



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Interkommunale Abstimmung und Nachbarklage

Dr. Markus Johlen
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



- Normenkontrollantrag einer Nachbarkommune gegen
 - Bebauungsplan

- Klage einer Nachbarkommune gegen Baugenehmigung auf Grundlage von
 - § 30 BauGB
 - § 34 BauGB
 - § 35 BauGB



➤ Normenkontrollantrag einer Nachbarkommune gegen

- **Bebauungsplan**

➤ Klage einer Nachbarkommune gegen Baugenehmigung auf Grundlage von

- § 30 BauGB
- § 34 BauGB
- § 35 BauGB



➤ Gegenstand:

- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A – Centroallee (Erweiterung der Verkaufsfläche um 30.000 qm)

➤ Antragsteller:

- Bezirksregierung Düsseldorf
- Stadt Bottrop
- Stadt Dinslaken
- Stadt Essen
- Stadt Gelsenkirchen

➤ Geltend gemachte Rechtsverletzung (insbesondere):

- § 2 Abs. 2 BauGB (Interkommunales Abstimmungsgebot)



Normenkontrollantrag gegen Bebauungsplan

§ 2 Abs. 2 BauGB (Interkommunales Abstimmungsgebot)

- Das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB ist grundsätzlich dann verletzt, wenn die Planung unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf das benachbarte Gemeindegebiet entfaltet **und** diese gewichtigen Belange nicht im Wege der Abwägung überwunden werden können.
- Die obergerichtliche Rechtsprechung geht dabei von unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung der Nachbargemeinden aus, wenn eine Umsatzverteilung zulasten zentraler Versorgungsbereiche von mindestens 10 % festzustellen ist.



➤ Entscheidung OVG Münster (Urteile vom 06.06.2005):

- Ablehnung der Anträge

➤ Begründung:

- Das Gebot der interkommunalen Abstimmung schützt zwar die Nachbarstädte und vor unzumutbaren Auswirkungen und wesentlichen Kaufkraftabflüssen.
- Derartige Auswirkungen sind aber nicht zu befürchten, weil die gutachterlich prognostizierten Kaufkraftabflüsse aus den jeweiligen Nachbarstädten in das Oberhausener CentrO eine Größenordnung von deutlich unter 5 % haben.



- Normenkontrollantrag einer Nachbarkommune gegen
 - Bebauungsplan

- **Klage einer Nachbarkommune gegen Baugenehmigung auf Grundlage von**
 - § 30 BauGB
 - § 34 BauGB
 - § 35 BauGB

Nachbarklage gegen Baugenehmigung hier: Subjektive Rechtsverletzung



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Nachbar

- Gebietserhaltungsanspruch
- Gebot der Rücksichtnahme (Lärm, erdrückende Wirkung)
- § 51 Abs. 7 BauO NRW
- Abstandflächen (z.B. Schneckenverdichter im Bauwuch)

➤ Nachbargemeinde

- ???



- Normenkontrollantrag einer Nachbarkommune gegen
 - Bebauungsplan

- **Klage einer Nachbarkommune gegen Baugenehmigung auf Grundlage von**
 - **§ 30 BauGB**
 - § 34 BauGB
 - § 35 BauGB

Kommunalnachbarklage

hier: Baugenehmigung auf Grundlage § 30 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Beurteilungsgrundlage:

- Bebauungsplan, Festsetzung Gewerbegebiet nach BauNVO 1990

➤ Bestandsbebauung:

- Lebensmitteldiscountmarkt (800 qm Verkaufsfläche)
- Bettenfachgeschäft (451 qm Verkaufsfläche)
- Sonderpostenmarkt (473 qm Verkaufsfläche)
- Drogeriemarkt (212 qm Verkaufsfläche)
- Textilmarkt (300 qm Verkaufsfläche)



Kommunalnachbarklage

hier: Baugenehmigung auf Grundlage § 30 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Neu erteilte Baugenehmigungen:

- Textilfachmarkt (532 qm Verkaufsfläche)
- Schuhfachmarkt (592 qm Verkaufsfläche)

➤ Hiergegen:

- Klage der Stadt Bad Ems

➤ Begründung:

- Rechtswidrige Genehmigung eines Einkaufszentrums



Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Misch-/ Gewerbe- und Industriegebiet

