als Ausnahme (zum Beispiel im Zusammenhang mit Kfz-Handel, handwerklichen Betrieben oder zur Versorgung des Gebietes) vorgesehen werden.

Beim Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben bestimmter Branchen (zum Beispiel Haushaltswaren, Lebensmittel, Parfümerie- und Drogeriewaren, Schuh- und Lederwaren) ist jedoch zu beachten, dass die Differenzierung den marktüblichen Gegebenheiten entspricht, das heißt, der Ausschluss kann nur solche Branchen erfassen, die tatsächlich auch auf dem „Markt“ vorhanden und bekannt sind. Nur diese kann die Kommune festsetzen, andere kann sie nicht selbst definieren, dies gilt insbeson-

dere für die Festsetzung von Branchenuntergruppen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998 - 4 BN 31.98 -, ZfBR 1998, 317).

6.10.4 Festsetzung von Sortimenten

Die Festsetzung von Sortimentslisten (wie sie in der **Anlage 1** aufgeführt sind) erfordert eine abschließende Aufzählung der zentrenrelevanten beziehungsweise nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Bei der Beachtung beziehungsweise Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung ist die Sortimentsliste des LEP B-B zugrunde zu legen. Sie ist unter Berücksichtigung jeweils ortstypischer Gegebenheiten zu konkretisieren. Eine gerechte Abwägung erfordert eine individuelle Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, wenn zum Schutz etwa des Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen. Ein bloßer Verweis auf die Sortimentslisten führt zum Abwägungsausfall und damit zur Unwirksamkeit des Plans (VGH Mannheim, Urteil vom 02.05.2005 - 8 S 1848/04 -, NVwZ-RR 2005, 685 f.). Die Sortimente müssen noch nicht in den Kommunen bestehen.

6.10.5 Festsetzungen/Bebauungsplan zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Absatz 2a BauGB)

Die Regelung des § 34 Absatz 3 BauGB zur Sicherung Zentraler Versorgungsbereiche zeigt sich bei der Anwendung in der Praxis als teilweise eingeschränkt praktikabel. Mit § 9 Absatz 2a BauGB kann der gleiche Zweck in einem einfachen Bebauungsplan umgesetzt und verbindlich gemacht werden, der mit seinen konkreten Festsetzungen im Bauaufsichtsverfahren praktikabel angewandt werden kann. Die Schutzfunktion umfasst dabei sowohl bereits bestehende Zentrale Versorgungsbereiche als auch solche, die sich erst noch entwickeln sollen. Ermöglicht wird ein Bebauungsplan, mit dem in den nicht beplanten Innenbereichen zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben getroffen werden können.

Nach § 9 Absatz 2a Satz 1 BauGB kann für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Erhaltung, Stärkung oder Verhinderung der Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Der Regelungsinhalt ist an § 1 Absatz 5, 8 und 9 BauNVO angelehnt, erfordert aber nicht die Festsetzung eines Baugebietes.

Ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthält, kann gemäß § 13 Absatz 1 BauGB auch im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, sofern die übrigen Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Absatz 1 Nummer 1 und 2 BauGB) vorliegen.

Bei Bebauungsplänen nach § 9 Absatz 2a BauGB ist ein Katastervermerk nicht zwingend erforderlich.

Die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche (siehe Nummer 2.11) soll im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden erfolgen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist darzulegen, in welcher Weise der Bebauungsplan der Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche dient.

Für den Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB gelten die allgemein zu beachtenden Grundsätze des § 1 BauGB. Dazu hebt § 9 Absatz 2a Satz 2 hervor, dass insbesondere ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB, das Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält, zu berücksichtigen ist. Denn einem solchen Konzept kommt eine die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion zu, indem es nachvollziehbare Aussagen über die Zentralen Versorgungsbereiche enthält. Ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept soll aber nicht Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans sein, es wird jedoch empfohlen, dieses zumindest parallel zur Bebauungsplanaufstellung zu entwickeln.

Ebenfalls den allgemeinen Grundsätzen des § 1 BauGB entsprechend sollen nach § 9 Absatz 2a Satz 3 BauGB für Vorhaben, die den zu erhaltenden oder zu entwickelnden Zentralen Versorgungsbereichen dienen, die planungsrechtlichen Grundlagen nach § 30 oder § 34 BauGB vorhanden sein, oder die Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen soll konkret durch förmliche Einleitung des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens beabsichtigt sein. Nicht erforderlich ist, dass die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für alle nur denkbaren Vorhaben, die in den Zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden könnten, bestehen oder geschaffen werden sollen.

6.11 Sonstiges

6.11.1 Beteiligung der benachbarten Gemeinden (§ 2 Absatz 2 BauGB)

Nach § 2 Absatz 2 Satz 1 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinde aufeinander abzustimmen. § 2 Absatz 2 BauGB stellt gegenüber dem einfachen Abstimmungsbedürfnis nach § 1 Absatz 6 BauGB ein qualifiziertes Abstimmungsbedürfnis dar. Eine Abstimmungspflicht nach § 2 Absatz 2 ist begründet, wenn ein Abstimmungserfordernis besteht.

Dieses Abstimmungserfordernis besteht, wenn unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde in Betracht kommen. Ein derartiges Bedürfnis ergibt sich für Einzelhandelsvorhaben insbesondere aus § 11 Absatz 3 BauNVO. Der Vorschrift ist zu entnehmen, dass Einkaufszentren und sonstige großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe unter den dort genannten Voraussetzungen regelmäßig geeignet sind, Nachbargemeinden in so gewichtiger Weise zu beeinträchtigen, dass sie ohne eine förmliche Planung, die dem Abstimmungsgebot des § 2 Absatz 2 BauGB gerecht wird, nicht zugelassen werden dürfen (BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86

(88)). Steht die Planung für ein derartiges Vorhaben in Frage, ist demnach eine Abstimmung nach § 2 Absatz 2 Satz 1 BauGB stets erforderlich. Die benachbarten Gemeinden können sich insbesondere auf Auswirkungen berufen, die in § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO genannt sind. Die Pflicht zur Ermittlung des Abwägungsmaterials liegt allein bei der planenden Gemeinde. In der Regel wird sie hierzu Gutachten einholen müssen (siehe **Anlage 2**).

Die planende Gemeinde hat bei der Aufstellung eines Bauleitplanes die der Gemeinde durch die Raumordnung zugewiesene Funktion zu beachten (§ 2 Absatz 2 Satz 2, 1. Alternative BauGB). Die raumordnerisch zugewiesene Funktion gilt nach Satz 2 als Bestandteil der Planungshoheit der Gemeinde. Die benachbarte Gemeinde kann sich demnach auf die ihr durch die Landesplanung zugewiesene Funktion berufen. Dazu reicht es aus, wenn die Nachbargemeinde eine bestehende raumordnerische Funktionszuweisung für sich geltend machen kann, mit der die Bauleitplanung der planenden Gemeinde in Widerspruch gerät.

Gemäß § 2 Absatz 2 Satz 2, 2. Alternative BauGB hat die planende Gemeinde Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde zu berücksichtigen. Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich insbesondere aus planerischen Festlegungen, namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen; sie können sich aber auch aus sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen ergeben, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen. Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 BauGB sind gekennzeichnet durch bauliche und sonstige Nutzungen, die Aufgaben der Versorgung der Bevölkerung im weiteren Sinne erfüllen, also die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Kultur und für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Zentralität ergibt sich aus der räumlichen Konzentration und der Funktionsbündelung und Agglomeration für einen bestimmten Einzugsbereich. Einkaufszentren haben stets Auswirkungen im Sinne von § 2 Absatz 2 Satz 2, 2. Alternative BauGB, da § 11 Absatz 3 BauNVO die Wertung zugrunde liegt, dass die in dieser Vorschrift bezeichneten Betriebe typischerweise ein Beeinträchtigungspotenzial aufweisen. Damit die in § 11 Absatz 3 BauNVO genannten Rechtsfolgen eintreten, bedarf es nicht eigens der Feststellung, welche nachteiligen Wirkungen konkret zu erwarten sind. Der Normgeber geht davon aus, dass sich die in § 11 Absatz 3 BauNVO bezeichneten Auswirkungen bei Einkaufszentren generell nicht ausschließen lassen. Eine Einzelfallprüfung erübrigt sich (BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86 (88)).

Der Kreis der Gemeinden im Sinne von § 2 Absatz 2 BauGB bemisst sich nach der Reichweite der Auswirkungen (BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86 (87)). Das bedeutet, dass die Gemeinden, die sich im Einzugsbereich eines Vorhabens befinden, zu den Gemeinden im Sinne von § 2 Absatz 2 BauGB gehören. Dies gilt auch dann, wenn Gemeinden in einem anderen Bundesland oder, mit der Einschränkung der Grundsätze der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit, in einem Nachbarstaat (§ 4a Absatz 5 BauGB) liegen. Für die (materielle)

gemeindenachbarliche Abstimmungspflicht kommt es nicht auf ein unmittelbares Angrenzen der Gemeinden an (BVerwG, Beschluss vom 09.01.1995 - 4 NB 42.94 -, DÖV 1995, 820). Insbesondere bei sehr großen Einzelhandelsprojekten (zum Beispiel FOC) kann sich die Abstimmungspflicht unter Umständen auch auf das Gebiet mehrerer Kreise erstrecken. Die Nachbargemeinde kann sich unabhängig davon, welche planerischen Absichten sie für ihr Gebiet verfolgt oder bereits umgesetzt hat, gegen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf dem benachbarten Gemeindegebiet zur Wehr setzen.

Materiell verlangt § 2 Absatz 2 BauGB, dass die Bauleitplanung den Anforderungen einer gerechten Abwägung genügt. § 2 Absatz 2 BauGB beinhaltet im Vergleich zu den in § 1 Absatz 6 BauGB genannten Belangen einen „qualifizierten Abstimmungsbedarf“. Das hat zur Folge, dass eine Gemeinde, die ihre eigenen Vorstellungen selbst um den Preis von gewichtigen Auswirkungen für die Nachbargemeinde durchsetzen möchte, einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Pflicht zur (formellen und materiellen) Abstimmung im Rahmen einer förmlichen Planung unterliegt. Die Missachtung eines solchermaßen begründeten Planungserfordernisses berührt zugleich den durch § 2 Absatz 2 BauGB erfassten Rechtskreis und verletzt dadurch die Nachbargemeinde in eigenen Rechten.

Ob die Belange der benachbarten Gemeinde berücksichtigt wurden, ist sowohl im Rahmen des Abwägungsvorgangs als auch beim Abwägungsergebnis zu prüfen. Beide müssen dem Gebot der gerechten Abwägung entsprechen. Das Gebot der gerechten Abwägung ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat (sogenannter Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt wurden (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wurde (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen Belangen in einer Weise vorgenommen wurde, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität) (BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - IV C 105.66 -, BauR 1970, 31 ff.).

Inwieweit die planende Gemeinde im Einzelfall die Planungshoheit der Nachbargemeinde unverhältnismäßig (unzumutbar) zurückgedrängt hat und sich deshalb das Abwägungsergebnis in Form des Bauleitplans als fehlerhaft erweist, ist unter Berücksichtigung aller Gesamtumstände zu beantworten. Insbesondere sind die folgenden Aspekte in die Beurteilung einzubeziehen:

- Größe des Einzelhandelsvorhabens,
- Relevanz des geplanten sowie nach dem Bebauungsplan zulässigen Sortiments für die Attraktivität der Innenstadt der Nachbargemeinde,
- Orientierung des beabsichtigten Einzelhandelsvorhabens auf den Einzugsbereich des Einzelhandels der Nachbargemeinde,
- Entfernung des Einzelhandelsvorhabens von der benachbarten Gemeinde,
- Erreichbarkeit des Einzelhandelsvorhabens vom Gebiet der benachbarten Gemeinde,
- Aufgabenzuweisung der planenden und der benachbarten Gemeinde im Rahmen der Raumordnung,
- Lage des Einzelhandelsvorhabens innerhalb oder außerhalb des Zentrums der planenden Gemeinde,

- Erforderlichkeit des Einzelhandelsvorhabens für die angemessene Versorgung der eigenen Bevölkerung der planenden Gemeinde,
- Abhängigkeit der wirtschaftlichen Existenz des Einzelhandelsvorhabens von der Kaufkraft der Einwohner in der Gemeinde und in deren Einzugsbereich,
- Kaufkraftabfluss aus der Nachbargemeinde.

6.11.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Den Industrie- und Handelskammern sowie den Handwerkskammern kommt aufgrund ihrer Verpflichtung, das Gesamtinteresse der zugehörigen Gewerbetreibenden zu vertreten, im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange besondere Bedeutung zu.

Den Kammern obliegt es, auch die absatzwirtschaftlichen Aspekte vorzutragen und bei der Klärung von Zweifelsfragen mitzuwirken. Sie sind möglichst frühzeitig in das Planverfahren einzuschalten.

Bei Planungen im Zusammenhang mit Einzelhandelsnutzungen kann es fachlich geboten sein, außerhalb der förmlichen Beteiligung zusätzlich den Handelsverband Berlin-Brandenburg um Stellungnahme zu bitten.

Auch bei der Aufstellung von informellen Planungen, insbesondere bei kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten, sollen die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionalen Planungsstellen entsprechend der Regelung im Zielmitteilungserlass (Erlass zu den Anfragen nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Zielanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das Inkrafttreten eines Bauleitplanes vom 10. August 2005, ABl. S. 946) beteiligt werden, da diese informelle Planung Grundlage für die Bauleitplanung ist und gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB zu berücksichtigen ist.

6.11.3 Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 BauGB)

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung ergibt sich aus § 2 Absatz 4 BauGB für alle Bauleitpläne mit Ausnahme der Bebauungspläne, die gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, und somit auch für Bebauungspläne mit Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 2a BauGB. Auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB ist keine Umweltprüfung durchzuführen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB (zulässige Grundfläche von 20 000 bis < 70 000 m²) ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Für die Bebauungspläne, die von § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB erfasst werden, wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB) legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und

Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Absatz 4 Satz 2 BauGB).

Der notwendige Inhalt des Umweltberichts, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet, ergibt sich aus der Anlage 1 des Baugesetzbuchs (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB). Demnach besteht der Umweltbericht aus einer Einleitung, einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, und verschiedenen zusätzlichen Angaben.

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im Fokus dieses Verfahrens, das als sogenanntes Monitoring bezeichnet wird, sind insbesondere solche nachteiligen Umweltauswirkungen festzustellen, die bei Aufstellung des Bauleitplanes gerade nicht im Blickfeld waren. Stellen sich solche unvorhergesehenen negativen Auswirkungen eines Bauleitplanes heraus, so kann die Kommune hierauf durch eine Ergänzung, Änderung oder Aufhebung reagieren. Den Fachbehörden wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene Umweltauswirkungen haben (§ 4 Absatz 3 BauGB). Den Fachbehörden obliegt insofern eine „Bringschuld“/Unterrichtungspflicht gegenüber den Kommunen.

Zur Durchführung einer vorhabenbezogenen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) siehe Nummer 9.

6.11.4 Baurecht auf Zeit

Gemäß § 9 Absatz 2 Satz 1 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden (§ 9 Absatz 2 Satz 2 BauGB).

Damit wird die Möglichkeit eröffnet, den unterschiedlichen städtebaulichen Situationen und Erfordernissen auch in der zeitlichen Perspektive flexibel Rechnung tragen zu können. Bei manchen Nutzungsarten gibt es immer kürzer werdende Nutzungszyklen einer Immobilie (insbesondere für Spezialimmobilien, zum Beispiel Music-Halls oder Multiplex-Kinos). Bei diesen kann ein Anwendungsfall des § 9 Absatz 2 Satz 1 BauGB gegeben sein. Gleiches gilt für bestimmte Zweckbauten, etwa großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Das Baurecht auf Zeit bietet der planenden Gemeinde die Möglichkeit, für den Fall der Nutzungsaufgabe zu regeln, dass die Gemeinde umplanen kann, ohne Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB befürchten zu müssen. Weiterhin kann die Pflicht des Vorhabenträgers zum Rückbau und zur Rekultivierung begründet werden (vgl. Bericht der Unabhängigen Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs, Rn. 183 ff.¹).

Entscheidet sich die Gemeinde, für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben vom Baurecht auf Zeit Gebrauch zu machen, so hat sie zu beachten, dass die jeweilige Bedingung oder Befristung im Bebauungsplan zu bestimmen und festzusetzen sind. Weiterhin ist darauf zu achten, dass die zeitliche Beschränkung auch in die Baugenehmigung aufgenommen wird. Dies kann durch eine Befristung oder Bedingung erreicht werden. Ein Einzelhandelsvorhaben, das auf Grundlage des Baurechts auf Zeit im Sinne von § 9 Absatz 2 Satz 1 BauGB errichtet wurde, genießt nur bis zum Ablauf des Baurechts auf Zeit passiven Bestandsschutz: Das Baurecht auf Zeit führt demnach auch zu einem Bestandsschutz auf Zeit.

6.11.5 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

Die Änderung von Bebauungsplänen kann zu Entschädigungsansprüchen nach §§ 42 ff. BauGB führen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die durch die Änderung ausgeschlossene Nutzung bisher zulässig war und durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Der Bebauungsplan muss formell und materiell rechtmäßig sein; nach § 30 BauGB muss die Erschließung rechtlich und tatsächlich gesichert sein. Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde könnten sich danach nur ergeben, wenn vor der Änderung des Bebauungsplans und damit dem Ausschluss von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO eine den Erfordernissen des Zu- und Abgangsverkehrs dieser Einrichtungen entsprechende Erschließung gesichert war.

Von einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung von Grundstücken ist nur dann auszugehen, wenn in dem Gebiet oder für bestimmte Flächen im Hinblick auf die Zulässigkeit dieser Anlagen bei vorhandener Erschließung bereits ein Verkehrswert entstanden ist, der erheblich über dem Verkehrswert vergleichbarer Gewerbegebiete und Industriegebiete liegt, in denen die Ansiedlung eines Einkaufszentrums, großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nicht möglich ist. Auf die Gewinnerwartung des einzelnen Grundstückseigentümers und auf seine persönlichen Nutzungsvorstellungen kommt es nicht an.

Nach Ablauf der in § 42 Absatz 2 BauGB bezeichneten Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit kann ein Entschädigungsanspruch infolge Planänderung nach § 42 Absatz 3 BauGB nur noch für Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung des Grundstücks geltend gemacht werden.

7 Baurechtliche Zulässigkeit im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Absatz 1 oder Absatz 2 BauGB

7.1 Zulässigkeit im Kerngebiet (§ 7 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO)

In Kerngebieten sind gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Dabei werden durch

¹ http://www.bmvbs.de/Anlage/original_12334/Bericht-der-Expertenkommission.pdf

die Festsetzung eines Kerngebietes auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO geschaffen.

7.2 Zulässigkeit im allgemeinen und reinen Wohngebiet (§ 3 Absatz 3 Nummer 1, § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO)

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in einem Bebauungsplan werden gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO solche Läden allgemein zugelassen, die der Versorgung des Gebiets dienen. Der Ordnungsgeber geht - typisierend - davon aus, dass Nichtwohnnutzungen, für die üblicherweise ein Bedarf in Wohnungsnähe besteht, in Gebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen, das Wohnen nicht unzumutbar stören, und lässt sie deshalb dort allgemein zu (BVerwG, Urteil vom 29.10.1998 - 4 C 9/97 -, NVwZ 1999, 417).

Daher kann ein Laden nur dann als der Versorgung des Gebiets dienend qualifiziert werden, wenn er sich dem Gebiet funktional zuordnen lässt. Hieran fehlt es jedenfalls dann, wenn der Laden nicht auch in einem ins Gewicht fallenden Umfang von den Bewohnern der Umgebung aufgesucht wird (BVerwG, Beschluss vom 18.01.1993 - 4 B 230/92 -, NVwZ-RR 1993, 455 (456)). Maßgeblich sind dabei objektive Kriterien, wie die Größe und sonstige Beschaffenheit der Anlage, die sich daraus ergebenden Erfordernisse einer wirtschaftlich tragfähigen Ausnutzung, die örtlichen Gegebenheiten und die typischen Verhaltensweisen in der Bevölkerung. Danach ist zu beurteilen, ob die Anlage absehbar nur oder zumindest in einem erheblichen Umfang von den Bewohnern des umliegenden Gebiets besucht wird oder ob ein darüber hinausgehender Besucherkreis zu erwarten ist, der zum Verlust des Gebietsbezugs führt (BVerwG, Urteil vom 29.10.1998 - 4 C 9/97 -, NVwZ 1999, 417 (418)).

Zu betonen ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei der Prüfung der Voraussetzungen von § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO nicht etwa um eine Bedürfnisprüfung handelt. Die Zulässigkeit des Ladens hängt mithin nicht von dessen Erforderlichkeit für die Gebietsversorgung ab; es genügt vielmehr, wenn er zur Versorgung des Gebiets geeignet ist (BVerwG, Beschluss vom 31.05.1968 - 4 B 16/67 -, BRS 20, Nr. 22).

Entsprechend der Zweckbestimmung reiner Wohngebiete sind in diesen nach § 3 Absatz 2 BauNVO nur Wohngebäude allgemein zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO Läden zugelassen werden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet ist die Versorgungsfunktion hier also zusätzlich verengt.

7.3 Zulässigkeit im Dorfgebiet und Mischgebiet (§ 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 1 BauNVO)

Mischgebiete dienen nach der Zweckbestimmung des § 6 Absatz 1 BauNVO unter anderem der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Daher sind hier selbst großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, es sei denn, sie werden wegen ihrer besonderen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen durch § 11 Absatz 3 Nummer 2

BauNVO Kern- beziehungsweise Sondergebieten zugewiesen. Überschreitet die Geschossfläche 1 200 m², so kommt es darauf an, ob die Regelvermutung von § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann.

In Dorfgebieten erklärt § 5 Absatz 2 Nummer 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe für allgemein zulässig. Grenzen setzt jedoch (allgemein) der Gebietscharakter des Dorfgebiets. Danach sind im Dorfgebiet zwar Einzelhandelsbetriebe bis hin zum Supermarkt oder Kaufhaus zulässig. Große (kerngebietstypische) Waren- und Kaufhäuser sind gleichwohl regelmäßig unzulässig. Generell unzulässig sind auch im Dorfgebiet Einkaufszentren, Einzelhandels- und Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO.

7.4 Zulässigkeit im Gewerbe- und Industriegebiet (§ 8 Absatz 2 Nummer 1, § 9 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO)

In Gewerbe- und Industriegebieten sind gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO und § 9 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Der Begriff des Gewerbebetriebes ist dabei umfassend zu verstehen und schließt auch Einzelhandelsbetriebe und Läden ein. Ungeachtet der Frage der Eignung von Gewerbegebieten als nicht dem Wohnen zugeordnete Baugebiete als Standorte für die allgemeine Versorgung der Bevölkerung sind in Gewerbe- und Industriegebieten auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie mangels städtebaulicher oder raumordnerischer Auswirkungen nicht von § 11 Absatz 3 BauNVO erfasst werden (VGH Mannheim, Urteil vom 09.12.1981 - 5 S 1290/81 -, BauR 1982, 149).

7.5 Zulässigkeitsbeschränkung durch § 15 BauNVO

Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Die durch § 15 BauNVO geschützte maßgebliche Umgebung auch außerhalb des Baugebiets reicht nur so weit, wie unmittelbare Wirkungen eines Vorhabens die Nutzung anderer Grundstücke in bebauungsrechtlicher Hinsicht beeinträchtigen können. Eine Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit der in der maßgeblichen Umgebung oder in einzelnen Stadtteilzentren ausgeübten Einzelhandelsnutzungen kann durch die Anwendung des § 15 BauNVO nicht verhindert werden. „Fernwirkungen“ finden im Rahmen des § 15 BauNVO keine Berücksichtigung.

Unzumutbare Belästigungen oder Störungen im Sinne des § 15 Absatz 1 Satz 2 BauNVO können jedoch beispielsweise darin bestehen, dass ein hohes Verkehrsaufkommen die öffentlichen Straßen in der maßgeblichen Umgebung ungewöhnlich belastet, so dass der Zu- und Auslieferungsverkehr anderer Grundstücke erheblich behindert wird oder Wohngrundstücke durch Immissionen stark beeinträchtigt werden.

Die Eigenart eines Baugebiets (§ 15 Absatz 1 Satz 1 BauNVO) lässt sich unmittelbar anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie aus der bereits vorhandenen und zugelassenen Bebauung feststellen. So kann sich zum Beispiel in den Festsetzungen von Verkehrsflächen, insbesondere der Dimensionierung der örtlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Baugebiets, eine besondere Prägung niederschlagen.

Kleinere Betriebe, die im Einzelnen zwar keine, in der Ansammlung mit anderen kleineren Betrieben aber Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO hervorrufen, können im Einzelfall nach § 15 Absatz 1 Satz 1 BauNVO unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen, zum Beispiel wenn sich in einem Mischgebiet ein Einkaufszentrum oder ein Gebiet für Einzelhandelsgroßbetriebe entwickelt. In einem Mischgebiet allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe können im Einzelfall nach Anzahl und Umfang der Eigenart des Baugebiets widersprechen, weil im selben Gebiet bereits Einzelhandelsbetriebe zugelassen worden sind und das gebotene quantitative Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe durch die Zulassung eines weiteren Betriebes gestört würde (vgl. BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 - 4 C 34.86 -, BauR 1988, 440).

Die Eigenart eines Gewerbegebietes kann zum Beispiel beeinträchtigt sein, wenn ein oder mehrere Handelsbetriebe - also auch solche ohne Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO - ein deutliches Übergewicht in Bezug auf die übrigen Gewerbebetriebe einnehmen.

8 Baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Innen- und Außenbereich

8.1 Innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)

Im unbepflanzten Innenbereich steht mit § 34 BauGB ein sogenannter Planersatz - nicht jedoch ein Ersatzplan - zur Verfügung (BVerwG, Urteil vom 17.09.2003 - 4 C 14/01 -, NVwZ 2004, 220 (221)). Befindet sich der Standort eines künftigen Einzelhandelsgroßprojektes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den kein qualifizierter Bebauungsplan Geltung beansprucht, so ist das Vorhaben gemäß § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB 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. Zusätzlich müssen gemäß § 34 Absatz 1 Satz 2 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

8.1.1 Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung

Ein Einzelhandelsvorhaben fügt sich in der Regel in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es sich - in jeder Hinsicht - innerhalb des Rahmens der vorhandenen Umgebungsbebauung hält. Die nähere Umgebung erstreckt sich dabei nicht nur auf die unmittelbaren Nachbargrundstücke; berücksichtigt werden muss vielmehr die Umgebung insoweit, als sich die Ausführung

des Vorhabens auf sie auswirken kann und als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt beziehungsweise doch beeinflusst (BVerwG, Urteil vom 26.05.1978 - 4 C 9/77 -, NJW 1978, 2564). Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch das Rücksichtnahmegebot in dem Begriff des Einfügens aufgeht, das heißt, ein Vorhaben fügt sich - trotz Einhaltung des Rahmens - dann nicht ein, wenn das Vorhaben es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die sonstige, vor allem auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung fehlen lässt (BVerwG, Urteil vom 23.05.1986 - 4 C 34/85 -, NVwZ 1987, 128 (129)).

Ein solcher Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot kann einen Abwehrenspruch eines konkret und in unzumutbarer Weise betroffenen Nachbarn begründen. So kann etwa eine Nachbarklage gegen einen gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich unzulässigen Getränkemarkt wegen der von dem Vorhaben verursachten Lärmbelästigungen, zu denen auch durch den Betrieb ausgelöste zusätzliche Verkehrsrgeräusche gehören, begründet sein (BVerwG, Beschluss vom 20.01.1989 - 4 B 116/88 -, NVwZ 1989, 666). Eine Sonderregelung trifft § 34 Absatz 2 BauGB bezüglich des Merkmals der Art der baulichen Nutzung. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

8.1.2 Keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Absatz 3 BauGB)

Gemäß § 34 Absatz 3 BauGB dürfen von Vorhaben nach § 34 Absatz 1 oder 2 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Diese Regelung bezweckt, städtebaulich nachhaltige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden, und zwar sowohl in der Gemeinde, in der das Vorhaben verwirklicht wird, als auch in den Nachbargemeinden. Das war aufgrund der alten Rechtslage nicht möglich. Sogenannte Fernwirkungen sind nunmehr im Sinne von § 34 Absatz 3 BauGB zu berücksichtigen. Erfasst werden insbesondere Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, deren städtebauliche Auswirkungen über die nähere Umgebung hinausgehen. Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich insbesondere aus planerischen Festlegungen, namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen (siehe Nummer 4.2.2); sie können sich aber auch aus sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen ergeben, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen (Begründung des Regierungsentwurfs zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau - vom 17.12.2003, BT-Drs. 15/2250, S. 54). Zu berücksichtigen sind insbesondere auch gemeindliche Einzelhandelskonzepte (§ 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB).

Schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde im Sinne des § 34 Absatz 3 BauGB sind stets anzunehmen, wenn es sich um ein Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO, wie Einkaufszentren oder großflächige Einzelhandelsbetriebe, handelt. Dies ergibt sich aus der gesetzlichen Wertung des § 11 Absatz 3 BauNVO. Handelt es sich dagegen

nicht um Vorhaben, die von § 11 Absatz 3 BauNVO erfasst sind, so ist zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche von diesen Vorhaben zu erwarten sind. Zu beachten ist aber, dass die nach § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO - widerlegliche - Vermutung des Satzes 3 nicht gilt, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 m² Geschossfläche nicht vorliegen.

Die schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche können über den Kaufkraftabfluss in seinem konkreten städtebaulichen Kontext bewertet werden. Lediglich die Angabe zur Größe der Verkaufsfläche ist nicht ausreichend (VGH Bayern Urteil vom 13. Dezember 2011, Aktenzeichen 2 B 07.377).

Handelt es sich um ein Vorhaben, das nicht unter § 11 Absatz 3 BauNVO fällt, ist im Rahmen von § 34 Absatz 3 BauGB von der Genehmigungsbehörde zu prüfen, inwieweit Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind; auch nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben können geeignet sein, negative Auswirkungen im Sinne von § 34 Absatz 3 BauGB zu verursachen (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 - 4 C 2/08 -, BauR 2010, 736). Die Darlegungslast trifft insoweit die Genehmigungsbehörde. Der Antragsteller hat aber auch dann mit den Bauantragsunterlagen eigene Untersuchungen des Vorhabens vorzulegen. Schädliche Auswirkungen im Sinne von § 34 Absatz 3 BauGB sind bei Vorhaben anzunehmen, die nicht unter § 11 Absatz 3 BauNVO fallen, wenn das vorhandene oder geplante Zentralsystem der Gemeinde oder anderer Gemeinden so beeinträchtigt wird, dass es durch Kaufkraftabfluss zu Leerständen von Geschäften und somit zu einem Absinken des Versorgungsniveaus und der Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Zentren kommt. Schädliche Auswirkungen sind darüber hinaus gegeben, wenn die öffentlich geförderte Aufwertung innerstädtischer Zentren nicht fortgeführt werden kann beziehungsweise der mit bereits vollzogenen Maßnahmen verfolgte Zweck nicht erreicht werden kann und deshalb der Bestand beziehungsweise die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur verbrauchernahen Versorgung gefährdet ist.

8.1.3 Keine Anwendung von § 34 Absatz 3a BauGB auf bestimmte Einzelhandelsbetriebe

Nach § 34 Absatz 3a BauGB kann im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB abgewichen werden, wenn die Abweichung

- der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes oder
- der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken

dient. Die Abweichung muss städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Das den § 34 Absatz 3 BauGB prägende gesetzgeberische Motiv findet jedoch auch hier einen Niederschlag. Die Erleichterung des Absatzes 3a ist nicht anwendbar auf Einzelhandelsbetriebe,

die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale gemeindliche Versorgungsbereiche haben können.

8.1.4 Zulässigkeit im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans mit Festsetzungen zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Absatz 2a BauGB)

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben kann durch die Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans nach § 9 Absatz 2a BauGB eingeschränkt beziehungsweise ausgeschlossen sein. § 9 Absatz 2a BauGB soll den Gemeinden außerdem - flankierend zu § 34 Absatz 3 BauGB - die Möglichkeit eröffnen, Ansiedlungsvorhaben im unbeplanten Innenbereich zu steuern, die schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche befürchten lassen (ausführlich dazu siehe Nummer 6.10.5).

8.1.5 Gesicherte Erschließung

Zur gesicherten Erschließung gehören bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben insbesondere der verkehrsgerechte Anschluss an eine leistungsfähige Verkehrsstraße mit einwandfreien Grundstücksein- und -ausfahrten sowie gegebenenfalls zusätzliche Fahrstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit sehr hohem Verkehrsaufkommen ist zu beachten, dass aufgrund der Verkehrsintensität die nur grundstücksbezogene als auch die nur gebietsbezogene Beurteilung der Erschließung nicht ausreichend sein kann. Ob die Erschließung gesichert ist, kann auch davon abhängig sein, inwieweit ein solches Vorhaben verkehrliche Ausbaumaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplans oder im nicht beplanten Innenbereich außerhalb der maßgebenden näheren Umgebung erforderlich macht.

Die Erschließung kann beispielsweise dann nicht als gesichert angesehen werden, wenn das Grundstück zwar an einer öffentlichen, für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensionierten Straße liegt, die weitere Anbindung - zum Beispiel an eine 500 m entfernte Einmündung der Erschließungsstraße in das übrige Verkehrsnetz - für das Verkehrsaufkommen jedoch nicht ausreicht (BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 - 4 C 8.80 -, BauR 1984, 377).

Die Erschließung sollte mit den zuständigen Straßenbaubehörden abgestimmt werden.

8.2 Im Außenbereich

Liegt der vorgesehene Standort eines Einzelhandelsgroßvorhabens weder im Geltungsbereich eines (qualifizierten) Bebauungsplans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so handelt es sich um ein sogenanntes Außenbereichsvorhaben, welches gemäß § 35 Absatz 2 BauGB nur dann zulässig sein kann, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Einen solchen - ungeschriebenen - öffentlichen Belang bildet nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch das Erfordernis einer förmlichen Planung (BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86). Das im Außenbereich zu verwirklichende Vorhaben kann - so das Bundesverwaltungsgericht - eine Konfliktlage mit so hoher Intensität für die berührten öffentlichen und privaten Belange

auslösen, dass dies die in § 35 BauGB vorausgesetzte Entscheidungsfähigkeit der Baugenehmigungsbehörde übersteigt. Ein derartiges „Koordinierungsbedürfnis“ wird vielfach dann zu bejahen sein, wenn die durch das Vorhaben berührten öffentlichen und privaten Belange einen planerischen Ausgleich erfordern (Abwägung).

Ein solches Planungserfordernis kann sich insbesondere aus dem Eingreifen des § 2 Absatz 2 BauGB (interkommunales Abstimmungsgebot) ergeben (BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86). Besteht im Verhältnis benachbarter Gemeinden ein qualifizierter Abstimmungsbedarf im Sinne des § 2 Absatz 2 BauGB, so ist dies ein starkes Anzeichen dafür, dass die in § 35 Absatz 3 BauGB aufgeführten Zulassungsschranken nicht ausreichen, um ohne Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung eine Entscheidung über die Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens treffen zu können. Auch hier gilt, dass der Abstimmungsbedarf im Sinne von § 2 Absatz 2 BauGB sich unmittelbar aus § 11 Absatz 3 BauNVO ergibt. Der Vorschritt ist zu entnehmen, dass eine Abstimmung nach § 2 Absatz 2 BauGB unumgänglich ist. Deshalb ist nicht das Ausmaß der tatsächlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinde zu ermitteln. Diese ist durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes im Außenbereich nicht erst in ihren Rechten betroffen, wenn ihre Belange im Rahmen der interkommunalen Abstimmung unverhältnismäßig zurückgedrängt wurden, sondern bereits dann, wenn sie sich im Einzugsbereich eines Vorhabens im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO befindet.

8.3 Nutzungsänderung und Erweiterungen

Nutzungsänderungen und Erweiterungen sind genehmigungsbedürftig. Eine Nutzungsänderung liegt auch dann vor, wenn ein Großhandelsbetrieb ganz oder teilweise auf Einzelhandel umstellt. Der Bestandsschutz des Großhandels deckt nicht die Fortführung des Betriebes als (Teil-)Einzelhandel. Das Gleiche gilt, wenn ein in der Baugenehmigung festgeschriebenes Sortiment umgestellt beziehungsweise geändert wird oder wenn ein neues Sortiment hinzukommt.

Eine Erweiterung liegt bei einer Vergrößerung der Geschossfläche oder der Verkaufsfläche vor. Bei Erweiterungen sind für die Beurteilung der Zulässigkeit die Auswirkungen der gesamten Anlage zugrunde zu legen (BVerwG, Beschluss vom 15.02.1995 - 4 B 84/94 -, Juris). Ein selbstständiger Bauantrag zwingt nicht zu einer isolierten planungsrechtlichen Beurteilung des späteren Abschnitts.

Das Gleiche gilt, wenn anstelle eines größeren Handelsbetriebes mehrere kleine Handelsbetriebe von jeweils nicht wesentlich unter 1 200 m² Geschossfläche in räumlicher Nähe und zeitlichem Zusammenhang beantragt werden. Besonderes Augenmerk ist auf eine etwaige Zusammenlegung derartiger Betriebe zu legen, weil dies gegebenenfalls eine Nutzungsänderung oder Erweiterung darstellt.

8.4 Behandlung von Bauanträgen

8.4.1 Antragsunterlagen

Antragsunterlagen für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe müssen die Art des Betriebes (Einzelhandel, Groß-

handel), die Geschossfläche, die Verkaufsfläche und die vorgesehenen Sortimente, gegliedert nach der Größe der Verkaufsfläche, klar und eindeutig erkennen lassen. Liegen hierzu keine klaren Angaben vor, kann eine Baugenehmigung wegen Unmöglichkeit der Prüfung nach § 11 Absatz 3 BauNVO nicht erteilt werden. Bei Anträgen für Großhandelsbetriebe ist darzulegen, inwieweit durch geeignete organisatorische Maßnahmen sichergestellt wird, dass der Handel mit dem letzten Verbraucher weitestgehend unterbunden wird.

8.4.2 Festschreibung in der Baugenehmigung

In der Baugenehmigung sind die Betriebsarten (Einzel-, Großhandel), die Größe der Verkaufsfläche sowie Art und Umfang beziehungsweise die absolute Größe des Sortiments (nach m² oder Anteil) festzuschreiben, wenn es sich aus entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans oder in Anwendung von § 11 Absatz 3 BauNVO ergibt.

8.4.3 Prüfungsumfang

Bei einem Einzelhandelsvorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO hat die Genehmigungsbehörde stets zu prüfen, ob diesem Vorhaben ein wirksamer Bebauungsplan zugrunde liegt. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, inwieweit es sich um einen abgestimmten Bebauungsplan im Sinne von § 2 Absatz 2 BauGB handelt, da die in § 2 Absatz 2 BauGB geschützten Gemeinden nicht nur das Recht haben, die Wirksamkeit des Bebauungsplans zu überprüfen, sondern darüber hinaus befugt sind, gegen die Baugenehmigung selbst vorzugehen. Zur Funktion von § 2 Absatz 2 BauGB siehe Nummer 6.11.1.

9 Vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO sind gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ab einer bestimmten Größe UVP-pflichtig. In Anlage 1 unter dem Gliederungspunkt 18.6 ist bestimmt, dass Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ab einer Größe von 5 000 m² stets einer vorhabenbezogenen Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen werden müssen. Bei einer Größe von 1 200 m² bis weniger als 5 000 m² ist gemäß § 3c Absatz 1 Satz 1 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn dies die zuständige Behörde feststellt. Dazu hat die Genehmigungsbehörde bei Vorhaben zwischen 1 200 m² und 5 000 m² Geschossfläche zunächst gemäß § 3c UVPG zu prüfen, ob das Vorhaben aufgrund überschlüssiger Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Heranzuziehen sind dazu die Kriterien, die in Anlage 2 des UVPG genannt sind. Für Einzelhandelsvorhaben ist besonders darauf zu achten, dass die Kriterien des Standorts des Vorhabens herangezogen werden. Das Ergebnis der Vorprüfung ist gemäß § 3a UVPG von der zuständigen Behörde festzustellen.

Ergibt sich eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung entweder unmittelbar aufgrund der Größe des Vorhabens von mehr als 5 000 m² oder aufgrund einer gesonderten Feststellung, so hat die Behörde das in §§ 5 bis 14 UVPG vorgeschriebene Verfahren durchzuführen. Das Ergebnis dieses Verfahrens stellt die zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen dar (§ 11 UVPG).

Überschneidungen zur Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB sind zu vermeiden. § 17 Absatz 3 UVPG bestimmt dazu, dass die Prüfung im Rahmen des § 2 Absatz 4 BauGB grundsätzlich vorrangig ist. Wenn eine Umweltverträglichkeitsprüfung bereits in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan durchgeführt wurde, ist im nachfolgenden Zulassungsverfahren die Umweltverträglichkeitsprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beschränken (§ 17 Absatz 3 UVPG). Eine vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung hat deshalb auch nach Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine eigenständige Bedeutung, wenn zwischen Umweltprüfungen im Rahmen von § 2 Absatz 4 BauGB und der Erteilung der Baugenehmigung ein längerer Zeitraum liegt. Eine eigenständige Bedeutung hat die vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung darüber hinaus, wenn das Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung nur in den Grundzügen geprüft wurde. In diesem Fall kann aufgrund der exakteren Angaben im Rahmen der Baugenehmigung genauer beurteilt werden, welche Auswirkungen mit dem Vorhaben verbunden sind.

Anlage 1

Sortimentsliste

Die nachfolgende Liste enthält eine Aufstellung von zentrenrelevanten beziehungsweise nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend dem LEP B-B. Die Liste folgt der Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ) in der Fassung von 2008 (um die Vergleichbarkeit mit Sortimentslisten älterer Bebauungspläne beziehungsweise deren Änderung zu erleichtern, werden die Nummern der WZ 2003 ebenfalls aufgeführt).

Hinweis:

Diese Klassifizierung ist für statistische Zwecke geschaffen worden. Sie bietet jedoch den besten Bezugspunkt für die Einteilung von bestehenden Sortimenten. Allerdings sind einzelne Warengruppen dieser statistischen Einteilung in die Systematik relevanter Sortimente nicht einzuordnen. Deshalb sind die jeweils betroffenen Warengruppen als ausdrücklich zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant gesondert benannt worden.

1 Einzelhandel im engeren Sinne

1.1 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:²

WZ-Nr. 2003	Sortimentsbezeichnung gemäß WZ 2003	WZ-Nr. 2008
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	47.11/47.2
52.31	Apotheken	47.73
52.32	Medizinische und orthopädische Artikel	47.74

WZ-Nr. 2003	Sortimentsbezeichnung gemäß WZ 2003	WZ-Nr. 2008
52.33	Parfümeriewaren und Körperpflegeartikel	47.75
aus 52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel	aus 47.59.1
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften	47.61.0
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2
aus 52.49.9	Organisationsmittel für Büro Zwecke	aus 47.59.1

1.2 Zentrenrelevante Sortimente:

52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2
aus 52.49.1	Blumen, Topfpflanzen, Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)	aus 47.76.1
52.42	Bekleidung	47.71
52.43	Schuhe und Lederwaren	47.72
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten)	47.59.2
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2
52.48.6	Spielwaren	47.65
52.45.3	Musikinstrumente/Musikalien	47.59.3
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	47.64.1
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör	47.64.2
aus 52.49.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	47.78.9
aus 52.41.1	Bettwaren	aus 47.51.0
aus 52.41.1	Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51.0
52.41.2	Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware Stoffe	aus 47.51.0
52.44.7	Heimtextilien (u. a. Gardinen und Dekostoffe)	aus 47.53.0
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	47.59.9
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen	47.78.3
52.44.2	Beleuchtungsartikel	47.59.9
aus 52.45.1	Elektrische Haushalts-Kleingeräte	aus 47.54.0
aus 52.45.1	Elektrische Haushalts-Großgeräte	aus 47.54.0
52.45.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör	47.43/47.63

² Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2008

WZ-Nr. 2003	Sortimentsbezeichnung gemäß WZ 2003	WZ-Nr. 2008
52.49.4	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	26.20/47.41
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	47.42
52.49.3	Augenoptiker	47.78.1
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) Uhren/Edelmetallwaren/ Schmuck	47.78.2 47.77
1.3 Nicht zentrenrelevante Sortimente:		
aus 52.49.1	Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)	aus 47.76.1
aus 52.44.3	Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten	aus 47.59.9
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunstwaren a. n. g.	47.52.1
52.46.2	Anstrichmittel	47.52.3
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör	47.52.3
aus 52.45.1	a. n. g. elektronische Erzeugnisse (u. a. Elektroinstallationsartikel)	47.52.3
aus 52.49.9	Brennstoffe, darunter Kohle, Briketts, Brennholz (in Verkaufsräumen)	47.78.9
aus 52.48.1	Tapeten und Bodenbeläge (ausgenommen Teppiche)	aus 47.53
aus 52.48.1	Teppiche	aus 47.53
52.44.1	Wohnmöbel	47.59.1
aus 52.49.9	Büromöbel	47.59.1
aus 52.44.3	Gartenmöbel	aus 47.59.9
aus 52.49.8	Sport- und Freizeitboote, ausgenommen Motorsportboote und -yachten	aus 47.64.2
50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagen- teilen und -zubehör	45.32
aus 50.40.3	Krafttrakteile und -zubehör	aus 45.40

Anlage 2

Arbeitshilfe/Checkliste für Gutachten betreffend großflächige Einzelhandelsvorhaben

I. Projektbeschreibung

- Vertriebsform/Art des Vorhabens
- Verkaufsflächen nach Sortimenten
- geplante Umsätze nach Sortimenten
- Einzugsbereiche nach Umsatzanteilen, Marktbereich (zum Beispiel Nahbereich/engerer Einzugsbereich usw.) und zentralörtlichem Verflechtungsbereich

- Standortbeschreibung (Zentralität, städtebauliche/stadt-funktionelle Lage beziehungsweise Einbindung)
- Zahl der Beschäftigten, Beschäftigtenstruktur
- Flächenbedarf (zum Beispiel auch für ruhenden Verkehr)

II. Derzeitige Kaufkraftdaten für Standort, Einzugsbereich und zentralörtlichen Verflechtungsbereich

- Kaufkraftkennziffern nach Sortimenten
- sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben, Vergleich zu Bundesdurchschnitt
- Kaufkraftbindung (insgesamt und sortimentsbezogen) - Zentralitätskennziffer
- Kaufkraftabfluss (insgesamt und sortimentsbezogen)
- Kaufkraftbindung durch andere Konkurrenzzentren (Das heißt, wo kaufen Kunden zurzeit ein?)
- Kaufkraftbindung in anderen Konkurrenzzentren (im Vergleich zum vorgesehenen Standort)
- Kaufkraftpotenziale (insgesamt und nach Sortimenten)
- Ermittlung des tragfähigen Verkaufsflächenpotenzials (insgesamt und sortimentsbezogen), räumlich differenziert nach Standorten