Unzulässig erst, wenn

- Einkaufszentrum

- Einzelhandelsgroßprojekt i.S.v. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Großflächig (> 800 qm Verkaufsfläche) **und**
 - Auswirkungen auf bestimmte Schutzzgüter (u. a. Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Dies wird **vermutet** bei > 1.200 qm Geschossfläche)

Rspr. zur Funktionseinheit/Agglomeration bzw. zu Einkaufszentren



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 24.11.2005

- Keine Funktionseinheit bei „selbständigen Betrieben“:
 - Eigener Eingang, eigene Anlieferung und Personalräume
 - Nicht entscheidend, ob wirtschaftliche oder rechtliche Verbindung
- Ausnahme „Hauptbetrieb“ und „Nebenbetrieb“

➤ Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 03.04.2008

- Für ein Einkaufszentrum ist nicht zwingend ein zusammenhängender Gebäudekomplex („unter einem Dach“) erforderlich
- Ausreichend ist ein enger räumlicher Zusammenhang, wenn die Betriebe aus Sicht der Kunden aufeinander bezogen, durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten

Einkaufszentrum i.S.v. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO hier: Verkaufsflächengröße



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Einkaufszentrum angenommen bei:

- 3.643 qm Verkaufsfläche (OVG Saarland, Beschl. vom 10.02.2009, Az.: 2 A 267/08, juris)
- 2.640 qm Verkaufsfläche (VG Saarland, Urteil vom 24. 02.2010, Az.: 5 K 850/09, juris)

➤ Einkaufszentrum nicht angenommen bei:

- 1.433 qm Verkaufsfläche (VGH Baden-Württemberg, Beschl. vom 22.09.2005, Az.: 3 S 1061/04, juris)

Kommunalnachbarklage

hier: Baugenehmigung auf Grundlage § 30 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

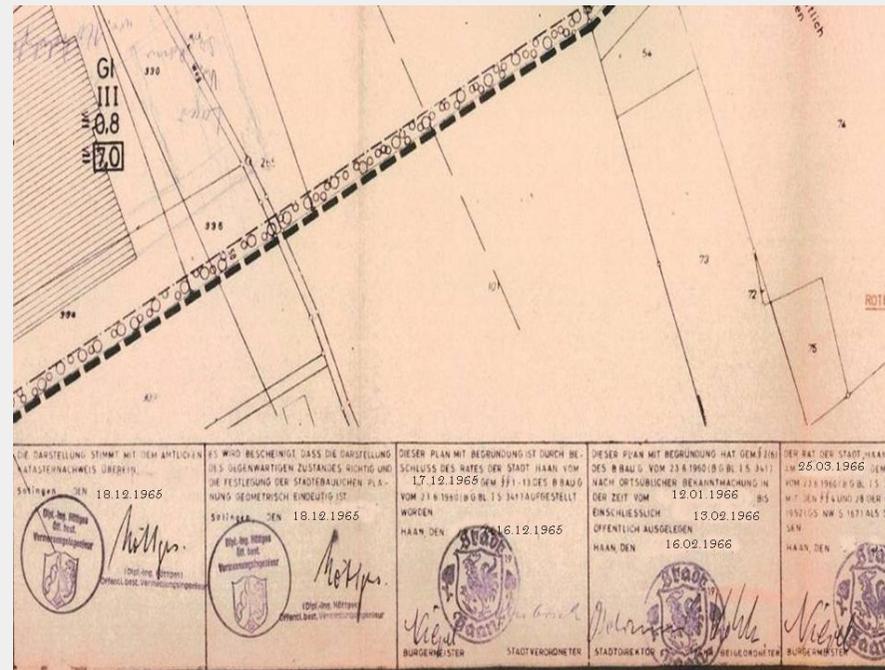
- **Gerichtliche Entscheidungen** (OVG Koblenz, Urteil vom 03.11.2011, 1 A 10270/11.OVG; BVerwG, Beschluss vom 18.12.2012; Az.: 4 B 3.12)
 - Aufhebung der Baugenehmigungen
 - Ein Abwehrrecht der Nachbargemeinde besteht, wenn ein abstimmungsbedürftiges Vorhaben genehmigt wird, das nicht Gegenstand der Planung war (hier: im Gewerbegebiet unzulässiges Einkaufszentrum).
 - 3.360 qm Verkaufsfläche ist „eher untere Grenze für ein Einkaufszentrum“ (Oberverwaltungsgericht Koblenz)