III. Versorgungsgrad/Versorgungssituation der Bevölkerung im Einzugsbereich und im zentralörtlichen Verflechtungsbereich

- Zahl und Art der Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsflächen nach vorhabensbezogenen Sortimentsbereichen
- (Total-)Erhebung nach Gemeinden, Stadt-/Ortsteilen und Standorten (Kern-, Sondergebieten) beziehungsweise Standortlagen (integrierte, periphere Standorte)

IV. Angebotslücken nach Sortimenten und nach Standorten im zentralörtlichen Verflechtungsbereich

V. Kennziffern der geplanten Projekte nach Sortimenten

- Umsatzkennziffern (je Einwohner, je m² Verkaufsfläche, je Beschäftigten), Vergleich zu vorhandenen Betrieben im Einzugsbereich beziehungsweise Bundesdurchschnitt
- Verkaufsflächenausstattung im Einzugsbereich je Einwohner derzeit und nach Realisierung des Projektes, Vergleich zu überregionalen Werten
- Kaufkraftabschöpfungsquoten im Einzugsbereich (sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung, potenzielle Marktanteile nach Sortimenten)

VI. Auswirkungen im Einzugsbereich beziehungsweise zentralörtlichen Verflechtungsbereich und in konkurrierenden Standorten

(1) Ökonomische Auswirkungen

- Auswirkungen (insbesondere Umsatzverlagerungen) hinsichtlich vorhandener Einzelhandelsbetriebe
 - nach Standorten und Sortimenten
 - unter besonderer Berücksichtigung der spezifi-

schen Auswirkungen bei innenstadtrelevanten Sortimenten auf vorhandene Stadt-, Stadtteilzentren, Ortskerne

- quantitative und qualitative Arbeits- und Ausbildungsplatzbilanz (zum Beispiel anhand Produktivitätskennziffern wie Umsatz/Beschäftigte)
- Auswirkungen auf die mittelständische Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung

(2) Raumordnerische Auswirkungen

- Auswirkungen auf das zentralörtliche System, die Funktion der zentralen Orte gemäß Landes- beziehungsweise Regionalplan (Auswirkungen insbesondere auf zentrale Ortsteile auch benachbarter Mittel- und Oberzentren)
- Auswirkungen auf die Wahrnehmung des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes in zumutbarer Erreichbarkeit insbesondere für immobile Käufer-schichten
- Vereinbarkeit mit einzelhandelsspezifischen Aussagen vorliegender Regional- beziehungsweise Stadtentwicklungskonzepte, Zentrenkonzepte und Ähnlichem sowie mit gewerblichen Entwicklungskonzepten (zum Beispiel Inanspruchnahme gewerblicher Flächenreserven)

(3) Städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf Stadtteile und Ortsteile mit städtebaulichen Sanierungs-, Stadterneuerungs-,

städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Dorferneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Entwicklung und Sicherung der Stadtzentren, Nebenzentren

- Ortskerne, auch im Hinblick auf zu erwartende Leerstände und Probleme der Folgenutzung
- Auswirkungen auf die Leitfunktion des innerstädtischen Einzelhandels

(4) Verkehrliche Auswirkungen

- Ziel- und Quellverkehr nach Verkehrsmittelart
- Verkehrsanbindungen (Individualverkehr, öffentlicher Personenverkehr), Erreichbarkeit zu Fuß, Zeitdistanzen
- Kunden-, Fahrzeugaufkommen (einschließlich Spitzenzeiten)
- erforderliche Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen

(5) Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild

- zusätzliche Emissionsbelastungen durch Verkehr (Abgase, Lärm)
- Flächeninanspruchnahme/-versiegelung
- Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild
- weitere Auswirkungen analog Umweltverträglichkeitsprüfung (bei Vorhaben ab 5 000 m² Geschossfläche)

Anlage 3**Handbuch
Einzelhandelserhebungen im Land Brandenburg**

1	Einführung und allgemeine Anwendungshinweise . . .	1170
2	Hinweise zur Vorbereitung einzelhandelsbezogener Bestandserhebungen im Land Brandenburg	1171
3	Handbuch für Einzelhandelserhebungen im Land Brandenburg	1171
3.1	Aufbau des Handbuchs	1171
3.2	Begriff des Einzelhandelsbetriebs	1172
3.3	Erläuterungen zur Erfassungsmethodik	1173
	A - Allgemeine Angaben	1173
	B - Lage und Lagedetail	1174
	C - Name des Betriebs/Adresse	1179
	D - Betriebstypen des Einzelhandels	1180
	E - Verkaufsfläche/Erfassungsmethodik	1181
	F - Sortimente	1185
	Anhang	1187
	Anlage A: Erfassungsbogen Einzelhandel im Land Brandenburg	1187
	Anlage B: Waren- und Sortimentsgruppen	1188
	Abkürzungsverzeichnis	1190
	Literatur- und Quellenverzeichnis	1190

1 Einführung und allgemeine Anwendungshinweise

Die Einzelhandelslandschaft in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ist unverändert von einer hohen Entwicklungsdynamik geprägt. Trends zur Ausweitung der Verkaufsfläche, Konzentrationsprozesse, neue Vertriebsformate und Standortanforderungen begünstigen den Strukturwandel.

Einzelhandelserhebungen als Analyse- und Bewertungsgrundlage werden für öffentlich planende Institutionen im Land Brandenburg auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene durchgeführt.

Ziele dieser Erhebungen sind insbesondere die Erstellung und Fortschreibung kommunaler oder regionaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, die Bewertung konkreter Einzelhandelsplanungen oder Standortbewertungen und auch die laufende Beurteilung der Steuerungswirkung des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Für die Bewertung und Steuerung raumwirksamer Entwicklungen im Einzelhandel ist es von zentraler Bedeutung, über valide und differenzierte Informationen zu Einzelhandelsstandorten und -strukturen zu verfügen, die zudem zwischen den Kommunen vergleichbar und auch zeitreihenfähig sind. Bislang waren die vielfältig erhobenen Daten stark von der Erhebungsmetho-

dik der jeweils beauftragten Dienstleister abhängig. Dies führte dazu, dass vorliegende Datensätze untereinander häufig nicht vergleichbar waren. So konnten selbst die Ausstattungskennziffern benachbarter Städte und Gemeinden nicht miteinander verglichen werden, und auch Zeitreihenvergleiche gleicher Raumeinheiten waren nur erschwert oder gar nicht möglich.

Um eine methodische Kongruenz herzustellen und somit eine geeignete Basis für zeitliche sowie räumliche Datenvergleiche zu schaffen, wurde das vorliegende Handbuch für Einzelhandels-Bestandserhebungen erarbeitet, das auf Basis der aktuellen Rechtsprechung sowie fachspezifischer Kommentierungen Empfehlungen formuliert und somit Standards für künftige Bestandserhebungen im Land Brandenburg setzt und zudem auch eine bessere Vergleichbarkeit der Datenlage innerhalb der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ermöglicht.

Das Handbuch legt die bislang nicht abschließend definierten beziehungsweise nicht zweifelsfrei zuzuordnenden Begrifflichkeiten dar und ermöglicht eine einheitliche Vorgehensweise der unterschiedlichen Akteure im Land Brandenburg. Aufgrund der ortsspezifischen induktiven Herangehensweise kann auch dieses Handbuch keinen Anspruch auf allgemeingültige bundesweite Definitionen einzelner Sachverhalte erheben, zu denen eine konkrete Rechtsprechung noch aussteht. Es ist vielmehr als ein fortschreibungsfähiges Instrument zu verstehen, das sich an der jeweils aktuellen Rechtsprechung in dem sie betreffenden Definitionsbereich orientieren sollte.

Aufgrund der Bedeutung der Empfehlungen und Vorgaben für künftige Bestandserhebungen beziehungsweise der damit (zukünftig) verfügbaren Datenbasis wurden die wichtigsten Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen zwischen der Landesregierung Brandenburg, den Industrie- und Handelskammern des Landes Brandenburg, dem Handelsverband Berlin-Brandenburg sowie dem Senat von Berlin abgestimmt¹. Auf diese Weise konnten die Erfahrungen möglichst vieler Akteure in das Handbuch einfließen.

Die im Handbuch enthaltenen Vorgaben sind für Bestandserhebungen im Zusammenhang mit

- kommunalen und regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten als auch
- kommunalen Bauleitplänen
- sonstigen fallbezogenen Einzelhandelsuntersuchungen (zum Beispiel Auswirkungsuntersuchungen für Einzelhandelsvorhaben nach § 11 Absatz 3 BauNVO oder § 34 Absatz 3 BauGB) und
- anderweitigen spezifischen Untersuchungen (mit einzelhandelsbezogenem Kontext)
- der Beurteilung der Steuerungswirkung des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

konzipiert und im Sinne der eingangs skizzierten Zielstellung einer interkonzeptionellen Vergleichbarkeit der Datenerhebungen entsprechend bei Erhebungen im Land Brandenburg anzuwenden. Um der Komplexität und Vielfalt einzelhandelsbezogener Analysen und Untersuchungen gerecht zu werden und die

¹ Abstimmung mit den Kommunen noch ausstehend

notwendige Flexibilität des Instrumentariums zu ermöglichen, bleibt der Regelungsumfang des Handbuchs auf die wesentlichen Parameter und Messgrößen, die für gebietsübergreifende und zeitreihenbezogene Vergleiche sowie für stadtentwicklungsplanerische Aspekte eine Relevanz entfalten können, beschränkt. Je nach Fragestellung der durchzuführenden Einzelhandelserhebung können weitere Erfassungskriterien von Bedeutung sein, die von Auftraggeber und -nehmer zu prüfen und gegebenenfalls in die Erhebung zu integrieren sind.²

Der nicht unerhebliche Umfang und damit Aufwand von Einzelhandelserhebungen lässt sich beträchtlich reduzieren, wenn kleinere Einzelhandelsbetriebe beziehungsweise Ladenlokale mit weniger als 300 m² Verkaufsfläche hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur nur generalisierend erhoben werden. Aus vorliegenden Erhebungen der Brandenburger Einzelhandelsbetriebe sind Referenzwerte entwickelt worden, die für die Größenklassen 0 bis unter 100 sowie 100 bis unter 300 m² eingesetzt werden können. Für diese kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe ist auch eine Erfassung des Hauptsortiments hinreichend und eine differenzierte Erfassung von Nebensortimenten verzichtbar. Bei Erhebungen für kommunale Einzelhandelskonzepte oder andere vertiefende Einzelhandelsuntersuchungen auf kommunaler Ebene kann gleichwohl eine Vollerhebung erforderlich sein, bei der eine detaillierte Erfassung der Betriebe hinsichtlich der Verkaufsfläche der Haupt- und Nebensortimente erfolgt, um die Rechtssicherheit zu gewährleisten und die spezifischen Vor-Ort-Gegebenheiten abbilden zu können.

2 Hinweise zur Vorbereitung einzelhandelsbezogener Bestandserhebungen im Land Brandenburg

Das vorliegende Handbuch steht inklusive der zugehörigen Anlagen öffentlich zur Verfügung. Vor Beginn der Bestandserhebung sollte das Handbuch durch den beauftragten Dienstleister hinsichtlich der Aktualität (Kongruenz zur Rechtsprechung) überprüft werden.

Aktuelle Urteile und Erkenntnisse mit Relevanz für die Erhebung sollten gegenüber dem Auftraggeber und dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Abteilung 2, angezeigt und abgestimmt werden.

Vor einer Bestandserhebung ist zudem zwischen Auftraggeber sowie Auftragnehmer beziehungsweise dem eingesetzten Erhebungspersonal verbindlich abzustimmen:

- Was wird erhoben?
- Wie wird erhoben?
- Wo wird erhoben?
- Sind ergänzende (objektbezogene/räumliche) Spezifika zu berücksichtigen?
- Welches Vorgehen ist bei Fragestellungen beziehungsweise Rücksprachebedarfen zu wählen?

² So kann beispielsweise die zusätzliche Erfassung von Öffnungszeiten der Einzelhandelsgeschäfte sowie die präcodierte Aufnahme qualitativer oder sonstiger sortimentsbezogener Aspekte im Zusammenhang mit der Qualifizierung von Einzelhandelslagen (zum Beispiel im Rahmen eines Geschäftsstraßen-Managements) geboten sein.

Öffentlichkeitsarbeit

Zur Erhöhung der Akzeptanz von Einzelhandelserhebungen ist bereits im Vorfeld in der Regel eine gezielte und kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit sinnvoll. Eine erhöhte Mitwirkungsbereitschaft insbesondere der Einzelhändler und damit auch eine hohe Datenvalidität sichern den Erhebungserfolg. Bewährt hat sich eine Mehrfachstrategie, die unterschiedliche Akteursgruppen (zum Beispiel Kommune, Eigentümer von Handelsimmobilien, örtliche IHK, Handelsverband, Händlervereinigungen) und Medienkanäle (Printmedien, Radio, Fernsehen) sowie direkte Informationsschreiben an zum Beispiel örtliche Werbegemeinschaften und größere Filialisten nutzt.

Kartierausweis

Kartierausweise dienen dem vor Ort eingesetzten Personal zur Legitimation gegenüber den Geschäftsinhabern. Diese Legitimationsschreiben sind ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Bestandserhebung und tragen maßgeblich zu einem optimierten Erhebungsablauf bei. Ein Kartierausweis sollte hinsichtlich der Gestaltung im Einklang mit dem Corporate-Design des Auftraggebers stehen (zum Beispiel Briefkopf) und (mindestens) folgende Inhalte enthalten:

- Name der Erheberin/des Erhebers
- Kontextualisierung der Bestandserhebung (Zweck und Ziel der Erhebung, Einordnung in die Planungsinstrumente von Land beziehungsweise den Städten und Gemeinden)
- Art und Umfang der Erhebung
- Erhebungszeitraum und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Benennung von Ansprechpersonen bei Auftragnehmer und Auftraggeber (Name, Position, Telefonnummer)
- Unterschrift des Auftraggebers, gegebenenfalls ergänzt um Dienststempel

Sicherungsschleifen

Im Rahmen der Erhebungsvorbereitung, der Durchführung sowie der nachgelagerten Datenaufbereitung empfiehlt sich die Implementierung von Sicherungsschleifen, um ein Höchstmaß an Datenvalidität zu gewährleisten. Dies kann beispielsweise die nachfolgend beschriebenen Aspekte umfassen:

- Dokumentation der Bestandserhebung
- Nachträgliche Kontrolle der eingegebenen Datenbasis
- Plausibilitätskontrolle anhand sekundärstatistischer Daten (zum Beispiel aus Gutachten, Strukturanalysen)

3 Handbuch für Einzelhandelserhebungen im Land Brandenburg

3.1 Aufbau des Handbuchs

[Stichwort] Diese Markierung weist auf einen Querbezug zum Erhebungsbogen hin.

(→ Verweis) Diese Markierung weist auf einen Querbezug innerhalb des Dokuments hin.

3.2 Begriff des Einzelhandelsbetriebs

Vor der Erfassung eines Betriebes ist zunächst zu klären, ob es sich um einen Einzelhandelsbetrieb im engeren Sinne oder eine sonstige Betriebseinheit handelt, die im Rahmen der Bestandserhebung zu erfassen ist.

Erhoben wird ganz allgemein der **Ladeneinzelhandel** beziehungsweise **Einzelhandel im engeren Sinne**. Hierunter fallen alle stationären Einzelhandelsbetriebe, die Produkte überwiegend an den **Endverbraucher** verkaufen. Merkmale: Der Betrieb muss zu diesem Zweck für den Kunden **zugänglich** sein und die Waren müssen deutlich **ausgepreist** sein.

Folgende Betriebsstätten sind regelmäßig als Einzelhandel zu erheben:

- Der Ladeneinzelhandel im engeren Sinne
- Lebensmittel-Handwerk (Bäckereien/Fleischereien)
- Apotheken
- Optiker/Hörgeräteakustiker/Orthopädischer Schuhfachhandel
- Second-Hand-Shops
- Antiquitätengeschäfte
- Tankstellenshops
- Kioske/Spätkäufe mit oder ohne begehbare Verkaufsfläche
- Landhandel einschließlich Hofläden
- Katalog-Bestellshops - sofern sie Waren im Ladenlokal zum Verkauf anbieten
- Annexhandel (Einzelhandel deutlich untergeordnet zum eigentlichen Hauptzweck der sonstigen [gewerblichen] Nutzung)
- Zubehörgeschäfte für Autos und Motorräder, zum Beispiel mit den Sortimenten Autozubehör, Motorradbekleidung

Regelmäßig nicht zu erfassen sind:

- Wochenmärkte und mobile Anbieter (Verkaufswagen etc.)
- Großhandelsbetriebe
- Reine Show-Rooms (zum Beispiel Sanitärstudio, Treppenstudio)
- Autohäuser
- Galerien
- Museumsshops
- Touristen-Informationsbüros mit begrenztem Verkauf
- Handel mit Brennstoffen und Baustoffen (ohne ausgepreiste Ware)
- Handwerksbetriebe (zum Beispiel Steinmetze/Grabmale; Fliesenlegerbetriebe)
- Betriebsteile, die dem Kunden nicht zugänglich sind (diese zählen nicht zur „Verkaufsfläche“)
- Betriebsteile, in denen der Verkaufsflächencharakter nicht eindeutig ist und in denen die Ware **nicht** ausgepreist ist (zum Beispiel Gewächshäuser hinter dem Verkaufsraum einer Gärtnerei ohne ausgepreiste Ware).

Die oben dargestellte Zuordnung stellt eine aus der wirtschaftlichen Realität abgeleitete Kategorisierung von Einzelhandelsbetrieben dar, die in den überwiegenden Fällen zutreffend sein dürfte. Da in der Einzelhandelslandschaft häufig auch Misch-

formen existieren, ist letztlich das fachliche Urteil des Erhebungspersonals entscheidend, welches im Abgleich zwischen den in der Erhebungsanleitung genannten Definitionen und der vor Ort vorgefundenen Situation eine Zuordnung und Kategorisierung vornimmt. Zweifelsfälle sind dabei stets zu dokumentieren sowie als solche unter *[Bemerkungen]* festzuhalten und entsprechend abzustimmen.

Nutzungsmischungen/Nutzungskopplungen

Bei **Nutzungsmischungen** beziehungsweise **Nutzungskopplungen** (zum Beispiel von Einzelhandel und Dienstleistung) sollte durch das Erhebungspersonal anhand des optischen Eindrucks jeweils eine Differenzierung zwischen der Hauptnutzung und der untergeordneten Nutzung erfolgen. Neben dem optischen Eindruck hinsichtlich der Präsentation/Gestaltung und Werbung des Geschäftes kann auch eine überschlägige Ermittlung der Verkaufsflächenanteile der jeweiligen Nutzungen zu einer entsprechenden Kategorisierung führen. Im Erhebungsbogen sollte die jeweils untergeordnete Nutzung bei *[Bemerkungen]* vermerkt werden.

Beispiel: Werden in einem Geschäft Backwaren an einer Bedientheke verkauft und verfügt es gleichzeitig noch über einen angegliederten Gastronomiebereich, so ist dessen ungeachtet das Geschäft als Bäckerei zu kategorisieren, auch wenn die Grundfläche der gastronomischen Nutzung den jeweiligen Flächenanteil der Bedientheke übersteigt. Die Kriterien für die Zuordnung sind einerseits die äußere Gestalt des Ladenlokals und die Namensgebung („Bäckerei ...“). Andererseits ist für die Bewertung wesentlich, ob ein Großteil der verkauften Backwaren und Getränke auch im angegliederten Gastronomiebereich verzehrt wird oder ob die Mehrzahl der verkauften Produkte zur Mitnahme gekauft wird. In diesem Fall sollte im Erhebungsbogen zusätzlich unter *[Bemerkungen]* „Bäckerei plus Café auf zwei Etagen“ notiert werden.

Apotheken

Das Ladenlokal der Apotheken (mit Bedientheke, Kassenzone, Personalbewegungszone sowie Bewegungsflächen) ist als Verkaufsfläche zu erfassen. Die rückwärtigen Bereiche (Lagerung, Zubereitung und Portionierung von Medikamenten) sind nicht zu erfassen.

Landhandel/Hofläden

Als Landhandel wird der Handel mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen und den für die Produktion benötigten Gütern bezeichnet. Neben Getreide und Düngemitteln werden in den Verkaufseinrichtungen auch Futtermittel, Pflanzenschutzmittel sowie Saatgut, aber auch teils Baustoffe, Brennstoffe, Garten- und Heimtierbedarf angeboten. Die Kategorie umfasst darüber hinaus auch Hofläden. Diese Einzelhandelsbetriebe sind direkt an einen landwirtschaftlichen Betrieb gekoppelt und bieten überwiegend eigene landwirtschaftlich erzeugte Produkte wie Obst, Gemüse, Fleisch, Fisch oder Milchprodukte an. Der Umsatz, der in den zumeist fest stehenden Ladenlokalen mit regelmäßigen Öffnungszeiten erwirtschaftet wird, muss jedoch deutlich dem landwirtschaftlichen Betrieb untergeordnet sein.

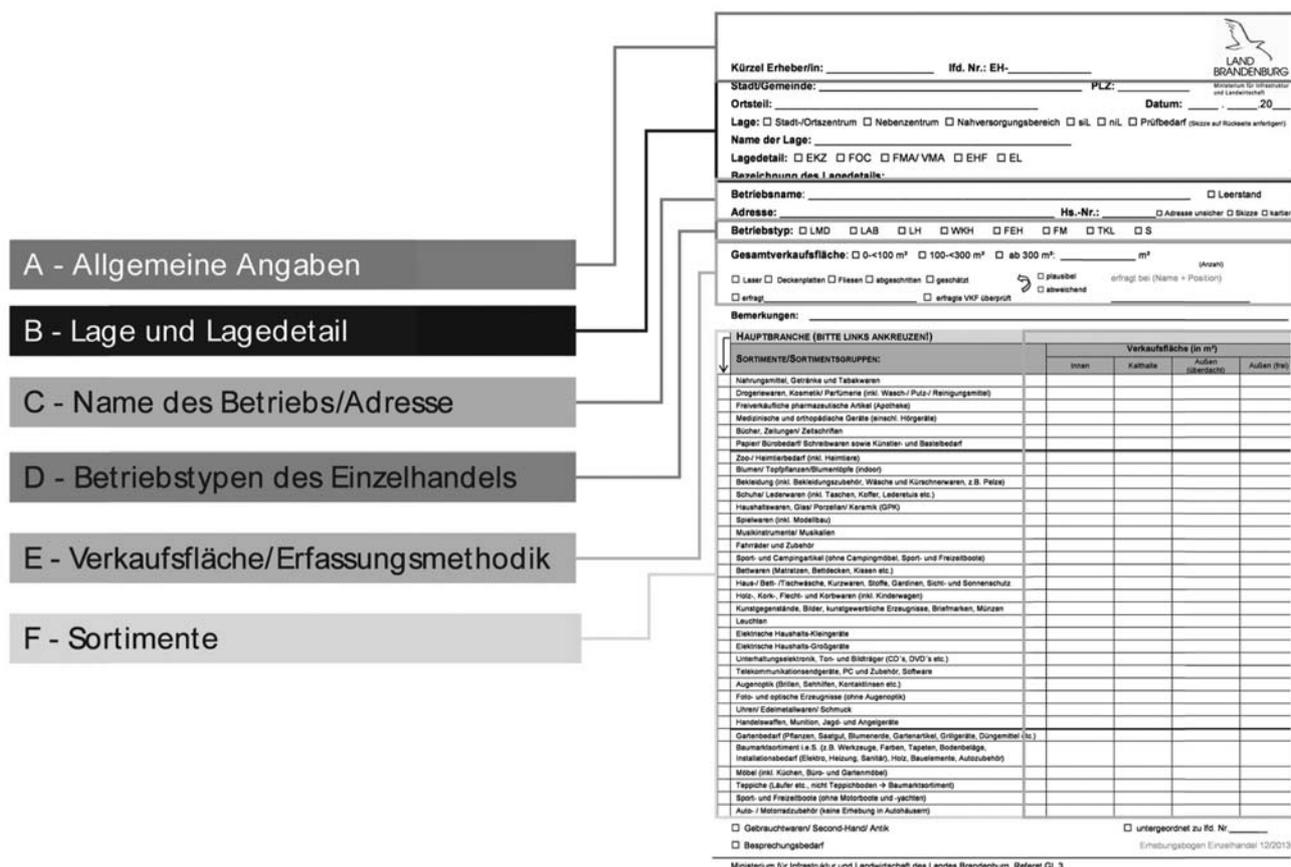
Auch bei einem Hofladen handelt es sich um eine Nutzungsmischung vergleichbar mit einem Annex-Handel bei Gewerbebetrieben. Hier soll im Sinne einer stringenten Handhabung eine Erfassung analog zum Vorgehen bei Apotheken erfolgen (Erfassung der Flächen mit Verkaufsflächencharakter).