Kommunalnachbarklage hier: Baugenehmigung auf Grundlage § 30 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Wenn großflächiger Einzelhandel oder Einkaufszentrum nach Festsetzungen des Bebauungsplanes **zulässig** ist (SO oder alte BauNVO), besteht **kein** Abwehrrecht der betroffenen Nachbargemeinde
- Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche werden hier **nicht** geprüft





- Normenkontrollantrag einer Nachbarkommune gegen
 - Bebauungsplan

- **Klage einer Nachbarkommune gegen Baugenehmigung auf Grundlage von**
 - § 30 BauGB
 - **§ 34 BauGB**
 - § 35 BauGB

Kommunalnachbarklage

Variante 1: Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB ein



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Von Vorhaben nach Abs. 1 und 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.



➤ Ausgangssituation – Fall 1:

- § 34 BauGB (Gemengelage, inkl. großflächiges Autohaus)

➤ Erteilte Genehmigung:

- Vollsortimentermarkt (1.905 qm Verkaufsfläche)
- Drogeriemarkt (1.000 qm Verkaufsfläche)
- Fachmarkt (190 qm Verkaufsfläche)

➤ Hiergegen: Klage Nachbargemeinde

- Begründung: Unzulässiges Einkaufszentrum



➤ Beurteilungsgrundlage – Fall 2 :

- § 34 BauGB

➤ Vorhandener Bestand :

- Bau- und Gartenmarkt mit 2.145 qm Verkaufsfläche
- Lebensmitteldiscountmarkt mit 799 qm Verkaufsfläche
- Bäckerei mit 40 qm Verkaufsfläche
- Feinkost mit 41 qm Verkaufsfläche
- Kiosk mit 90 qm Verkaufsfläche



➤ Erteilte Genehmigung:

- Getränkemarkt (799 qm Verkaufsfläche)
- Drogeriemarkt (799 qm Verkaufsfläche)
- Tiernahrungsmarkt (799 qm Verkaufsfläche)

➤ Hiergegen: Klage Nachbargemeinde

- Begründung: Unzulässiges Einkaufszentrum

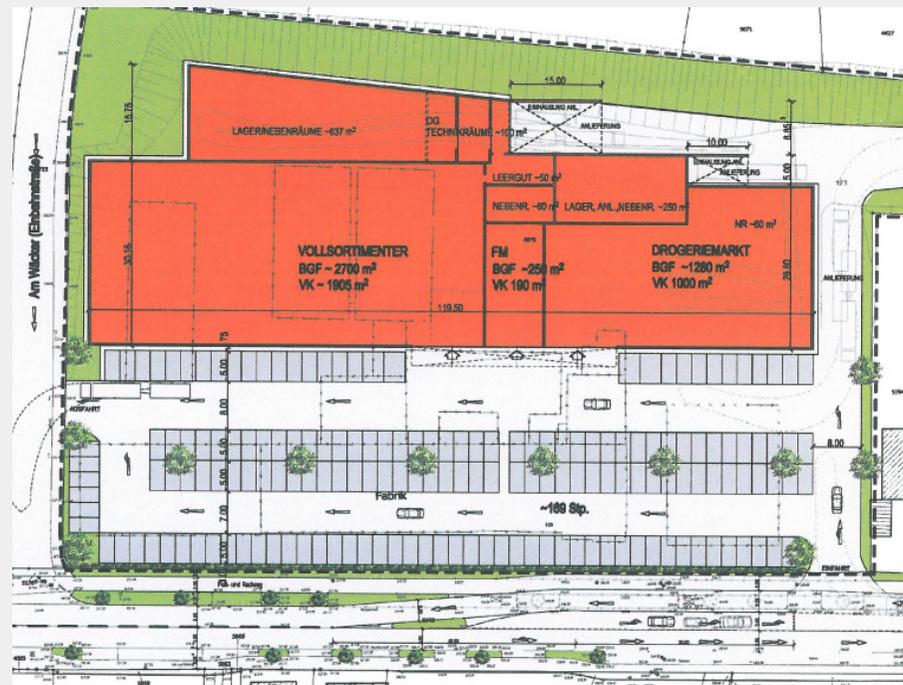
Kommunalnachbarklage hier: Baugenehmigung auf Grundlage § 34 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Liegt ein Einkaufszentrum i.S.v. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vor ?