Ähnlich gelagerte Fälle sind für Handwerksbetriebe mit angegliedertem Verkauf (zum Beispiel orthopädische Schuhgeschäfte, Optiker etc.) denkbar, die jeweils stringent im Sinne der oben benannten Beispiele zu erfassen sind.

Drive-In-Nutzungen/Abholstationen

Drive-In-Nutzungen oder **Abholstationen** sind zu erfassen, sofern vor Ort tatsächlich ein Kaufabschluss im Sinne eines

Abbildung 1: Erfassungsbogen Einzelhandel für das Land Brandenburg



Quelle: Stadt + Handel

Die folgenden näheren Erläuterungen zur Erfassungsmethodik entsprechen der Gliederung des Erhebungsbogens (Blöcke A bis F).

A - Allgemeine Angaben

Die Daten eines jeden Einzelhandelsbetriebs sind auf einem eigenen Erfassungsbogen einzutragen. Auch Leerstände sind jeweils mit einem eigenen Bogen zu erfassen.

Bezahlvorgangs stattfindet. Reine Abholstationen, an welcher die zuvor über das Internet bestellten Waren lediglich entgegenommen werden (sogenannte PickPoints), sind nicht zu erfassen. Zweifelsfälle sind auch hier wieder als solche unter [Bemerkungen] festzuhalten, zu dokumentieren und entsprechend abzustimmen (→ Verkaufsfläche).

3.3 Erläuterungen zur Erfassungsmethodik

Die Erfassung von Einzelhandelsbetrieben sowie leer stehender Nutzungseinheiten erfolgt unter Verwendung des dafür vorgesehenen Erfassungsbogens (Anlage A). Der Erfassungsbogen lässt sich in verschiedene Blöcke unterteilen, die im Folgenden näher beschrieben werden.

Abkürzung der erhebenden Person [Kürzel Erheber/in]

In diesem Feld ist eine sinnvolle Namensabkürzung der jeweiligen erhebenden Person einzutragen, um eine nachträgliche Identifikation zu ermöglichen (individuelle Handhabung seitens des durchführenden Dienstleisters).

Laufende Nummer [I/d. Nr.]

Jede Betriebseinheit ist fortlaufend zu nummerieren. Die laufende Nummer dient einer eindeutigen Zuordnung bei Rückfragen sowie der Identifikation selbstständiger Betriebseinheiten bei einheitlichen Adressen. Um eine redundante Vergabe ein-

zelter Nummern zu vermeiden, sind beim Einsatz mehrerer Personen für eine Bestandserhebung individuelle Startnummern zu vergeben (zum Beispiel Erheber 1: Startnummer EH-1.000; Erheber 2: Startnummer EH-2.000 usw.).

Datum [Datum]

Das Erfassungsdatum ist jeweils auf dem Erfassungsbogen einzutragen. Dies ist insbesondere für Dokumentationszwecke relevant, da es sich bei Einzelhandelsbestandserhebungen um Stichtagserhebungen handelt, die eine Momentaufnahme einer sich stets wandelnden Einzelhandelslandschaft abbilden.

Bemerkungen [Bemerkungen]

Hier sollen Angaben zu außergewöhnlichen Betriebstypen (zum Beispiel „Fabrikverkaufsladen“, „Hofladen“ oder „Dorfladen“), besonderen betrieblichen Eigenschaften (zum Beispiel „exklusiv“), außergewöhnlichen Öffnungszeiten (zum Beispiel „nur mittwochs geöffnet“), zu einer besonderen städtebaulichen Situation (zum Beispiel „Laden sehr versteckt gelegen“), zu temporären Besonderheiten (zum Beispiel Teil-Leerstand aufgrund von Umbau) oder sonstigen Aspekten gemacht werden, die für eine nachgelagerte fachliche Bewertung des Betriebes von Relevanz sein könnten.

B - Lage und Lagedetail

Stadt/Gemeinde [Stadt/Gemeinde]

Hier ist der amtliche Name der Gemeinde, in der sich der Einzelhandelsbetrieb befindet, einzutragen. Etwaige Ortsteilbezeichnungen sind dagegen gesondert aufzuführen (siehe unten).

Postleitzahl [PLZ]

Hier ist die Postleitzahl, in der sich der Einzelhandelsbetrieb befindet, einzutragen.

Ortsteil [Ortsteil]

Zur Verifizierung der Lage ist bei jedem Einzelhandelsbetrieb in Ortsteillage der jeweilige Ortsteil (amtlicher Ortsteilname nach § 45 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg) einzutragen, in dem dieser sich befindet. Da in vielen Städten und Gemeinden mehrfach vergebene Straßennamen existieren (zum Beispiel Hauptstraße, Karl-Marx-Straße, Ernst-Thälmann-Straße, Berliner Straße), ist dieses Kriterium für eine zweifelsfreie Verortung besonders wichtig (→ *Adresse des Geschäfts*). Eine Zuordnung der Adressen zu den Ortsteilen kann durch den Erheber mittels Karten oder Listen erfolgen (ist vor Erhebungsbeginn abzustimmen). Diese Zuordnung wäre bei vollständiger adressscharfer Georeferenzierung gegebenenfalls verzichtbar.

Lage [Stadt-/Ortszentrum/Nebenzentrum/Nahversorgungsbereich/siL/niL/Prüfbedarf]

Bei jeder Betriebseinheit ist die städtebauliche Lage anzukreuzen. Die erfassten Betriebe sind den folgenden städtebaulichen Lagekategorien zuzuordnen:

- **Lage in Stadt- beziehungsweise Ortszentren** [Stadt-/Ortszentrum]: Innenstadt/Stadtzentrum, Ortszentrum des Hauptortes (Sitz der Gemeinde beziehungsweise Amtsver-

waltung) bei Großgemeinden und Ämtern in weiter Abgrenzung einer integrierten innerstädtischen/innerörtlichen Lage mit Angeboten von Handel, Dienstleistung, Gastronomie; gegebenenfalls auch über zentrale Versorgungsbereiche im bauplanungsrechtlichen Sinne hinaus, auch Dorfkerne

- **Lage in Nebenzentren** [Nebenzentrum]: Stadtteilzentrum, Ortsteilzentrum in Großgemeinden, Gemeindezentrum in sonstigen amtsangehörigen Gemeinden (außer Hauptort)
- **Lage in Nahversorgungsbereichen** [Nahversorgungsbereich]: Bereiche, die neben einem Lebensmittelanbieter weitere klein- oder auch großflächige Betriebe enthalten und überwiegend der Grundversorgung dienen
- **städtebaulich integrierte Lage** [siL]: Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und die Vielfalt der sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, um sie den Kategorien Stadt-/Ortszentrum, Nebenzentrum oder Nahversorgungsbereich zuzuordnen. In der Regel sind Einzelhandelsnutzungen in der städtebaulich integrierten Lage als Einzelbetrieb oder als Ansammlung einiger weniger Betriebe vorzufinden.
- **städtebaulich nicht integrierte Lage** [niL]: Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

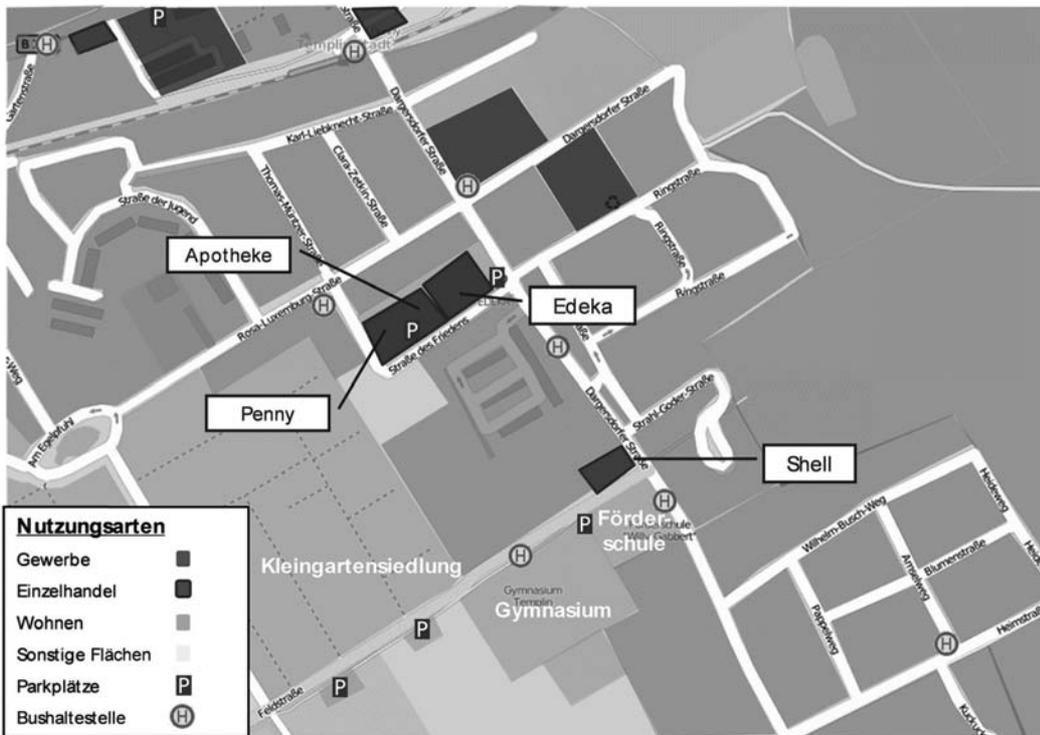
Dabei orientieren sich die definierten Kategorien anhand der von den Kommunen planerisch ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche beziehungsweise der Lage zu den angrenzenden Siedlungsbereichen. Da nur für einen Teil der brandenburgischen Kommunen beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzepte (und dementsprechend abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche sowie ausgewiesene Sonderstandorte) vorliegen, erfolgt eine Zuordnung der Betriebe zu den vorgegebenen Kategorien (Stadt-/Ortszentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungsbereich, Einzelstandorte in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen) anhand der visuellen Einschätzung der Erheber und Erheberinnen vor Ort. Sofern für die Kommune zum Erhebungszeitpunkt jedoch ein bereits beschlossenes Einzelhandelskonzept existiert, erfolgt die räumliche Zuordnung der jeweiligen Betriebe zu den Lagekategorien unter Berücksichtigung der jeweiligen Abgrenzungen. Die in der Konzeption ausgewiesenen Zentrenkategorien sind dabei der oben genannten Klassifikation zuzuordnen. Sollten einzelne Lagebereiche räumlich nicht konkret (respektive parzellenscharf) gefasst sein, ist das weitere Vorgehen mit dem Auftraggeber abzustimmen.

Beispiele

Entsprechend den vielfältigen städtebaulichen Situationen und Konstellationen gestaltet sich die Lagezuordnung einzelner Standorte in der Praxis nicht immer eindeutig. Nachfolgend werden daher exemplarisch verschiedene städtebauliche Situationen hinsichtlich ihrer möglichen Zuordnung diskutiert.

Beispiel: städtebaulich integrierte Lage [siL]

Karte 1: Beispieldarstellung einer städtebaulich integrierten Lage



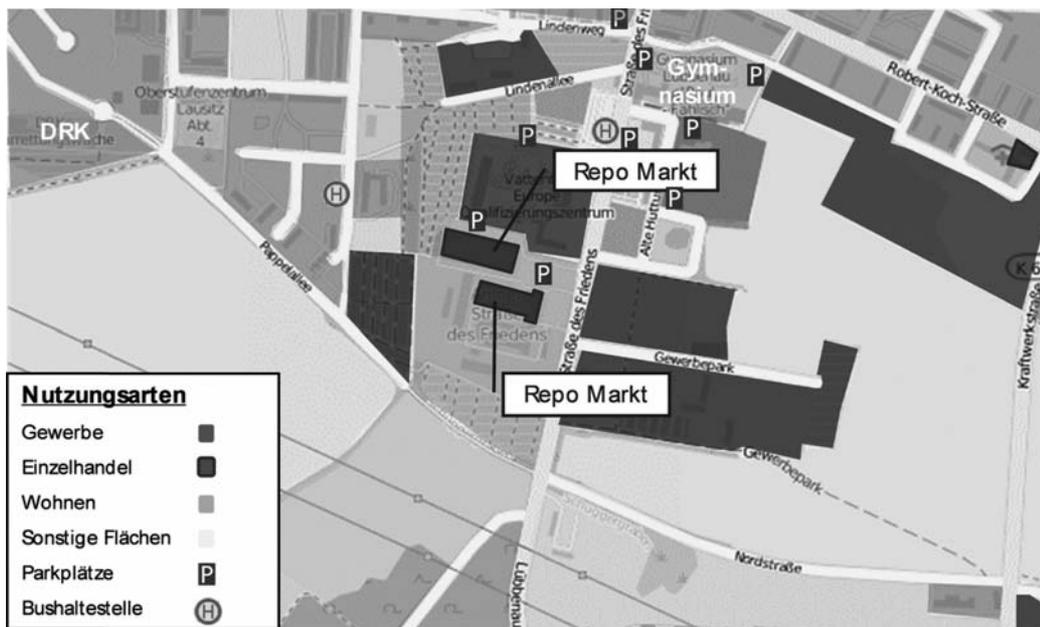
Quelle: Stadt + Handel

Die Einzelhandelsbetriebe sind in die Wohnbereiche eingebettet. Die Dichte und Vielfalt der Einzelhandelsnutzungen und sonsti-

gen Funktionen reichen in dieser Lage aber nicht aus, um die Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Beispiel: städtebaulich nicht integrierte Lage [niL]

Karte 2: Beispieldarstellung einer städtebaulich nicht integrierten Lage



Quelle: Stadt + Handel

Der überwiegend autokundenorientierte Fachmarkt Repo Markt befindet sich in einem Gewerbegebiet. Da sich in der unmittelbaren Umgebung des Fachmarktes keine Wohnsiedlungsbereiche befinden, ist diese Lage als nicht integriert zu klassifizieren.

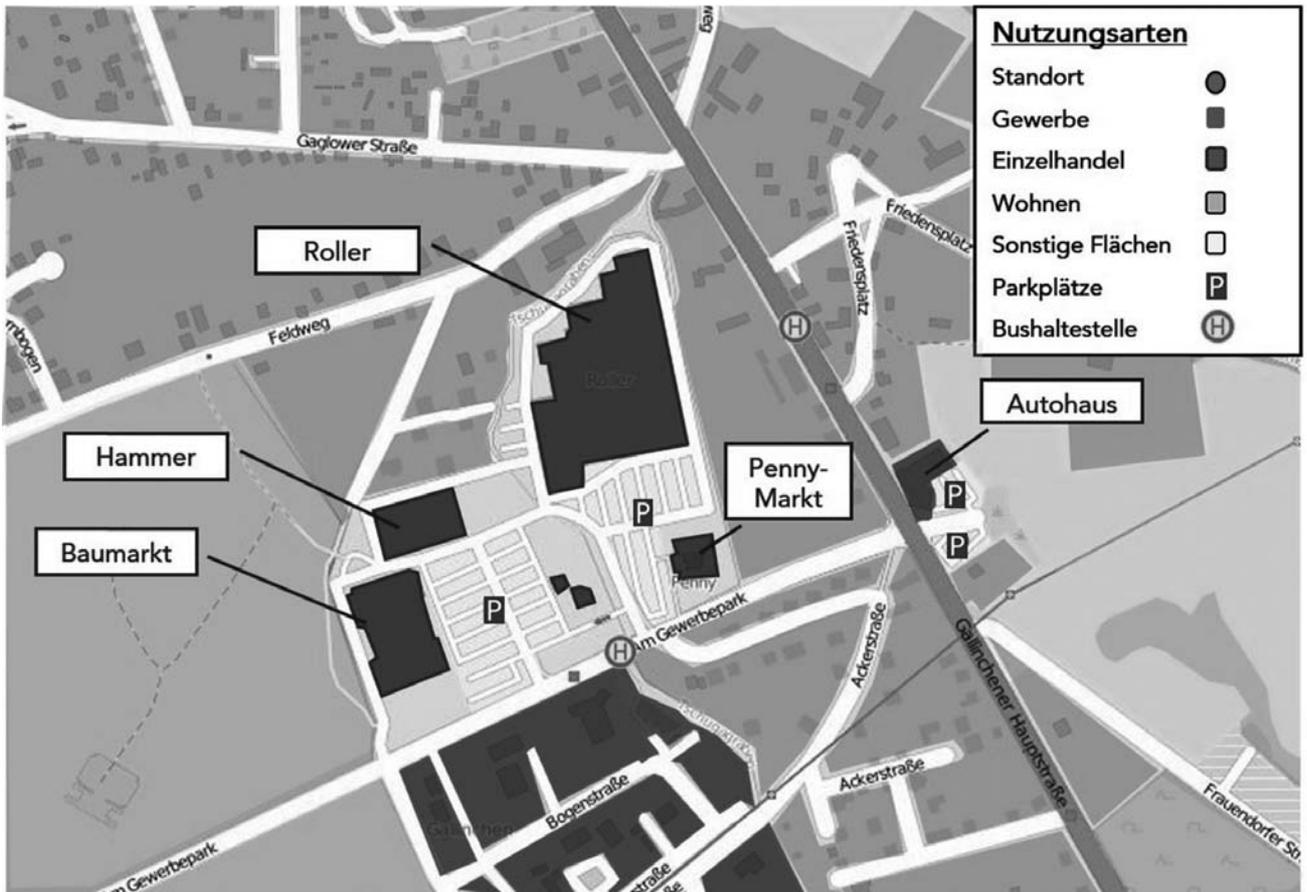
Sofern eine zweifelsfreie Zuordnung vor Ort nicht möglich erscheint, ist das dafür vorgesehene Feld [Prüfbedarf] anzukreuzen und die städtebauliche Situation in einer Skizze festzuhalten. Somit bietet sich die Möglichkeit, Zweifelsfälle durch eine

nachträgliche interne Rücksprache oder die Zuhilfenahme ergänzender Quellen (zum Beispiel Luftbilder, Google Street View) zu kategorisieren.

Grenzfälle

Abschließend sollen zwei Grenzfälle und ihre Lagekriterien erörtert werden.

Karte 3: Grenzfall städtebaulich integrierte Lage

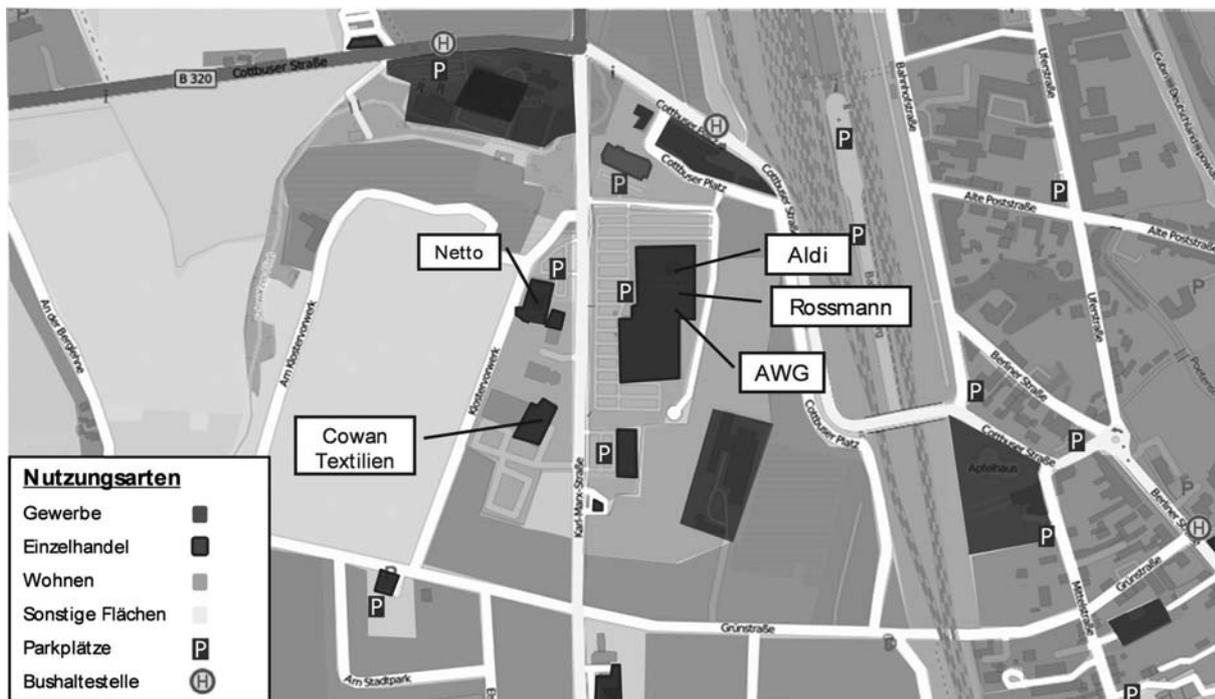


Quelle: Stadt + Handel

Die in der Skizze benannten Einzelhandelsbetriebe liegen verkehrorientiert in unmittelbarer Umgebung der Bundesstraße 97 (Gallincher Hauptstraße) in Gallinchen, einem inzwischen eingemeindeten Ortsteil des Oberzentrums Cottbus. Die Ausrichtung als klassisches Fachmarktzentrum mit zahlreichen Parkmöglichkeiten sowie der Standort an einer Hauptverkehrsstraße legen den Fokus der Fachmarkttagglomeration auf den motorisierten Individualverkehr. Diese Kriterien sind - ebenfalls wie die angrenzende Lage zum Gewerbegebiet - als Indizien für einen nicht integrierten Standort zu werten. Andererseits sind die Einzelhandelsbetriebe von drei Seiten von Wohnbebauung

umschlossen. Zudem gewährleisten zwei Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung einen Anschluss an das ÖPNV-Netz. Der Standort ist somit auch von mobil eingeschränkten Personengruppen über den unmittelbaren Nahbereich hinaus mittels der Haltestelle „Spreemarkt“ gut erreichbar. Infolge der erkennbaren Einbettung des Standortes in die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche sowie der guten Erreichbarkeit über den öffentlichen Personennahverkehr ist der Standort trotz der Fokussierung auf den motorisierten Individualverkehr eher als städtebaulich integriert zu bezeichnen.

Karte 4: Beispieldarstellung eines Grenzfalles der städtebaulich nicht integrierten Lage



Quelle: Stadt + Handel

Die in der Skizze benannten eher autokundenorientierten Einzelhandelsbetriebe befinden sich beidseitig einer vierspurigen Ausfallstraße. Westlich des Gewerbestandortes schließt sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche an, im Osten ist eine Bahntrasse als städtebauliche Barriere vorhanden. Nördlich der Einzelhandelsagglomeration besteht mit einer Bundesstraße eine weitere städtebauliche Barriere. In dem südlichen, östlichen und nordwestlichen Bereich befinden sich in Form von Einfamilienhausbebauung Wohnbereiche. Die Lagezuordnung ist somit nicht eindeutig definierbar. Da der Standort jedoch unter anderem durch Sichtbarrieren von den Wohnsiedlungsbereichen abgetrennt ist und keinen direkten Bezug zu diesen herstellt, kann der Standort eher als nicht integriert kategorisiert werden (niL).

Name der Lage [*Name der Lage*]

Befinden sich mehrere Betriebe in einem städtebaulich-funktionalen Zusammenhang, werden diese mit einer einheitlichen **Lagebezeichnung** versehen, die durch das Erhebungspersonal unter [*Name der Lage*] einzutragen ist. Der Name zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) ergibt sich aus kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten in der jeweils aktuellen Fassung. Fachmarkt-/Verbrauchermarkttagglomerationen beziehungsweise Sonderstandorte sind - soweit vorhanden - ebenfalls nach den Vorlagen aus Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zu benennen.

Die Lagebezeichnung weiterer Standorte kann zum Beispiel der Name des Gewerbegebietes sein, eine sonstige ortsübliche Bezeichnung oder eine durch den Erheber/die Erheberin gewählte nachvollziehbare Bezeichnung (zum Beispiel „Gewerbegebiet

Hohe Fichten“). Alternativ kann die Lage anhand der Straßennamen an einer Kreuzung hinreichend genau verortet werden (zum Beispiel „Schulstraße/Hauptstraße“). Auf eine *betriebsbezogene* Bezeichnung ist aufgrund der dynamischen Entwicklungen im Einzelhandelssektor jedoch zu verzichten. Bei der Bezeichnung der Lage sind keine Abkürzungen zu verwenden, um eine nachträgliche falsche Zuordnung zu vermeiden.

Wichtig ist die absolut identische (stringente) Verwendung dieser Lagebezeichnung auf allen Erhebungsbögen der Betriebe, die seitens der Erheber/Erheberinnen der Lage zugeordnet werden. Die Vergabe einer Lagebezeichnung dient auch dazu, zu Analyse-zwecken **Einzelhandelsagglomerationen** zu identifizieren.

Der städtebaulich funktionale Zusammenhang ist an die konkrete Situation vor Ort gekoppelt; dementsprechend ist die Einschätzung der Erheber von hoher Bedeutung. Städtebauliche Barrieren wie eine Autobahntrasse, ein Gewässer oder eine Bahntrasse sowie eine nicht vorhandene Blickbeziehung zwischen den Einzelhandelseinrichtungen sprechen gegen eine gemeinsame Lagebezeichnung.

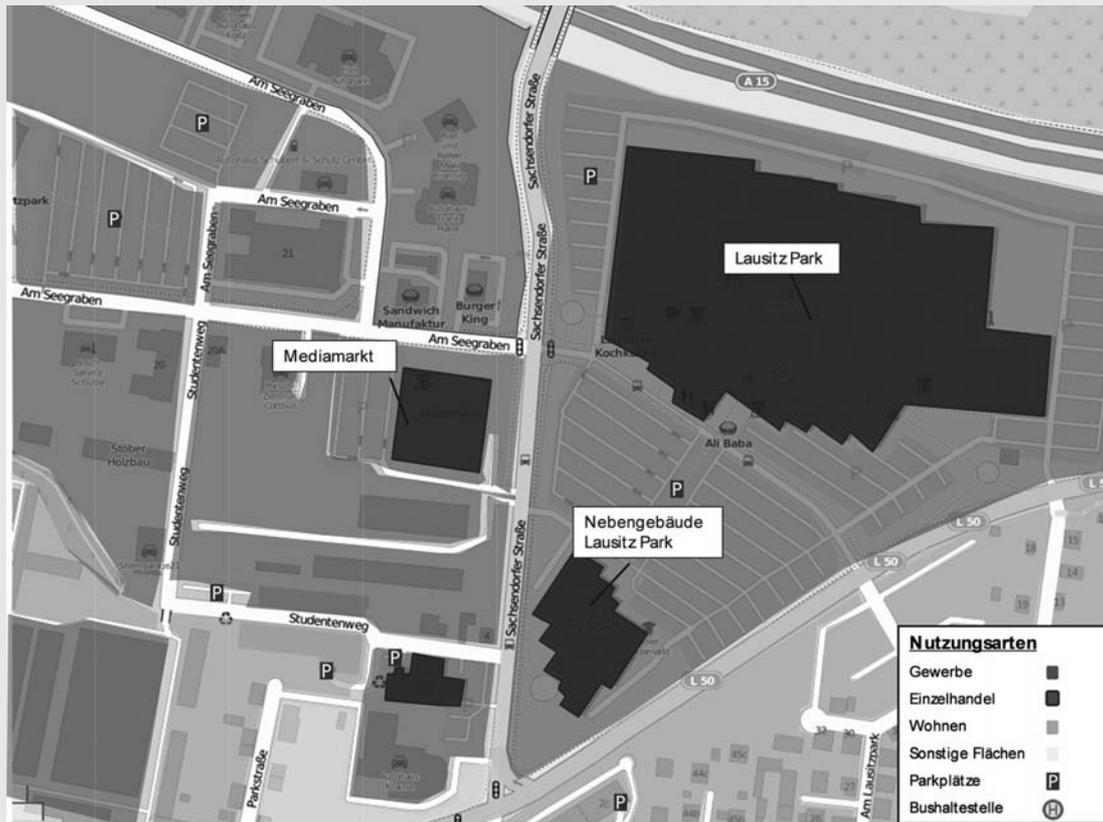
Beispiel:

Für die Vergabe einer Lagebezeichnung ist ein einheitlicher Entstehungszeitraum oder ein einheitliches Label beziehungsweise Management der einzelnen Teile einer Agglomeration irrelevant, wie sich am Beispiel einer Fachmarkt-agglomeration in Cottbus an der Sachsendorfer Straße verdeutlichen lässt. So befindet sich am Standort der Einkaufskomplex Lausitz Park (unter anderem mit Verbrauchermarkt,

Baumarkt und Textilfachmärkte und Drogerie). Südwestlich des Hauptgebäudes des Einkaufszentrums befindet sich ein weiteres Nebengebäude des Lausitz Parks, in dem ein weiterer Bekleidungsfachmarkt und ein Getränkemarkt verortet ist. Westlich und südwestlich des Einkaufszentrums sind zudem weitere Einzelhandelsbetriebe, wie beispielsweise ein Elektrofachmarkt und ein Lebensmitteldiscounter, angesiedelt.

Alle Betriebe bilden aus Konsumentensicht wegen ihrer Lagebeziehung und ihres sich ergänzenden Angebots eine Einheit und werden trotz der separaten Zufahrten als ein zusammengehöriger Standort wahrgenommen. Demnach ist der gesamte Standort mit einer einheitlichen Lagebezeichnung zu erfassen (vgl. Abbildung).

Karte 5: Beispiel Lausitz Park/Gewerbegebiet Sachsendorfer Straße



Quelle: Stadt + Handel

Lagedetail

Neben den oben genannten städtebaulichen Lagedifferenzierungen sind zusätzliche Lagedetails zu erfassen, welche nachfolgend definiert werden. Durch sie wird gewährleistet, dass spezifische Standorte auch nachträglich für Auswertungszwecke von anderen Einzelhandelslagen separiert werden können.

Einkaufszentrum [EKZ]

Als Einkaufszentren werden hier einheitlich geplante Einzelhandelsagglomerationen erfasst. Der durch ein zentrales Management beeinflusste Anbietermix umfasst eine Mischung von einem oder mehreren großflächigen „Magnetbetrieben“, weiteren Fachgeschäften sowie gastronomischen und sonstigen Dienstleistungsbetrieben. Einkaufszentren befinden sich sowohl im urbanen Kontext der Innenstädte und Stadtteile als auch an nicht integrierten Standorten auf der „Grünen Wiese“.

Befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb oder ein Leerstand in einem Einkaufszentrum beziehungsweise einem Shoppingcenter, so ist auf dem jeweiligen Erfassungsbogen das Kästchen für [EKZ] anzukreuzen (→ Bewegungsflächen, → Adresszuordnung). Bei einem EKZ ist zudem der Name des EKZ im Feld [Bezeichnung des Lagedetails] einzutragen.

Soweit bei Einkaufszentren ein exakter Lageplan im Internet vorhanden ist, sollte dieser im Vorfeld der Erhebung abgerufen werden. Ansonsten sollte bei der Erhebung vor Ort ein Lageplan ab fotografiert oder ein Flyer mitgenommen werden beziehungsweise ist eine Skizze anzufertigen, wenn für das Objekt kein entsprechender Lageplan existiert (→ Einkaufszentrum).

Factory Outlet Center [FOC]

Das sogenannte FOC stellt eine Sonderform des Einkaufszentrums dar. Diese einheitlich geplanten, finanzierten und gema-

nagten Einzelhandelsagglomerationen entstehen zumeist außerhalb urbaner Zentren in verkehrsgünstiger Lage. Auf mehreren tausend Quadratmetern Verkaufsfläche werden nahezu ausschließlich innenstadtrelevante Sortimente in Form von Zweite-Wahl-Artikeln, Produktionsüberhängen und Auslaufmodellen direkt oder indirekt durch Markenhersteller vertrieben.

Befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb oder ein Leerstand in einem Factory Outlet Center, so ist auf dem jeweiligen Erfassungsbogen das Kästchen für *[FOC]* anzukreuzen (→ Bewegungsflächen, → Adresszuordnung) und der Name des FOC im Feld Bemerkungen einzutragen.

Fachmarkttagglomeration/Verbrauchermarkttagglomeration *[FMA/VMA]*

Eine Fachmarkttagglomeration liegt vor, sofern mindestens zwei Fachmärkte an einem Standort in fußläufiger Entfernung vorhanden sind. Eine Verbrauchermarkttagglomeration liegt vor, sofern mindestens ein Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus und ergänzende Fachmärkte an einem Standort in fußläufiger Entfernung vorhanden sind. Die Betriebe stehen in einem engen räumlichen Zusammenhang zueinander und teilen sich beispielsweise Infrastruktureinrichtungen wie Parkplätze und Zufahrten. Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe bestimmen das Erscheinungsbild dieses Einzelhandelsstandorts, so dass üblicherweise weniger als 10 Prozent der gesamten Verkaufsfläche auf kleinere Fachgeschäfte Gastronomiebetriebe und sonstige Dienstleister entfallen. Befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb oder ein Leerstand in einer Fachmarkt- oder Verbrauchermarkttagglomeration, so ist auf dem jeweiligen Erfassungsbogen das Kästchen für *[FMA/VMA]* anzukreuzen.

Einzelhandel in Funktionsmischung *[EHF]*

Dem Einzelhandel in Funktionsmischung werden alle Betriebe zugeordnet, die mit anderen Betrieben eine städtebaulich-räumliche oder funktional ablesbare Einheit bilden. Dieser Standorttyp umfasst insbesondere Einzelhandelsstandorte in Stadt-, Stadtteil- oder Ortszentren (darin enthalten: Einkaufsstrassen, Ladenzeilen oder -passagen), Gewerbe-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Wohnparks sowie Bahnhöfen und Flughäfen. Bewertungskriterien sind in der Regel die Dichte der Nutzungen und die vorhandene Funktionsmischung. Befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb oder ein Leerstand in Funktionsmischung, so ist auf dem Erfassungsbogen das Kästchen für *[EHF]* anzukreuzen.

Einzellage *[EL]*

Einzelhandelsbetriebe, in deren unmittelbaren räumlichen Umfeld sich weder weitere Händler noch gastronomische Einrichtungen oder Dienstleistungsbetriebe befinden, werden dieser Kategorie zugeordnet. Einzelstandorte befinden sich zumeist in reinen Wohngebieten oder im ländlichen Raum.

Befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb oder ein Leerstand in Einzellage, so ist auf dem jeweiligen Erfassungsbogen das Kästchen für *[EL]* anzukreuzen.

C - Name des Betriebs/Adresse

Bezeichnung/Name des Geschäfts *[Betriebsname]*

Im Rahmen der Bestandserhebung ist der Name des Geschäftes/der Einzelhandelsnutzung zu erfassen, um nachträglich eine zweifelsfreie Zuordnung zu ermöglichen. Die Erfassung der von außen ersichtlichen Geschäftsbezeichnung ist zumeist ausreichend und kann bei Bedarf durch eine Befragung verifiziert werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Betriebsnamen von Filialunternehmen einheitlich zu erfassen sind, um eine nachträgliche zweifelsfreie Zuordnung zu ermöglichen (zum Beispiel „Edeka Reichelt“ statt „Reichelt“ oder „E-Center“ statt „Edeka-Center“ sowie „Dänisches Bettenlager“ statt „Dän. Bettenlager“). Nachträglich sind zudem im Rahmen der datenbankbezogenen Auswertungen Vereinheitlichungen in der Schreibweise relevanter Filialunternehmen durch den Dienstleister zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen.

Ladenleerstände *[Leerstand]*

Potenziell durch den Einzelhandel nachnutzbare Ladenleerstände sind analog zu den Einzelhandelsbetrieben zu erfassen und durch die Markierung des Feldes *[Leerstand]* entsprechend zu kennzeichnen. Für jedes leerstehende Ladenlokal ist ein eigenständiger Erfassungsbogen auszufüllen. Bei mehreren Leerständen in derselben Adresse sind diese jeweils mit fortlaufenden Buchstaben beim Betriebsnamen zu ergänzen (zum Beispiel Leerstand A, Leerstand B).

Die Verkaufsfläche ist soweit als möglich abzuschätzen oder von außen abzuschreiten. Dabei ist, sofern erkenntlich, auch die frühere Nutzung unter *[Bemerkungen]* zu notieren. Zu erfassen sind die (gemäß Einschätzung des Erhebungspersonals) marktaktiven Ladenleerstände, die potenziell kurzfristig durch den Einzelhandel nachgenutzt werden könnten (zum Beispiel Ladenlokale mit grundsätzlich für Einzelhandelszwecke nutzbarem Grundriss, mit Schaufenster etc.) und deren baulicher Zustand eine Nachnutzung für den Einzelhandel zulässt.

Adresse des Geschäfts *[Adresse - Str./Hs.-Nr.]*

Aufgrund der üblicherweise nachträglichen adressbasierten Verortung in Geoinformationssystemen kommt der korrekten Aufnahme sowie Schreibweise der Betriebsadresse eine sehr hohe Bedeutung zu. Der Straßename ist in seiner Schreibweise vom jeweiligen Straßenschild zu übernehmen (ohne Abweichung, keine Abkürzung etc.).

Beispiel: Erich-Weinertstrasse 5 → FALSCH
Erich-Weinert-Straße 5 → RICHTIG

Insbesondere bei Eckgrundstücken kann durch eine falsche Zuordnung von Hausnummer und Straße (zum Beispiel wenn sich der Eingang des Eckgebäudes in der kreuzenden Straße befindet) eine falsche Zuordnung erfolgen. Demnach ist insbesondere bei Eckgebäuden die korrekte Adresse zu erfragen beziehungsweise

ungsweise zum Abgleich die Reihenfolge zur Hausnummer des Nachbargebäudes zu kontrollieren.

Da zahlreiche Straßennamen mehrfach vergeben sind, ist eine zusätzliche Erfassung des Ortsteils für eine zweifelsfreie Verortung zwingend notwendig (→ Ortsteil).

Existiert bei einem Einzelhandelsbetrieb keine Adresse beziehungsweise Hausnummer (zum Beispiel Verkaufseinrichtung in einem Bahnhof), ist der Name des Bahnhofs einzutragen (zum Beispiel „Bahnhof Cottbus“).

Im Zweifelsfall sollten bei vor Ort nicht vollständig ermittelbaren Adressen (zum Beispiel bei Leerständen) Skizzen auf der Rückseite des Erfassungsbogens angefertigt werden. In diesem Fall sind zudem die entsprechenden Felder [*Adresse unsicher*] und [*Skizze*] zu markieren. Benachbarte Betriebe sind in der Skizze zu kennzeichnen.

Hausnummernzusätze sind auf dem Erhebungsbogen immer mit Kleinbuchstaben zu notieren.

D - Betriebstypen des Einzelhandels

Im Rahmen der Bestandserhebung sind alle Einzelhandelsbetriebe einem der vorgegebenen Betriebstypen zuzuordnen und das entsprechende Feld im Erhebungsbogen zu markieren.

Lebensmitteldiscounter [*LMD*]

Einzelhandelsbetrieb mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel, der durch eine einfache Ladenausstattung und platzsparende Präsentation der Waren geprägt ist. Das Angebot ist auf wenige Artikel beschränkt, auf den Massenbedarf ausgerichtet und wird preisaggressiv angeboten. Die übliche Größenordnung der Betriebseinheiten liegt zwischen 400 und 1 300 m² VKF. Typische Anbieter: Aldi, Lidl, Penny, Norma, Netto Marken-Discount, Netto Supermarkt (Dansk Supermarked), NP-Discount.

Andere Betriebstypen des Lebensmittelhandels [*LAB*]

Einzelhandelsbetrieb mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel, soweit es sich nicht um Lebensmitteldiscounter (→ Lebensmitteldiscounter), Lebensmittelhandwerk (→ Lebensmittelhandwerk) oder Getränkefachmärkte (→ Fachmarkt) handelt. Diese Kategorie umfasst die Betriebstypen Lebensmittelsupermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser und Einzelhandelsgeschäfte für Lebensmittel.

Als **Lebensmittelsupermarkt** wird ein Einzelhandelsbetrieb definiert, der eine Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 1 500 m² aufweist und Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren (Obst, Gemüse, Fleisch, Fisch) sowie ergänzende Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbietet. Beispiele für Supermärkte sind EDEKA, REWE, Kaiser's oder Bio-Supermärkte.

Verbrauchermärkte oder Selbstbedienungswarenhäuser sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 1 500 m², die ein breites und tiefes Sortiment an Nah-

rungs- und Genussmitteln sowie an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- sowie mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbieten. Analog zur Betriebsform des Discounters wird auch hier häufig eine Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik verfolgt. Eine Abgrenzung der Betriebsform gegenüber dem Supermarkt ergibt sich nicht nur durch die Verkaufsflächengröße, sondern auch durch den Umfang der Sortimente. Diese gehen bei Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern über das Standardsortiment des Supermarktes hinaus und umfassen auch Non-Food-Artikel wie beispielsweise Schuhe und Bekleidung in einem nicht unerheblichen Umfang. Während Verbrauchermärkte meist eine Verkaufsfläche von 1 500 m² bis 3 000 m² aufweisen, sind Selbstbedienungswarenhäuser (SB-Warenhaus) größer als 3 000 m². Beispiele für Verbrauchermärkte oder Selbstbedienungswarenhäuser sind Kaufland, real,-, Marktkauf oder E-Center.

Als **Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte** werden im Rahmen der Untersuchung kleinere Lebensmittelmärkte (ca. 50 bis 400 m² Verkaufsfläche) mit einem entweder klassischen „Tante-Emma-Sortimentsangebot“ oder einem Convenience-orientierten Sortiment definiert. Die Verkaufsmethode reicht von personaler Bedienung bis zur Selbstbedienung. Die „Ihre Kette Frischmärkte“ stellen einen regionalen Vertreter dieses Betriebstyps dar.

Lebensmittelhandwerk [*LH*]

Einzelhandelsbetrieb (meist unter 100 m² VKF) mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel, der seine selbst hergestellten Produkte auf direktem Vertriebsweg verkauft. Typisch für diesen Betriebstyp ist ein kleiner Verkaufsraum, der zumeist an den rückwärtigen Herstellungsbereich angrenzt. Vielfach wird das Sortiment in einer Theke präsentiert (→ Verkaufsflächendefinition) und mit gastronomischen Angeboten abgerundet. Häufig auch mit angrenzenden Sitz- und Verzehrbereichen ausgestattet (→ Name des Betriebs/Nutzungsmischungen). Beispiele für Lebensmittelhandwerksbetriebe sind Fleischereien und Bäcker. Auch SB-Back-Shops und Drive-In-Bäckereien sind als Bäckerei aufzunehmen.

Waren-/Kaufhaus [*WKH*]

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (meist ab 800 m² VKF) in zentraler Lage. Das in der Regel breite und überwiegend tiefe Sortiment umfasst überwiegend Güter des mittleren bis gehobenen Preisniveaus mit Schwerpunkten in den Bereichen Bekleidung, Heimtextilien, Sport, Hausrat, Einrichtung, Kosmetik, Drogeriewaren, Schmuck sowie Unterhaltung. Die Verkaufsmethode reicht in Abhängigkeit vom Sortiment von Bedienung bis zur Selbstbedienung. Beispiele für Warenhäuser sind Karstadt, Galeria Kaufhof oder Strauss Innovation.

Der umgangssprachlich häufig zum Warenhaus synonym verwendete Begriff Kaufhaus umfasst großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment sich auf wenige Warenbereiche (zwei oder geringfügig mehr) konzentriert. Wenigstens einer dieser Warenbereiche wird dabei in tiefer Gliederung angeboten. Am häufigsten sind Textil- beziehungsweise Bekleidungskaufhäuser wie C&A, Peek&Cloppenburg oder H&M verbreitet.

Fachmarkt [FM]

Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (zum Beispiel Bekleidungs-, Schuhfachmarkt), einem Bedarfsbereich (zum Beispiel Sport-, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (zum Beispiel Möbel für eine bestimmte Kundengruppe) bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbietet. Standorte von Fachmärkten sind zum überwiegenden Teil autokundenorientiert, können aber auch bei spezifischen Sortimentschwerpunkten innerstädtische Lagen umfassen. Fachmärkte führen in erster Linie Sortimente aus dem Non-Food-Bereich und weisen hinsichtlich ihrer Geschäftsgrößen große Spannweiten zwischen den einzelnen Spezialisierungsformen auf. Beispiele für Fachmärkte sind Drogeriefachmärkte wie DM oder Rossmann, Getränkemärkte wie Friso und Getränke Hoffmann oder auch Schuh- und Bekleidungsfachmärkte wie NKD, Deichmann, Kik Textil-Diskont oder Takko.

Facheinzelhandel

Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches (zum Beispiel Spielwarenfachgeschäft) oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten führt. Die angebotenen Waren weisen ein mittleres bis gehobenes Preisniveau auf und werden gegebenenfalls durch zusätzliche Dienstleistungen (zum Beispiel Kundendienst) ergänzt. Eine wesentliche Eigenschaft des Facheinzelhandels ist die hohe Beratungsintensität verbunden mit einer zumeist hohen Beratungskompetenz des Fachpersonals. Neben Bekleidungs-Fachgeschäften und Boutiquen (inhabergeführt wie filialisiert) zählen auch Schmuck-Fachgeschäfte, Blumen-Fachgeschäfte sowie Apotheken, Optiker und die Verkaufsflächen in Filialen der Deutschen Post/Postbanken zu diesem Betriebstyp.