- 1. Variante: 3 Betriebe mit 3.095 qm Verkaufsfläche
- 2. Variante: 7 Betriebe mit 3.367 qm Verkaufsfläche (ohne Baumarkt)



Kommunalnachbarklage

hier: Baugenehmigung auf Grundlage § 34 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- **BVerwG, Urteil vom 17. 09.2003 - 4 C 14/01 -, NVwZ 2004, 220:**
 - § 34 Abs. 1 BauGB enthält keine Zulassungsschranke in Gestalt "öffentlicher Belange", die durch einen qualifizierten interkommunalen Abstimmungsbedarf (subjektiv-rechtlich) angereichert werden und der betroffenen Nachbargemeinde im Einzelfall ein vorhabenbezogenes Abwehrrecht verleihen könnte.

- Auswirkungen auf das Nachbargemeindegebiet werden durch § 34 Abs. 3 BauGB geprüft

- **Für Beachtlichkeit im Rahmen von § 34 BauGB:**
 - OVG Meckl.-Vorp., Urt. v. 5.11.2008, Az.: 3 L 281/03; VG Würzburg, Beschl. v. 9.6.2011, Az.: W 4 S 11.381; denkbar nach OVG Saarl., Beschl. v. 8.2.2013, Az.: 2 B 317/12



- Normenkontrollantrag einer Nachbarkommune gegen
 - Bebauungsplan

- **Klage einer Nachbarkommune gegen Baugenehmigung auf Grundlage von**
 - § 30 BauGB
 - § 34 BauGB
 - **§ 35 BauGB**

Kommunalnachbarklage

hier: Baugenehmigung auf Grundlage von § 35 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Ausgangssituation:

- Bebauungsplan "Flugplatz DOZ/Freizeit- und Erlebnisbereich" in Aufstellung
- Baugenehmigung für Outlet Center am 17.07.1998 auf Grundlage von § 33 BauGB erteilt
- Bebauungsplan tritt auch im Laufe des mehrjährigen Klageverfahrens nicht in Kraft

➤ Rechtsmittel u.a. der Stadt Homburg/ Saar, abgelehnt durch:

- Widerspruchsbehörde (29. Oktober 1998/27. November 1998)
- Verwaltungsgerichts Neustadt/Weinstraße (6. April 2000)
- Obergerverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz (25. April 2001)

Kommunalnachbarklage

hier: Baugenehmigung auf Grundlage von § 35 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 01.08. 2002, Az.: 4 C 5. 01:

- Baugenehmigung wird aufgehoben

➤ Begründung:

- § 33 Abs. 1 BauGB ist nicht anwendbar, wenn der Planungsträger erklärt, alles zum Abschluss des Planaufstellungsverfahrens Erforderliche getan zu haben, aber den Bebauungsplan nicht in Kraft setzt.

Kommunalnachbarklage

hier: Baugenehmigung auf Grundlage von § 35 BauGB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

➤ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 1. 8. 2002 - 4 C 5. 01:

- Baugenehmigung wird aufgehoben

➤ Begründung:

- Die Zulassung eines Außenbereichsvorhabens kann am **öffentlichen Belang** des Planungserfordernisses scheitern.
- Planungserfordernis besteht bei Vorhaben, die zwischen Kommunen einen Abstimmungsbedarf i.S.v. § 2 Abs. 2 BauGB auslösen.
- Hiervon ist auszugehen, wenn das Vorhaben die in § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bezeichneten Merkmale aufweist.

Kommunalnachbarklage hier: Konsequenz der neueren Rechtsprechung



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Abstimmungspflichtige Einzelhandelsvorhaben sollten nur auf „sauberer Beurteilungsgrundlage“ (gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan, Einfügen nach § 34 BauGB) realisiert werden
- Bei „entstehendem Einkaufszentrum“ sollten (je nach Priorität) für die Fachmärkte **einzelne** Genehmigungen beantragt werden
- Bei Restzweifeln sollte nach Genehmigungserteilung möglichst frühzeitig für die Nachbarkommune die Rechtsmittelfrist ausgelöst werden (förmliche Zustellung der Genehmigung, „leichter“ Baubeginn etc.)