Tankstellenshop/Kiosk/Landhandelsbetrieb [TKL]

Ein Tankstellenshop ist ein Einzelhandelsbetrieb, der in Verbindung mit einer Tankstelle auch Nahrungs- und Genussmittel einschließlich bestimmter Non-Food-Artikel und (gastronomischer) Dienstleistungen überwiegend in Selbstbedienung anbietet (→ Verkaufsfläche). Dabei ist im Rahmen der Einzelhandelserfassungen lediglich die Fläche des Tankstellenshops relevant und entsprechend zu erfassen. Die entsprechenden Flächen der Zapfanlagen, Werkstatt und/oder Zufahrten sind nicht zu berücksichtigen.

Ein Kiosk oder Spät(ver)kauf ist ein Einzelhandelsbetrieb, der ein enges Sortiment des kurzfristigen Bedarfs, wie Tabakwaren, Süßwaren, Getränke und Zeitungen/Zeitschriften, anbietet. Das Geschäftslokal ist für den Kunden teilweise nicht begehbar, der Kundenkontakt findet dann durch ein Fenster oder eine schalterähnliche Öffnung statt (→ VKF-Definition).

Als Landhandel wird der Handel mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen und den für die Produktion benötigten Gütern bezeichnet. Neben Getreide und Düngemitteln werden in den Verkaufseinrichtungen auch Futtermittel, Pflanzenschutzmittel sowie Saatgut, aber auch teils Baustoffe, Brennstoffe, Garten- und Heimtierbedarf angeboten. Die Kategorie umfasst darüber hinaus auch Hofläden. Diese Einzelhandelsbetriebe sind direkt

an einen landwirtschaftlichen Betrieb gekoppelt und bieten überwiegend eigene landwirtschaftlich erzeugte Produkte wie Obst, Gemüse, Fleisch, Fisch oder Milchprodukte an. Der Umsatz, der in den zumeist fest stehenden Ladenlokalen mit regelmäßigen Öffnungszeiten erwirtschaftet wird, muss jedoch deutlich dem landwirtschaftlichen Betrieb untergeordnet sein.

Sonstiger Einzelhandelsbetrieb [S]

Einzelhandelsbetrieb, der keinem anderen Betriebstyp zugeordnet werden kann. Meist erfolgt der Verkauf von Waren in Kombination mit einer anderen Leistung (gastronomisch oder Dienstleistung). Beispiele für sonstige Einzelhandelsbetriebe stellen Verkaufsräume in Fotostudios oder Katalogshops dar.

E - Verkaufsfläche/Erfassungsmethodik**Verkaufsfläche**

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (unter anderem BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 bildet die Grundlage für die Erfassung der Einzelhandelsverkaufsflächen. Als Verkaufsfläche ist demnach grundsätzlich zu erfassen:

- Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände.
- Vorkassenzonen, Kassenzone, Eingangsbereich, Windfang.
- Außenverkaufsflächen, sofern nicht nur temporär genutzt (→ Außenverkaufsfläche).
- Einkaufswagenabstellbereiche innerhalb des Gebäudes.
- Auch Schaufenster(bereiche) sind der Verkaufsfläche zuzurechnen.
- Die Personalbewegungsfläche hinter den Bedientheken zählt zur Verkaufsfläche, auch in Bäckereien und Fleisereien. Dahingegen sind Zubereitungszonen/einsehbare Produktionsflächen nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen, sofern dort keine Waren preisausgezeichnet für den Kunden präsentiert werden.
- Kundenberatungsflächen, zum Beispiel in Baumärkten oder Möbelhäusern, zählen zur Verkaufsfläche, da dort ein Verkaufsvorgang vorbereitet oder abgewickelt wird.
- Pfandräume innerhalb des Hauptgebäudes wie auch getrennt vom Hauptgebäude werden als Verkaufsfläche erfasst. Dabei wird derjenige Bereich aufgenommen, der vom Kunden begehbar ist, das heißt nicht die Flaschensortierung oder die Lagerräume.
- Verkaufsfläche, auf der keine Warenpräsentation stattfindet (zum Beispiel Windfang, Vorkassenzone, siehe oben), wird anteilig den Einzelsortimenten zugeschlagen.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen:

- Sozialräume (auch Kunden-WCs).
- Lager.
- Auslagen und Verkaufsstände im öffentlichen Raum (auf Gehwegen oder in der Fußgängerzone); diese gelten als „Sondernutzung“ im Sinne des Wegerechts und nicht als Verkaufsfläche. Ebenso werden die Allgemeingänge in Einkaufszentren (Malls) nicht der Verkaufsfläche zugerechnet.

- Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw., die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch be-stuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei, gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Spielzonen - sofern diese baulich vom Verkaufsraum klar abgetrennt sind (in den Verkaufsraum integrierte Spielbereiche sind zu erfassen).
- Außen liegende Einkaufswagenabstellbereiche: an das Gebäude angegliederte überdachte oder nicht überdachte Einkaufswagenbereiche sowie Einkaufswagenhäuschen auf Parkplätzen zählen nicht zur Verkaufsfläche.

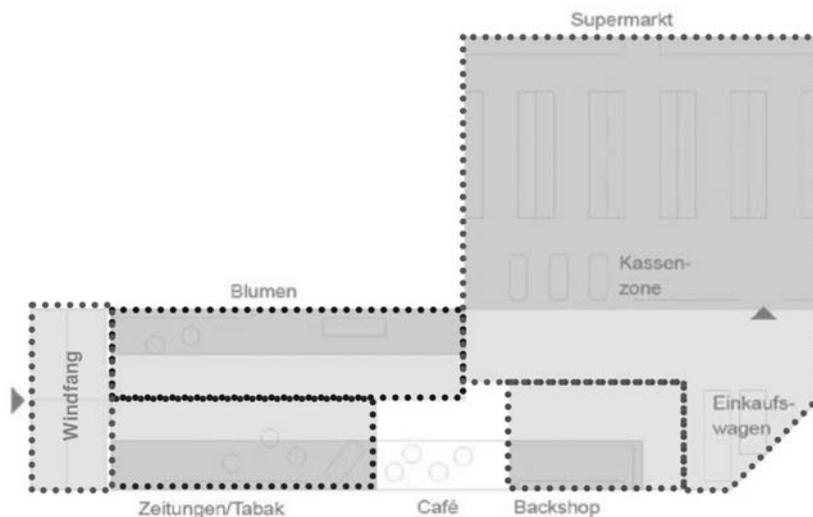
Erfassung von Bewegungsflächen

Innerhalb eines Ladenlokals sind Gänge und sonstige Bewegungsflächen für die Kunden vollumfänglich zu erfassen und anteilig dem jeweiligen Sortiment zuzurechnen (→ Sortimente).

Auch die Vorkassenzonen sowie die angegliederten Erschließungsbereiche (im Supermarkt also der räumliche Bereich vor der Zugangsschranke und hinter den Kassen) sind inklusive der Bereiche zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials als Verkaufsfläche zu erfassen.

Befinden sich in den Vorkassenzonen (zumeist größerer) Einzelhandelsnutzungen untergeordnete Einzelhandelsbetriebe, die das Angebot des „Hauptbetriebes“ abrunden, sind diese unter den unten genannten Voraussetzungen als Funktionseinheit zuzurechnen.

Abbildung 2: Beispielhafte Darstellung einer Verkaufsflächenzuordnung in einer Funktionseinheit



Quelle: Stadt + Handel

Abweichend von den Funktionseinheiten sind bei **Einkaufszentren** die außerhalb der jeweiligen Ladenlokale gelegenen Bewegungsflächen (Mallbereiche) **nicht** als Verkaufsfläche zu erfassen. Dies gilt auch für Einzelhandelskomplexe, welche neben einem SB-Warenhaus verschiedene großmaßstäbliche Läden beinhalten und demnach nicht als Funktionseinheit im oben genannten Sinne gewertet werden können. Stattdessen ist unter

Voraussetzung ist, dass die Betriebe

- im selben Gebäude verortet sind,
- die gleichen Erschließungsbereiche nutzen,
- eine klare Hierarchisierung hinsichtlich Haupt- und den untergeordneten Betrieben aufweisen und
- dass die angebotenen Sortimente der Konzessionäre ein Sortiment anbieten, welches in einem unmittelbaren Zusammenhang zum Warenangebot der Hauptleistung steht.

Liegt eine Funktionseinheit im oben beschriebenen Sinne vor (siehe Skizze), werden die Gänge im Vorkassenbereich zwischen den Betrieben auf die einzelnen Einzelhandelsbetriebe aufgeteilt (stets bis zur Mitte des Gangs zuordnen). Die untergeordneten Einzelhandelsbetriebe werden durch eine Markierung des Feldes [*untergeordnet zu lfd. Nr.*] gekennzeichnet; die [*lfd. Nr.*] des übergeordneten Betriebes ist dort ebenfalls einzutragen.

Die Abgrenzung von Funktionseinheiten ist regelmäßig bei Lebensmittelsupermärkten oder Lebensmitteldiscountern mit in der Vorkassenzonen gelegenen Konzessionären wie

- Backshops, Obst- und Gemüseshops, Fleischereien,
- kleineren Verkaufsstellen für Zeitschriften, Schreibwaren und Tabakwaren sowie
- kleineren Blumengeschäften vorzunehmen.

Lagedetail dann „EKZ“ anzukreuzen und der entsprechende Name des Einkaufszentrums anzugeben.

Eine Besonderheit bei der Erfassung bilden Verkaufseinrichtungen, die direkt in der Mall stehen und die häufig trotz ihrer faktisch dauerhaften Nutzung über kein klar baulich abgegrenztes Ladenlokal verfügen. Sofern diese Einzelhandelsbetriebe an-

sonsten sämtliche Kriterien für eine Erfassung erfüllen, sind diese entsprechend aufzunehmen. Im Regelfall sind diese wie Kioske mit Bedienfenster zu erfassen („0“ m² Verkaufsfläche).

Besonderheiten im Rahmen der Verkaufsflächenerfassung stellen die nachfolgend dargestellten Beispiele dar.

Gärtnerbetriebe/Baumschulen

Gärtnerbetriebe und Baumschulen sind als Einzelhandelsbetriebe aufzunehmen, sofern die vordefinierten Merkmale erfüllt sind. Gewächshäuser in Gärtnerbetrieben sind als Kalthallen aufzunehmen, allerdings ist darauf zu achten, inwieweit es sich um einen den Definitionen entsprechenden Verkaufsraum handelt oder ob es sich nicht nur um einen zugänglichen Saat- und Aufzuchtbereich des Betriebes handelt, in welchem die Massenware (Aufzuchtbereich) ausgepreist ist.

Spät(ver)käufe, Kioske mit Bedienfenster

Nicht begehbare Spätverkäufe/Kioske (Kioske, die ausschließlich über ein Bedienfenster verfügen) werden lediglich nachrichtlich als Einzelhandelsbetriebe erfasst (→ Betriebstypus). Es ist dementsprechend keine Verkaufsflächensumme beziehungsweise -klasse im Erhebungsbogen einzutragen. Zudem ist unter *[Bemerkungen]* „nur Bedienfenster“ zu notieren.

Nutzungsmischungen/Nutzungskoppelungen innerhalb eines Geschäftes

Nicht einzelhandelsbezogene Gastronomie- und Dienstleistungsangebote, die einem Einzelhandelsbetrieb untergeordnet sind, werden weder in Teilverkaufsflächen noch in die Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs einbezogen (→ Nutzungsmischungen/Nutzungskoppelungen). Die Nutzungen sind ohne Flächenangabe auf dem Erhebungsbogen unter *[Bemerkungen]* zu vermerken.

Beispiele: Cafébereiche mit Bestuhlung in einer Bäckerei/Konditorei, ein Reisebüro in einem toskanischen Lebensmittelgeschäft, Frisör in einem Warenhaus oder eine Lotto-Annahmestelle in einem Zeitungsgeschäft.

Baustoffhandel

Ein Baustoffhandel wird lediglich dann erfasst, wenn der Verkauf an den Endverbraucher überwiegt. Als wesentliches Indizium kann hier die freie Zugänglichkeit/Befahrbarkeit des Verkaufsbereiches und die Möglichkeit eines selbstständigen Einladens beziehungsweise Einpackens der ausgepreisten Waren herangezogen werden.

Showrooms in Handwerksbetrieben/Bauelementevertrieb

Showrooms von Handwerksbetrieben oder Bauelementevertriebsstätten sind nur dann zu erfassen,

- wenn der überwiegende Umsatzanteil nach überschlüssiger Feststellung durch den Verkauf im Showroom und nicht etwa durch die Auslieferung oder Vor-Ort-Montage der Produkte erwirtschaftet wird,

- wenn überwiegend ausgepreiste Ware angeboten wird, die auch sofort mitgenommen werden kann.

Beispiele: Showrooms von Sanitärhandwerkern oder Fliesenstudios, Ausstellungsflächen in einem Beschläge- und Türen-/Torevertrieb

Differenzierung der Innen- und Außenverkaufsfläche

Im Zusammenhang mit der Verkaufsflächenerfassung ist eine Differenzierung der Innen- und Außenverkaufsfläche vorzunehmen. Die Differenzierung ist im Hinblick auf eine möglichst realitätsnahe Einschätzung des Umsatzes von Einzelhandelsbetrieben erforderlich - hier dürfte insbesondere der Einzelhandel im Bereich Bau- und Gartenmarkt sowie Baustoffe relevant sein.

Innenverkaufsfläche *[Innen]*

Diese Kategorie umfasst Verkaufsflächenbereiche, die sich innerhalb des baulich umschlossenen Ladenlokals befinden. Dies beinhaltet neben dem Verkaufsraum, den Kassenzonen und dem Windfang auch eventuell abgetrennte Räume (wie einen separaten Pfandrückgaberaum), sofern diese überdacht und klimatisiert sind. Die sortimentsbezogenen Verkaufsflächensummen der Innenverkaufsfläche sind entsprechend in der ersten Verkaufsflächenspalte des Erhebungsbogens *[Innen]* einzutragen.

Kalthalle *[Kalthalle]*

Diese Kategorie ist insbesondere in Garten- und Baumärkten vorzufinden und umfasst Verkaufsflächenbereiche, die baulich umschlossen und überdacht sind, aber nicht beheizt werden. Diese Bereiche sind häufig von den Innenverkaufsbereichen mittels einer Kälteschleuse (Schiebetür) abgetrennt und weisen zumeist ein lichtdurchlässiges Dach auf. Die sortimentsbezogenen Verkaufsflächensummen der Kalthalle sind entsprechend in der zweiten Verkaufsflächenspalte des Erhebungsbogens *[Kalthalle]* einzutragen.

Außenverkaufsfläche *[Außen (überdacht)/Außen (frei)]*

Diese Kategorie ist insbesondere in Gartenfachmärkten und Baumärkten vorzufinden und umfasst Verkaufsflächenbereiche, die nicht vollumfänglich baulich umschlossen sind. Auch diese Bereiche zählen in Anlehnung an bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Verkaufsfläche und sind zu erfassen, sofern auf diesen Flächen keine nur vorübergehende Nutzung stattfindet (Indizien: Einfriedung/Einzäunung oft auch überdacht) und sofern ausgepreiste Waren vorzufinden sind.

Die sortimentsbezogenen Verkaufsflächensummen der Außenverkaufsfläche sind bei überdachten Flächen entsprechend in der dritten Verkaufsflächenspalte des Erhebungsbogens *[Außen (überdacht)]* einzutragen. Nicht überdachte Außenverkaufsflächen sind in der vierten Verkaufsflächenspalte unter *[Außen (frei)]* einzutragen.

Drive-In-Bereiche (zum Beispiel in Baumärkten) werden im Rahmen der Bestandserhebung als Außenverkaufsflächen erfasst. Das Vorhandensein eines Drive-In-Bereiches ist zusätzlich unter *[Bemerkungen]* zu notieren.

Die Außenverkaufsfläche und Drive-In-Bereiche sind hinsichtlich ihrer Fläche 1 : 1 in den Erhebungsbogen einzutragen, also nicht zu gewichten oder um Faktoren zu mindern (dies kann in nachgelagerten Schritten - etwa im Rahmen der Umsatzermittlung - geschehen).

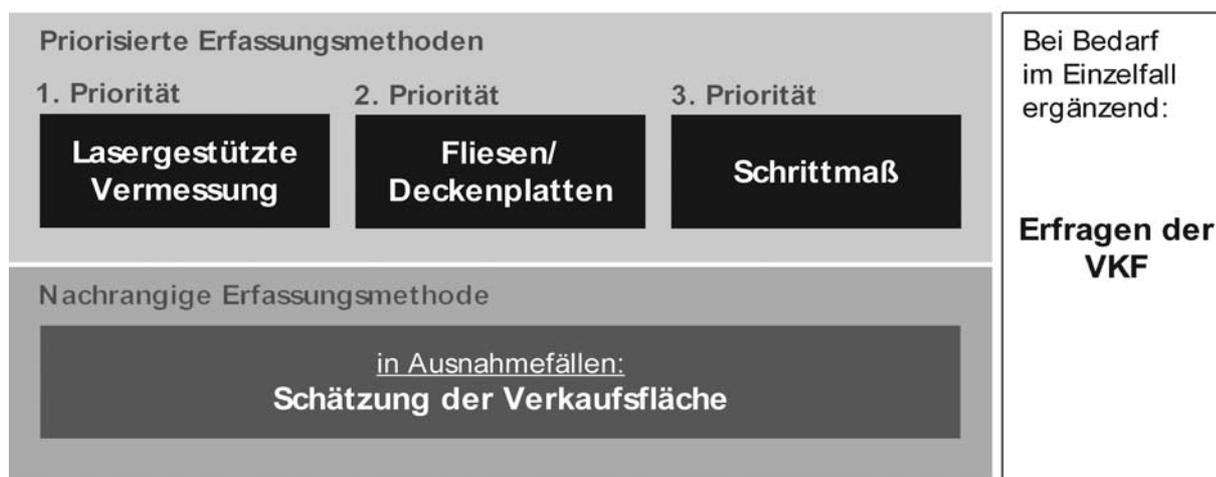
Auslagen, Verkaufsstände und temporäre Verkaufsflächen im öffentlichen Raum (auf Gehwegen oder in der Fußgängerzone) werden nicht als Außenverkaufsfläche erfasst. Ausnahmen können hier Einkaufszentren bilden, wenn sich innerhalb der Mallfläche faktisch dauerhaft eingerichtete Verkaufsstätten ohne eigenständiges Ladenlokal befinden (→ Umgang mit Funktionseinheiten und Bewegungsflächen).

Erfassungsmethodik

Zur Erhebung der Verkaufsfläche ist das jeweilige Geschäft **in jedem Fall** zu begehen (Ausnahme: nicht begehbare Kiosk/Verkaufsschalter etc.), damit keine Verkaufsräume oder -etagen etc. übersehen werden.

Die Erfassungsmethode ist jeweils auf dem Erhebungsbogen zu vermerken [*Laser/Deckenplatten/Fliesen/abgeschritten/geschätzt*].

Abbildung 3: Schema zum Ablauf der Erfassung von Einzelhandelsbetrieben



Quelle: Stadt + Handel

Grundsätzlich sollte die in Abbildung 1 dargestellte Priorisierung bei der Erhebung der Verkaufsflächen eingehalten werden, um die Verkaufsfläche mit einem möglichst hohen Maß an Genauigkeit zu erfassen:

1. Vermessung des Ladenlokals mithilfe von Lasermessgeräten.
2. Ist dies nicht erlaubt/möglich, erfolgt die Ermittlung der Verkaufsfläche über Fliesen oder Deckenplatten.³
3. Ist dies nicht möglich, wird die Verkaufsfläche abgeschritten.
4. Eine Schätzung von Verkaufsflächen sollte nur im Ausnahmefall und unter entsprechender Kenntlichmachung erfolgen - etwa wenn die Erfassung explizit nicht erlaubt wird oder trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (zum Beispiel Betriebsferien, Verweigerung der Inhaber oder bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

Das **Erfragen** der Verkaufsfläche dient lediglich als Ergänzung bei Bedarf. **Wird die Verkaufsfläche erfragt**, ist dies entsprechend auf dem Erhebungsbogen zu kennzeichnen [*erfragt*]. Darüber hinaus ist **der Name des Auskunftgebenden und gegebenenfalls seine Position (Geschäftsinhaber etc.) zu notieren**. Im Anschluss ist der angegebene Wert unbedingt auf **Plausibilität** zu überprüfen [*erfragte VKF überprüft*]. Dies kann durch Laser, Deckenplatten, Fliesen oder Abschreiten geschehen (jeweils markieren). Eine eigene, aber abweichende Flächenangabe soll durch Markieren des Feldes [*abweichend*] gekennzeichnet werden - im Zweifelsfall ist der eigene erhobene Wert als der plausiblere anzusehen. Unterstreicht die Überprüfung der Verkaufsfläche die Richtigkeit der Angaben, ist das Feld [*plausibel*] zu markieren.

Geben Händler Auskunft zu der Verkaufsfläche ihres Geschäftes, ist darauf zu achten (und gegebenenfalls durch Rückfrage abzusichern), dass

- die VKF nicht identisch mit der Bruttogeschossfläche oder der Mietfläche ist,

- die VKF nicht Lagerräume, Büros, sanitäre Anlagen, Keller, Dienstleistungsflächen (zum Beispiel Fotostudio) mit umfasst, sondern nur die dem Kunden zugängliche Fläche,
- die VKF die Vorkassenzone und den Eingangsbereich mit umfasst,
- Flächen, auf denen Waren nicht preisausgezeichnet sind (zum Beispiel Pflanzen innerhalb von Gewächshäusern), nicht zur VKF zu zählen sind.

³ Ein im Ladenbau häufig verwendeter Deckenplattentyp beläuft sich beispielsweise auf 625 x 625 mm.

Verwendung von Größenklassen bei Betrieben bis unter 300 m² VKF

Durch die Erfassung von Einzelhandelsbetrieben mithilfe von Größenklassen können maßgebliche Kostenreduktionen bei der Erhebung erzielt werden, ohne dass damit ein Verlust der Aussagekraft der Daten hingenommen werden muss. Die Referenzwerte, die anstelle der exakt erhobenen einzelbetrieblichen Verkaufsfläche einzusetzen sind, wurden anhand vorliegender Verkaufsflächendaten mehrerer Einzelhandelskonzepte und Gutachten aus Brandenburger Kommunen ermittelt.

Nachfolgend werden die Erhebungsschritte für die partiell größenklassenbasierte Bestandserfassung beschrieben.

Betriebe bis unter 300 m² Verkaufsfläche

[< 100 m²/100 - 299 m²]

Einzelhandelsbetriebe bis unter 300 m² Verkaufsfläche sollen im Regelfall anhand von Größenklassen erfasst werden. Daher ist keine exakte Verkaufsflächenerfassung für diese Betriebe erforderlich. Stattdessen wird die jeweilige Größenklasse markiert.

Ist ein Einzelhandelsbetrieb gemäß Einschätzung des Erhebungspersonals nicht zweifelsfrei einer Größenklasse zuzuordnen, ist die korrekte Zuordnung durch den Einsatz der oben genannten Erfassungsmethodik (Laser, Fliesen/Deckenplatten, Schrittmaß etc.) abzusichern.

Bei Einzelhandelsbetrieben bis unter 300 m² Verkaufsfläche entfällt zudem eine sortimentsgruppengenaue Erfassung der Randsortimente. Es wird lediglich das Hauptsortiment erfasst und dieses entsprechend im Erhebungsbogen angekreuzt.

Abbildung 4: Anzuwendende Referenzwerte für die Verkaufsflächen-Größenklassen

VKF-Größenklasse	Anzuwendender Verkaufsflächen-Referenzwert
< 100 m ²	45 m ²
100 - 299 m ²	150 m ²

Quelle: Stadt + Handel 2011

Durch eine nachträgliche Zuweisung der ermittelten Durchschnittswerte ermöglicht die größenklassenbasierte Bestandserhebung für kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 300 m² Verkaufsfläche aufgrund der großen Anzahl von Datensätzen auf Gemeinde-, Regions- oder Landesebene eine hinreichende Datengenauigkeit.

Betriebe ab 300 m² Verkaufsfläche

Es wird sowohl die exakte Gesamtverkaufsfläche als auch die Teilverkaufsfläche der einzelnen Sortimentsgruppen aufgenommen.

F- Sortimente

Im Rahmen der Bestandserhebungen werden im Land Brandenburg insgesamt 34 Sortimentsgruppen unterschieden, die zu 21 Warengruppen zusammengefasst werden können (vgl. Anlage B). Die Bezeichnungen der Gruppen folgen der Klassifikation

der Wirtschaftszweige (Warengruppenverzeichnis) des Statistischen Bundesamtes (Ausgabe 2003/2008)⁴ und sind kompatibel mit der Sortimentsliste Brandenburg (vgl. Einzelhandelserlass).

Die Klassifikation der Wirtschaftszweige enthält über die hier benannten Gruppennamen hinaus vertiefende Erläuterungen zu den jeweils enthaltenen Sortimenten und Artikeln. Bei Bedarf können daher Fragen der Sortimentszuordnung mittels Nachschlagen in der Klassifikation beantwortet werden.

Hauptwarengruppe/Hauptbranche: Ganz links in einem der Kästchen ist ankreuzen, zu welcher Hauptbranche der Betrieb im Schwerpunkt zu zählen ist. In Fällen, die nicht auf den ersten Blick erkennbar sind, entscheidet in der Regel das nach Verkaufsfläche größte Sortiment über die Zuordnung zur Hauptbranche.

Die im Erhebungsbogen markierten Hauptsortimente können im Rahmen der nachgelagerten Auswertungen zu den aggregierten Hauptwarengruppen zusammengefasst werden (vgl. Anlage B).

Die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimentsgruppen sind in den jeweiligen Zeilen unter Berücksichtigung der lagebezogenen Differenzierung der Verkaufsfläche (Spalten [*Innen / Kalt-halle/Außen (überdacht)/Außen (frei)*]) einzutragen.

Flächen, die zur Verkaufsfläche zählen, aber keinem Sortiment direkt zugeordnet werden können (zum Beispiel Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für die Einrichtungsgegenstände, Vorkassenzone, die Kassenzone und der Eingangsbereich), sind anteilig den Sortimentsgruppen zuzuschlagen.

In Betrieben werden die *Gänge* zwischen den Regalen jeweils ab der Mitte als Verkaufsfläche der im Regal vorzufindenden Sortimentsgruppe zugeordnet. Dies gilt auch für die Gangflächen um einzelne Verkaufsstände herum (zum Beispiel Zeitungsstände).

Bei der Erfassung der anteiligen Verkaufsflächen gestaltet sich eine Rundung auf 5 m² als sinnvoll. Sehr kleine Flächenanteile unterhalb der Marginalitätsgrenze von 5 m² (zum Beispiel Rollstände mit Zeitschriften bei Metzger) sind nicht aufzunehmen.

Beispiel:

In **Lebensmittelgeschäften** werden separat aufgenommen:

- Nahrungs- und Genussmittel (keine weitere Differenzierung),
- Drogeriewaren,
- Tierfutter (zoologischer Bedarf),
- weitere sonstige Sortimente wie zum Beispiel PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Blumen usw., sofern vorhanden.

Wenn zum Lebensmittelgeschäft ein **separater Getränke-shop** gehört, dieser eine eigene Kasse aufweist und baulich getrennt betrieben werden kann, dann ist dieser als eigener Betrieb auf eigenem Erhebungsblatt aufzunehmen (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel).

⁴ vgl. Statistisches Bundesamt - Website Klassifikationen: <https://www.destatis.de/DE/Methoden/Klassifikationen/Klassifikationen.html>

Besonderheiten der Sortimentszuordnung:

- **Apotheken:** nur der frei zugängliche Verkaufsraum samt Bedienbereich (Theken und Personallaufflächen) ist zu erfassen und der Sortimentsgruppe Freiverkäufliche pharmazeutische Artikel zuzuordnen. Die in der Apotheke angebotenen Sortimente (meist freiverkäufliche Arzneimittel, Hygieneartikel, Reformwaren und Süßwaren) sind nicht zu differenzieren, außer es gibt einen besonders großen Sortimentschwerpunkt, zum Beispiel einen großen Reformwarenbereich (→ NuG).
- **Auto- und Motorradteile:** Läden mit Kfz-Zubehör und Motorradzubehör sind zu erheben, obschon diese Sortimente nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zählen. Ihre Erhebung ist relevant, weil in diesen Betrieben regelmäßig auch Sortimente des Einzelhandels im engeren Sinne angeboten werden (zum Beispiel Fahrräder, Bekleidung). Für die Erhebung solcher Läden bietet der Erhebungsbogen eine eigene Zeile („Auto- und Motorradzubehör“). In Baumärkten braucht Kfz-Zubehör nicht separat erfasst zu werden (wird also als Baumarktsortiment erfasst). Autohäuser und das darin gegebenenfalls angebotene Autozubehör werden dagegen nicht erfasst.
- **Baumärkte und Fachgeschäfte mit entsprechendem Sortimentsschwerpunkt:** die Baumarktsortimente im engeren Sinne (Baustoffe, Bodenbeläge, Fliesen, Eisenwaren, Werkzeuge ...) werden in Baumärkten und Fachgeschäften nicht jeweils separat aufgenommen, sondern als „Baumarktsortiment“ zusammengefasst. Allerdings sind diejenigen Sortimentsgruppen gesondert zu erfassen, die nicht zum Baumarktsortiment *im engeren Sinne* zählen (zum Beispiel Leuchten, Pflanzen, Fahrradzubehör ...). Sofern in den Fachgeschäften (Fliesen- oder Sanitärfachgeschäft) allerdings Ausstellungsfläche überwiegt und keine Artikel zum Sofort-Mitnehmen bereitstehen (→ Showroom), so sind die Ausstellungsflächen nicht aufzunehmen (nur die Flächen mit mitnahmefertigen und ausgepreisten Waren für Endverbraucher) - solche Besonderheiten sind entsprechend auf dem Erhebungsbogen unter *[Bemerkungen]* zu erfassen.
- **Baustoffe:** Derartige Spezialanbieter der Baumarktsortimente brauchen dann nicht mehr aufgenommen zu werden, sofern sie nicht überwiegend an Endverbraucher, sondern zum Beispiel überwiegend an Handwerker oder Landwirte verkauft und der Verkauf in nicht handelsüblichen Mengen (zum Beispiel Schüttgut, Paletten) erfolgt.
- **Tankstellen:** Der Tankstellenshop einschließlich Bedienteke (ausschließlich aber von gastronomischen Bereichen) ist vollumfänglich zu erfassen und - sofern er die Gesamtsumme von 300 m² VKF überschreitet - auch den einzelnen Sortimentsgruppen zuzuordnen (zum Beispiel NuG, Zeitungen/Zeitschriften, Kfz-Zubehör usw.) (→ Betriebstypus). Der Kraftstoffverkauf mittels Zapfsäulen ist nicht zu erfassen.
- **Festartikel:** zum Beispiel Karnevalskostüme, Luftschlangen. Diese Artikel werden den anderen Sortimentsgruppen zugeordnet: zum Beispiel Karnevalskostüme zu Bekleidung, Luftschlangen zu Papier/Bürobedarf/Schreibwaren.
- **Geschenkartikel:** zum Beispiel bedruckte Tassen, Grußkarten. Diese Artikel werden den anderen Sortimentsgruppen zugeordnet: zum Beispiel Tassen zu Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik, Grußkarten zu Papier/Bürobedarf/Schreibwaren.
- **Keramik:** Sämtliche aus Keramik gefertigte Gegenstände sind prinzipiell der Gruppe Glas/Porzellan/Keramik zuzuordnen (zum Beispiel Geschirr). Ausnahmen sind Devotionalien (zum Beispiel Ziergegenstände), die zur Gruppe Kunstgegenstände zählen, sowie Blumen- und Pflanzentöpfe, die zur Gruppe Blumen/Topfpflanzen zählen.
- **Gebrauchtwaren/Second-Hand:** Werden in einem Einzelhandelsbetrieb Gebrauchtwaren angeboten, so ist das entsprechende Kästchen unterhalb der Sortimentstabelle anzukreuzen. Auch Antiquitäten und Antiquariate sind auf diese Weise zu erfassen. Beispiele:
 - antike Möbel: eintragen als Möbel-VKF mit Zusatzkreuz bei Gebrauchtwaren
 - Buch-Antiquariat: eintragen als Bücher-VKF mit Zusatzkreuz bei Gebrauchtwaren

Anlage A: Erfassungsbogen Einzelhandel im Land Brandenburg



Kürzel Erheber/in: _____ lfd. Nr.: EH- _____

Stadt/Gemeinde: _____ PLZ: _____

Ortsteil: _____ Datum: _____ . 20 _____

Lage: Stadt-/Ortszentrum Nebenzentrum Nahversorgungsbereich siL niL Prüfbedarf (Skizze auf Rückseite anfertigen!)

Name der Lage: _____

Lagedetail: EKZ FOC FMA/ VMA EHF EL

Bezeichnung des Lagedetails: _____

Betriebsname: _____ Leerstand

Adresse: _____ Hs.-Nr.: _____ Adresse unsicher Skizze kartiert

Betriebstyp: LMD LAB LH WKH FEH FM TKL S

Gesamtverkaufsfläche: 0-<100 m² 100-<300 m² ab 300 m²: _____ m² (Anzahl)

Laser Deckenplatten Fliesen abgeschritten geschätzt plausibel abweichend

erfragt _____ erfragte VKF überprüft _____

erfragt bei (Name + Position) _____

Bemerkungen: _____

HAUPTBRANCHE (BITTE LINKS ANKREUZEN!)	Verkaufsfläche (in m ²)			
	Innen	Kalthalle	Außen (überdacht)	Außen (frei)
<input type="checkbox"/> Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren				
<input type="checkbox"/> Drogeriewaren, Kosmetik/ Parfümerie (inkl. Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel)				
<input type="checkbox"/> Freiverkäufliche pharmazeutische Artikel (Apotheke)				
<input type="checkbox"/> Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)				
<input type="checkbox"/> Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften				
<input type="checkbox"/> Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf				
<input type="checkbox"/> Zoo-/ Heimtierbedarf (inkl. Heimtiere)				
<input type="checkbox"/> Blumen/ Topfpflanzen/Blumentöpfe (indoor)				
<input type="checkbox"/> Bekleidung (inkl. Bekleidungszubehör, Wäsche und Kürschnerwaren, z.B. Pelze)				
<input type="checkbox"/> Schuhe/ Lederwaren (inkl. Taschen, Koffer, Lederetuis etc.)				
<input type="checkbox"/> Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik (GPK)				
<input type="checkbox"/> Spielwaren (inkl. Modellbau)				
<input type="checkbox"/> Musikinstrumente/ Musikalien				
<input type="checkbox"/> Fahrräder und Zubehör				
<input type="checkbox"/> Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote)				
<input type="checkbox"/> Bettwaren (Matratzen, Bettdecken, Kissen etc.)				
<input type="checkbox"/> Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen, Sicht- und Sonnenschutz				
<input type="checkbox"/> Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (inkl. Kinderwagen)				
<input type="checkbox"/> Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen				
<input type="checkbox"/> Leuchten				
<input type="checkbox"/> Elektrische Haushalts-Kleingeräte				
<input type="checkbox"/> Elektrische Haushalts-Großgeräte				
<input type="checkbox"/> Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger (CD's, DVD's etc.)				
<input type="checkbox"/> Telekommunikationsgeräte, PC und Zubehör, Software				
<input type="checkbox"/> Augenoptik (Brillen, Sehhilfen, Kontaktlinsen etc.)				
<input type="checkbox"/> Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)				
<input type="checkbox"/> Uhren/ Edelmetallwaren/ Schmuck				
<input type="checkbox"/> Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte				
<input type="checkbox"/> Gartenbedarf (Pflanzen, Saatgut, Blumenerde, Gartenartikel, Grillgeräte, Düngemittel etc.)				
<input type="checkbox"/> Baumarktsortiment i.e.S. (z.B. Werkzeuge, Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Installationsbedarf (Elektro, Heizung, Sanitär), Holz, Bauelemente, Autozubehör)				
<input type="checkbox"/> Möbel (inkl. Küchen, Büro- und Gartenmöbel)				
<input type="checkbox"/> Teppiche (Läufer etc., nicht Teppichboden → Baumarktsortiment)				
<input type="checkbox"/> Sport- und Freizeitboote (ohne Motorboote und -yachten)				
<input type="checkbox"/> Auto- / Motorradzubehör (keine Erhebung in Autohäusern)				

Gebrauchtwaren/ Second-Hand/ Antik untergeordnet zu lfd. Nr. _____

Besprechungsbedarf

Erhebungsbogen Einzelhandel 12/2013

Anlage B: Waren- und Sortimentsgruppen

Warengruppe (Aggregation z.B. zu Analyse Zwecken)		Sortimentsgruppe (diese wird erhoben)	WZ-Nr. 2003	Sortimentsbezeichnung	WZ-Nr. 2008	
1. Einzelhandel im engeren Sinne						
1.1 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:						
1	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	1	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	47.11/47.2
2	Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	2	freiverkäuf. pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31	Apotheken	47.73
		3	Medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Hörgeräte)	52.32	Medizinische und orthopädische Artikel	47.74
		4	Drogeriewaren, Kosmetik/ Parfümerie	52.33	Parfümeriewaren und Körperpflegeartikel	47.75
aus 52.49.9	Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel			aus 47.59.1		
3	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften	5	Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften	52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften	47.61.0/ 47.62.1
				52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1
		6	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2
				aus 52.49.9	Organisationsmittel für Büro Zwecke	aus 47.59.1
1.2 Zentrenrelevante Sortimente:						
4	Zoo-/ Heimtierbedarf	7	Zoo-/ Heimtierbedarf	52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2
5	Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	8	Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	aus 52.49.1	Blumen, Topfpflanzen, Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)	aus 47.76.1
6	Bekleidung	9	Bekleidung	52.42	Bekleidung	47.71
7	Schuhe/ Lederwaren	10	Schuhe/ Lederwaren	52.43	Schuhe und Lederwaren	47.72
8	Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	11	Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.3	Haushaltsgegenstände (ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten)	47.59.9
				52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2
9	Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	12	Spielwaren	52.48.6	Spielwaren	47.65
		13	Musikinstrumente/ Musikalien	52.45.3	Musikinstrumente/ Musikalien	47.59.3
10	Sportartikel, Fahrräder, Camping	14	Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	47.64.1
				52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote)	47.64.2
				aus 52.49.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	47.78.9
11	Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	17	Bettwaren	aus 52.41.1	Bettwaren	aus 47.51.0
				aus 52.41.1	Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51.0
				52.41.2	Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware Stoffe	aus 47.51.0
				52.44.7	Heimtextilien (u.a. Gardinen und Dekostoffe)	aus 47.53.0
12	Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	19	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	47.59.9
				52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen	47.78.3

Warengruppe (Aggregation z.B. zu Analyse Zwecken)	Sortimentsgruppe (diese wird erhoben)	WZ-Nr. 2003	Sortimentsbezeichnung	WZ-Nr. 2008
13 Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	21 Leuchten	52.44.2	Beleuchtungsartikel	47.59.9
	22 Elektrische Haushalts-Kleingeräte	aus 52.45.1	Elektrische Haushalts-Kleingeräte	aus 47.54.0
	23 Elektrische Haushalts-Großgeräte	aus 52.45.1	Elektrische Haushalts-Großgeräte	aus 47.54.0
14 Neue Medien, Unterhaltungselektronik	24 Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger	52.45.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör	47.43/47.63
	25 Telekommunikationsendgeräte, PC und Zubehör, Software	52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	26.20/47.41
		52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	47.42
15 Foto, Optik	26 Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker	47.78.1
	27 Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)	52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	47.78.2
16 Uhren/ Schmuck	28 Uhren/ Edelmetallwaren/ Schmuck	52.48.5	Uhren/ Edelmetallwaren/ Schmuck	47.77
1.3 Nicht zentrenrelevante Sortimente:				
17 Gartenbedarf	29 Gartenbedarf	aus 52.49.1	Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)	aus 47.76.1
		aus 52.44.3	Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten	aus 47.59.9
18 Baumarktsortiment i.e.S.	30 Baumarktsortiment i.e.S.	52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren a.n.g.	47.52.1
		52.46.2	Anstrichmittel	47.52.3
		52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör	47.52.3
		aus 52.45.1	a.n.g. elektrotechnische Erzeugnisse (u.a. Elektroinstallationsartikel)	47.52.3
		aus 52.49.9	Brennstoffe, darunter Kohle, Briketts, Brennholz (in Verkaufsräumen)	47.78.9
		aus 52.48.1	Tapeten und Bodenbeläge (ausgenommen Teppiche)	aus 47.53
19 Teppiche	31 Teppiche	aus 52.48.1	Teppiche	aus 47.53
20 Möbel	32 Möbel	52.44.1	Wohnmöbel	47.59.1
		aus 52.49.9	Büromöbel	47.59.1
		aus 52.44.3	Gartenmöbel	aus 47.59.9
21 Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	33 Sport- und Freizeitboote (ohne Motorsportboote und -yachten)	aus 52.49.8	Sport- und Freizeitboote, ausgenommen Motorsportboote und -yachten	aus 47.64.2
		34 Auto-/ Motorradzubehör (außerhalb von Autohäusern)	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör	45.32
	aus 50.40.3		Kraftfahrteile und -zubehör	aus 45.40

Quelle: eigene Darstellung, Statistisches Bundesamt 2003/2008

Abkürzungsverzeichnis

AV	.....	Ausführungsvorschrift
EKZ	.....	Einkaufszentrum
EW	.....	Einwohner
FMA	.....	Fachmarkttagglomeration
FOC	.....	Factory Outlet Centrum
GPK	.....	Glas, Porzellan, Keramik
niL	.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
OT	.....	Ortsteil
PBS	.....	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
SB	.....	Selbstbedienung
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
VKF	.....	Verkaufsfläche
VMA	.....	Verbrauchermarkttagglomeration
ZVB	.....	Zentraler Versorgungsbereich

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

EHI (2009): Shopping-Center 2009. Köln

Fickert, Hans Carl und Herbert Fieseler (2008): Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. 11. Auflage. Stuttgart

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) (2012): Richtlinie zur Berechnung der Verkaufsfläche im Einzelhandel. Wiesbaden

Institut für Gewerbezentren (IfG) (2011): Shopping Center Report. Starnberg

Institut für Handelsforschung an der Universität Köln (IfH) (2006): Katalog E. Definitionen zu Handel und Distribution. Elektronische Erfassung. 5. Ausgabe. Köln

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Stadt + Handel (2011): Einzelhandelserfassung Brandenburg 2010/2011. Dortmund

Statistisches Bundesamt 2003: Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen Ausgabe 2003. Wiesbaden

Sonstige Quellen

Berkemann, Jörg (2012): Einzelhandel im beplanten und unbeplanten Innenbereich, Paper VHW-Veranstaltung 13.11.2012 Stuttgart, S. 66 f.

BHB (Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e. V.) (1999): Pressemitteilung vom März 1999, „BHB definiert Standard“. Köln

EHI - Website Handelsdaten.de, abgerufen 12.12.2012: <http://www.handelsdaten.de/>

Statistisches Bundesamt - Website Klassifikationen, abgerufen 29.07.2013: <https://www.destatis.de/DE/Methoden/Klassifikationen/Klassifikationen.html>

Richtlinie des Ministeriums für Wirtschaft und Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg für das Programm „Innovationsgutscheine“ zur Förderung des Technologie- und Wissenstransfers in kleine und mittlere Unternehmen inklusive Handwerksbetriebe (Innovationsgutscheine)

Vom 25. August 2014

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen

1.1 Das Land Brandenburg gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie, der Landeshaushaltsordnung (LHO) und der dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften (VV) kleinen und mittleren Unternehmen inklusive Handwerksbetrieben in Brandenburg projektbezogene Zuschüsse für Maßnahmen zur Unterstützung des Technologie- und Wissenstransfers von Forschungseinrichtungen in kleine und mittlere Unternehmen¹ (KMU) inklusive Handwerksbetriebe. Maßgeblich für die Gewährung von Zuwendungen ist der aktuelle Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW). Bei den Zuschüssen handelt es sich um Beihilfen im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 des Vertrages über die Arbeitsweise in der Europäischen Union.

Der große Innovationsgutschein ist nach Artikel 25 der Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17. Juni 2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, ABl. L 187 vom 26.6.2014, S. 1, mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar und von der Anmeldepflicht gemäß Artikel 108 Absatz 3 freigestellt.

¹ Kleine und mittlere Unternehmen (KMU) sind zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie Unternehmen mit weniger als 250 Beschäftigten und einem Vorjahresumsatz von höchstens 50 Millionen Euro oder einer Jahresbilanzsumme von höchstens 43 Millionen Euro, die sich zu weniger als 25 Prozent des Kapitals oder der Stimmanteile in unmittelbarem oder mittelbarem Besitz eines oder mehrerer Unternehmen befinden, die ihrerseits diese Bedingungen nicht erfüllen (Ausnahmen zum Beispiel öffentliche Beteiligungsgesellschaften oder Risikokapitalgesellschaften sowie institutionelle Anleger). Diese Kriterien gelten kumulativ und stets auf Grundlage der jeweils aktuellen Empfehlungen der EU-Kommission. Insbesondere hinsichtlich der Abgrenzung wird für die fallbezogene Ermittlung der Daten auf die ausführlichen diesbezüglichen Erläuterungen der EU-Kommission vom 6. Mai 2003 (ABl. L 124 vom 20.5.2003, S. 36) verwiesen. Die jeweilige Zuordnung erfolgt erst, wenn die genannten Kriterien zwei aufeinander folgende Jahre erfüllt beziehungsweise verfehlt werden. Maßgeblich für die Zuordnung ist der Zeitpunkt der Antragstellung.

Bei dem kleinen Innovationsgutschein handelt es sich um eine „De-minimis“-Beihilfe im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen, ABl. L 32 vom 24.12.2013, S. 1. Nach der „De-minimis“-Verordnung können die Mitgliedstaaten staatliche Beihilfen an Unternehmen bis zu 200 000 Euro (Straßengütertransportsektor 100 000 Euro) innerhalb von drei Steuerjahren gewähren.

Das Ministerium für Wirtschaft und Europaangelegenheiten hat die InvestitionsBank des Landes Brandenburg (ILB) mit der Durchführung der Fördermaßnahme gemäß dieser Richtlinie beauftragt.

1.2 Ziel der Förderung ist es, kleinen und mittleren Unternehmen inklusive Handwerksbetrieben den Zugang zu den Erkenntnissen von Wissenschaft und Forschung zu erleichtern und so ihre Innovationsfähigkeit zu stärken. Das Programm soll in erster Linie die Entwicklung neuer Produkte oder Dienstleistungen von der Idee bis zur Marktfähigkeit und qualitative Verbesserungen bestehender Produkte und Verfahrensweisen unterstützen. Ziel ist die Einbindung externer Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen in den Innovationsprozess von KMU inklusive Handwerksbetrieben. Durch die Förderung sollen insbesondere KMU in den von der Landesregierung als besonders prioritär festgelegten Clustern und Querschnittsthemen unterstützt werden.

Angestrebt sind insbesondere Kooperationen zwischen Wissenschaft und Wirtschaft und somit der Technologietransfer, um die wirtschaftliche Verwertung von Forschungs- und Entwicklungsergebnissen in Brandenburg zu verstärken und zu beschleunigen. Durch die Förderung sollen regionale Kompetenzen gebündelt und über die gesteigerte Wettbewerbsfähigkeit Beschäftigung und Wachstum nachhaltig stabilisiert und erhöht werden.

1.3 Ein Anspruch des Antragstellers auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht, vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2 Gegenstand der Förderung

2.1 Der Innovationsgutschein kann sowohl zur wissenschaftlichen Einstiegsarbeit als auch zur planungs-, entwicklungs- und umsetzungsorientierten Forschungs- und Entwicklungstätigkeit genutzt werden, die im Zusammenhang mit der Entwicklung beziehungsweise Weiterentwicklung innovativer Produkte, Dienstleistungen und Verfahren stehen.

Dazu gehört auch der Transfer von Design-Know-how von Forschungseinrichtungen in KMU.

Wissenschaftliche Einstiegsarbeiten sind Maßnahmen im Vorfeld der Forschung und Entwicklung, die in Form von Machbarkeitsstudien ausschließlich durch den kleinen Innovationsgutschein gefördert werden.

2.2 Der kleine Innovationsgutschein soll nur für Unternehmen gelten, die noch keinen forschungs- und entwicklungsbezogenen Kontakt zu Forschungseinrichtungen, zum Beispiel über das Programm zur Förderung von Forschungs- und Entwicklungsvorhaben von kleinen und mittleren Unternehmen im Land Brandenburg oder ein Bundesprogramm, hatten.

2.3 Nicht gefördert werden Leistungen, die üblicherweise bereits am Markt angeboten werden beziehungsweise zum Standardangebot des Beratungsmarktes zählen (zum Beispiel von Ingenieurbüros, Analytiklabors oder Unternehmensberatungen).

3 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind kleine und mittlere Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft und des Dienstleistungs-/Handwerkssektors mit einer Betriebsstätte im Land Brandenburg gemäß geltender EU-Definition, die nach dem aktuellen Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ förderfähige Tätigkeiten ausüben. Von der Förderung ausgeschlossen sind Unternehmen im nicht GRW-förderfähigen Gewerbe.

4 Zuwendungsvoraussetzungen

Projekte können nur gefördert werden, wenn

- sie nicht vor Antragstellung begonnen wurden beziehungsweise noch keine Vorverträge bestehen,
- sie technisch umsetzbar erscheinen,
- sie im Land Brandenburg durchgeführt werden.

5 Art, Umfang und Höhe der Zuwendung

5.1 Art der Zuwendung

Die Zuwendung wird zweckgebunden in Form einer Projektförderung als nicht rückzahlbarer Zuschuss für den

- kleinen Innovationsgutschein im Wege der Vollfinanzierung (100 Prozent) und für den
- großen Innovationsgutschein im Wege der Anteilfinanzierung (50 Prozent)

gewährt.

5.2 Umfang der Zuwendung

Der Durchführungszeitraum eines Projekts soll zwei Monate im Falle des kleinen Innovationsgutscheins und sechs Monate im Falle des großen Innovationsgutscheins nicht überschreiten.

5.3 Höhe der Zuwendung

- Kleiner Innovationsgutschein

Die Förderhöchstsumme beträgt 3 000 Euro.

Er ist nur einmalig und nur bei erster forschungs- und entwicklungsbezogener Kontaktaufnahme zwischen dem Unternehmen und einer Forschungseinrichtung nutzbar.

- Großer Innovationsgutschein

Die Förderhöchstsumme beträgt 15 000 Euro.

Er kann mehrmals, aber höchstens einmal innerhalb von zwölf Monaten, bewilligt werden.

Eine Kombination beider Gutscheine ist möglich.

5.4 Förderfähige Ausgaben

Förderfähige Ausgaben sind bei den Unternehmen, die vorsteuerabzugsberechtigt sind, Projektausgaben ohne die darauf entfallende Umsatzsteuer. Förderfähig ist nur die Leistung der Forschungseinrichtung auf der Basis eines entsprechenden Angebotes und Auftrages.

6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.1 Mit Einreichen des Antrages berechtigt der Antragsteller die durchführenden Stellen, alle Daten auf Datenträger zu speichern und für Zwecke der Statistik und der Erfolgskontrolle über die Wirksamkeit des Förderprogramms auszuwerten sowie die Auswertungsergebnisse unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Regelungen zu veröffentlichen. Er erklärt sich ferner zur Auskunft über Angaben bereit, die von der ILB für die Erfolgskontrolle des Förderprogramms zu erfassen sind.

6.2 Im Rahmen von Nummer 5 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) besteht für den Zuwendungsempfänger eine besondere Mitteilungspflicht über Veränderungen gegenüber den Daten des Antrages, die zum Beispiel die Eigentums- und Einflussverhältnisse und den Stand- beziehungsweise Projektdurchführungsort betreffen. Sofern sich die Zuwendungsvoraussetzungen wesentlich geändert haben, kann dies eine Verringerung beziehungsweise einen Widerruf der Zuwendung zur Folge haben.

7 Verfahren

7.1 Antragsverfahren

Das KMU beantragt im Rahmen eines Akquisitionsgesprächs durch die Transferstellen oder durch die ZukunftsAgentur Brandenburg GmbH einen Gutschein. Das Unternehmen füllt den Antrag im Rahmen des Gesprächs aus.

Die vollständigen Antragsunterlagen sind in zweifacher Ausfertigung nach Bestätigung der fachlichen Beratung durch die ZukunftsAgentur Brandenburg GmbH, Steinstraße 104 - 106, 14480 Potsdam, zu richten an:

InvestitionsBank des Landes Brandenburg
Steinstraße 104 - 106
14480 Potsdam.

Die Antragsformulare sind bei der InvestitionsBank des Landes Brandenburg, der ZukunftsAgentur Brandenburg GmbH beziehungsweise im Internet unter www.ilb.de zu beziehen.

7.2 Bewilligungsverfahren

Über den Antrag entscheidet die InvestitionsBank des Landes Brandenburg (Bewilligungsbehörde) auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen und der fachlichen Stellungnahme der ZukunftsAgentur Brandenburg GmbH.

7.3 Anforderungs- und Auszahlungsverfahren

Nach Vorlage der (vom Zuwendungsempfänger als angenommen anerkannten) Projektdokumentation, der Originalrechnung der Forschungseinrichtung und des Zahlungsbeleges (Kontoauszug) für den gegebenenfalls erforderlichen Eigenmittelanteil inklusive Mehrwertsteuer an die ILB durch den Zuwendungsempfänger (das KMU) erfolgt eine Plausibilitätsprüfung der Zweckerfüllung. Dies entspricht gleichzeitig der Verwendungsnachweisprüfung.

Der Zuschuss wird dann direkt dem Auftragnehmer (Forschungseinrichtung) per Überweisung ausgezahlt.

7.4 Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen worden sind.

7.5 Gemäß dem Brandenburgischen Subventionsgesetz vom 11. November 1996 (GVBl. I S. 306) gelten für Leistungen nach Landesrecht, die Subventionen im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches (StGB) sind, die §§ 2 bis 6 des Gesetzes gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen vom 29. Juli 1976 (BGBl. I S. 2034).

Die Bewilligungsbehörde hat gegenüber den Antragstellern in geeigneter Weise deutlich zu machen, dass es sich bei den Zuwendungen in der gewerblichen Wirtschaft um Subventionen im Sinne von § 264 StGB handelt. Die subventionserheblichen Tatsachen im Sinne des § 264 StGB werden dem Zuwendungsempfänger im Rahmen des Antrags- und Bewilligungsverfahrens als subventionserheblich bezeichnet.

8 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft und gilt bis zum 30. Dezember 2014. Förderanträge, die vor Inkrafttreten dieser Richtlinie eingereicht, aber noch nicht entschieden wurden, werden nach dieser Richtlinie behandelt.

**Feststellung des Unterbleibens
einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
für das Vorhaben „380-kV-Netzanschluss
Umspannwerk Heinersdorf“**

Bekanntmachung des Landesamtes für Bergbau,
Geologie und Rohstoffe
Vom 29. August 2014

Die 50Hertz Transmission GmbH, Eichenstraße 3 A in 12435 Berlin plant im Landkreis Oder-Spree südwestlich der Ortschaft Tempelberg zwei Anschlussleitungen mit einer Länge von ca. 310 m und ca. 430 m zu errichten. Diese beiden Anschlussleitungen sollen das geplante Umspannwerk Heinersdorf mit der bestehenden 380-kV-Freileitung Preilack-Neuenhagen-Eisenhüttenstadt verbinden.

Auf Antrag der 50Hertz Transmission GmbH hat das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 2 UVPG in Verbindung mit Nummer 19.1.4 Spalte 2 der Anlage 1 UVPG durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Vorprüfung wurde festgestellt, dass für das oben genannte Vorhaben keine UVP-Pflicht besteht.

Die Feststellung erfolgte auf der Grundlage der von der Vorhabenträgerin vorgelegten Unterlagen.

Diese Entscheidung ist nicht selbstständig anfechtbar. Die Begründung dieser Entscheidung und die zugrunde liegenden Antragsunterlagen einschließlich Kartenmaterial können nach vorheriger telefonischer Anmeldung (0355 48640-324) während der Dienstzeiten im Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Dezernat 32, Inselstraße 26, 03046 Cottbus, eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- Energiewirtschaftsgesetz vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066)

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

BEKANTMACHUNGEN DER GERICHTE

Zwangsversteigerungssachen

Für alle nachstehend veröffentlichten Zwangsversteigerungssachen gilt Folgendes:

Ist ein Recht in dem genannten Grundbuch nicht vermerkt oder wird ein Recht später als der Versteigerungsvermerk eingetragen, so muss der Berechtigte dieses Recht spätestens im Termin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anmelden. Er muss das Recht glaubhaft machen, wenn der Antragsteller bzw. Gläubiger widerspricht. Das Recht wird sonst bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt. Soweit die Anmeldung oder die erforderliche Glaubhaftmachung eines Rechts unterbleibt oder erst nach dem Verteilungstermin erfolgt, bleibt der Anspruch aus diesem Recht gänzlich unberücksichtigt.

Es ist zweckmäßig, schon zwei Wochen vor dem Termin eine genaue Berechnung des Anspruchs, getrennt nach Hauptbetrag, Zinsen und Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Versteigerungsgegenstand bezweckenden Rechtsverfolgung, einzureichen und den beanspruchten Rang mitzuteilen. Der Berechtigte kann die Erklärung auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle abgeben.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Versteigerungsgegenstandes oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens zu bewirken, bevor das Gericht den Zuschlag erteilt. Geschieht dies nicht, tritt für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes.

Amtsgericht Cottbus

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 4. November 2014, 13:00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichtes Cottbus in Cottbus, Gerichtsplatz 2, II. Obergeschoss, Saal 313, das im Grundbuch von **Forst (Lausitz) Blatt 3299** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Forst, Flur 33, Flurstück 985, Triebeler Straße 125, 748 m²

versteigert werden.

Laut Gutachten aus einem Altverfahren handelt es sich um geordnetes baureifes Land, welches mit einer Doppelgarage (Bj.: um 1967) bebaut ist.

Anschrift: Triebeler Str. 125, 03149 Forst (Lausitz)

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 22.10.2012 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74a Absatz 5 ZVG festgesetzt auf: 14.000,00 EUR.

Geschäfts-Nr.: 59 K 117/12

Amtsgericht Königs Wusterhausen

Zwangsversteigerung

Am

Montag, 10. November 2014, 10:00 Uhr

soll im Amtsgericht Königs Wusterhausen, Saal 06 (15745 Wildau, Friedrich-Engels-Str. 58) das im Grundbuch von **Mittenwalde Blatt 259** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 13, Gemarkung Mittenwalde, Flur 8, Flurstück 119, Landwirtschaftsfläche, Rötheplan, Größe 23.733 m²,

lfd. Nr. 13, Gemarkung Mittenwalde, Flur 8, Flurstück 120, Wasserfläche, Rötheplan, Größe 2.331 m²,

lfd. Nr. 13, Gemarkung Mittenwalde, Flur 8, Flurstück 122, Verkehrsfläche, A 13, Größe 240 m²,

lfd. Nr. 13, Gemarkung Mittenwalde, Flur 8, Flurstück 128, Verkehrsfläche, A 13, Größe 1.956 m²,

lfd. Nr. 13, Gemarkung Mittenwalde, Flur 8, Flurstück 265, Verkehrsfläche, A 13, Größe 106 m²,

lfd. Nr. 13, Gemarkung Mittenwalde, Flur 8, Flurstück 266, Landwirtschaftsfläche, Rötheplan, Größe 5.942 m²

versteigert werden.

Das Grundstück befindet sich östlich von 15741 Mittenwalde, unmittelbar westlich der Bundesautobahn A 13, auf Höhe des Nottekanals 743. Es handelt sich um Verkehrsfläche (Autobahn und Randstreifen/Böschung), überwiegend jedoch um Dauergrünland. Drei Flurstücke sind bereits seit vielen Jahren Bestandteil der Bundesautobahn A 13. Die nähere Beschreibung kann bei dem Amtsgericht Königs Wusterhausen, Zimmer 015, vorliegenden Gutachten zu den Sprechzeiten entnommen werden.

Verkehrswert: 17.000,00 EUR

Ein Erwerb unterhalb 50 % des Verkehrswertes ist nicht möglich. Bieter haben auf berechtigten Antrag eines Beteiligten Sicherheit in der gesetzlich zulässigen Form in Höhe von mindestens 10 % des Verkehrswertes sofort im Termin zu leisten (Bankbürgschaft oder einen von einem deutschen Kreditinstitut ausgestellten Verrechnungsscheck). Bietungsvollmachten müssen notariell beglaubigt oder beurkundet sein. Achtung, keine Barzahlung!

Weitere Informationen unter: <http://www.zvg.com>.

AZ: 8 K 1/14

Amtsgericht Strausberg

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 4. November 2014, 9:00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichtes Strausberg, Saal 1, Klosterstr. 13, 15344 Strausberg das im Wohnungsgrundbuch von **Seefeld Blatt 780** eingetragene Wohnungseigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, 19,35/1000 Miteigentumsanteil an Gemarkung Seefeld, Flur 1, Flurstück 122, Gebäude- und Freifläche, Akazienstr. 2, 4, 6, 8, Größe 7.055 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller Nr. 46 des Aufteilungsplanes. Dem hier gebuchten Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 46 zugeteilt; versteigert werden.

Der Verkehrswert ist auf 92.000,00 EUR festgesetzt worden.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist in das Grundbuch am 28.03.2014 eingetragen worden.

Laut Gutachten: 4-Zimmer-Wohnung im EG, Bj. ca. 1995, Wohnfläche ca. 93,11 m², Flur, Kammer, Küche, Bad ohne Fenster, 4 Wohnräume, Balkon, Pkw-Stellplatz in Tiefgarage, unbefristet vermietet
Lage: 16356 Werneuchen OT Seefeld, Akazienstr. 8
AZ: 3 K 67/14

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung sollen am

Dienstag, 4. November 2014, 10:30 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Strausberg, Saal 1, Klosterstr. 13, 15344 Strausberg das im Teileigentumsgrundbuch von **Bernau Blatt 7323** eingetragene Teileigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, 21/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bernau,
Flur 21, Flurstück 478/2, Gebäude- und Gebäudenebenflächen, In den breiten Wiesen
Flur 21, Flurstück 477/2, desgleichen
Flur 21, Flurstück 474/3, desgleichen, Größe 3.698 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, bezeichnet im Aufteilungsplan mit TG 235

sowie das im Wohnungsgrundbuch von **Bernau Blatt 7286** eingetragene Wohnungseigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, 245/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bernau,
Flur 21, Flurstück 478/2, Gebäude- und Gebäudenebenflächen, In den breiten Wiesen
Flur 21, Flurstück 477/2, desgleichen
Flur 21, Flurstück 474/3, desgleichen, Größe 3.698 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum, jeweils Nr. 235 des Aufteilungsplanes, gelegen im Dachgeschoss des Hauses 9
versteigert werden.

Der Verkehrswert ist für das Wohnungseigentum Bl. 7286 auf 75.000,00 EUR für das Teileigentum Bl. 7323 auf 5.700,00 EUR festgesetzt worden.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist in das Grundbuch Bl. 7323 am 27.12.2013 und Bl. 7286 am 13.03.2014 eingetragen worden.

Bl. 7286:

3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses, Baugenehmigung aus 1994, Wohnfläche nach Aktenlage: 68,87 m², Flur, Küche, Bad ohne Fenster, WC ohne Fenster, drei Wohnräume, Balkon

Bl. 7323:

Tiefgaragenstellplatz TG 235

Lage: 16321 Bernau, Pegasusstr. 41

Achtung! Für Bl. 7286 wurde kein Zugang gewährt, die Begutachtung erfolgte nach dem äußeren Anschein und anhand amtlicher Unterlagen!

AZ: 3 K 307/13

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Dienstag, 11. November 2014, 10:30 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Strausberg, Saal 1, Klosterstr. 13, 15344 Strausberg das im Wohnungsgrundbuch von **Strausberg Blatt 5882** eingetragene Wohnungseigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, 282,78/50.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Strausberg, Flur 8, Flurstück 185, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, Größe 15.450 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 7, 3. Obergeschoss gelegenen Wohnung Nr. 28 des Aufteilungsplanes für Haus 5 - 8 und dem Abstellraum im Erdgeschoss des Hauses versteigert werden.

Der Verkehrswert ist auf 36.000,00 EUR festgesetzt worden.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist in das Grundbuch am 11.03.2014 eingetragen worden.

4-Zimmer-Wohnung im 3. OG eines Mehrfamilienhauses, Bj. ca. 1984, Wohnfläche 69,86 m², unvermieteter Leerstand, Flur, Küche ohne Fenster, Bad ohne Fenster, 4 Wohnräume, Balkon
Lage: 15344 Strausberg, Am Annatal 7
AZ: 3 K 2/14

SONSTIGE BEKANNTMACHUNGEN

Ungültigkeitserklärung eines Dienstausweises und einer Kriminaldienstmarke

Polizeipräsidium

Der durch Verlust abhanden gekommene Dienstausweis sowie die Kriminaldienstmarke von

Herrn **Stefan Putzger**

Dienstausweisnummer: **003523**

Farbe: grün

ausgestellt vom Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg

Kriminaldienstmarke Nr. **2170**

werden hiermit für ungültig erklärt.

STELLENAUSSCHREIBUNGEN

Landkreis Prignitz

Beim Landkreis Prignitz ist die Stelle der/des

1. Beigeordneten

neu zu besetzen.

Die Amtszeit des bisherigen Amtsinhabers endete mit Ablauf des 31.07.2014, da dieser zum Landrat gewählt wurde.

Der Landkreis Prignitz im Land Brandenburg hat 78.016 Einwohner und eine Fläche von 2.123 km². Er gliedert sich in 3 Städte, 4 Ämter und 4 Gemeinden. Die Kreisstadt Perleberg ist Amtssitz des Landrates.

Die/der 1. Beigeordnete wird auf Vorschlag des Landrates vom Kreistag auf die Dauer von acht Jahren gewählt. Als Wahltag ist der 04.12.2014 vorgesehen.

Die Beamtin/der Beamte auf Zeit wird durch den Landrat ernannt. Die Besoldung erfolgt nach der Besoldungsgruppe B 3 der Einstufungsverordnung des Landes Brandenburg. Daneben wird eine Dienstaufwandsentschädigung nach den rechtlichen Bestimmungen gewährt.

Gesucht wird eine vertrauensvolle, engagierte, kreative und entscheidungsfreudige Führungspersönlichkeit mit einem hohen Maß an Verantwortungsbewusstsein, Einsatzbereitschaft sowie

der Fähigkeit, einen Geschäftsbereich leistungsorientiert, wirtschaftlich und bürgernah zu führen.

Es ist vorgesehen, dass der/die Stellenbewerber/Stellenbewerberin den Geschäftsbereich Gesundheit und Soziales leitet. Eine Änderung des Geschäftsbereichs bleibt vorbehalten.

Sie/Er ist der allgemeine Vertreter des Landrates. Sie/Er ist in zahlreichen Gremien des Landkreises vertreten und nimmt an deren Sitzungen teil. Sie sollten Verwaltungserfahrungen haben und vertrauensvoll mit den Kreistagsabgeordneten und dem Landrat zusammenarbeiten.

Stellenbewerber/Stellenbewerberinnen müssen die für das Amt erforderlichen fachlichen Voraussetzungen erfüllen und eine ausreichende Erfahrung für dieses Amt nachweisen. Im Übrigen sind die allgemeinen beamtenrechtlichen Voraussetzungen für die Berufung in das Beamtenverhältnis auf Zeit nach den Vorschriften des § 7 des Beamtenstatusgesetzes und der §§ 121 bis 124 des Beamtengesetzes für das Land Brandenburg zu erfüllen.

Von auswärtigen Bewerberinnen/Bewerbern wird erwartet, dass sie bereit sind, ihren Hauptwohnsitz im Landkreis Prignitz zu nehmen. Umzugskosten in diesem Zusammenhang werden nicht erstattet.

Bewerbungen mit den üblichen Bewerbungsunterlagen (Lichtbild, Lebenslauf, Bewerbung und lückenloser Tätigkeitsnachweis) sind unter Angabe des Kennwortes „Bewerbung 1. Beigeordnete/Beigeordneter“ bis zum 10. Oktober 2014 zu richten an:

Persönlich
Herrn Landrat
Torsten Uhe
Kreisverwaltung Prignitz
Berliner Str. 49
19348 Perleberg

Bewerbungskosten werden nicht erstattet. Nach dem Stichtag eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt.

Herausgeber: Ministerium der Justiz des Landes Brandenburg, Anschrift: 14473 Potsdam, Heinrich-Mann-Allee 107, Telefon: 0331 866-0.
Der Bezugspreis beträgt jährlich 56,24 EUR (zzgl. Versandkosten + Portokosten). Die Einzelpreise enthalten keine Mehrwertsteuer. Die Einweisung kann jederzeit erfolgen.

Die Berechnung erfolgt im Namen und für Rechnung des Ministeriums der Justiz des Landes Brandenburg.

Die Kündigung ist nur zum Ende eines Bezugsjahres zulässig; sie muss bis spätestens 3 Monate vor Ablauf des Bezugsjahres dem Verlag zugegangen sein.

Die Lieferung dieses Blattes erfolgt durch die Post. Reklamationen bei Nichtzustellung, Neu- bzw. Abbestellungen, Änderungswünsche und sonstige Anforderungen sind an die Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH zu richten.

Herstellung, Verlag und Vertrieb: Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH, Golm, Karl-Liebknecht-Straße 24 - 25, Haus 2,
14476 Potsdam, Telefon 0331 5689-0

Das Amtsblatt für Brandenburg ist im Internet abrufbar unter www.landesrecht.brandenburg.de (Veröffentlichungsblätter [ab 2000]),
seit 1. Januar 2007 auch mit sämtlichen Bekanntmachungen (außer Insolvenzsachen) und Ausschreibungen.